

# 大冶市人民政府文件

大冶政规〔2012〕4号

## 大冶市人民政府 关于印发《大冶市国有土地上房屋征收 与补偿实施办法》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，经济开发区，东风农场管理区，  
市政府各部门：

《大冶市国有土地上房屋征收和补偿实施办法》已经市政府  
同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一二年八月二十八日



# 大冶市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了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，根据国务院令第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）及相关法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 在本市行政区域内征收国有土地上单位、个人房屋，适用本办法。

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

**第四条** 市人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作。市房地产管理局为我市房屋征收部门（以下简称房屋征收部门），下设市房屋征收办公室，具体负责国有土地上房屋征收与补偿日常工作。

**第五条** 市发改、规划建设、国土、财政、城管、公共资源交易监管、工商等部门以及经济开发区、乡镇人民政府、街道办事处应当依照相关法律法规和本办法的规定，按照各自职责分工，配合做好房屋征收与补偿工作。

**第六条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位具体承担房屋征收与补偿工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的，不得转委托其他组织和个人实施征收。

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，并对其行为承担相关法律责任。

## 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，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。

**第八条** 依照本办法第七条规定，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，应当纳入市国民经济和社会发展年度计划。

**第九条** 房屋征收部门会同有关部门根据国民经济和社会发展规划和年度计划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划编制年度房屋征收计划，报市人民政府批准后实施。

未纳入年度房屋征收计划的建设项目不得实施房屋征收。

**第十条** 作出房屋征收决定前，应当按照下列规定，实施社会稳定风险评估：

（一）是否符合法律、法规、规章和国家方针政策的规定，是否符合法定的审批和报批程序；

（二）是否符合国家安全、国民经济和社会稳定等公共利益的需要，是否符合大多数群众的根本利益；

（三）是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否考虑地方财政能力和大多数群众的承受能力等制约因素，实施时机和条件是否成熟；

（四）是否会对相关利益群体造成不良影响而引发群体性上访或影响社会治安的群体性事件；

（五）是否有相应有效的风险化解措施和应急处置预案，能否将风险妥善控制在预测范围内；

（六）是否存在其他影响社会稳定的隐患。

房屋征收部门应当就上述评估结果形成书面报告，并做出风险存在等级预警评价，提出可实施、暂缓实施和不予实施的建议。

**第十一条** 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当在征收范围内以公告形式告知补征收人不得实施下列行为：

（一）新、改、扩建房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）户口迁入和分户（因婚姻、出生、回国、军人退伍安置、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户的除外）；

（四）办理工商营业执照；

（五）其他不当增加补偿费用的行为。

对违反规定实施不当增加补偿费用行为的，不予补偿。

房屋征收部门应当将上述所列事项书面通知国土、规划建设、公安、工商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。

**第十二条** 房屋征收部门应当组织对征收范围内房屋性质、权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查核实、登记，被征收人应当予以配合。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内以公告形式公布，被征收人对调查结果有异议的，可以申请复核，房屋征收部门应当自收到申请之日起，5日内组织复查，并将复核结果书面告知申请人。

**第十三条** 房屋征收部门应当根据调查情况拟定征收补偿方案，报市人民政府审定。征收补偿方案应包括以下内容：

（一）房屋征收范围、实施时间、补偿方式、补偿标准、补助和奖励办法、安置用房面积和安置地点；

（二）协议签订期限、搬迁期限、搬迁过渡方式等事项。

市人民政府应当组织发改、国土、规划建设、财政、环保等相关部门对拟定的征收补偿方案进行论证，并在征收范围内以公告形式公布，征求公众意见，征收意见期限不得少于30日。

**第十四条** 市人民政府将征求意见和根据公众意见修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收国有土地上房屋，超过50%以上的被征收人对房屋征收补偿方案持有异议的，市人民政府应当组织召开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

