**榆树市国有土地上房屋征收与补偿办法**

**第一条** 为规范本市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的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 为了公共利益的需要，在本市行政区域内，对国有土地上房屋实施征收与补偿活动，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、结果公开的原则。

**第四条** 榆树市人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

　　榆树市人民政府确定榆树市住房和城乡建设局为房屋征收部门(以下称房屋征收部门)，组织实施本市行政区域内的房屋征收与补偿工作。

**第五条**市房屋征收部门应当履行下列职责：

　　（一）贯彻执行国家和吉林省、长春市土地房屋征收有关法律法规和政策，负责拟定全市房屋征收与补偿政策报市人民政府批准后实施；

　　（二）负责编制年度房屋征收计划，报市人民政府批准后实施；

　　（三）负责组织实施由市人民政府作出房屋征收决定的征收与补偿工作；

　　（四）负责建立房屋征收与补偿档案，依法进行政务公开公示；

　　（五）负责组织拆除被征收房屋，办理房屋灭籍手续；

　　（六）法律、法规规定的其他职责。

**第六条** 市人民政府有关部门在房屋征收与补偿工作中应当履行下列职责：

　　（一）市发展和改革局负责出具确需征收房屋建设活动是否符合国民经济和社会发展规划的书面审查意见；

　　（二）市自然资源局负责出具确需征收房屋建设活动是否符合国土空间规划和专项规划的书面审查意见；对征收范围内的未经登记建筑是否取得规划和土地手续进行核查，并出具书面核查意见；

　　（三）市不动产登记中心负责配合征收部门对被征收房屋进行灭籍；

　　（五）市民政局负责认定房屋征收范围内的城市最低生活保障和特困救助供养人员；

　　（六）市公安局负责提供相关户籍信息；

　　（七）市市场监督管理局负责提供相关市场主体登记信息；

　　（八）市税务局负责依法提供相关纳税信息；

　　（九）市审计局负责依法对房屋征收补偿费用使用情况进行监督和审计；

　　（十）各乡（镇）人民政府、市区街道办事处，村民委员会、社区居民委员会配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。房屋征收部门在组织调查登记时，可以向有关单位和个人调取资料、了解情况，有关单位和个人应当予以配合，保证全市房屋征收与补偿工作顺利开展。

**第七条** 市人民政府建立房屋征收与补偿工作协调机制，解决房屋征收与补偿工作中的重大、疑难问题；将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

**第八条** 从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备相关法律知识和业务知识，依法实施房屋征收与补偿行为。

　　房屋征收部门可以依法委托具备相应资质或者能力的单位承担测绘、预评估、房屋拆除、法律服务等专业性工作。

**第九条** 为保障国家安全、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，由市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。

　　市人民政府应当在作出房屋征收决定前对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。

**第十条** 依照本办法第九条规定，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、国土空间规划和专项规划。

　　保障性安居工程、旧城区改建征收房屋的，应当纳入市国民经济和社会发展年度计划；对未纳入年度计划确需实施的，应当依法调整并纳入国民经济和社会发展年度计划。

　　因旧城区改建需要房屋征收的，应当符合危旧房集中、基础设施落后等条件，经市人民政府组织有关部门认定后方可实施。

**第十一条**市人民政府应当组织市市住房和城乡建设局、市自然资源局等有关部门，根据国土空间规划和专项规划进行现场踏查，充分考虑项目实施后对人民生产生活的影响，确定房屋征收范围，并予以公布。

**第十二条** 房屋征收范围确定并公布后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋；不得新建、扩建养殖畜舍；不得新建、扩建、改建温室、暖窖、大棚及其他附属物；不得改变房屋用途、土地用途；不得实施房屋所有权分割、新增或变更工商营业登记、抢栽抢种以及其他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有关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，暂停期限最长不得超过1年。

**第十三条**市人民政府作出房屋征收决定前，应当组织自然资源、住房和城乡建设、城市管理、市场监督管理、税务等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。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。具体认定标准由市人民政府依法确定，并向社会公布。

