



# 青阳县人民政府办公室关于印发 青阳县国有土地上房屋征收与补偿暂行 办法的通知

青政办〔2015〕2号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

经县政府同意，现将《青阳县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

青阳县人民政府办公室

2015年1月21日



# 青阳县国有土地上房屋征收与补偿 暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范我县国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋权益人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《池州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等法律法规和有关政策规定，结合我县实际，制定本暂行办法（以下简称“本办法”）。

**第二条** 本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本办法。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条** 县政府负责全县国有土地上房屋征收与补偿工作。乡镇人民政府具体组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第五条** 县征地拆迁安置管理办公室是县政府的房屋征收部门。县住房和城乡建设委员会负责对全县国有土地上房屋征收与补偿工作实施业务指导与监督管理。



县住房与城乡建设、国土资源、发展改革、财政、审计、公安、市场监管、税务、城市管理行政执法等部门及乡镇人民政府、基层组织应当依照职责分工，相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第六条** 房屋征收部门可以委托乡镇人民政府或者不以营利为目的独立核算单位作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，并对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，对其行为后果承担法律责任。

从事房屋征收与补偿的工作人员，应当通过县住房和城乡建设委员会、县征地拆迁安置管理办公室组织的有关法律知识、业务知识的培训考核，持证上岗。

**第七条** 任何组织或者个人对违反本办法的行为，有权向县政府、县房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报后县政府、县房屋征收部门和其他有关部门应当及时核实、处理，并将处理结果告知举报人。

## 第二章 征收决定

**第八条** 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由县政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；



（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第九条** 依照本办法第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入县政府国民经济和社会发展年度计划。

房屋征收实行年度计划制度，年度征收计划由县政府房屋征收部门会同住房与城乡建设、发展改革、城乡规划、国土资源等部门研究编制，报县政府审批后组织征收。

**第十条** 因公共利益需要征收房屋的，项目建设单位（或乡镇人民政府）应当向县政府提出申请，县政府房屋征收部门负责受理申请。需要提交的材料包括：

（一）发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料和项目立项批文；



（二）城乡规划部门出具的项目符合城乡规划和专项规划的证明材料；

（三）国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的证明材料；

（四）拟征收范围勘测定界图；

（五）其他需要提交的材料。

保障性安居工程建设和旧城区改建项目除提交前款规定的材料外，还要提交纳入国民经济和社会发展年度计划材料。

**第十一条** 县政府房屋征收部门应当对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、成新、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对征收范围内未经登记的建筑，县政府应当组织住房与城乡建设、国土资源、城市管理行政执法等有关部门进行调查、认定和处理，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**第十二条** 县政府房屋征收部门根据调查登记情况拟定房屋征收补偿方案。征收补偿方案的内容应当包括征收依据、征收目的、征收范围、征收主体、实施单位、实施时间、



补偿方式、补偿标准、补助和奖励、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁过渡方式和过渡期限、签约期限等事项。

**第十三条** 县政府应当组织住房与城乡建设、发展改革、国土资源、财政等有关部门对征收补偿方案进行论证，论证通过后，在政府网站和征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

**第十四条** 县政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布，公示期限不得少于 7 天。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上的被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，县政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

**第十五条** 县政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

房屋征收决定涉及单项工程被征收户数超过 300 户的，应当经县政府常务会议讨论决定。

**第十六条** 县政府根据房屋征收部门提供的房屋征收相关资料及征求公众意见后修改的征收补偿方案作出房屋征收决定，并在房屋征收范围内公告和在政府网站上公开。房屋征收决定公告应载明征收目的、征收依据、征收范围、征



收补偿方案、征收实施部门、征收实施期限、行政复议、行政诉讼权利等。

县政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第十七条** 被征收人对县政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第十八条** 房屋征收范围确定公布后，不得在房屋征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋转让、租赁和抵押等；
- （四）广告设置；
- （五）装饰、装修房屋；
- （六）以被征收房屋为注册地址办理市场监管注册登记手续；
- （七）新栽树木、花草等其它不当增加补偿费用的行为。

县政府房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知县住房与城乡建设、国土资源、城市管理行政执法、公安、市场监管、民政等有关行政管理部门暂停办理相关手续。暂停





办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自征收决定公告之日起不得超过 1 年。

**第十九条** 房屋征收涉及中、小学生就学，可以在原学校或者现居住地学校就读；学校不得收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。被征收人凭征收补偿安置协议向公安、电信、邮政、公用事业、教育等部门或者单位办理户口、电话迁移、邮件传递、停水、停电以及转学、转托等手续，相关部门或者单位应当按照有关规定办理。

