常德市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

（征求意见稿）

第一章 总则

 第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（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》《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等有关法规规定，结合我市实际，制定本办法。

 第二条 本市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 市和县级人民政府负责本行政区域国有土地上的房屋征收与补偿工作。

 市人民政府委托柳叶湖旅游度假区、西湖管理区、西洞庭管理区负责所辖区域内国有土地上的房屋征收与补偿工作。

 确有需要的，市人民政府可以对全市行政区域内国有土地上的房屋直接征收。

 第四条 市住房和城乡建设局是市人民政府的房屋征收部门。县市区人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

 自然资源和规划、发展改革、财政、审计、公安、城管执法、国有资产监管、生态环境、市场监管、税务等部门及街道办事处（乡镇人民政府）应当依照职责分工，相互配合，协助做好房屋征收与补偿工作。

 第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。　　房屋征收部门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，并对其行为后果承担法律责任。

 第六条 市人民政府对区县市人民政府的房屋征收与补偿工作进行监督。市房屋征收部门负责对区县市房屋征收部门的房屋征收与补偿工作进行指导。

第二章 征收决定

 第七条 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，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定情形之一，确需征收房屋的，由市、区县市人民政府作出房屋征收决定。

 第八条 因公共利益需要征收房屋的，由项目建设筹备单位或项目建设业主到项目所在地的房屋征收部门提出房屋征收申请。申请时提交以下资料：

 （一）房屋征收申请书；

 （二）发展改革部门出具的项目立项批文或项目符合国民经济和社会发展规划的证明资料；

 （三）自然资源和规划部门出具的项目符合各类空间规划的证明资料以及划定的项目规划控制蓝线图；

 （四）需要提交的其他相关资料。

 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资料外，还需提交纳入国民经济和社会发展年度计划或调整计划的资料。

 第九条 房屋征收范围应在自然资源和规划部门划定的项目规划控制蓝线范围内。

 自然资源和规划部门划定项目规划控制蓝线时原则上不得分割现有房屋实际占用地块。在旧城区范围内实施房屋征收的，自然资源和规划部门在划定项目规划控制蓝线时，应将项目周边已规划为道路、绿化等公益建设用地的地块或无法独立规划建设的地块一并纳入。

 第十条 房屋征收部门在收到房屋征收申请后，应在7个工作日内完成审查。经审查认为符合本办法第七条、第八条规定的项目，应当将房屋征收范围予以公布。

 房屋征收部门应对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、新旧程度、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。

 第十一条 房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案报本级人民政府。市、区县市人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并在征收范围内发布房屋征收补偿方案征求意见公告，征求被征收人意见，征求意见期限不得少于30日。

 市、区县市人民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。

 因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合法律、法规、规章和本办法规定的，市、区县市人民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。

 第十二条 市、区县市人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关社会稳定风险评估的规定进行社会稳定风险评估。

 征收补偿资金由房屋征收部门负责筹集、管理和使用。作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用。

 第十三条 市、区县市人民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，并在征收范围内发布公告。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

 房屋征收决定公告应载明征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。不动产登记机构应当根据房屋征收部门或被征收人提供的相关资料，依法定程序办理不动产注销登记。

 第十四条 房屋征收范围确定并公告后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、装饰装修和种植、养殖等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

 房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规划、市场监管、城管执法等有关行政管理部门暂停办理不动产登记、新建、扩建、改建、改变房屋用途、工商登记、临时搭建、广告设置等有关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自征收范围确定并公告之日起不得超过1年。

 第十五条 房屋的拆除工程应由具有相应资质等级的建筑施工企业实施。住建及相关行政管理部门应加强对被征收房屋拆除的监督管理。

第三章 补偿

 第十六条 作出房屋征收决定的市、区县市人民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。

 市、区县市人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

 第十七条 被征收房屋的权属、面积、结构、用途等以不动产权属证书和不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

 被征收房屋有共有权人的，所有共有权人视为一个被征收人。

 被征收人死亡的，依法确认的继承人、受遗赠人为被征收人；有多个继承人、受遗赠人的，按共有权人视为一个被征收人。

 第十八条 市住房和城乡建设局 负责市财政性投融资征收项目的预算审核和土地成本核算，做好房地产价格评估行业管理工作，规范行业行为。

 　第十九条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。具体办法按省人民政府的有关规定执行。

 第二十条 房地产价格评估机构和房地产估价师应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，不得出具虚假或者有重大差错的评估报告。