**第十四条** 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市人民政府。

　　市政府组织住房和城乡建设、发展和改革、市场监督管理、财政、税务等有关部门对征收补偿方案的合法性、可行性等进行论证，并将征收补偿方案予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30天。

　　征收补偿方案应当包括以下主要内容：

　　（一）房屋征收的目的；

　　（二）房屋征收的范围与实施时间；

　　（三）征收补偿费用的筹集情况；

　　（四）被征收房屋的基本情况；

　　（五）房屋征收的补偿方式、补偿标准和计算方法，补助、奖励标准和计算方法，产权调换房屋的基本情况和交付时间，停产停业损失补偿标准和计算方法，搬迁期限、过渡方式和过渡期限等；

　　（六）征收补偿协议的签约期限；

　　（七）其他需要明确的内容。

**第十五条** 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的，半数以上（不含半数）的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，市人民政府应当组织被征收人和公众代表召开听证会，根据听证会情况修改征收补偿方案，并及时公布。

**第十六条** 市人民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，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。未经社会稳定风险评估或者评估结论为不可实施的，不得作出房屋征收决定。

　　房屋征收涉及被征收人数量较多的，房屋征收决定作出前，应当经政府常务会议讨论决定。

**第十七条** 市人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第十八条**市人民政府应当在房屋征收决定作出后三日内予以公告。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。房屋征收决定自公告之日起生效。公告应当载明以下内容：

1. 征收的目的和依据；
2. 征收项目公共利益属性论证结果；
3. 征收的地点和范围
4. 征收补偿方案
5. 房屋征收部门及房屋征收实施单位名称；
6. 申请行政复议、提起行政诉讼的权利；
7. 其他应当公告的事项

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

　　被征收人对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。

　　房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

**第十九条**在依法拆除被征收房屋的过程中，供水、供电、供气、供热、排水、通信、有线电视等有关单位应予以配合。

**第二十条** 回迁安置时，契税按相关政策规定执行。

**第二十一条** 被征收房屋的价值，应当由房地产价格评估机构依法评估确定。价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

**第二十二条** 房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过市人民政府或者部门网站公开发布征收评估报名公告。房地产价格评估机构报名后，房屋征收部门应当将符合条件的房地产价格评估机构及其业绩情况、估价师执业情况等向被征收人公布，由被征收人在五日内协商选定房地产价格评估机构。

　　经协商未达成一致意见的，由房屋征收部门组织被征收人投票确定，或者采用抽签、摇号等方式随机选定。采用投票方式确定的，房地产价格评估机构得票数应当超过被征收人总数的50%。采用抽签、摇号等随机方式选定时，应当组织被征收人代表、基层组织代表及评估机构代表参加，邀请公证机构进行公证并全程录音录像。

　　任何部门不得以任何方式和理由限制房地产价格评估机构参与房屋征收评估活动。

　　采用抽签、摇号等随机方式选定房地产价格评估机构的，备选的评估机构不得少于3家。

　　房地产价格评估机构选定或者确定后，由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

　　在房屋征收过程中，涉及资产评估的，应当由具备相应资产评估资质的评估机构予以评估。

**第二十三条** 房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受委托的房屋征收评估业务。

　　房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的注册房地产估价师开展评估工作，指派的注册房地产估价师人数不少于2名，无特殊原因不得更换。

　　注册房地产估价师应当对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

　　房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的街道（社区）工作人员见证，有关情况应当在评估报告中进行说明。

**第二十四条** 房地产价格评估机构进行房屋评估时，应当综合考虑被征收房屋的区位、用途、建筑面积、占地面积、结构、楼层、朝向、新旧程度、配套设施、土地使用权等因素，作出评估报告。

　　房地产价格评估机构应当提供分户的初步评估结果。分户初步评估结果应当在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

**第二十五条** 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向房地产评估专家委员会申请鉴定。

**第二十六条** 市人民政府作出房屋征收决定，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。

　　被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日起类似房地产的市场价格。

**第二十七条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收房屋地段不具备房屋产权调换条件的，可以在其他地段提供产权调换房屋。根据地段的差异，结算差价。

　　因旧城区改建征收个人住宅房屋，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，市人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

