

**丰都县人民政府
关于印发丰都县国有土地上房屋征收与补偿
暂行办法的通知**

丰都府发〔2012〕19号

各镇乡人民政府、街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

《丰都县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经县政府第12次常务会研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

丰都县人民政府

2012年10月30日



丰都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 为规范国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（以下简称《暂行办法》）规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 为保障公共利益，征收本县国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开、先补偿后搬迁的原则。

第四条 县人民政府负责全县房屋征收与补偿工作，并按房屋征收项目成立征收项目指挥部，具体协调征收项目的有关工作。

县国土房管局为全县房屋征收部门委托房屋征收实施单位



组织实施全县的房屋征收与补偿工作，负责对征收实施单位的指导与监督，负责处理城市房屋拆迁遗留问题，负责组织编制和上报本县国有土地上房屋征收年度计划。

第五条 丰都县土地征用储备整理中心为房屋征收实施单位，受县国土房管局的委托，负责按本办法的要求，具体承担全县内的房屋征收与补偿工作，不得以营利为目的。

县国土房管局对县土地征用储备整理中心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。

各镇乡、街道在征收项目指挥部的统筹协调、指导监督下，做好本辖区内房屋征收补偿的具体工作，并负责具体处理本行政区域国有土地上房屋征收补偿过程中群众反映的问题，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

县监察局、县公安局、县发改委、县城乡建委、县教委、县审计局、县信访办、县法制办、县司法局、县财政局、县工商局、县国税局、县地税局、县规划局、县市政园林局等部门要各司其责，分工协作，及时研究解决房屋征收补偿中存在的问题。

征收项目指挥部组织县国土房管局、县土地征用储备整理中心、征收项目业主单位等有关部门和镇乡街道成立征收项目办公室。征收项目办公室负责对征收范围内的房屋进行调查。



第二章 征收决定

第六条 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，确需征收房屋的，由县人民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。

第七条 依照《征收条例》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，应当纳入县国民经济和社会发展年度计划。



制定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，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第八条 征收项目业主单位提出征收申请时，县国土房管局对项目进行预审后会同县发改委、县城乡建委、县规划局等行政主管部门根据《征收条例》第八、九条的规定进行房屋征收项目会审，形成会审意见，并以请示附会审意见的形式报县人民政府审查确定。

房屋征收项目和征收范围确定后，县国土房管局应书面通知有关部门暂停办理相关手续，并在征收范围内公布。县公安局、县城乡建委、县工商局、县国土房管局、县规划局、县市政园林局、县房地产登记中心等行政管理部门应在征收范围内按职责分工做好以下工作：

（一）暂停办理土地使用权和房屋买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续，禁止新建、扩建、改建房屋（经鉴定的危房排危除外）；

（二）暂停核发营业执照。监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。

第九条 征收项目办公室对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查、核查、认定登记，被征收人应予以配合。



调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十条 县人民政府作出房屋征收决定前应当组织县城乡建委、县规划局、县国土房管局等行政主管部门对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产权登记事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、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的，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的，不予补偿。

第十一条 房地产价格评估机构由镇乡街道会同征收项目业主单位组织被征收人协商选定后以书面形式报县国土房管局。不能达成协商共识的，县国土房管局会同镇乡街道、村（社区）组织召集被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定，随机选定应当由公证机关监督实施。多数决定和随机选定按《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》的规定实施。

第十二条 房地产价格评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为制订征收补偿方案提供预评估单价。

第十三条 县国土房管局组织县土地征用储备整理中心，征收项目业主单位，镇乡街道拟订征收补偿方案，报县人民政府组织相关部门进行论证后公布，征求公众意见。征求意见期限为30日。

征收补偿方案应当包括征收范围、签约时间及期限、征收实



施单位和评估机构、征收补偿方式、评估机构提供的预评单价和产权调换房源情况、征收个人住房保障、补助及奖励办法等内容。

签约时间以征收项目内被征收人户数（产权户）确定，被征收人在 100 户及以下的，签约时间不少于 45 日；被征收人在 100 户以上的，签约时间不少于 60 日。

第十四条 因旧城区改建需征收房屋的，过半数被征收人对征收补偿方案有异议的，县人民政府应当组织被征收人和公众代表参加的听证会。

听证会具体由县国土房管局组织，听证公告应在听证会召开前 5 日张贴。公告应包括听证的事由与依据，听证的时间、地点，以及听证事项。项目所在镇乡街道、县政府法制机构、县公证处等单位以及被征收人、公众代表应当参加。

