

常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

(常政规〔2011〕2号)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2011年4月9日

常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

- 1 -

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）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、结果公开的原则。

第四条 市政府负责本市国有土地上的房屋征收与补偿工作；辖市（区）政府负责所辖区域内国有土地上的房屋征收与补偿工作。本市国有土地上的房屋征收与补偿工作实行属地负责、以辖市（区）为主；确有必要时，市政府可以依法直接征收。

市城乡建设行政主管部门是本市国有土地上的房屋征收部门（以下简称市房屋征收部门），组织实施市政府直接征收项目的房屋征收与补偿工作，并对本市国有土地上的房屋征收与补偿工作实施监督指导；具体工作由其所属的市房屋征收与补偿机构承担。

辖市（区）政府确定的房屋征收部门组织实施所辖区域内的房屋征收与补偿工作。

第五条 市房屋征收部门的主要职责是：

- （一）拟定本市房屋征收与补偿的有关政策文件；
- （二）会同有关部门编制年度房屋征收计划；

(三) 负责对辖区房屋征收部门拟定的征收补偿方案备案监督;

(四) 负责对辖区房屋征收、补偿决定的备案;

(五) 负责对房屋征收与补偿工作进行协调、指导和监督;

(六) 负责对房屋征收与补偿情况的统计分析和汇总;

(七) 负责对房屋征收与补偿工作人员进行业务培训考核;

(八) 组织实施市政府直接征收项目的房屋征收与补偿工作;

(九) 负责对《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目进行监督管理。

第六条 辖市(区)房屋征收部门的主要职责是:

(一) 组织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登记,并在房屋征收范围内公布调查结果;

(二) 具体组织相关部门对未经登记的建筑进行认定和处理;

(三) 拟定房屋征收补偿方案;

(四) 具体组织由被征收人和公众代表参加的听证会;

(五) 具体组织对房屋征收进行社会稳定风险评估;

(六) 拟定房屋征收、补偿决定;

(七) 按规定提请政府常务会议讨论房屋征收决定;

(八) 书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的相关手续;

(九) 与被征收人签订征收补偿协议;

(十) 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。

市政府直接征收的项目, 由市房屋征收部门履行本条第一款规定的职责。

第七条 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。

第八条 市、辖市(区)发改、建设、国土、规划、房管、公安、城管、工商、财政、物价、审计、监察、法制等有关部门应当依照本办法规定和各自的职责分工, 相互配合, 共同做好房屋征收与补偿工作。

第九条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为, 都有权向有关政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有

关政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监督监察。

第二章 征收决定

第十条 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，由市、辖市（区）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。

第十一条 依照本办法第十条规定，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，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

第十二条 确需征收国有土地上单位、个人房屋的，由项目建设单位向市、辖市（区）政府提出房屋征收申请，并提供下列材料：

（一）项目批准文件或者符合国民经济和社会发展规划及年度计划的证明；

（二）用地预审意见或者土地性质及符合土地利用总体规划的证明；

（三）规划选址意见书或者符合城乡规划和专项规划的证明；

（四）依法需要提供的其他材料。

市、辖市（区）房屋征收部门负责对申请材料进行审查。

第十三条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施下列行为：

（一）新建、扩建、改建房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）买卖、租赁、赠与、抵押、典当房屋；

- (四) 析产、分户;
- (五) 新申请经营证照;
- (六) 其他不当增加补偿费用的行为。

违反本条第一款规定不当增加补偿费用的, 不予补偿。

房屋征收部门应当将本条第一款所列事项书面通知规划、国土、房管、城管、工商、建设、公安等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。

第十四条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记, 收集相关证据, 被征收人应当予以配合。

调查中发现有未经登记的建筑, 由市、辖市(区)政府组织房屋征收、规划、城管、房管、国土等部门认定和处理。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。

调查结束后, 房屋征收部门应当将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十五条 市、辖市(区)房屋征收部门应当将拟定的征收补偿方案报同级政府。征收补偿方案应当包括下列内容:

- (一) 征收范围和实施时间;
- (二) 补偿方式和补偿方式选择权;
- (三) 被征收房屋类似房地产价格的预评估基数;
- (四) 各类补偿、补助、奖励的标准;
- (五) 用于产权调换房屋的数量、地点、面积、结算价格和购买标准等;
- (六) 签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限;
- (七) 需要明确的其他内容。

市、辖市（区）政府应当组织发改、规划、建设、国土、房管、法制等部门对征收补偿方案进行论证，并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

辖区房屋征收部门应当将征收补偿方案报市房屋征收部门备案监督。

第十六条 市、辖市（区）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，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，市、辖市（区）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。

第十七条 市、辖市（区）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；房屋征收决定涉及被征收人超过 500 户的，应当经政府常务会议讨论决定。

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、辖市（区）政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明实施的项目名称、确切的征收范围、征收补偿方案、现场接待地点和联系方式、监督举报电话和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、辖市（区）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。