　　（一）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门依据房地产价格评估机构作出的评估结果，一次性支付被征收人房屋、附属物及各项补偿款。

　　（二）被征收人选择产权调换的，市人民政府按规划设计，提供改建地段或者就近地段的房屋进行安置，实行现房安置和期房安置两种形式。现房安置的，按照签约顺序优先选择安置；期房安置的，按区段补偿方案确定的安置办法选择栋号、楼层、面积，实行公开操作。

　　1.征收有产权证照或视同有产权证照的平房或楼房，实行“征一还一”回迁住宅楼，同时结算楼层差价，具体标准按照征收地块补偿安置方案规定的标准执行。

　　征收有产权证照房屋之外的其他建筑物、构筑物、附属物、装修等项目，按评估机构确定的评估价值给予货币补偿，也可按回迁房屋的市场价格购买回迁面积。

　　被征收房屋的性质、用途根据不动产证（房屋所有权证）所登记的用途确定，住宅安置住宅，商业安置商业，其他非住宅房屋按照评估机构评估的金额给予货币补偿。未经登记的房屋由相关部门认定确定。持有商业房屋不动产证（房屋所有权证）的被征收人，选择产权调换的，按照房屋征收部门提供的商业房屋与被征收房屋1:1按规划设计进行产权调换。如被征收人选择与被征收房屋相同面积或超面积房屋，因回迁楼层不同，按照被征收房屋和产权调换房屋的市场评估结果计算，结清产权调换的差价。

　　2.征收有产权证照房屋实际用于经营活动的，按照征收区段征收补偿安置方案规定的具体补偿标准执行。

　　3.对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素，在停产停业过渡期限内按照下列规定执行：

　　（1）被征收人能够提供税务部门出具应纳税所得额凭证的，按照下列公式计算停产停业损失补偿：

　　上年度应纳税所得额÷12（月）×停产停业期限（月）

　　（2）被征收人不能提供税务部门出具的应纳税所得额凭证，或者提供的应纳税所得额凭证不能反映停产停业损失的，停产停业损失补偿以被征收房屋取得的营业执照用途为准，以用于经营的建筑面积计算。用于商业、服务用途的，每月每平方米补偿45元；用于办公、生产用途的，每月每平方米补偿30元；用于仓储等其他用途的，每月每平方米补偿20元。

　　被征收房屋的产权人与生产、经营人不一致的，停产停业损失补偿标准与产权人自行生产、经营时的补偿标准相同。停产停业损失、住宅兼经营补助、装饰装修价值的分配，双方有约定的按约定执行，没有约定或约定不明的，房屋征收部门可以将有争议部分的货币补偿款公证提存，不影响其他征收工作继续进行。产权人选择货币补偿的给予3个月的停产停业损失补偿。选择原地期房产权调换的，按约定的回迁期限给予停产停业损失补偿；协议约定的过渡期限没有按期回迁的，回迁住宅楼的，按照签订协议标准给予延期安置费的补偿，不再给予停产停业损失的补偿；回迁商业用房的，按回迁商业用房的面积给予延期停产停业损失补偿，不再给予延期安置费的补偿。

　　商业房屋被征收时闲置的，不给予停产停业损失补偿。

　　4.对征收只有一处有产权证照或视同有产权证照的住房，建筑面积不足49平方米的，按回迁安置政策安置后仍不足49平方米的，回迁安置到49平方米，不足面积部分按回迁楼工程造价计算面积安置。选择原地回迁的，同时结算楼层差价。再增加面积部分按市场销售价格结算。

　　5.对持有市民政部门颁发的《榆树市城市居民最低生活保障领取证》的被征收人，包含华昌、正阳、培英、城郊四个街道办事处的农业户口低保户。有产权证照房屋建筑面积不足49平方米的，无偿安置到49平方米，同时结算楼层差价。再增加面积部分按市场销售价格结算。