根据听证会情况如需要修改方案，应报县政府批准。

第十五条 县人民政府作出房屋征收决定前，由征收项目指挥部组织县监察局、县公安局、县信访办、县国土房管局、县土地征用储备整理中心及所在镇乡街道等单位按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》及有关规定进行社会稳定风险评估，并按规定报送县维稳办备案。

征收项目所在镇乡街道应按属地管理原则，做好项目征收的维稳工作。



县公安局应加大对征收项目的稳控力度，对虚假宣传、散布谣言、采用暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，以及侮辱、殴打房屋征收工作人员构成违反治安管理法规的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十六条 房屋征收部门会同有关部门落实征收补偿费用，作出房屋征收决定前，确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

县人民政府应当编制计划，组织新建或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。

第十七条 县人民政府根据相关规划和计划、房屋调查登记、征收补偿方案征求意见和社会稳定风险评估情况，作出征收决定。

被征收人户数在 50 户以上或者被征收房屋建筑面积在 5 千平方米以上的，应当经县人民政府常务会议讨论决定。

第十八条 县人民政府在作出房屋征收决定后 5 个工作日内公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

县人民政府及征收项目指挥部和有关部门、镇乡街道、村(社区)应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释和协调工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。



第三章 征收补偿

第十九条 征收决定公告后，县国土房管局应当将分户的初步评估结果向被征收人公示 7 日，并安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。

对被征收人反映的确属错估的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并报请房地产估价机构进行修改、完善。

第二十条 房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。县国土房管局会同征收项目业主单位及时向被征收人送达分户评估报告。

第二十一条 房屋征收补偿以房地产权证（登记簿）登记事项为准。建筑容积率小于 1 的，其总用地面积大于总建筑面积的部分，由被征收项目评估机构按土地原用途评估确定补偿价值。建筑容积率高于 1 的，土地不单独另行补偿。

第二十二条 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评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市房地产



价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十三条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约时间内，县国土房管局应与被征收人签订补偿协议。

补偿协议内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

第二十四条 征收补偿安置可以采用货币补偿方式，也可以采用房屋产权调换方式。除法律、法规规定的情形外，被征收人可以自行选择。

实行同地段产权调换的，门市按 1:1（征收面积：还房面积）的比例进行调换，同等面积不补差价。选择调换门市超过还房面积的部分，被征收人按同地段新建商品房门市销售价格（以开盘价为准，下同）向征收部门支付购房款。选择调换门市低于原门市面积的部分，征收部门按同地段新建商品房门市销售价格向被征收人支付补偿款。

实行同地段产权调换的，住宅按 1:1（征收面积：还房面积）的比例进行调换，同等面积不补差价。如果被征收人选择房屋面积超过还房面积的，超面积部分在 10 平方米以内（含 10 平方米）的，由被征收人以同地段新建商品房住宅销售价格的 70% 向征收部门支付购房款；超面积部分在 10 平方米—20 平方米之间（含



20平方米)的,由被征收人以同地段新建商品房住宅销售价格的90%向征收部门支付购房款;超面积部分在20平方米以上的按新建商品房住宅销售价格向征收部门支付购房款。被征收人选择住宅面积低于原住宅面积的,征收部门按同地段新建商品房住宅销售价格向被征收人支付补偿款。

实行异地段产权调换的,除双方根据征收公告发布之日,按同地段与调换地段住宅或非住宅的评估价格结清差价外,其余均按本条前款规定执行。

第二十五条 被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于15%的,按15%的公摊系数计算应补偿的住宅建筑面积,被征收住房建筑面积公摊系数高于15%的,按实际面积计算房屋补偿。

第二十六条 征收范围内的个人住宅,经申请并审查公示,以产权户为单位,家庭实际居住且在他处无住宅或门市的,按本办法第二十五条规定实施补足后,家庭人口在2人及以下,被征收住房建筑面积不足30平方米,按建筑面积30平方米给予补偿;家庭人口在3人以上,住房建筑面积不足45平方米,按建筑面积45平方米给予补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的,经查实,依法追回保障部分补偿。

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,具体办法另行制定。



第二十七条 征收未经县城乡建委、县规划局、县国土房管局等部门批准，将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的，按住宅房屋进行评估补偿；如被征收房屋所有权人、房屋座落与工商、税务登记的证明一致，房屋征收公告发布前连续合法经营，并能够提供2年以上纳税记录或免税证明，按以下标准补偿安置：

（一）临街底层住改非房屋，以被征收房屋实际作为门市经营的面积，参照同地段门市进行补偿安置。并按规定给予停产停业损失补偿。

（二）其他住改非房屋，选择产权调换的，以实际用于经营的面积按1：1（征收面积：还房面积）的比例实行住宅产权调换；选择货币补偿的，以实际用于经营的面积按同地段住宅评估价格的1：2进行补偿。并按规定给予停产停业损失补偿。