 第二十一条 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，由经法定程序选定的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》等规定评估确定。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

 房屋征收部门或者被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当根据有关规定，在收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构书面申请复核评估。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

 对复核结果有异议的，应当根据有关规定，在收到复核结果之日起10日内向常德市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

 第二十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

 第二十三条 被征收房屋价值由受委托的房地产价格评估机构根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素，以房地产市场评估价格确定。被征收房屋价值评估时点为征收决定的公告之日。

 第二十四条 被征收人选择房屋产权调换的，市、区县市人民政府应当与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。除政府对产权调换房的价格有特别规定外，产权调换房的市场价值应当评估确定。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

 第二十五条 采取货币补偿或者现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

 征收房屋需搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费由房屋征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定；协商不成的，应当评估确定。

 机器设备和其他物资因搬迁丧失使用价值的，其损失补偿评估按照前款的规定办理。

 房屋征收部门采取过渡安置产权调换方式补偿被征收人住宅的，对自行解决周转用房的被征收人，应当按实际过渡期限支付临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费。采取货币补偿的，给予6个月临时安置费。

 被征收房屋价值评估中不包括装饰装修等价值的，其装饰装修等价值的补偿由房屋征收部门与被征收人根据行业指导标准协商确定；协商不成的，可以委托对被征收房屋进行评估的原房地产价格评估机构评估确定。

 第二十六条 采取过渡安置产权调换方式的，房屋征收部门应当与被征收人按产权调换房屋的合理建设工期约定过渡期限，约定过渡期限一般不超过3年。

 实际过渡期限自被征收人腾空交付房屋之日起至产权调换房屋交付之日止。交付后另增加3个月过渡期，按未上调的基本标准支付临时安置费。

 第二十七条 房屋征收部门未按期交付产权调换房，延长过渡期限的，自逾期之月起，应当按照下列规定每月向被征收人支付临时安置费：

 （一）被征收人自行解决周转用房，过渡期限延期12个月以内的，按照基本标准的150%支付；过渡期限延期超过12个月的，按照基本标准的200%支付；

 （二）向被征收人提供周转用房，除继续提供周转用房外，过渡期限延期12个月以内的，按照基本标准的50%支付；过渡期限延期超过12个月的，按照基本标准的100%支付。

 第二十八条 征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，根据被征收房屋价值确定。补偿范围包括因停产停业造成的经营和利润损失。停产停业损失补偿标准为被征收房屋主体评估价值的5%。一次性给予停产停业损失补偿。

被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋征收前上一年度实际经营效益等相关证明材料，由房地产价格评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

 被征收人擅自将住宅房屋改作生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原证载用途计算停产停业损失。

 被征收人擅自将住宅房屋、非住宅房屋改作经营门店的，已取得合法的营业执照，且满2年以上的可按实际经营面积给予适当补助。

 第二十九条 在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，房屋征收部门按规定给予被征收人适当奖励和补助。

 第三十条 被征收住宅房屋建筑面积在45平方米以下的，按以下方式处理：

 (一)选择货币补偿的，按建筑面积45平方米以市场评估价计算补偿金额；

 (二)选择产权调换安置的，对被征收房屋按前项规定计算补偿金额，再按照本办法规定结清产权调换的差价。

 被征收人及其配偶和未成年子女在同一城市另有房屋的，且房屋建筑面积合并超过45平方米或被征收人及其配偶已享受住房保障待遇的，按被征收住宅房屋合法建筑面积进行补偿。

 第三十一条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障：

 （一）申请公共租赁住房租赁补贴的，自被征收人签订补偿协议当月起发放；

 （二）申请提供保障性住房的，保障次序列同期申请的非被征收人之前。对多个被征收人提供保障性住房的优先次序，按照订立补偿协议后实际搬迁的先后顺序确定。

 第三十二条 征收未经自然资源和规划等部门批准的机关企事业单位自管办公用房、厂房、车间等非住宅房屋改作住宅安排现居住人使用，单位改制处置国有资产时又未处理的，居住人在房屋征收决定公告发布时继续居住使用的房屋，分别按以下情况处理：

 （一）居住人及其配偶和未成年子女在同一城镇区域内另有房屋不符合住房保障条件的，居住人应按期腾退房屋，只对被征收房屋所有权人进行补偿；

 （二）居住人及其配偶和未成年子女在同一城镇区域内没有其他房屋的，对被征收房屋所有权人进行补偿后，被征收房屋所有权人应妥善安置现居住人，符合住房保障条件的，按本办法给予住房保障。

