

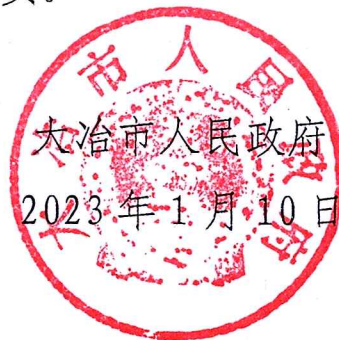
# 大冶市人民政府文件

大冶政规〔2023〕1号

## 大冶市人民政府 关于印发大冶市国有土地上房屋征收 与补偿实施细则的通知

高新区管委会，临空经济区·还地桥镇，各乡镇人民政府，各街道办事处，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与补偿实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



# 大冶市国有土地上房屋征收与补偿实施细则

## 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《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《黄石市城区国有土地上房屋征收补偿还建细则（暂行）》等相关文件规定，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 在全市行政区域内征收国有土地上单位、个人房屋，适用本实施细则。

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

**第四条** 市政府是房屋征收主体，负责全市房屋征收与补偿工作，依法作出征收决定和征收补偿决定。市住建局为全市房屋征收部门（以下简称征收部门），负责组织实施全市房屋征收与补偿工作。高新区、临空经济区·还地桥镇、各乡镇（场）、街道（以下简称各乡镇）为房屋征收实施单位，受征收部门委托，承担房屋征收和补偿的具体工作。市政府根据房屋征收工作实际，可指定具体市直部门单位为房屋征收实施单位。征收实施单位可聘请第三方机构协助承担事务性工作。

征收部门人员及工作经费纳入财政预算。

**第五条** 征收部门委托房屋征收实施单位具体承担房屋征

收与补偿的具体工作。征收部门应当与房屋征收实施单位签订书面委托合同，明确委托权限和范围以及双方的权利和义务。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进行指导和监督。

房屋征收实施单位所需工作经费列入征收成本。

**第六条** 市政府应当建立房屋征收工作联席会议制度，定期研究、协调处理房屋征收中的重大问题。

纪委监委、发改、财政、审计、人社、自然资源和规划、住建、招商、信访、公安、城管、民政、教育、市场监管、税务、政数等部门单位，及各乡镇应当依照相关法律法规和本实施细则的规定，按照各自职责分工，互相配合，做好房屋征收与补偿的有关工作。

供水、供电、燃气、电信等单位协助征收相关工作。

征收部门因房屋征收需要，依法查询被征收房屋等相关信息资料的，相关部门应当给予协助。

**第七条** 房屋征收涉及的用地和规划论证、测绘、评估、法律、房屋拆除等服务性工作，征收部门和有关部门单位应当委托具备相关资质的专业机构完成。征收决定公告后，征收部门应当公开专业机构的有关信息。

**第八条** 市纪委监委应当实施对参与房屋征收与补偿工作的有关部门单位及其工作人员的监督。审计机关应当对征收补偿费用管理和使用情况进行审计监督，并适时公布审计结果。

**第九条** 任何组织和个人对违反房屋征收相关法律法规和

本实施细则规定的行为，有权向征收部门和其他有关部门举报。接到举报后，征收部门和其他有关部门应及时核实、处理。

**第十条** 征收部门应当加强对各征收实施单位的工作人员进行相关业务知识和法律知识的培训。征收工作人员应经培训考核合格后，方可上岗。

## 第二章 征收决定

**第十一条** 为了促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市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。

**第十二条** 依照本实施细则第十一条规定，确需征收房屋

的各项建设活动，应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，应纳入市国民经济和社会发展年度计划。

为了旧城区改建需要征收房屋的，应当满足危房集中或者基础设施落后的标准；拟改造项目必须符合成片规划和单元规划功能要求，承担相关公共配套设施的建设。

**第十三条** 因公共利益需要征收国有土地上房屋的，由征收部门、各乡镇等部门单位现场勘查，对符合征收条件的，应当根据资规部门出具的规划意见，合理确定征收范围。

**第十四条** 征收部门应在征收决定前，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，被征收人应予以配合。

征收部门应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，征收部门应当自收到申请之日起，5日内组织复核，并将复核结果书面告知申请人。

