

三门峡市人民政府文件

三政〔2011〕74号

三门峡市人民政府 关于国有土地上房屋征收与补偿的实施意见

各县（市、区）人民政府，开发区、产业集聚区管理委员会，市人民政府各部门：

为贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）（以下简称《征收与补偿条例》），规范本市国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国家相关法律、法规，结合实际，现就国有土地上房屋征收与补偿提出以下实施意见：

一、指导思想

统筹兼顾工业化、城镇化建设和房屋被征收群众的利益，努力把公共利益同被征收人个人利益统一起来，通过规范征收程序，

加大公众参与，明确补偿标准、补助和奖励措施，保护被征收群众合法权益，使房屋被征收群众的居住条件有改善，保证原有生活水平不降低。

二、适用范围

本市范围内因公共利益等项目建设，需要依法征收国有土地上单位、个人的房屋，适用本意见。

三、基本原则

房屋征收与补偿工作应遵循“决策民主、程序规范、补偿公平、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人的合法权益。

（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（市）级人民政府房屋征收与补偿工作进行监督、指导。区、县人民政府负责本辖区所属单位、企业和所属城中村范围内国有土地上房屋征收与补偿工作，以及市人民政府下达的由区政府负责实施项目的房屋征收与补偿工作。

（二）市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门）组织实施本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

（三）市、县级人民政府的发展改革、住房城乡建设、财政、规划城管执法、国土资源、文化新闻出版、公安、工商、信访等部门按照工作职能分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工

作的顺利进行。

（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。

四、国有土地上房屋征收工作程序

（一）编制征收计划

城市规划区内国有土地上的房屋征收由建设项目主管部门或业主单位、区人民政府，将公共利益需要的房屋征收项目，经市政府同意，向发展改革部门申报立项并列入计划。发展改革部门将其中的保障性安居工程建设项目、旧城区改建项目按程序纳入国民经济和社会发展年度计划。

建设项目主管部门、业主单位、区人民政府应于每年10月15日前将下一年度房屋征收项目计划报市房屋征收部门汇总，并会同市政府有关部门按照市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市规划和控制性详细规划审核后，编制下年度房屋征收计划报请市政府批准。

（二）提请房屋征收

相关单位在提请市、县级政府对项目建设范围内的房屋进行征收时，应向有该项目管辖权的房屋征收部门提交以下材料：

1. 拟建设项目房屋征收申请。房屋征收申请应载明拟建设项

目名称、拟征收范围、拟征收期限等内容；

2. 拟建设项目的立项文件；

3. 拟建设项目符合城市总体规划和控制性详细规划要求的证明；

4. 拟建设项目符合土地利用总体规划要求的证明；

5. 属于保障性安居工程建设项目和旧城区改建项目的，纳入国民经济和社会发展年度计划的证明。

（三）拟定征收补偿方案

房屋征收部门应依照城市规划对确定的征收范围内房屋状况进行摸底调查，拟定征收范围，预先评估测算征收补偿费用，根据政策结合实际，拟定征收补偿方案报市、县级人民政府。

（四）市、县级人民政府作出房屋征收决定前，履行以下程序：

1. 市、县级人民政府将征收补偿方案组织发展改革、规划城管执法、国土资源等部门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。被征收人需提交意见的，应持本人身份证明和房屋权属证明在征收意见期限内以书面形式提交。

2. 市、县级人民政府应当及时公布征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改情况，公布期限不少于3日。

3. 因旧城区改建需要征收房屋，若1/2以上被征收人认为征收补偿方案不符合《征收与补偿条例》及本实施意见规定的，应

组织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。参加听证会的公众代表可包括：被征收房屋所在地政府代表及基层组织代表、人大代表、政协委员等。

4. 对房屋征收项目按照《三门峡市国有土地上房屋征收社会稳定风险评估暂行办法》（见附件）组织社会稳定风险评估。

5. 按征收补偿方案核定的征收补偿费用总额在房屋征收决定作出前，将足额的征收补偿资金转入征收补偿资金专用账户。

6. 征收实施期限应根据房屋征收项目的规模等实际因素合理确定。一般情况下，征收实施期限自房屋征收决定公告之日起不超过1年。

7. 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、权属和抵押登记、工商登记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所列事项书面通知规划城管、住房城建、工商等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。

（五）作出房屋征收决定

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应具备以下条件：

1. 拟征收项目符合《征收与补偿条例》第八条规定；
2. 拟征收项目符合城市总体规划和控制性详细规划；
3. 拟征收项目符合土地利用总体规划；

4. 保障性安居工程建设项目和旧城市区改建项目，已纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划；

