广东省翁源县人民政府

翁源县人民政府关于加强县城规划区外国有土地上房屋征收与补偿工作的意见

各镇政府，县政府各有关部门、直属机构：

为规范我县县城规划区外国有土地上房屋征收与补偿工作管理，维护和保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据国家和省、市有关房屋征收补偿规定和文件精神，结合我县实际，提出如下意见：

一、房屋征收决定实施程序

（一）房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

（二）符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）第八条规定的房屋征收项目，原则上由县政府作出房屋征收决定。

（三）县房屋征收部门负责对本县国有土地上房屋征收与补偿实施工作进行监督与管理。

县住建局（翁源县市政建设服务中心）负责组织实施由县政府作出决定项目的房屋征收与补偿工作，制定房屋征收补偿

与安置标准、审核和监督补偿与安置资金的使用，以及指导和监督县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位开展国有土地上房屋征收项目具体实施工作。

镇政府为县房屋征收部门指定的房屋征收实施单位，县城规划区外的乡镇负责组织实施本镇辖区内的房屋征收与补偿工作。

（四）各镇政府应从县、镇经济社会发展的实际出发，按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划编制年度征收计划，并于每年10月31日前将本镇下一年度的征收计划报送至县房屋征收部门。

县房屋征收部门会同县发改部门对各镇政府编制的年度征收计划进行汇总、审核，并报县政府批准。保障性安居工程建设、旧城区改建项目由县政府纳入国民经济和社会发展年度计划报县人大常委会批准。

经县级政府同意确定启动的房屋征收项目，需提供以下材料：

1.发改部门出具的拟征收范围内拟建项目符合国民经济和社会发展规划的书面意见；对保障性安居工程建设、旧城区改建的拟建项目，发改部门还需出具拟建项目已纳入县级国民经济和社会发展年度计划的书面意见。

2.自然资源部门书面出具的拟征收范围内拟建项目用地符合城乡规划和专项规划的书面意见（应包含项目规划用地红线图）以及土地用途符合土地利用总体规划要求的书面意见。

（五）县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位应对拟征收项目范围内的房屋开展如下调查工作。

1.征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况；

2.对征收范围内未经产权登记的建筑进行调查、核实和提出处理意见；

3.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；

4.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；

5.社会稳定、土地环境风险评估情况；

6.其他有关情况。

县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位调查登记时，住建管理、自然资源等部门、房屋所在地村（居）委应当予以协助，被征收人应当予以配合。调查结果应当在完成调查登记后5个工作日内，在房屋征收范围内向被征收人公布。

（六）县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位根据调查情况拟定房屋征收补偿方案。房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

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，签约期和提前签约期，奖励与补助标准；
- 4.停产停业损失计算方法；
- 5.其他应该纳入补偿方案的内容。

房屋征收补偿方案中涉及补偿标准、临时安置补助费等均采用委托具有相应资质评估机构评估的方式综合确定，补偿标准由征收范围周边新建商品房的市场价格、被征收房屋价值及区位补偿价、有利于鼓励货币补偿安置原则等综合确定。

房屋征收范围确定后，任何单位和个人在房屋征收范围内实施下列行为的不予补偿：

- 1.新建、扩建、改建房屋及附属物的；
- 2.以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续的；
- 3.改变房屋、土地用途的；
- 4.已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建的；
- 5.其他为增加补偿费用的不当行为。

（七）县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位应当在确定房屋征收范围后及时将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过1年。

（八）县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位拟定房屋征收补偿方案报县房屋征收部门，县房屋征收部门组织县发改、财政、自然资源、住建管理、城乡规划等部门论证并报县政府批准后予

以公布，并公开向社会公众征求意见，征询意见期限不少于 30 日。

（九）因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》规定的，房屋征收部门应当报请县政府同意，由县政府组织被征收人和公众代表参加听证会，并根据公开征求意见和听证会情况修改方案。房屋征收补偿方案确需修改的，需重新上报县政府批准。

（十）作出房屋征收决定前，县城规划区外的乡镇房屋征收实施单位应将需征收范围内调查的详细情况报县房屋征收部门备案，征收范围内的补偿与安置资金预算需报县房屋征收部门审核批准。县房屋征收部门应及时按房屋征收信息系统要求，将相关数据录入房屋征收信息系统。

（十一）补偿与安置费用由各镇财政部门专户管理。县财政局应在房屋征收决定前，将县房屋征收部门审核批准的征收范围内的征收补偿与安置费用总额的 50% 划拨至专用账户。此后镇财政部门根据县城规划区外乡镇房屋征收实施单位核实的征收工作进度，分期预拨征收补偿安置资金。

（十二）作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人数量 200 户以上的，应当经县政府常务会议讨论决定。

（十三）作出房屋征收决定后，由县政府在征收范围内公告，公告载明以下内容。

- 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.未达成协议或者被征收房屋所有权人不明确等的处理办法；
- 6.被征收人对房屋征收决定或者补偿方案不服的行政救济途径；
- 7.索取房屋征收相关资料以及咨询地点、电话；
- 8.其他应当公告的事项。