 第三十三条 征收国有直管公房，只对国有直管公房所有权人给予征收补偿。国有直管公房所有权人享有其他被征收人同等权利，并负责国有直管公房承租人的补偿、续租、退租等工作。

 装饰装修和设施设备的补偿，房屋租赁合同有约定的，按约定处理；合同没有约定的，由国有直管公房所有权人给予承租人适当补偿。

 住宅承租人及其配偶和未成年子女在同一城镇区域没有其他房屋且符合国有直管公房承租条件的，产权调换后的房屋应优先给予其承租权；有其他房屋或不符合国有直管公房承租条件的，不再给予其承租权。

 第三十四条 市、区县市人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

 第三十五条 经认定为合法建筑的，应当给予补偿。对未超过批准期限的临时建筑，按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿；对超过批准期限的，不予补偿。

 第三十六条 房屋征收部门与被征收人依照本办法规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。涉及国有资产的，应经国有资产监管部门同意。

 第三十七条 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，或者被征收房屋存在无不动产登记、不动产权利人下落不明、暂时无法确认不动产权利人或正在进行物权确认诉讼等房屋所有权人不明确情形的，房屋征收部门应当在签约期限届满后，将情况说明材料和有关资料一并报送作出房屋征收决定的市、区县市人民政府。市、区县市人民政府应当按照征收补偿方案及时作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。作出补偿决定的期限，应自分户评估报告送达之日起不超过一年。

 第三十八条 市、区县市人民政府作出补偿决定，因被征收人原因或者房屋所有权人不明确，无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定不包括装饰装修的价值。在按补偿决定实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修进行勘察记录，并向公证机构办理保全证据公证，被征收房屋装饰装修价值由原房地产价格评估机构评估确定。

 第三十九条 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。

 被征收人或被征收房屋所有权不明确的居住人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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市、区县市人民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。

 第四十条 实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。作出房屋征收决定的市、区县市人民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。禁止项目建设筹备单位或项目建设业主参与搬迁活动。

 第四十一条 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。

 财政、审计部门应当依法加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，审计部门应当及时公布审计结果。

第四章 法律责任

 第四十二条 市、区县市人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行法律、法规、规章和本办法规定的职责，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。

 第四十三条 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。

 第四十四条 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。

 第四十五条 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。

 第四十六条 房地产价格评估机构、评估专业人员违反《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》等规定从事评估活动的，依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

 第四十七条 市、区县市人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

第五章 附则

 第四十八条 本办法自202 年 月 日起施行。市直相关部门制定并发布的有关国有土地上房屋征收补偿规定或解释与本办法不一致的，以本办法为准。

 本办法施行前，已作出房屋征收决定且开始实施未完成的项目，继续按原公告的房屋征收决定实施。

 附件：常德市城区房屋征收补偿相关具体标准

附件

 常德市城区房屋征收补偿相关具体标准

 一、临时安置费。按被征收住宅房屋合法建筑面积每平方米给予15元/月的基本标准支付临时安置费，最低按800元/月给付，最高不超过1600元/月。

 本标准施行之日，被征收人仍处于过渡安置期的，自本标准施行之日起，按本标准执行。

 二、搬迁费。征收住宅房屋的，搬迁费按3500元/次计算。

 三、住宅房屋、非住宅房屋改作经营门店补助标准。被征收人将临主次干道住宅、办公用房、车间、仓库等改作经营门店，按实际经营面积给予适当补助。在房屋征收公告发布前取得营业执照5年（含5年）以下、2年以上并实际经营，上述证照所载明的营业场地与房屋权属证书一致，被征收人选择货币补偿的，一楼按同地段、类似经营门店评估价值与被征收房屋权属证书载明用途评估价值之差的20%予以补助，与一楼室内连通使用且经营范围一致的二楼、三楼，分别按实际经营面积每平方米300元、100元予以补助；在房屋征收公告发布前取得营业执照5年以上，被征收人选择货币补偿的，一楼按同地段、类似经营门店评估价值与被征收房屋权属证书载明用途评估价值之差的30%予以补助，与一楼室内连通使用且经营范围一致的二楼、三楼，分别按实际经营面积每平方米500元、200元予以补助。其他情形改作经营门店的，不给予补助。