第十九条 辖区房屋征收部门应当在同级政府作出房屋征收决定之日起 7 日内将房屋征收决定的有关材料报市房屋征收部门备案。

第二十条 被征收人对市、辖市（区）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。

第三章 补 偿

第二十一条 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。

市区因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补偿标准和相关补助及奖励标准，由市房屋征收部门会同物价等部门拟定，报市政府批准后执行。

第二十二条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障的有关规定优先给予住房保障，不再等待轮候。

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，由具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构），按照有关房屋征收评估规定评估确定。

被征收房屋价值应当根据评估对象和当地房地产市场状况，优先选用市场法进行评估；不宜采用市场法评估的，可采用其他方法评估。

被征收房屋的用途以房屋所有权证书上标明的用途为准，房屋所有权证未标明用途的，以房屋权属登记档案中记录的用途为准，但对取得工商营业执照并持续营业至政府作出房屋征收决定之日超过一年以上的，应当结合经营年限参照经营用房评估。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十四条 被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十五条 市房管部门应当会同房屋征收部门每年向社会公布一批资质等级高、综合实力强、社会信誉好的评估机构，供被征收人选择。

第二十六条 评估机构由被征收人在符合资质条件的评估机构名录中协商选定。符合资质条件的评估机构应当按要求预先报名，由房屋征收部门在征收范围内公布报名参加的评估机构名录。被征收人应当自公布之日起5日内在征收现场提出选择意见，半数以上被征收人共同选择同一家评估机构的，视为协商选定成功；协商选定不成的，由房屋征收部门在报名参加的评估机构名录中通过公开抽签的方式随机选定。

房屋征收部门应当在公开抽签 3 日前在征收范围内公告抽签的时间和地点。

公开抽签时，可以邀请被征收人代表、被征收房屋所在地的监察部门、街道（镇）、社区（村）组织代表等参与监督。抽签的过程与结果应当由公证机关现场公证。

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。

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，但征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的除外。

被征收人选择房屋产权调换的，政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

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，政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十八条 征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人解除租赁关系的，或者被征收人对房屋承租人进行安置的，政府对被征收人给予补偿。

被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，政府应当对被征收人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

征收房管部门管理的市区公有房屋，被征收人与房屋承租人共同选择货币补偿的，按下列规定予以补偿，但 1998 年 12 月 1 日后房管部门收购或集中建设的房屋除外：

（一）住宅房屋：被征收房屋的重置价格结合成新部分的补偿支付给被征收人，其余部分支付给房屋承租人；

（二）非住宅房屋：被征收人与房屋承租人有约定的，从其约定；无约定的，按照市房屋征收部门与房管部门的规定分别对被征收人和房屋承租人进行补偿。

第二十九条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人或者房屋承租人支付搬迁费；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或者房屋承租人，支付临时安置费或者提供周转用房。

第三十条 被征收人仅有一处住宅且获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，房屋征收部门应当按照征收补偿最低标

准予以补偿。征收补偿最低标准由市房屋征收部门会同房管、物价等部门拟定，报市政府批准后执行。

仅有一处住宅的被征收人必须同时符合下列条件：

- （一）实际居住在被征收房屋内；
- （二）在其他地方确无住宅。

房屋征收部门应当对享受征收补偿最低标准的被征收人进行公示。公示期满、情况属实的，按征收补偿最低标准予以补偿。

征收住宅房屋，被征收人持有民政部门核发的《城市居民最低生活保障救济金领取证》，如享受征收补偿最低标准仍无力解决住宅房屋的，由房屋征收部门提供不小于原面积的住宅房屋予以妥善安置；被征收人符合住房保障政策的，可按照住房保障政策规定向有关部门申请。

被征收人有下列情形之一的，不得享受征收补偿最低标准：

- （一）共同共有产权的房屋经评估价值超过征收补偿最低标准的；
- （二）住宅与非住宅混用的房屋，住宅部分与非住宅部分的征收补偿总额超过征收补偿最低标准的；
- （三）已享受过征收或者拆迁补偿最低标准的。

第三十一条 房屋征收部门与被征收人或者房屋承租人依照本办法和相关规定，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、搬迁费、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。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，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或者房屋承租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政府依照本办法的规定，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。

补偿决定应当公平，包括本办法第三十一条第一款规定的有关补偿协议的事项。

辖区房屋征收部门应当在同级政府作出补偿决定之日起7日内将补偿决定的有关材料报市房屋征收部门备案。

被征收人或房屋承租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。

第三十三条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。市、辖市（区）政府对被征收人或者房屋承租人给予补偿后，被征收人或者房屋承租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或者房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十四条 被征收人或者房屋承租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政府依法申请法院强制执行。

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 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。

审计部门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。

征收补偿结束后，房屋征收部门应当及时将房屋征收补偿档案移交城建档案管理机构。

第四章 罚则

第三十六条 市、辖市（区）政府和有关部门或者单位及其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，按照有关规定责令改正，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或者房屋承租人搬迁，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 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，由发证机关责令限期改正，给予警告，对评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；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 国家、省对国有土地上的房屋征收与补偿另有规定的，从其规定。

第四十二条 金坛市、溧阳市可根据本办法，结合当地实际情况，制定具体实施办法。

第四十三条 本办法自公布之日起施行。《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。