**第十五条** 被征收人的姓名或者名称、房屋性质、房屋用途和建筑面积等，以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准；房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第十六条** 征收部门应当会同财政、审计、资规等部门和征收实施单位，根据有关法律法规规定、调查结果对征收补偿

费用进行测算，拟定征收补偿方案，报市政府审定。征收补偿方案应包括以下内容：

- （一）房屋征收目的和房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋的基本情况；
- （三）补偿方式、补偿标准和计算方法；
- （四）筹集安置房源的价格优惠、购房条件、交付时间等基本情况；
- （五）停产停业损失补偿标准和计算方法；
- （六）征收补偿协议的签约期限；
- （七）搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限；
- （八）补助、奖励标准和计算方法；
- （九）受委托的房屋征收实施单位名称；
- （十）其他事项。

市政府应当组织相关部门对拟定的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。

**第十七条** 市政府应当将征收补偿方案征求意见情况和修改情况及时公布。

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有异议的，市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。

**第十八条** 因旧城区改建需要征收房屋的，市政府应当组

织自然资源和规划、住建等部门单位就危房集中、基础设施落后情况进行调查认定并予以公布。认定标准为：

（一）经鉴定的危房建筑面积占拟征收范围内房屋建筑面积 40%以上的情形可认定为危房集中；

（二）拟征收范围内及其相邻区域基础设施（主要包括供电、管道供气、给水、排水、道路交通、停车位、消防、人防、环境卫生、园林绿化等）中，有 5 项设施现状配置低于现行配置标准 50%的情形，或有 3 项基础设施基本没有配置的情形，可认定为基础设施落后。

因旧城区改建需要征收房屋的，按先协商后征收方式实施，改造意愿征询同意改造率超过 90%方可启动项目征收前期工作，补偿意愿征询协商补偿签约率超过 90%方可实施征收。

**第十九条** 市政府作出房屋征收决定前，应当按照国家和省社会稳定风险评估的有关规定，指定具有法定职责的部门或者委托无利害关系的第三方专门机构，就房屋征收的合法性、合理性、可行性和可控性进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。未经社会稳定风险评估的，不得作出房屋征收决定。

**第二十条** 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。征收补偿费用不到位的，不得作出房屋征收决定。

**第二十一条** 市政府应当对征收补偿方案、公开征求意见情况、听证报告、社会稳定风险评估结论、征收补偿资金到位情况等经审查，认为征收程序合法、征收补偿方案合理、社会稳定风险可控的，方可作出房屋征收决定。

涉及房屋征收 100 户以上或者市政府认为应当经集体审议的，应经市政府常务会议讨论决定。其他房屋征收经市政府专题会议讨论决定。

**第二十二条** 市政府作出房屋征收决定后，七日内应当公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利、咨询地点、监督电话等事项。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。

征收部门应当依法公开房屋征收与补偿有关信息，做好房屋征收与补偿政策的宣传、解释工作。

**第二十三条** 房屋征收范围确定后，征收部门应在征收范围内以公告形式告知被征收人不得实施下列行为，违反规定实施的，不予补偿：

- (一) 新建、改建、扩建房屋；
- (二) 建立新的公有房屋租赁关系、分列公有房屋租赁户名；
- (三) 房屋转让、析产、分割、赠与；
- (四) 新增、变更工商营业登记；
- (五) 迁入户口或者分户；
- (六) 其他不当增加补偿费用的行为。



征收部门应将上述所列事项书面通知自然资源和规划、市场监管、税务、公安等部门暂停办理相关手续。

### 第三章 征收评估

**第二十四条** 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依照国有土地上房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

**第二十五条** 房地产价格评估应当按照国家规定的技术标准和评估程序，参照被征收房屋类似房地产的市场价格进行评估。

房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定活动，任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。

**第二十六条** 住建部门应当定期向社会公布依法登记注册、具有三级以上资质和无不良信用记录的房地产价格评估机构目录，供被征收人选择。

**第二十七条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，由征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由征收部门统计、核实。在七个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由征收部门公布协商选定结果。

被征收人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，征收部门公布确定结果。

**第二十八条** 对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十个工作日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十个工作日内，向黄石市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

## 第四章 征收补偿安置

**第二十九条** 市政府应当根据不同情况，按照规定给予被征收人以下补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补助；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值补偿中的房屋室内装饰装修价值补偿，由征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托按照本实施细则选定或者确定的房地产价格评估机构评估确定。

