

汕住建规 2021002 号

汕头市住房和城乡建设局文件

汕住建〔2021〕139号

汕头市住房和城乡建设局关于印发 《汕头市国有土地上房屋征收与 补偿工作规程》的通知

各区县人民政府，市直各有关单位：

为进一步规范我市国有土地上房屋征收与补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定，结合我市实际，我局制订了《汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程》，经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中如有疑问，请逕与我局联系。

汕头市住房和城乡建设局

2021年11月23日



汕头市国有土地上房屋征收与补偿 工作规程

为进一步规范我市国有土地上房屋征收与补偿工作，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》）、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定，结合我市实际，制定本规程。

一、适用范围

因公共利益需要，在本市行政区域内征收国有土地上单位、个人的房屋，适用本规程。

二、基本原则

房屋征收与补偿工作，应当遵循“决策民主、程序正当、结果公开”的原则，切实维护公共利益，保障被征收房屋所有权利人的合法权益。

三、房屋征收工作程序

（一）编制房屋征收计划

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委员会、自然资源、财政、土地储备等部门编制市房屋征收年度计划，报市人民政府批准。

（二）启动房屋征收程序

因公共利益需要，确需征收国有土地上房屋的，由市、区（县）人民政府确定的建设项目实施单位向同级房屋征收部门提出启动房屋征收书面申请。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，由市人民政府指定相关区（县）人民政府或者相关部门具体负责房屋征收与补偿工作。

提出启动申请时应当提交下列资料：

（1）建设项目拟房屋征收的书面申请。房屋征收申请应载明（包括）建设项目名称、符合公共利益的具体情形、房屋征收范围（附图）、房屋征收期限等内容；

（2）建设项目的批准文件；

（3）符合国民经济和社会发展规划纲要、国土空间规划和专项规划的相关文件；

因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还需提交国民经济和社会发展年度计划的证明文件。

（三）审查房屋征收项目

房屋征收部门对项目实施单位提交的房屋征收申请及

相关依据进行审查，提出审查意见后报同级人民政府。同级人民政府决定启动房屋征收程序的同时，应当确定房屋征收范围。

（四）暂停办理相关手续

房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当及时书面通知自然资源（不动产登记）、城管、市场监督、公安等部门，项目所在地镇人民政府（街道办事处）暂停在房屋征收范围内办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、抵押登记、工商设立、住所迁入变更登记等相关手续，并将暂停办理事项在房屋征收范围内公示。暂停办理的书面通知和公示应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过一年。

（五）调查、认定和处理

1.房屋征收部门组织对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、新旧程度等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公示。

2.房屋征收范围内未经不动产登记的建筑物，包括房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑物，由市、区（县）人民政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。

（六）制定房屋征收补偿方案

房屋征收部门应当依照《条例》规定拟定房屋征收补偿方案报同级人民政府。

1.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市财政部门审核后，报请市人民政府批准。

2.市、区（县）人民政府应当组织发展改革、自然资源、生态环境、财政、住房和城乡建设、城管等有关部门对房屋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；公布征求意见情况和根据公众意见修改的情况。

3.因旧城区改建需要征收房屋，超过半数以上被征收人认为房屋征收补偿方案不符合《条例》规定的，市、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。

（七）社会稳定风险评估

市、区（县）人民政府在作出房屋征收决定前，应当按照有关规定组织开展社会稳定风险评估。

（八）作出房屋征收决定

市、区（县）人民政府对符合房屋征收条件的征收项目作出房屋征收决定，并在相关媒体和房屋征收范围内发布公告。房屋征收决定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。

被征收人对市、区（县）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，也可以依法提起行政诉讼。

房屋征收决定涉及被征收人户数超过 200 户以上，或者被征收房屋建筑面积二万平方米以上的征收决定，应当经同级人民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。

（九）房屋评估

被征收房屋及其占用范围内的土地使用权价值，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。

1.市房屋征收部门应当统一公布具有相应资质、有意向从事房屋征收评估的房地产价格评估机构名单，并实行动态更新。房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定并公告后 30 个工作日内协商选定。

2.被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。参加随机确定的房地产价

格评估机构不得少于 3 家，随机确定房地产价格评估机构时应当由公证部门现场公证。

3. 房地产价格评估机构选定或者确定后，房屋征收部门应当在征收范围内和相关媒体网站上进行公布，并向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，与其签订房屋征收评估委托合同。

4. 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示 7 日。

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。

5. 分户初步评估结果公示期满并修正后，房地产评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。由房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

6. 被征收人对经评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起

10日内对评估结果进行复核，复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。对复核结果有异议的，可以自收到复核结果之日起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（十）签订房屋征收补偿协议

房屋征收部门应当在征收补偿方案确定的签约期限内，与被征收人依照《条例》和有关规定签订补偿协议，同时收回被征收人的不动产权属证书，并统一办理注销不动产登记。签订补偿协议前需查询不动产的登记状态：房地产存在抵押状态的必须先解除抵押登记；房地产属房改房的需完善‘三金’手续；房地产属集资房需由集资单位出具意见。

市自然资源部门、不动产登记部门在处理房屋征收项目的注销不动产登记事项时，应与房屋征收部门积极沟通协调，并充分考虑房屋征收项目的特殊性、时效性，力争及时办理、合并办理。

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。

（十一）作出补偿决定

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作出房屋征收决定的同级人民政府依

照《条例》和有关规定，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市、区（县）人民政府依法申请人民法院强制执行。

（十二）公布分户补偿情况

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。

（十三）审计结果公布

审计部门应当加强对房屋征收补偿费用管理和使用情况的监督，并及时公布审计结果。

四、本规程自2021年12月1日起施行，有效期至2026年11月30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。