

关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的意见

为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的合法权益和城市建设的顺利实施，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“《条例》”），结合我市实际，现提出如下贯彻意见：

一、认真学习，充分认识《条例》颁布的重要意义

《条例》的颁布实施，是规范国有土地上房屋征收与补偿活动、保障被征收人合法权益的重要举措，也是深入贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展、构建和谐社会的必然要求。各区（县）人民政府、各有关单位要认真领会、准确把握《条例》的精神和内容，全面落实《条例》各项规定，构建以市、区（县）人民政府为房屋征收与补偿主体、房屋征收部门组织实施、房屋征收实施单位承担具体工作的房屋征收与补偿工作机制，遵循“决策民主、程序正当、结果公开”的原则，强化统筹协调，转变工作思路，制定完善的相关配套政策和具体措施。

二、明确房屋征收管理体制，落实工作责任主体

（一）房屋征收责任主体。市、区（县）人民政府为本行政区域的房屋征收与补偿工作的责任主体，负责本行政区域的房屋征收与补偿工作；负责作出房屋征收决定；各区（县）人

民政府负责确定具体组织实施本行政区域房屋征收与补偿工作的房屋征收部门（下称房屋征收部门）。属市财政投资的房屋征收项目以及跨区（县）的房屋征收项目由所涉区（县）人民政府负责房屋征收与补偿工作，确有必要由市人民政府统筹的，由市人民政府指定有关区（县）人民政府或者相关部门具体负责房屋征收与补偿工作。

（二）房屋征收部门。市住房和城乡建设局为市房屋征收部门，负责组织实施本市范围内由市政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作；负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策，拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，报本级人民政府批准后执行；组织编制本行政区域内国有土地上房屋征收年度计划；指导监督市辖各区（县）房屋征收部门开展国有土地上房屋征收项目具体实施工作；负责对房屋征收工作人员进行培训和管理。

各区（县）房屋征收部门负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿项目具体实施工作。其主要职责有：1.委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托实施的房屋征收与补偿行为负责监督；2.拟定征收补偿方案，并报同级人民政府；3.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，并公布调查结果；4.书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房

屋用途等相关手续；5.与被征收人签订补偿协议；6.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，报请作出房屋征收决定的同级人民政府作出补偿决定；7.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等。

（三）房屋征收实施单位。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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

（四）发展和改革、自然资源、财政、审计、公安等部门应当按照职能分工，支持、配合、监督房屋征收与补偿工作。

三、严格确定房屋征收项目，编制房屋征收年度计划

各区（县）人民政府应当从本辖区经济社会发展的实际出发，根据本辖区（县）国民经济和社会发展规划纲要、国土空间规划和专项规划，科学合理编制房屋征收年度计划，并于每年10月31日前将本辖区（县）下一年度的房屋征收计划报送市房屋征收部门。市房屋征收部门汇总各区（县）的房屋征收年度计划，并会同市发展和改革、财政、自然资源等部门编制市房屋征收年度计划，报市人民政府批准。

市国有土地上房屋征收年度计划经批准后，确有必要调整

的，应当报市人民政府批准。

四、严格执行房屋征收法定程序

市、区（县）房屋征收部门要有计划、有步骤地开展房屋征收工作。各区（县）房屋征收部门应依照《条例》规定拟定房屋征收补偿方案报同级人民政府。各区（县）人民政府作出房屋征收决定前，应当严格履行组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证、征求公众意见、公布征求意见情况和修改情况、进行社会稳定风险评估等程序，并确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

征收补偿方案应当包括：房屋征收目的和范围、实施时间、补偿方式和补偿金额、征收补助和搬迁时限奖励、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。

涉及市财政投资并由区（县）人民政府组织实施的房屋征收项目，区（县）房屋征收部门在拟定征收补偿方案前，区（县）人民政府应先将项目补偿标准、征收补助和搬迁时限奖励等报请市人民政府批准。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》规定的，区（县）人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改完善方案并及时公布。