市政府对有特殊困难的被征收人给予补助，对按期签约、搬迁的被征收人给予奖励。具体补助和奖励标准结合各征收项

目实际在征收补偿方案中明确。

**第三十条** 市政府组织相关部门依法对房屋征收范围内的各类建筑进行调查、认定和处理。已登记房屋可补偿建筑面积及用途以不动产登记为准。未登记房屋认定为合法建筑、可补偿建筑 and 规定批准期限内的临时建筑，给予补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。层高 2.2 米以上未登记建筑面积由房屋测绘机构测绘，按照下列规定进行认定、处理：

（一）合法的建筑：按土地、规划部门批准内容建造的未登记建筑；

（二）可补偿的建筑：房屋征收范围确定前，因历史原因建造形成的未登记建筑。个人建造并用于日常生活起居的建筑被认定为可补偿的建筑时，征收部门会同各乡镇应按使用功能、建设及使用情况分类认定为主体房、非主体房、附属物（包括棚、阳光房、隔热层、阁楼等及其他结构的类似建筑）；

（三）不可补偿的建筑：主要包括违法建筑、超过批准期限的临时建筑、2008 年 1 月 1 日《城乡规划法》施行之后未经相关单位批准的建筑。

**第三十一条** 选定或确定的房地产评估机构根据已登记房屋情况和未登记建筑认定结果，综合考虑地块房屋、土地等方面情况进行项目整体评估和分户评估。

企事业单位房屋征收评估一般采用成本法，改制企业房地

产价值评估时可按相关规定扣减应补缴的土地出让金。个人政策性住房价值可根据市房改部门意见扣减应缴上市收益费用。

**第三十二条** 房屋征收原则上实行货币补偿。

货币补偿按不低于被征收房屋评估价值确定货币补偿标准，并一次性付给6个月的临时安置补助。用于居住的个人未登记建筑认定为可补偿的主体房，可比照同类型住宅评估；认定可补偿的非主体房、附属物，按整体评估后确定的分类价格计算补偿。

市住建部门会同属地街道、征收实施单位负责以收购、配建、集中建设和推行房票等方式筹集房源，提供给被征收人购买，具体购房条件、价格等在项目征收补偿方案中明确。被征收人按项目补偿方案规定结算被征收房屋与选定的购买房源之间的差价。

**第三十三条** 征收个人住宅房屋，被征收人符合城镇住房保障条件的，市政府应当依据城镇住房保障有关规定和被征收人的实际情况，分类优先实施住房保障。住建部门应当按照签订补偿协议及搬迁顺序，及时为被征收人办理保障性住房有关手续。

**第三十四条** 经征收部门认定，对同时符合下列条件的个人被征收人按40平方米保底补偿、安置：

- (一) 被征收房屋建筑面积不足40平方米；
- (二) 被征收房屋用于被征收人家庭自住，且为唯一住房；

(三) 被征收人或被征收人家庭成员为我市城区户籍或我市个体经营者、在我市就业并正在缴纳社保的非城区户籍居民;

(四) 被征收人此前未享受我市住房福利政策待遇。

**第三十五条** 因征收房屋搬迁的,征收部门应当向被征收人支付搬迁费。具体标准结合各征收项目在征收补偿方案中明确。

**第三十六条** 住宅房屋户按以下规定进行认定:

(一) 居住私有住宅房屋的,以房屋所有权证计户,其中共有产权住房按一户认定;

(二) 租住房管部门直管公房的,以租赁合同计户,但承租人在房屋征收范围内以同一户名(含夫妻双方或者未满 18 周岁子女)租住二处及以上公有住房的,按一户认定;

(三) 租住单位自管公有住房的,以单位住房安排调整时,出租单位批准文件的住户名单计户。

**第三十七条** 因征收房屋造成停产停业,对被征收人给予停产停业损失补偿的,应当符合下列条件:

(一) 被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑,且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋;

(二) 有合法、有效的营业执照,且营业执照上载明的住所(经营场所)为被征收房屋;

