

# 江门市住房和城乡建设局文件

江建〔2016〕100号

---

## 关于印发《江门市住房和城乡建设局关于贯彻 〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉 工作指引》的通知

各市、区人民政府，市直各单位：

为深入贯彻落实执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）和《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号），依法规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，结合我市实际情况，我局制定了《江门市住房和城乡建设局关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉工作指引》。现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请向我局反映。

(此页无正文)



公开方式: 主动公开

江门市住房和城乡建设局办公室

2016年4月8日印发

# 江门市住房和城乡建设局关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》工作指引

为认真贯彻执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，以下简称《征收条例》）和《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号），依法规范江门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（以下简称被征收人）的合法权益，结合我市实际，经研究特制定以下工作指引：

## 一、明确各自职能，认真履行相关职责

市住建局是市国有土地上房屋征收与补偿工作的监管部门，负责对全市国有土地上房屋征收与补偿工作进行指导、监督，并承担市内跨行政区域国有土地上房屋征收与补偿的有关协调工作；市政府各相关部门按照各自职责分工做好房屋征收与补偿实施工作的指导和监督，完善相关工作机制。

各市（县级）、区人民政府负责本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作；其确定的房屋征收部门负责具体组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作；发展改革、国土、规划、住建、财政、公安、工商、文化、教育、民政、街道办（镇）等有关部门应当按照各自职责分工，协同实施。

### （一）各市（县级）、区房屋征收部门主要职责

- 1、组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作；
- 2、做好房屋征收与补偿的宣传、解释以及相关信息公开等工作；

3、拟定房屋征收补偿方案和决定，配合做好对房屋征收补偿方案论证、公布、征求意见、召开听证会等工作；

4、组织对拟征收项目进行社会稳定风险评估工作，提出应急预案；

5、对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，并会同有关部门对未经登记的房屋及其他建筑进行认定与处理，将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布；

6、通知规划、国土、住建、工商、公安等有关部门对拟征收范围内房屋及其他建筑暂停办理相关手续；

7、协调组织被征收人选择评估机构；

8、与被征收人订立补偿协议，向被征收人支付被征收房屋价值的补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费及补助和奖励，或者提供周转用房；

9、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；

10、接受举报并及时核实、处理；

11、完成法律法规规定的和本级人民政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

## **（二）委托实施单位**

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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位的，必须出具委托文件，委托事项由房屋征收部门根据上述职责及国有土地上房屋征收补偿相关法律法规规定，结合项目实际情况确定。委托文件要载明委托人、受委托人、委托事项、委托权限、委托时限以及双方权利义

务等内容。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。

## 二、严格遵守征收条件

依照《征收条例》第八条规定，市（县级）、区人民政府可根据以下需要作出征收决定：

（一）国防的需要，主要包括各种军事设施以及用于军事目的的交通、能源、通信等建设工程和设施；

（二）使领馆建设等外交的需要；

（三）煤炭、石油、燃气、生物质能、电力、热力、铁路、公路、水路、桥梁、航空、管道、邮政、电信、防洪、排水、灌溉、水力、水道、给水、污渠、港口等由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要，政府组织实施的项目并不限于政府直接实施或者独立投资的项目，也包括了政府主导、市场化运作的项目；

（四）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、市政公用等社会公共设施建设以及促进社会发展和进步的其他社会公共和福利等公共事业需要，不排除具有营利性的项目，如医院、学校、供水、供电、供气、污水和垃圾处理、铁路、公交等建设项目；

（五）由政府组织实施的城市和国有工矿棚户区、林区、垦区棚户区改造，以及保障性住房建设等工程建设的需要；

（六）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中或市政公用设施及其它基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（七）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

依照《征收条例》第九条规定，对需要作出征收决定的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、县级国民经济和社会发展年度计划。

### 三、征收补偿的实施

#### （一）对征收项目实施提供的资料要求

承担政府组织实施的公共利益项目的单位，需要征收国有土地上房屋的，应向房屋所在地房屋征收部门提交征收申请并附以下材料：

1、发展和改革部门出具的征收后拟建项目符合国民经济和社会发展规划的意见；保障性安居工程建设、旧城区改建项目，还要提供本市（县级）、区国民经济和社会发展年度计划；

2、城乡规划部门出具的拟征收范围用地符合城乡规划和专项规划的意见（应包含规划用地红线图）；

3、国土资源部门出具的用地情况意见，包括拟征收范围内土地的土地利用总体规划情况、土地利用现状及土地登记情况等；

4、其他需要提交的材料。

#### （二）申请执行

房屋所在地房屋征收部门应根据规划部门出具的项目规划用地红线图确定房屋征收范围，报当地市（县级）、区人民政府批准执行。

#### （三）确定征收范围后主要工作

##### 1、公布征收范围

房屋征收范围确定后，房屋所在地房屋征收部门应当在征收范围内予以公布。房屋征收范围内不得实施下列行为，违反规定实施

的，不予补偿。

(1) 新建、扩建、改建、装修房屋及附属物；

(2) 非正常地办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退出现役、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养、继承等原因必须办理户口迁入和分户除外；