（十四）房屋征收部门、实施单位、评估机构应当建立和使用房屋征收信息系统，以保障房屋征收与补偿工作公开透明。

经批准的年度征收计划，县房屋征收部门应及时录入房屋征收信息系统。

县城规划区外乡镇房屋征收实施单位与被征收人签订房屋征收补偿协议应尽量通过房屋征收信息系统进行网签，确实无法网签的应尽快将协议信息及时录入房屋征收信息系统。县房屋征收部门通过房屋征收信息系统确定房屋征收工作进度和核实征收补偿安置资金的使用情况。县城规划区外乡镇房屋征收实施单位对录入的协议资料和协议网签的真实性和准确性负责。

二、房屋征收补偿安置办法和标准

（一）对被征收人给予的补偿包括以下内容。

- 1.被征收房屋价值的补偿；
- 2.搬迁补助费、临时安置补助费；
- 3.因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- 4.因房屋征收所得的相关奖励。

（二）被征收房屋应补偿面积根据被征收房屋不动产登记证（没有办理不动产登记证的根据房地产权证）记载或经批准的补偿方案确定的建筑面积。

（三）被征收房屋不动产登记证或所有权证记载房屋使用性质为商业（或者非住宅），或经城乡规划部门批准使用性质为商业（或者非住宅）的，房屋的使用性质确定为商业（或非住宅用房）。

被征收房屋不动产登记证、所有权证和报建批准时均对被征收房屋的使用性质没有记载或者记载不明确，房屋使用性质由征收实施部门牵头组织相关部门研究评估并报县政府审议，县自然资源局、县住建管理局、县工商局、县国资中心等相关部门应根据工作职责予以配合。

按照前两款规定确定产权性质为住宅，但已依法取得营业执照的经营性用房，在征收决定发布前取得营业执照1年以上(含1年)，并连续经营至征收决定发布前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房，但被征收人应当就取得营业执照和连续经营的事实承担举证责任，举证确有困难的由房屋征收部门组织人员现场

核实认定，事实经营面积原则上按实际经营面积为准，但经营面积计算不得超过房屋纵深 12 米。

（四）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（五）被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收实施单位提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建的征收项目，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，由房屋征收实施单位提供改建地段或就近地段的房屋用于产权调换。

被征收人选择房屋作产权调换的，被征收人应接受新建房屋的朝向、户型结构、面积、物业管理、房屋维修基金等。房屋维修基金等相关费用由被征收人自行缴纳。

（六）被征收人选择货币补偿的，征收部门应当在被征收人搬迁前一次性支付补偿款给被征收人。被征收人应支付的房屋产权调换差价款，原则上在搬迁前给付，确有困难的最迟不超过产权调换房屋交付使用之日前给付。

（七）征收个人住宅，被征收人符合我县住房保障条件的，住房保障部门应当优先给予住房保障。

征收个人住宅，被征收人人均建筑面积不足最低住房标准的，可以用经评估确定的建筑成本价增购不足部分。

(八)征收公厕、垃圾中转站等公益性事业用房的，征收部门应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建或产权调换。

(九)征收在土地使用权证记载范围内的天井、庭院、花园、门楼、围墙、水塔、水井、烟囱、简易建筑或者其他附属建筑物通过评估确定其成本价给予补偿。

(十)被征收房屋的装修原则上按照不超过500元/平方米(原房屋面积)的标准给予补偿，被征收人不接受的也可按评估价给予补偿。

(十一)因房屋征收造成被征收人搬迁、过渡的，房屋征收部门应当按如下标准支付搬迁费、临时安置补助费或停产停业损失补偿金。

1.住宅、商业(或非住宅)和事实经营用房的搬迁补助费按市场价标准确定，大型生产、经营场所的搬迁补助费通过评估确定；

2.住宅临时安置补助费按被征收房屋应补偿建筑面积计算，每平方米每月的安置补助费通过评估确定。被征收房屋为被征收人自住、人均居住面积低于我县住房困难标准的，按不低于住房困难标准计算临时安置补助费；

3.商业(或非住宅)和事实经营用房的停产停业损失补偿金额通过协商确定。协商不能确定的，从停产、停业之日起，按房屋征收决定作出前1年内税务部门核定的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。被征收人要求通过评估机构评估的，由被征收人自行选择评估机构，费用由房屋征收部门承担。

（十二）被征收人使用房屋征收部门提供的临时周转房的，房屋征收部门不支付临时安置补助费或者停产停业损失，被征收人不支付临时周转房租金。

临时周转房的区位、用途、建筑面积等应不得低于被征收房屋的标准。被征收人认为低于被征收房屋标准的，有权选择领取临时安置补助费、停产停业损失等补偿费用。

（十三）被征收人使用周转房的，临时安置期间产生的水电、电话、有线电视、宽带互联网、管道煤气等费用由被征收人自行交纳。

（十四）从被征收人搬出被征收房屋，并将被征收房屋交付房屋征收部门之月起至产权调换房屋交付使用之月延后6个月，为临时安置补助费或者停产停业损失补偿金应支付的时间。采取货币补偿或一步到位产权调换安置的，应当给予被征收人6个月的临时安置补助费或者停产停业损失补偿金。