房屋征收补偿方案。

房屋征收决定涉及被征收人达 100 户以上的，须报市人民政府常务会议讨论决定。

**第十五条** 作出房屋征收决定前，房屋征收补偿费用应足额到位、专户存储、专款专用。

实施房屋征收的工作经费在财政部门核定的项目预算中列支。

**第十六条** 市人民政府作出房屋征收决定后，应当在征收范围内及时公告，公告应载明征收范围、征收补偿标准和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿政策的解释、宣传工作。

房屋被依法征收后，国有土地使用权由市人民政府同时收回。

### 第三章 征收补偿

**第十七条** 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。

对积极支持、配合房屋征收工作，在规定期限内签订房屋征收补偿协议并完成搬迁的被征收人，应当给予适当奖励。

**第十八条** 征收个人住宅，被征收人符合申请经济适用房、廉租住房、公共租赁住房等住房保障条件的，市人民政府应当优

先给予住房配售、配租。

**第十九条** 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择货币补偿的,对被征收房屋价值的补偿,按照不低于房屋征收决定公告发布之日被征收房屋类似房地产的市场价格确定。

被征收人选择房屋产权调换的,房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人计算、结算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

**第二十条** 被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产评估机构按照国家 and 省有关房屋征收评估规定执行。

评估机构的选择,由被征收人协商选定,协商不成的,可以通过投票、抽签、摇号等公开、公平、公正方式选定。

对被征收房屋评估结果有异议的,可以自评估报告送达之日起10日内,向房地产评估机构申请复核评估。房地产评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内给予答复。对复核结果仍有异议的,可以自复核结果送达之日起10日内,向房地产评估专家委员会申请鉴定。

**第二十一条** 被征收房屋的建筑面积和用途,以房屋所有权证和房屋登记簿的记载为准。未记载用途的,由房屋登记机构依据规划部门的合法有效文件进行认定。

被征收人持有的房屋所有权证和房屋登记簿记载的建筑面积,有证据证明确有错误的,应当在房屋征收公告发布之日起15日内向房屋征收部门提出申请,由房屋征收部门委托具有相应资质的房产测绘机构对被征收房屋的实际建筑面积进行测量,

并出具测量报告，房屋建筑面积以测量报告为准。

**第二十二条** 房屋征收范围内未经登记的建筑物，对经市规划建设部门认定的合法建筑物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物，不予补偿。

**第二十三条** 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补助费和临时过渡费。搬迁补助费和临时过渡费补偿标准由市人民政府另行制定。

**第二十四条** 征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，根据被征收非住宅房屋停产停业前的效益、停产停业期限等因素综合确定。

**第二十五条** 房屋征收部门应与被征收人订立补偿协议。补偿协议内容应包括：补偿的方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点、建筑面积、搬迁补助费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等事项。

补偿协议签订后，房屋征收部门同时收回被征收房屋所有权证书、国有土地使用权证书。

房屋征收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。

**第二十六条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应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。

**第二十七条** 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请市人民政府依照《征收条例》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。

房屋征收部门应当将补偿决定送达被征收人。

**第二十八条** 被征收人对市人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

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，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请强制执行应提交申请书、房屋征收决定、补偿决定以及人民法院认为需要提交的其他材料。

**第二十九条** 房屋征收部门应当将被征收房屋委托具有相应资质等级的施工单位实施房屋拆除，并在被征收房屋拆除后30日内，持房屋征收决定、补偿协议、补征收房屋所有权证、国有土地使用权证办理房屋所有权证及国有土地使用权证注销登记手续。

**第三十条** 被征收房屋拆除灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

(一) 房屋分户账户中结余的住宅专项维修资金返还给业主；

(二) 售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还给售房单位。售房单位不存在的，按照售单位行政隶属关系，收缴同级国库。

#### 第四章 法律责任

**第三十一条** 房屋征收部门工作人员在房屋征收与补偿过程中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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。

**第三十二条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供电、供气 and 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。

**第三十三条** 采取暴力、威胁等方式阻碍依法实施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。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 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评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处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。

**第三十六条** 对擅自征收国有土地上房屋的项目单位和个

人，由房屋征收部门责令其停止违法征收行为，并及时以书面形式通知发改、规划建设、国土、公共资源交易监管等部门停止办理项目审批手续。

**第三十七条** 任何单位和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。市人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实处理。

## 第五章 附 则

**第三十八条** 国家、省对国有土地上房屋征收与补偿另有规定的，从其规定。

**第三十九条** 本办法由大冶市房地产管理局负责解释。

**第四十条** 本办法自发布之日起施行。