(3) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

(4) 改变房屋、土地用途；

(5) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；

(6) 其他不当增加补偿费用的行为。

## 2、暂停办理相关手续

房屋所在地房屋征收部门应当就前款所列事项，以书面形式通知发展改革、国土、规划、住建、工商、公安等有关部门暂停办理相关手续，相关手续主要包括：发展改革部门的立项审批、城乡规划部门的规划许可、国土资源部门的供地手续和不动产登记、住建部门的施工许可、工商部门的登记注册等。暂停办理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。

## 3、进行调查登记

房屋征收部门或接受委托的房屋征收实施单位应组织人员开展调查登记工作：

(1) 被征收人和家庭成员基本情况；

(2) 征收范围内房屋的地址、权属、区位、用途、建筑面积、房屋结构、附属物、附属设施、装饰装修等情况；

(3) 未经登记建筑和临时建筑等情况；

(4) 被征收人是否具备享受社会保障住房条件、对补偿方式的选择情况；

(5) 因房屋征收造成停产停业、物资、设备搬迁、企业纳税及职工工资等情况;

(6) 被征收房屋出租、抵押、查封情况;

(7) 征收范围内就近地段房屋交易价格情况;

(8) 其他需要调查登记的有关情况。

房屋征收部门或房屋征收实施单位调查登记时,应当争取人民政府协调房屋征收范围内街道办事处、居委会给予协助,被征收人应当予以配合。调查结果应当对房屋权属、区位、用途、建筑面积等主要信息在房屋征收范围内向被征收人公布。

#### 4、对不明确建筑认定处理

房屋征收范围确定后,房屋征收部门应当报当地市(县级)、区人民政府组织国土、规划、住建等相关部门对征收范围内未经登记的建筑,以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

被征收房屋的权属、面积、结构、用途等以房屋权属证书和房屋登记簿为准;房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的,以房屋登记簿为准。房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。

#### 5、拟定征收方案

房屋征收部门根据调查情况拟定征收补偿方案。房屋征收补偿方案应当包括以下主要内容:

(1) 征收范围、补偿方式和标准;

(2) 产权调换房屋的区位与状况;

(3) 过渡方式和期限,奖励与补助标准;

(4) 停产停业损失计算标准;

(5) 其他应该纳入补偿方案的内容。



在征收范围内，组织有关部门依法对未经登记的建筑进行调查、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，不予补偿。住宅不按规定改非住宅的认定和补偿，按有关规定处理。

#### 6、补偿方案的论证和征询意见

房屋征收部门应当将补偿方案报所在地市（县级）、区人民政府组织发展改革、国土、规划、环境保护、文物保护、住建、财政等有关部门参加论证并予以公布，公开征询公众意见，征询意见的期限不少于 30 日。

征求意见情况和根据公众意见修改的情况要及时向社会公布。

因旧城区改建需要征收房屋，2/3 以上被征收人认为征收补偿方案不符合《征收条例》规定的，应当组织由被征收人、公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众代表可包括被征收房屋所在地街道办（镇）、社区（村）组织代表、人大代表或者政协委员等。

房屋征收部门应当根据听证会意见对房屋征收补偿方案进行修改后报当地市（县级）、区人民政府。

#### 7、进行风险评估，确保补偿费用到位

作出房屋征收决定前，需进行社会稳定风险评估，制定并认真落实各项防范、化解、处置措施；社会稳定风险评估工作由房屋征收部门会同公安、民政、人力资源和社会保障、信访部门及镇人民政府、街道办事处、基层组织进行论证，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告和应急预案。

房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经当地市（县级）、区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。

## 8、公布征收决定

房屋征收决定应当在征收范围内公告,并且在当地公开发行的报纸上刊登和在当地市(县级)、区政府门户网站上公告。公告应当载明以下内容:

- (1) 征收的目的和依据;
- (2) 征收的地点和范围;
- (3) 房屋征收补偿方案;
- (4) 房屋征收部门和征收实施单位;
- (5) 达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确等的处理办法;
- (6) 行政复议、行政诉讼权利;
- (7) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点;
- (8) 其他应当公告的事项。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

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。

## 9、被征收房屋价值的确定和选择房地产价格评估机构

### (1) 被征收房屋价值的确定

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》(住建部建房〔2011〕77号)评估确定;被征收房屋价值的评估补偿,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;被征收房屋的价值包含国有土地及其地上附着物价值。

## （2）房地产价格评估机构的选择

市房屋征收部门在江门市住房和城乡建设网页统一公布全市具有相应资质、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；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取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；参加确定的房地产价格评估机构不得少于三家；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）评估实施

房地产价格评估机构应当独立、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。被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。具体评估工作按照《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部建房〔2011〕77号）规定开展。

## 10、补偿内容

房屋征收决定的补偿内容包括：

- （1）被征收房屋价值的补偿；
- （2）被征收房屋装修、附属物价值的补偿；
- （3）搬迁补助费、临时安置补助费；
- （4）因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。
- （5）相关补助和奖励；
- （6）其他合法补偿。

## 11、被征收人有选择补偿的权利

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋属政府房管部门管辖的直管公房,在国家对直管公房的处置未作出具体政策规定前,征收补偿原则上采取房屋产权调换方式。

## 12、临时安置

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费。选择产权调换房屋的,在交付前,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房,迁入补偿安置房时,被征收人必须按时腾退周转用房。有关违约责任由双方在房屋征收补偿协议中协商确定,另有约定的从其约定。

## 13、被征收人符合条件的优先考虑住房保障

被征收人符合当地住房保障条件且按规定通过资格审核和公示的,应当优先给予住房保障。申请住房租赁补贴的,由住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的当月起发放住房租赁补贴;申请公共租赁住房等保障性住房的,在轮候时采取加分等方式给予优先安排。

征收个人住宅,被征收人均建筑面积不足当地最低住房保障标准的,可增购不足部分。具体办法由各市(县级)、区人民政府制定。

## 14、附属设施的补偿

征收已登记房屋的附属设施,属天井、庭院、花园等可给予适当补偿。对于合法房屋基底所占面积外的合法国有土地使用权面积,应给予适当补偿。被征收房屋内装有电话、广播、有线电视线路、网络和煤气管道等,房屋征收部门应按省、市有关主管部门规定的标准向被征收人支付迁移费。具体补偿标准和方式由市(县级)、区人民政府确定。

被征收人在房屋征收期间的水、电费、卫生费等费用应自负。

#### 15、停产停业补偿

因征收造成非住宅房屋停产停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等确定。其中,房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准,不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的,按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定,选择货币补偿的按6个月计算;选择产权调换的,停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

#### 16、签订补偿协议

房屋征收部门与被征收人依照本《工作指引》的规定,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,订立征收补偿协议。

征收补偿协议订立后,一方当事人不履行征收补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

#### 17、补偿到位后及时办理原产权注销

被征收人应当在签订征收补偿协议书时,向房屋征收部门交回被征收房屋的国有土地使用权证、房地产权证,由房屋征收部门协助其向相关土地房屋登记部门申请办理注销手续,产权登记部门应当予以注销。

#### 18、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人民政府按照征收补偿方案作出征

收补偿决定并予以公告。

被征收房屋所有权人不明确、产权纠纷尚未解决的，征收补偿方式原则上采取产权调换。

被征收房屋所有权人不明确的，房屋拆除前，房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

补偿决定应包括本《工作指引》第三款（三）项第 16 点规定的有关补偿协议的事项。

被征收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。

#### 19、签订补偿协议后可办理相关手续

公安、教育、邮政电信、供水等部门凭房屋征收补偿协议，按有关规定给予被征收人办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电以及转学、转托等手续，不应借故不予办理。

### 四、禁止违法迫迁

实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在征收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搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

### 五、强制执行

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人民

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、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

## **六、后续工作的处置**

### **(一) 建立档案**

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,定期报市房屋征收部门。

### **(二) 报送资料**

房屋征收部门要及时做好有关数据统计汇总上报工作,并在征收决定到期后起 30 日内向江门市住建局报送书面工作总结。

## **七、特殊建筑的征收补偿问题**

法律、法规对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的,依照有关的法律、法规执行。