（十五）搬迁后的水电建设增容费由房屋征收部门承担，因分户而超过房屋套数的水电建设增容费由被征收人自付。电话、有线电视、宽带互联网、管道煤气、空调等由被征收人自行办理迁装手续，有关费用按市场价标准由房屋征收实施单位支付。

（十六）以产权调换形式补偿的房屋，产权调换不动产权证书由县城规划区外乡镇房屋征收实施单位代办，产权调换房屋与被征收房屋应补偿面积（含按比例应增加的面积）部分相等的税、费由房屋征收部门承担，超出面积部分的税、费由被征收人承担。

实行货币补偿的，县城规划区外乡镇房屋征收实施单位根据被征收房屋补偿价值为依据计算被征收人另行购房所需缴纳的契税，并按有关规定执行。

（十七）由于县城规划区外乡镇房屋征收实施单位的原因导致过渡期限超过征收补偿协议约定期限的，从逾期之月起在原临时安置补助费基础上增付 20% 给被征收人。

县城规划区外乡镇房屋征收实施单位与被征收人对前款另有约定的从其约定。

（十八）被征收人凭房屋征收补偿协议办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电以及转学、转托等手续，公安、教育、邮政、通信、供水、供电等部门应按有关规定及时予以办理。

（十九）房屋征收部门就补偿方式、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义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（二十）被征收人应当在签订征收补偿协议领取补偿款的同时，向县城规划区外乡镇房屋征收实施单位交回被征收房屋的国有土地使用权证、不动产权证书、房地产权证，由县城规划区外乡镇房屋征收实施单位办理注销手续，被征收人应予以配合，被征收人也可以自行注销。

（二十一）县城规划区外乡镇房屋征收实施单位应当依法建立房屋征收补偿档案，实施补偿的被征收人超过一半时，开始将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

三、在征收补偿方案确定的签约期限内无法达成征收补偿协议，需要作出房屋征收补偿决定的处理意见

（一）县城规划区外乡镇房屋征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内不能达成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确或者下落不明、产权纠纷尚未解决的，由县城规划区外乡镇房屋征收实施单位报请县政府批准，按照征收补偿方案作出补偿决定，并于作出补偿决定后5个工作日内在房屋征收范围内予以公告。

华侨及港、澳、台同胞的房屋，所有权人或者其委托的代理人在规定签约期限内不能前来办理安置补偿手续的，参照前款规定执行。

（二）补偿决定应当包括本意见有关补偿协议中记载的有关事项等。征收补偿决定确定的搬迁期限不得少于30日。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。

（三）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。

四、补偿面积核定及奖励标准

在房屋征收补偿中对配合征收工作，在补偿方案规定的签约期限内签约，并在协议确定的搬迁期限内完成搬迁的被征收人按如下补偿标准给予补偿：

（一）被征收人选择产权置换的，住宅（住宅房屋含事实经营房屋下同）平房按套内建筑面积 1：1.1 比例计算产权调换套内建筑面积；两层以上（含两层）住宅房屋按套内建筑面积 1：1 计算产权调换套内建筑面积；产权调换面积内相互不补差价，按比例应分摊的公用面积归被征收人所有。

被征收房屋为商业（或者非住宅）的，按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 计算产权调换面积（含公摊面积），相互不补差价。没有同类性质房屋进行产权调换的非住宅用房，实行货币补偿。

产权调换的住宅房屋，超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积 10 平方米(含 10 平方米)以下的部分可按评估确定的建筑成本价结

算；超过 10 平方米以上部分按产权调换住宅房屋市场价结算；产权调换住宅房屋建筑面积少于被征收住宅房屋应补偿建筑面积的部分，按货币补偿价格结算。

产权调换的商业（或者非住宅）用房，超过被征收房屋应补偿建筑面积按产权调换商业用房市场价格结算，或不足被征收房屋应补偿建筑面积的部分按货币补偿价格结算。

（二）货币补偿的住宅房屋应补偿面积确定：平房按套内建筑面积 1:1.3 比例确定应补偿面积；两层以上（含两层）住宅房屋按套内建筑面积 1:1.2 比例确定应补偿面积。

货币补偿的商业（或者非住宅）用房按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 比例确定补偿面积（含公摊面积）。

（三）在房屋征收补偿方案规定的提前签约期限内签约并如约搬迁完毕的，在办理相关手续后即由房屋征收部门按本意见确定房屋货币补偿面积给予每平方 300 元（含按比例应增加的面积）的提前签约奖励。

（四）凡在补偿方案规定的签约期或提前签约期限后签订房屋征收协议，或不按房屋征收协议约定期限搬迁的，取消优惠补偿或提前签约奖励。

五、其他

（一）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，依照有关法律法规执行。

（二）本意见自印发之日起施行，试行两年。施行前已发布征收公告且已实施征收具体工作的项目，继续按原征收方案、标准执行，施行前已正式发布征收公告但尚未实施征收具体工作的项目按本意见执行。

（三）本意见由县住建局负责解释。

翁源县人民政府

2022年10月11日