

开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见

为规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据国务院《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《条例》）和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号，以下简称《评估办法》）等相关法律、法规，结合本市实际，现就本市国有土地上房屋征收与补偿提出以下意见：

一、房屋征收与补偿的管理体制

（一）市人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，对县、区人民政府房屋征收与补偿工作进行监督。

（二）市住房和城乡建设局是市房屋征收部门，组织实施本市行政区域的房屋征收与补偿工作，对各县、区房屋征收与补偿工作进行监督管理。开封市房屋征收管理办公室隶属市住房和城乡建设局，具体承办本市行政区域的房屋征收与补偿工作，其主要职责：

1. 对各区房屋征收部门拟定的房屋征收与补偿方案进行审核备案；
2. 审核本市行政区域的房屋征收项目补偿资金概算；
3. 房屋征收相关法规、规章规定的其他职责。

区人民政府为本行政区域的房屋征收主体，其确定的房

屋征收部门负责本辖区内国有土地上由区财政出资以及市人民政府下达由各区负责实施项目的房屋征收与补偿工作。

（三）市、区发展改革、财政、规划、国土、监察、公安、工商、税务、审计、司法、文物、信访等相关部门要根据条例等有关规定，按照各自职责，密切协调配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

（四）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、房屋征收的决定

（一）房屋征收实行人民政府决定制度。

为了公共利益的需要，确需征收房屋的，政府应当作出房屋征收决定。房屋征收决定须具备下列要件：

1. 发展改革部门出具的征收房屋建设活动符合国民经济和社会发展规划的文件。

保障性安居工程和旧城区改建项目还应提供纳入市或区国民经济和社会发 展年度计划的文件。

2. 规划部门出具的征收房屋建设活动符合城乡规划的文件。

属专项规划的项目，还应具备项目专项规划的文件。

3. 国土资源部门出具的征收房屋建设活动符合土地利用总体规划的文件。

4. 按法定程序确定的房屋征收补偿方案。

5. 具备房屋征收条件的社会稳定风险评估报告，以及征收补偿费用足额到位的书面证明。

6. 其他规定的要件。

（二）房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应在房屋征收范围内予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。

市、区人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

区人民政府负责的房屋征收项目，房屋征收补偿方案应报市房屋征收部门审核备案并提供相关资料。

（三）因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合条例等有关规定的，市、区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，并根据听证会情况修改方案。公众代表一般为被征收房屋所在地政府代表、基层组织代表、人大代表和政协委员代表等。

（四）房屋征收项目的社会稳定风险评估工作，按照市国有土地上房屋征收社会稳定风险评估的有关规定实施。

（五）市、区房屋征收部门应设立征收补偿资金专用账户。市、区人民政府作出房屋征收决定前，应依照征收补偿

资金概算的审定结果，将征收补偿费用足额划转到征收补偿资金专用账户。

（六）被征收人户数在 500 户以上或情况特殊的房屋征收项目在作出征收决定前，应当经政府常务会议讨论决定。

（七）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将上述事项书面通知有关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。

（八）市、区人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

三、征收房屋的评估

（一）本市国有土地上房屋征收评估工作按照《评估办法》执行。

（二）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《评估办法》评估确定。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。

（三）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。

（四）房屋征收部门应当将本市拟参与房屋征收评估工作的评估机构在征收范围内公布，供被征收人选择。评估机构须具有相应的估价资质。被征收人可在评估机构公布之日起3日内自行协商选定评估机构；被征收人在此期限内不能通过协商方式选定评估机构的，房屋征收部门组织向被征收人发放评估机构选择征求意见表，并根据收回的有效征求意见表中多数人的选择意见确定评估机构；通过上述方式仍然无法确定的，采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

（五）评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（六）评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。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。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，按照《条例》和《评估办法》的有关规定执行。

四、房屋征收的补偿安置

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调

换。

（一）对被征收人给予的补偿包括：

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
3. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
4. 房屋装修、房屋附属物及其他应拆除物的补偿。

被征收房屋装修、装饰的补偿由评估机构评估确定。

（二）房屋征收补偿安置及补助、奖励标准和附属设施、附属物补偿标准，另行制定。

（三）用于产权调换的安置房价格分为政府限定价格和市场优惠价格。政府限定价格和市场优惠价格由市价格主管部门会同市财政局、市住建局确定。

住宅房屋产权调换的安置房面积原则上接近被征收人应安置面积。应安置面积包括被征收房屋合法建筑面积、安置补助面积和其他规定的应安置面积。根据面积接近原则，被征收人安置两套以上住房的，安置房楼层应高低搭配。安置房分层价格按楼层增减系数确定。

（四）因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行产权调换的，作出征收决定的市、区人民政府应当提供改建地段或就近地段的房屋。

古城墙范围内和根据城市规划不具备回迁安置条件的房屋征收项目，实行异地安置。

（五）被征收人符合保障性住房条件的，市、区住房保障部门应优先给予住房保障。

（六）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市、区人民政府，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。

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。

（七）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、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（八）对房屋征收活动中出现的违法、违规、违纪行为，按照《条例》有关规定追究法律责任。

五、征收活动中相关问题的处理

（一）被征收人持有的房地产权证及其登载的用途、建筑面积等内容，由登记机构确认；建设工程规划许可证（建筑许可证）等其他房屋证件及其登载的用途、建筑面积等内容，由发证机关确认。确认结果应当以书面形式告知房屋征收部门。

（二）被征收人在房屋征收部门通知暂停办理新建、扩

建、改建房屋和改变房屋用途等事项前，已将其合法住宅房屋改为经营性用房且具备营业执照、税务登记证等合法经营手续的，其房屋的实际用途和用于经营的房屋面积，由项目所在辖区政府组织区建设规划、工商、税务、街道办事处（社区）、房屋征收等相关部门确认。对此类房屋的补偿，首先，按照住宅房屋评估其房地产市场价格，以此确定房屋补偿金额，在此基础上，可根据实际情况给予适当补偿。被征收人选择产权调换的，按住宅给予安置；期房自行过渡安置的，按住宅发放临时安置费。

（三）经依法登记已取得临时房地产权证或房地产权证载明超建的建筑，可参照合法建筑给予补偿。

（四）政府在作出房屋征收决定前，应当组织有关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。调查、认定和处理的具体意见另行制定。

六、补偿协议的订立

（一）房屋征收补偿协议应明确补偿方式、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。

（二）房屋征收补偿协议订立后，被征收人应当将被征收房屋的房地产权证件缴回，有关部门应当及时办理注销手续。

七、其他问题

（一）房屋征收决定、房屋征收补偿协议等需使用市房屋征收部门统一制定的格式文本。

（二）本意见自公布之日起施行。2003年3月1日市政府发布施行的《开封市城市房屋拆迁管理暂行办法》（市政府令第8号）同时废止。《条例》施行前本市已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理。

（三）市属各县国有土地上房屋征收活动的具体实施意见，可参照本意见结合当地实际另行制定。