　　征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

　　6.用于居住房屋，按居住房屋面积每平方米12元，一次性支付搬迁费，每户不足1000元的按1000元支付。

　　7.征收经营性商业房屋搬迁费按照被征收房屋面积每平方米20元支付；征收用于生产加工的商业房屋，按照评估机构作出的拆装、运输等所发生的实际费用支付搬迁费。

　　8.选择房屋产权调换的，被征收人自行安置住处的，房屋征收部门按被征收房屋居住的建筑面积每月每平方米12元向被征收人支付临时安置费，现房回迁或货币补偿的，按3个月期限支付安置费。期房回迁的，按约定的回迁时间计算过渡期安置费。确定安置过渡期限计算起始日期以实际公告搬迁之日起计算。需要越冬的，按照被征收房屋居住面积，按当年市政府规定取暖标准向被征收人支付采暖费。房屋安置过渡期限原则上不超过18个月。非因被征收人原因超过过渡期限的，自逾期之日起增发临时安置补偿费。逾期不足6个月的，每月增发20%；逾期超过6个月的，每月增发50%。

**第二十八条** 对在征收补偿方案确定的签约期限内签约并在约定期限内主动搬迁的被征收人，应当给予奖励。

　　征收有产权证照住宅楼房的，按产权证标注建筑面积的20%进行奖励。

　　征收有产权证照平房的，按产权证标注建筑面积的20%进行奖励，结算楼层差价。

　　征收正房位置的无证照房屋，经认定后，确认为合法住宅房屋的，按建筑面积的20%进行奖励。

　　选择货币补偿的，按照有产权证照房屋评估价值的20％给予奖励。

**第二十九条** 在本办法实施过程中，如设有其他奖励机制，可在具体征收项目的方案中另行规定。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 补偿协议签订生效后，一方当事人不履行补偿协议约定的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第三十二条** 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市人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，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。

　　被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起诉讼。

**第三十三条** 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权证书和不动产登记簿为准；不动产权证书和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。对于未经登记的房屋，依法进行认定，征收部门依据认定结果进行补偿。

**第三十四条** 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，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

　　强制执行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、面积等材料。

**第三十五条** 房屋征收决定作出前，因自然灾害等不可抗力造成房屋灭失，并因拟进行房屋征收等原因未能恢复重建的，应当结合房屋权属证书载明的用途、面积等信息及相关影像资料给予补偿。

　　房屋征收决定作出后，非因被征收人过错造成房屋灭失的，应当对房屋价值给予补偿。

**第三十六条** 被征收人不在被征收房屋居住且下落不明的，房屋征收部门应当采取现场调查、社区走访、媒体公告、户籍查询等手段寻找被征收人，并留存相关查寻资料。

　　由于被征收人的原因不能现场核验被征收房屋内部状况的，经房屋征收部门、注册房地产估价师和公证机构公证，可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，并在评估报告中说明。

　　因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定可以不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，采用录音、录像、拍照等方式保全证据，由房地产价格评估机构确定被征收房屋的装饰、装修价值。

**第三十七条** 房屋征收行政文书以及分户评估报告送达时，被征收人拒绝接收的，可以邀请街道（社区）或者所在单位的代表到场说明情况，在送达凭证上载明拒收事由和日期，由送达人、见证人签名或者盖章，或者采用拍照、录像等方式记录送达过程。

　　其他方式无法送达的，采用公告送达的，应当在政府网站上进行公告，同时在房屋征收范围内醒目位置予以张贴，并邀请街道（社区）等代表到场见证。

**第三十八条** 违反本办法规定的行为，法律、行政法规已规定法律责任的，依照其规定执行。

**第三十九条** 违反本办法规定的，有下列行为之一的，由市人民政府责令改正，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。

　　（一）对不符合法定条件的房屋征收项目作出房屋征收决定的；

　　（二）违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；

　　（三）违反房屋征收法定补偿范围、内容、标准实施房屋征收与补偿的；

　　（四）违反规定办理应当暂停办理相关事项手续的；

　　（五）非法干预评估活动和评估结果的；

　　（六）违法组织实施强制搬迁的；

　　（七）未及时核实、处理投诉、举报的；

　　（八）其他不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。

**第四十条** 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，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十一条**本办法自发布之日起30日后施行。榆树市人民政府关于印发《榆树市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的通知[榆政规〔2022〕5号]同时废止。本办法施行前已依法进行的房屋征收项目或取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定办理。