5. 拟征收项目补偿资金足额到位、专户储存、专款专用；

6. 具有社会稳定风险评估报告，评估结果为可以实施；

7. 具有按程序制定的征收补偿方案。

在具备上述条件后，由房屋征收部门报请市、县级人民政府作出《房屋征收决定》。拟征收项目被征收人户数在500户以上或征收土地和房屋面积较大时，应提请市、县级人民政府常务会议讨论作出征收决定。房屋征收决定作出后应及时公告。

8. 房屋征收部门对房屋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，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布。

（六）订立补偿协议或作出补偿决定

1. 房屋征收部门与被征收人按法规政策规定，订立补偿协议。

城市房屋征收补偿协议签订应使用统一文本格式，房屋征收补偿协议文本由市房屋征收部门拟订。

签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证一并交回房地产主管部门和国土主管部门，有关部门应当及时办理注销手续。

2. 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

内达不成协议，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法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。

作出补偿决定后，给予被征收人的搬迁期限不得少于30日。

（七）强制执行

在法定期限内被征收人不申请行政复议或者不提请行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由房屋征收部门准备相关材料，报请作出征收补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

五、被征收房屋价值的评估

（一）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。

（二）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同一区域被征收房屋类似房地产的市场价格；划拨土地上的房屋，科学评估，适当补偿。

（三）被征收房屋评估办法，按照《征收与补偿条例》和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）执行。

（四）房地产价格评估机构的选定办法，原则上由房屋征收部门在征收范围内公示符合条件、不少于5家的房地产价格评估

机构，被征收人在房屋征收决定公告之日起5日内自行协商选定房地产价格评估机构；若被征收人在此期限内协商不成的，则在期限后3日内，由房屋征收部门组织采取摇号、抽签等随机方式确定。

（五）房地产价格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勘查，调查被征收房屋状况，通过拍照、录像等方式取得反映被征收房屋内外部状况等的相关资料，做好勘查记录；逐户出具评估报告，并解答被征收人对评估报告的异议。

被征收人应当积极配合房地产价格评估机构开展评估工作；拒不配合的，自行承担相应责任。

（六）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的，应当在收到评估报告之日起10日内，向做出评估报告的房地产价格评估机构申请复核，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，并出具复核结果。被征收人或房屋征收部门对复核结果有异议的，应当自收到符合结果之日起10日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内进行鉴定，并出具书面鉴定意见。

房地产价格评估专家委员会的鉴定结果为最终结果。

六、被征收房屋的补偿

（一）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调

换，对被征收人的补偿包括：

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。

同时，可对被征收人给予补助和奖励。

具体补偿和奖励标准，要根据改造地段的实际情况，制定相对应的补偿方案。

（二）被征收房屋的性质用途以房屋权属证书及权属档案的记载为准，对被征收房屋的性质用途存在异议的，应当向市规划行政主管部门申请确认。

（三）被征收房屋的面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准。对被征收房屋的面积存在异议的，应当向房地产行政主管部门申请确认；无法确认或者确认后仍有异议的，由征收部门或被征收人委托有资质的房屋测绘部门测量，费用由委托人支付。

（四）非住宅房无房屋所有权证，但有规划、土地审批手续，并按照审批事项建设、符合审批位置、面积等的被征收房屋，原则上可给予适当货币补偿，不予产权调换。

（五）违章建筑、超过批准期限的临时建筑和批准建设时限定如遇规划调整应无条件拆除的临时建筑，征收时应不予补偿；征收未超过批准期限的临时建筑，按照建造成本结合剩余年限评估后给予适当补偿。

(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、县级人民政府，依法按照征收补偿方案做出补偿决定，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，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

(七) 严禁采取暴力、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，造成损失的，依法承担赔偿责任；违反治安管理规定或者其他行政管理规定的，由公安机关或者有关部门依法予以处罚。对直接负责的主管人员和其他行政机关直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、回迁安置房的建设和分配

(一) 签订房屋征收补偿协议后，房屋征收部门应当将协议约定的回迁安置房面积、户型、征收补偿金额等内容和事项报规划和国土部门，作为规划和土地挂牌时的一个捆绑条件：项目建设单位、房屋征收部门、国土部门三方签订回迁安置房协议，协议中应明确项目建设单位在土地摘牌后须优先建设符合征收补偿协议约定的回迁安置房；回迁安置房建设工期不能超过征收补偿协议约定的临时安置过渡期限，若超过约定的过渡期限，项目建