### 第三章 补 偿

**第二十条** 作出房屋征收决定的县政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第二十一条** 县政府应当制定房屋征收补助和奖励办法，对被征收人予以补助和奖励。

**第二十二条** 对被征收房屋的建筑面积和用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋权属证书标注的面积和用途为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。





**第二十三条** 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

**第二十四条** 被征收人对评估结果有异议的，自收到评估结果之日起 10 日内，可以向作出评估结果的房地产价格评估机构书面申请复核评估。房地产价格评估机构应当在收到复核评估申请之日起 10 日内给予书面答复。

被征收人对复核评估结果有异议的，可以在收到复核评估结果 10 日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十五条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定，房屋征收部门应当提供不少于 3 家社会信誉好、综合实力强、具有资质的房地产价格评估机构名单供被征收人选择，被征收人应当在房屋征收部门公布备选名单之日起 7 日内协商选定房地产价格评估机构；协商不成的，由房屋征收部门主持，邀请被征收人代表、社区（村）代表参与，公证人员公证，通过多数决定、随机选定的方式确定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预；被征收人应当积极配合房地产价格评估机构开展评估工作；拒不配合的，自行承担相应责任。



**第二十六条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，县政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人按照本办法第二十三条规定，计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。被征收人也可以按照市、县级人民政府制定的产权调换差价标准结算差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，县政府应当根据城市规划，提供改建地段或者就近地段的房屋，因规划限制无法提供改建地段或就近安置的，可以实行异地安置。

因旧城区改建征收非住宅房屋，被征收人要求在改建地段进行产权调换的，如改建地段不具备产权调换条件的，房屋征收部门可在其他地段提供产权调换房屋；如确因客观条件限制无法提供产权调换房屋的，实行货币补偿。

**第二十七条** 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，房屋征收部门应支付被征收人停产停业损失费。



县政府负责制定本行政区域内的房屋征收搬迁费、临时安置费、室内装饰装修补偿等标准和规定产权调换房屋过渡期限。

对因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的，应当给予停产停业损失补偿。补偿标准按照被征收房屋市场评估价的 10% 确定。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价 10% 的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。被征收人对评估结果有异议的，可以按照本办法第二十四条规定申请复核、鉴定。

**第二十八条** 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定优先给予住房保障，被征收人可以不参加社会轮候。

**第二十九条** 房屋征收中涉及公共设施或者各种管线迁移的，由原所有人按照规定期限自动迁移。

城市房屋征收范围内的古树名木或者成片林木，应当保留。不能保留的，应由园林部门负责处理。

**第三十条** 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，在征收公告规定的期限内订立房屋征收补偿协议，征收补偿协议内容包括：



- （一）房屋征收当事人的姓名或者名称和住所；
- （二）征收补偿方式、货币补偿金额及其支付期限；
- （三）用于产权调换房屋的面积、地点、差价支付方式和期限；
- （四）搬迁期限、过渡方式和过渡期限；
- （五）搬迁费、停产停业损失费、临时安置费或者周转用房；
- （六）奖励和补助费；
- （七）违约责任和争议解决方式；
- （八）当事人约定的其他条款。

补偿协议订立时，被征收人应当将房屋产权证、国有土地使用证交房屋征收单位汇总后上缴发证机关。

补偿协议订立后，双方应严格履行协议。一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第三十一条** 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的县政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

**第三十二条** 征收补偿决定书应当载明以下内容：

- 12 （一）补偿方式；



- (二) 补偿金额与支付期限；
- (三) 用于产权调换房屋的地点和面积；
- (四) 搬迁费、临时安置费、停产停业损失费；
- (五) 搬迁期限；
- (六) 过渡方式与过渡期限等；
- (七) 对征收补偿决定不服，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限。

**第三十三条** 实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。作出房屋征收决定的县政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁、或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第三十四条** 被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的县政府依法申请人民法院强制执行。强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。



**第三十五条** 县政府房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

#### **第四章 法律责任**

**第三十六条** 房屋征收工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

**第三十八条** 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。





**第三十九条** 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

**第四十条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，即终止合同，记入信用档案，并移送发证机关查处；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### 第五章 附 则

**第四十一条** 本办法由县征地拆迁安置管理办公室负责解释。

**第四十二条** 本办法自公布之日起施行。国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》颁布前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原规定办理。