 未取得营业执照的，按原房屋权属证书登记用途补偿。

 住宅房屋改作经营门店，被征收人选择产权调换的，可按本标准给予补助。

 四、在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议，并完成搬迁的，按如下项目和标准给予奖励：

 1.自主寻房安置奖。征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿自主寻房安置的，按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地评估价值）的20%给予奖励；征收非住宅房屋，被征收人选择货币补偿自主寻房安置的，一楼按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地评估价值）的20%给予奖励，其他楼层按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地评估价值）的10%给予奖励。

 2.提前搬迁奖。合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地评估价值）500万元以下的，给予20000元奖励；500万元以上（含500万元）的，给予30000元奖励。

 3.房屋征收配合奖。房屋征收部门根据实际可将房屋征收范围划分若干片区单位，每个片区单位所有被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议，并在规定的时限内腾房搬迁的，给予每户10000元片区整体配合奖。被征收人在房屋征收补偿方案确定的集中签约时间内签约的，给予每户10000元集中签约配合奖。片区单位划分情况、集中签约时间应随房屋征收补偿方案一并公布。

 五、在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议，并完成搬迁的，按如下项目和标准给予补助：

 1.住房困难补助。实行货币补偿的，被征收住宅房屋建筑面积在70平方米以下（含70平方米），且被征收人及其配偶和未成年子女在同一城镇区域另无房屋的，每户给予25000元住房困难补助。

 2.公摊面积补助。征收住宅房屋，被征收人房屋权属证书载明无公摊面积，选择多层房屋安置的，给予被征收房屋产权面积的10%的公摊面积补助；选择高层房屋安置的，给予被征收房屋产权面积的20%的公摊面积补助。征收住宅房屋，被征收人房屋权属证书载明有公摊面积，选择多层房屋安置的，不给予公摊面积补助；选择高层房屋安置的，给予被征收房屋产权面积的10%的公摊面积补助。征收住宅房屋建筑面积在45平方米以下，且符合本办法第三十条规定的，按照房屋建筑面积45平方米计算公摊面积补助。公摊面积补助一律按安置房建安成本价实行货币补偿，建安成本价由住建部门核定。

 征收商业房屋，被征收人房屋权属证书载明无公摊面积，选择多层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的3%的公摊面积；选择高层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的6%的公摊面积。被征收人房屋权属证书载明有公摊面积，选择多层房屋安置的，不赠送公摊面积；选择高层房屋安置的，赠送被征收房屋产权面积的3%的公摊面积。

 六、未认定为合法建筑的房屋，其房屋实际所有人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议，并完成搬迁的，可按如下标准予以适当补偿，但不给予相关奖励、补助。

 征收1998年以前修建的用于商业、居住、办公的房屋，可按住宅房屋征收评估价值的100%予以货币补偿。征收1998年以前修建的用于生产的房屋，按建安费、综合费、税费三项予以货币补偿。

 征收1998年至2005年期间修建的用于商业、居住、办公的房屋，经自然资源和规划或城管执法部门实施行政处罚的，可按住宅房屋征收评估价值的60%予以货币补偿；未经自然资源和规划或城管执法部门行政处罚的，可按住宅房屋征收评估价值的50%予以货币补偿。征收1998年至2005年期间修建的用于生产的房屋，按建安费、综合费两项结合成新予以货币补偿。

 征收2006年至2020年修建的建（构）筑物，由征收实施单位劝其自行拆除，在规定的期限内自行拆除的，按建安费结合成新给予适当补偿。

 征收2020年以后修建的建（构）筑物，不予补偿。

 七、国有资产监管部门应当加强国有直管公房使用、处置的监督管理。征收国有直管公房，经国有资产监管部门认定国有直管公房的合法承租单元后，征收部门可按照合法承租单元给予国有直管公房所有权人搬迁费、临时安置费、提前搬迁奖、房屋征收配合奖。搬迁费给予合法承租人；临时安置费、提前搬迁奖、房屋征收配合奖国有直管公房所有权人和合法承租人各50%。合法承租单元是非住宅的，不给予临时安置费。

 国有直管公房不享受本办法第三十条规定的补助待遇。

 八、武陵区、柳叶湖旅游度假区按本标准执行。西湖管理区、西洞庭管理区及其他区县市可参照本标准制定本区域的补偿标准。

 因市场发生变化，本标准确需调整的，可由市住房和城乡建设局会同相关部门适时调整，并报市人民政府批准后公告实施。