房屋征收决定涉及被征收人户数超过 200 户以上的，应当

经同级人民政府常务会议讨论决定。

五、合理确定房屋征收补偿标准

对被征收人给予的补偿包括被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁和临时安置的补偿以及停产停业损失的补偿。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，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。房地产评估机构要独立、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。被征收人对经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，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

因征收房屋造成的停产停业损失补偿及搬迁补偿费、临时安置补偿费，按省、市有关规定执行。其中：

（一）征收住宅房屋的搬迁补偿费，按每户 2000 元一次性付给。

（二）征收住宅房屋的临时安置补偿费。按被征收房屋建筑面积和被征收房屋所处区位同类房屋的市场月租金计算月标准。实行货币补偿的，按三个月支付临时安置补偿费；实行产权调换，且被征收人或房屋承租人自行安排住处的，支付临时安置补偿费的时间自被征收人搬迁之月起至房屋征收部门通知被

征收人办理产权调换房屋交接手续后的第三个月止。被征收人实际居住在被征收房屋，它处无住房，家庭常住或实际居住户口 3 人（含 3 人）以上且被征收房屋面积不足 40 平方米的，可按 40 平方米计算临时安置补偿费。

（三）被征收人选择房屋征收部门提供周转用房的，房屋征收部门不必付给被征收人临时安置补偿费。

六、实行征收补助和搬迁时限奖励制度

房屋征收应当对被征收人给予征收补助和搬迁时限奖励。征收补助和搬迁时限奖励的标准，由各区（县）房屋征收部门根据项目具体情况制定于征收补偿方案中。

房屋征收补助和搬迁时限奖励办法按以下原则确定：

（一）征收补助标准的确定。征收补助标准由区（县）人民政府根据不同征收项目所处区位周边房地产市场价格的实际情况研究制定。

（二）搬迁时限奖励的确定。搬迁时限奖励的幅度控制在被征收房屋类似房地产市场评估价格的 10% 以内。

（三）住宅房屋价值的补偿金额加上征收补助和搬迁时限奖励不得高于被征收房屋所处区位周边的新建普通商品住宅的市场价格。

七、依法实施补偿和搬迁

实施房屋征收应当先补偿、后搬迁，切实保障被征收人的

合法权益，确保房屋征收工作顺利实施。各区（县）房屋征收部门要依法依规做好房屋征收补偿工作，在公开、公正、公平的前提下与被征收人签订房屋征收补偿协议。区（县）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，由区（县）房屋征收部门报请作出房屋征收决定的同级人民政府依照《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。对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，由作出房屋征收决定的区（县）人民政府依法申请人民法院强制执行。

八、做好宣传，确保房屋征收顺利开展

市、区（县）房屋征收部门要通过多种形式宣传和解释《条例》及相关的政策规定，使房屋征收实施单位、被征收人知法懂法，确保依法、有序开展国有土地上房屋征收与补偿工作。

九、妥善做好房屋征收与拆迁工作的衔接，确保房屋征收和拆迁工作平稳推进

各区（县）人民政府、各有关部门在研究确定房屋征收管理体制、实施方式时，涉及行政机关职责调整、实施单位发生变化的，要确定原履行职责和工作任务的承接单位，确保原已依法取得房屋拆迁许可证且仍然有效但未实施完成的房屋拆迁项目继续平稳实施。各区（县）人民政府要对未实施完成的房

屋拆迁项目进行全面清理，并根据项目进展情况和存在问题制定工作方案，按照《条例》规定妥善处理好房屋拆迁与房屋征收工作的过渡衔接。

十、本意见自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日止。有效期届满或政策、法规变化，根据实施情况依法评估修订。《汕头市人民政府关于印发汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程的通知》（汕府〔2016〕93 号）相关规定与本意见不一致的，按本意见执行。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，汕头警备区，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各大专院校，各新闻单位，中直和省直驻汕单位，驻汕部队。

汕头市人民政府办公室

2020 年 12 月 18 日印发