设单位应加倍补偿被征收人临时安置补偿费；回迁安置房建成后移交房屋征收部门，用于安置被征收人。

（二）回迁安置房的计算金额，按照房屋征收时以货币补偿方式计算的标准确定。回迁安置房金额按土地出让有关规定从土地出让收入中列支。

（三）回迁安置房建成后，由被征收人按照自选顺序号依序自主选择。自选顺序号由搬迁顺序号和补偿协议顺序号相加确定。自选顺序号相同时，按照搬迁顺序号依序确定。

（四）对于建设项目按规划无法进行就地回迁安置的（如公益性基础设施建设等），鼓励被征收人选择货币补偿。

确需房屋产权调换的，房屋征收部门购买商品房的进行安置，或者另选地点自建以及委托代建、联建安置房。

八、对低收入家庭的优惠政策

被征收人符合廉租房、经济适用房等保障性住房条件的，经房屋征收部门和住房保障部门认定，按搬迁顺序，优先给予住房保障。对征收范围内生活自理有困难的残疾人、老年人，在安置房楼层挑选上给予适当照顾。

九、其他问题

（一）本实施意见未明确的事项另行研究处理，市政府以前发布的相关文件与本意见不一致的，按照本文件执行。

（二）若国务院及省政府及上级政府有关部门今后对房屋征

收补偿工作制定出台相关规定和政策的，按照新的规定和政策执行。

(三) 各县(市、区)可参照本实施意见执行。

(四) 本实施意见自发布之日起施行。

附件：三门峡市国有土地上房屋征收社会稳定风险评估暂行办法



二〇一二年九月二十二日

附 件

三门峡市国有土地上房屋征收社会稳定 风险评估暂行办法

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的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市辖区范围内国有土地上进行房屋征收与补偿工作所进行的社会稳定风险评估（以下称风险评估），适用本办法。

第三条 风险评估工作应当遵循决策民主，程序正当，结果公正的原则。

第四条 市、县级人民政府信访稳定部门负责本行政区域内的风险评估工作。

在进行风险评估过程中，房屋征收部门要做好相关政策的解释工作。

第五条 风险评估应当制定风险评估方案并建立专项档案，

通过收集相关文件资料、问卷调查、座谈走访等方式就国有土地上房屋征收项目补偿方案在拟征收范围内征求意见，对社会稳定风险进行预测和评估，也可组织相关部门和专家，学者评估论证。

第六条 国有土地上房屋征收风险评估包括以下内容：

（一）是否符合法律、法规、规章和国家方针政策的规定；

（二）是否符合国家安全、国民经济发展和社会稳定等公共利益的需要，是否符合大多数群众的根本利益；

（三）是否对相关利益群体造成不良影响而引发群体性上访或影响社会治安的群体性事件等社会稳定风险；

（四）是否有相应有效的风险化解措施和应急处置预案，能否将风险妥善控制在预测范围内；

（五）是否存在其他社会不稳定隐患。

第七条 信访稳定部门出具风险评估报告，风险评估报告应当做出风险存在、中风险和高风险的风险预警评价，并提出可实施、暂缓实施和不可实施的建议。

第八条 风险评估报告的主要内容包括：

（一）征收项目的基本情况，包括征收计划和征收方案、征收范围内被征收房屋及产权人基本情况、补偿资金和产权调换房源的落实等有关情况、被征收人选择补偿方式情况。

（二）项目征求公众意见情况，包括群众的反映、有关部门

及单位的意见。

(三) 对因征收项目实施产生影响社会治安和社会稳定的因素，因征收可能引发的其他类型矛盾等问题进行评估预测和分析研究的相关情况。

(四) 征收项目风险防范及维护稳定的相关机构和责任人员。

(五) 征收项目实施中可能引发矛盾问题的化解方案、途径，解决矛盾的具体措施。

(六) 评估结论。

第九条 对于可实施的征收项目，风险评估报告中应包含风险评估预测，针对存在的不稳定因素提出防范应对措施的紧急处理的应急预案。

对于暂不具备实施条件的征收项目，在评估风险预警评价建议转化为可实施前，一律不予实施。

第十条 市、县级人民政府根据社会稳定风险评估报告分别做出实施、暂缓实施或不实施的决定。

第十一条 市、县级人民政府各相关部门应依据职责分工，互相配合，做好房屋征收风险评估及社会稳控工作。有下列行为之一的，视情节轻重做出相应处理。情节较轻的，责令限期改正和批评教育；情节较重，引发大规模集体上访或影响社会稳定的群众性事件的，对有关单位负有责任的领导人员和直接责任人员

实施责任追究。

- (一) 应当进行社会稳定风险评估而未实施评估的；
- (二) 在评估过程中弄虚作假的；
- (三) 未按照本办法实施评估的。

主题词：城乡建设 房屋 征收△ 意见

主办：湖滨区政府 督办：市政府办公室经济保障科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，

市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2011年9月23日印发