第二十八条 非住宅房屋被征收人可以书面申请住宅房屋作为产权调换房屋，征收部门可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

第二十九条 被征收住宅或非住宅搬迁，征收部门应付给搬迁费，奖励提前搬迁，住宅鼓励货币安置。在征收公告规定的搬迁期限内提前搬迁的，征收部门应给予提前搬迁的奖励费，具体奖励标准由县人民政府另行制定。



第三十条 采取产权调换方式的，征收部门不能一次解决被拆除房屋使用人的安置房屋的，应提供临时周转房或鼓励房屋使用人自行临时过渡，在规定的过渡期内，被拆除住宅使用人自行解决临时过渡的，征收部门应付给临时安置补助费；由征收部门提供临时周转房的，不付给临时安置补助费。临时安置补助费标准由县人民政府另行制定。

第三十一条 被拆除的属生产、经营性的非住宅房屋，被征收人选择产权调换的，在规定的过渡期限内，因征收部门没有提供周转房造成停产、停业的，由征收部门按过渡期限付给停产停业损失补偿。在规定的过渡期限内，征收部门按拆除的建筑面积提供了非住宅临时周转房的，不付给停产停业损失补偿。但法律法规和政策另有规定的除外。

第三十二条 选择产权调换安置的，安置房首期大修基金即物业专项维修资金，如原已缴纳大修基金由征收部门缴纳，如原未缴纳大修基金则由业主自行缴纳；办理产权调换房屋的产权证所需费用由征收部门缴纳，其缴纳标准按有关规定执行。

第三十三条 被征收人单独安装的水电总表、天然气、电话、闭路电视等设施，由其自行拆除的，征收部门按有关部门现行收费标准一次性给予全额补偿，选择产权调换的，征收时不予补偿，由征收部门恢复安装。



第三十四条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房地产权证（国有土地使用权证、房屋所有权证）等权属证明一并交县国土房管局，由征收项目实施单位到房地产登记中心及时办理注销登记手续。

第三十五条 对在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县国土房管局报请作出房屋征收决定的县人民政府依照《征收条例》规定作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第三十六条 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。

县政府法制办全程参与房屋征收与补偿工作的进程，适时提出法律建议，受县人民政府委托出庭应诉和复议答复。

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，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，县国土房管局会同有关单位进一步协调仍未达成协议的，报县人民政府审核，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户储帐号、产权调换房屋和周转用房的地点及面积等材料。

第三十七条 被征收居民迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择6年内继续在原户籍所在地按原招生办法入



学，或在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对符合城市居民最低生活保障条件的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成 1 年内，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定发放最低生活保障金。1 年后，按规定向迁入地民政部门提出申请。

因征收迁入的居民与迁入地原居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面享有同等待遇，按属地原则在迁入地参加城乡居民合作医疗保险。

第三十八条 在征收范围内应当优先建设产权调换的安置房。安置房必须符合国家普通民用住宅设计规范的基本要求和质量标准；未通过规划、消防和建筑质量等验收的安置房不得交付使用。选房顺序应当坚持“先签、先搬、先选”的原则。

第三十九条 期房调换的房屋由征收项目业主单位负责建设。实行期房调换的房屋竣工后，县国土房管局向被征收人发出接房通知，被征收人在接到通知后 2 个月内按照相关规定结算房款和过渡费并接房，征收项目实施单位应从接房之日加付两个月的临时安置费。对逾期不接房的，视为放弃所选房屋，保留货币安置，不再享受临时安置费。

第四十条 镇乡街道负责组织实施被征收房屋的拆除工作。



第四十一条 县国土房管局、土地征用储备整理中心和征收项目业主单位依法建立房屋征收补偿档案，并按规定将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四十二条 征收项目指挥部对征收项目办公室成员实行定人员、定任务、定时间的单独目标责任制考核。

第四十三条 征收项目业主单位按房屋征收评估价额的 5% 提供工作经费，由县国土房管局按参与单位的工作任务进行分配。

第四十四条 县审计局、县监察局全程参与全县国有土地上房屋征收与补偿工作，加强对征收补偿程序、征收费用使用情况和征收工作人员的监督，项目征收完成后由县审计局进行全面审计并公布审计结果。

第四章 附 则

第四十五条 本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可的项目，其评估、补偿、安置、行政裁决等继续沿用原有的规定办理。

第四十六条 本办法自印发之日起施行。