(三) 已办理税务登记并具有纳税凭证。

被征收房屋存在租赁关系,生产经营者不是被征收人的,

依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿、室内装饰装修价值补偿。

**第三十八条** 因征收房屋造成企业的停产停业损失和临时安置补助，补助金额可以由征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

**第三十九条** 因征收房屋造成企业一次性停产停业损失的协商补偿和临时安置补助根据企业税收缴纳、生产经营、停产停业期限等情况，按企业房地产（含土地）评估总价值一定比例确定。其中征收时正常生产经营的企业一次性停产停业损失协商补偿比例不超过5%；每月临时安置补助比例不超过0.6%，最长计算6个月。征收时企业未正常生产经营，最高补偿比例减半；如征收时企业停产停业，仅给予临时安置补助，补助总比例不超过3%。行政事业单位搬迁无停产停业损失补偿。如企事业单位搬迁一次性停产停业损失补偿协商不能达成一致时，征收部门可依照评估确定的停产停业损失金额给予补偿。

企事业单位房屋承租人搬迁工作由房屋产权单位自行依法完成，自行承担对承租人的补偿安置责任。

**第四十条** 征收个人住宅房屋，被征收人自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予补偿。

经房屋征收部门认定的实际用于商业经营部分面积按不超过住宅评估价格50%比例上浮增加补偿。上浮补偿比例按征收地块土地商业等级、商业业态、批准及经营情况、房屋地段及位置、房屋结构及层高、使用年限等因素确定。对长期停业、

未实质性经营的不得上浮补偿。

**第四十一条** 对国家机关、国有企业、事业单位所有的房屋（单位直管、自管公房，未房改的房屋）征收，根据用地性质采取“一事一议”方法确定。市管国有资产由市国有资产管理部門依法收回；条管国有资产原则上只进行货币补偿。

征收执行标准租金的公有房屋，由房屋产权单位或管理部门负责对其承租人进行自行安置，其补偿标准结合各征收项目实际在征收补偿方案中明确。

征收以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋，补偿时应当按照规定扣除政府收益部分。

**第四十二条** 征收部门与被征收人按照有关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、搬迁费、临时安置费、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。

补偿协议签订后，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，并及时办理相关注销登记手续。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。

**第四十三条** 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人不明确的，由征收部门向市政府提出分户补偿方案。

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，征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值，征收部门应当按照评估确定的装饰装修价值给予货币补偿。

**第四十四条** 市政府作出征收补偿决定后，应在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，在法定期限内可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第四十五条** 征收补偿决定应当包括下列内容：

（一）被征收房屋及权利人的基本情况；

（二）征收的依据和理由；

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项；

（四）告知被征收人行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限。征收补偿决定规定的搬迁期限不得少于15日。

**第四十六条** 房屋征收应当先补偿、后搬迁。征收部门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。

**第四十七条** 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、周转用房的地点和面积（或临时安置补助）等材料。



**第四十八条** 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。

任何单位和个人不得在征收部门与被征收人未签订补偿协议或者市政府未依法作出补偿决定前，强制拆除被征收人房屋，迫使被征收人搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

**第四十九条** 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征收范围内向被征收人公布。

征收实施单位应当在房屋征收项目补偿结束后三十日内，将房屋征收补偿工作相关资料报征收部门。

## 第五章 法律责任

**第五十条** 征收部门和房屋征收实施单位工作人员在房屋征收与补偿过程中不履行规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追责问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十一条** 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。

**第五十二条** 伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件或者有关证明材料骗取房屋征收补偿的，依

法予以追缴，并依法追究有关责任人员的法律责任。

**第五十三条** 对擅自收购国有土地上房屋拟进行拆除、开发的单位和个人，发改、资规、住建等部门不得办理相关审批手续。

## 第六章 附 则

**第五十四条** 本实施细则与国家、省对国有土地上房屋征收与补偿有关规定不一致的，从其规定；本市以前规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

**第五十五条** 城市规划区内集体土地上房屋征收补偿参照本细则执行。本细则未规定的其他地面附属物、构筑物参照我市集体土地征用征收规定的补偿标准给予补偿。

**第五十六条** 本实施细则由市住建局负责解释。

**第五十七条** 本实施细则自印发之日起施行。《大冶市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（大冶政规〔2012〕4号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人武部，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，  
市检察院。

---

大冶市人民政府办公室

2023年1月10日印发

---