

韶关市人民政府办公室关于加强浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿管理工作的意见

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，中省驻韶各单位：

为规范浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿活动，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》、《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》、《广东省国有土地上房屋征收与补偿信息公开指引》等规定，结合我市实际，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》第八条规定的房屋征收项目，原则上由项目所在地的区政府作出房屋征收决定（浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿前期工作流程图见附件）。

（三）组建韶关市土地和房屋征收管理办公室，为市国土资源局管理的公益一类事业单位，具体负责制定房屋征收

补偿与安置标准、审核和监督补偿与安置资金的使用以及监督指导区房屋征收部门的房屋征收工作等。

浈江区、武江区政府参照市的做法，分别组建区土地和房屋征收管理办公室。

（四）区政府应从当地经济社会发展实际出发，按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划编制房屋征收年度征收计划，并于每年10月31日前将本区下一年度的征收计划报送市房屋征收部门汇总。

市房屋征收部门会同市相关部门对区政府编制的年度征收计划进行汇总、审核，并报市政府批准。保障性安居工程建设、旧城区改造项目由市政府纳入国民经济和社会发展年度计划，并报市人大常委会批准。

（五）市政府确定启动的房屋征收项目，有关部门须向市房屋征收部门提供以下材料：

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、旧城区改造的拟建项目，发改部门还需出具拟建项目已纳入市、区国民经济和社会发展年度计划的书面意见；

2. 城乡规划部门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（应包含征收红线图）；

3. 国土资源部门出具的拟征收范围内拟建项目土地用途符合土地利用总体规划要求的书面意见。

（六）区政府房屋征收部门应对市政府确定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. 对征收范围内未经登记的建筑进行调查、核实，并提出处理意见；

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、物资和设备搬迁、企业纳税及职工工资等情况；

5. 土地环境风险评估情况；

6. 其他需调查提供的情况。

区政府房屋征收部门调查登记时，城乡规划、住建、国土资源等部门及房屋所在地街道办事处（镇）、社区（村）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。

（七）区政府房屋征收部门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、提前签约期、奖励与补助标准等；

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、临时安置补助费的，均应委托具有相应资质的评估机构评估后综合确定，补偿标准由同区域新建商品房的市场价格、被征收房屋价值及区位补偿价综合确定。

（八）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给予补偿：

1. 新建、扩建、改建房屋及附属物的；

2. 办理户口的迁入和分户的；

3. 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续的；

4. 改变房屋、土地用途的；

5. 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建的；

6. 其他为增加补偿费用的不当行为。

（九）区政府房屋征收部门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。

（十）区政府房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案经区政府同意后报市房屋征收部门，市房屋征收部门组织市发

改、财政、国土资源、住建、城乡规划等部门论证后报市政府批准，市政府批准后由区政府予以公布，并向社会公众征求意见，征求意见期限不少于 30 日。

（十一）因旧城区改造需要征收房屋且多数被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》的，区政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据公开征求意见和听证会情况对征收补偿方案进行修改完善。房屋征收补偿方案确有重大修改的，需重新按程序上报市政府批准。

（十二）作出房屋征收决定前，区政府房屋征收部门应将需征收范围内调查的详细情况报市房屋征收部门备案，征收范围内的补偿与安置资金预算需报市房屋征收部门审核批准。区政府房屋征收部门应将相关数据及时录入房屋征收信息系统。

（十三）补偿与安置费用由区政府财政部门专户管理。市财政局应在区政府作出房屋征收决定前，将市房屋征收部门审核批准的在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。此后市财政局根据市房屋征收部门核实的征收工作进度，分期预拨征收补偿安置资金。

（十四）区政府作出房屋征收决定前，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达到 200 户以上的，应当经区政府常务会议讨论决定。

（十五）区政府根据市政府批准的房屋征收补偿方案及市房屋征收部门提供的发改、财政、国土资源、住建、城乡规划等部门意见作出征收决定。

（十六）区政府作出房屋征收决定后应当在征收范围内公告，公告应当载明以下内容：

1. 征收目的和依据；
2. 征收地点和范围；
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人不明确等情况的处理办法；
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及咨询地点；
8. 其他应当公告的事项。

（十七）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。

市房屋征收部门应及时将经批准的年度征收计划录入房屋征收信息系统。区政府房屋征收部门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。市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。区政府房屋征收部门对录入的协议信息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) 作出房屋征收决定的区政府对被征收人给予的补偿包括以下内容:

1. 对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(未办理不动产登记证的以房地产权证为准)记载或经批准的补偿方案来确定建筑面积。

(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未对被征收房屋的使用性质予以记载或者记载不明的, 房屋使用性质由城乡规划部门确认。

按照前两款规定确定房屋产权性质为住宅, 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核定，但不得超过房屋纵深 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，作出房屋征收决定的区政府应当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。

因旧城区改造的征收项目，被征收人选择在改造地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的区政府应当提供改建地段或就近地段的房屋用于产权调换。

被征收人选择作出房屋征收决定的区政府提供的房屋作产权调换的，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。

（六）被征收人选择货币补偿的或被征收人应收的房屋产权调换差价补偿款，房屋征收部门应当在被征收人搬迁前一次性支付。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）征收个人住宅的，被征收人符合我市住房保障条件的，作出房屋征收决定的区政府应当优先给予住房保障。

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

（八）征收公厕、垃圾中转站等公益性事业用房的，所在地政府应当依照有关规定和城市规划要求予以重建或产权调换。

（九）征收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的，通过评估确定其成本价后给予补偿。

（十）被征收房屋的装修费用原则上按照不超过 500 元/平方米的标准给予补偿，被征收人也可选择按评估价给予补偿。

（十一）因房屋征收造成被征收人搬迁、临时安置的，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）和事实经营性用房的搬迁补助费按市场价确定，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市住房困难标准的，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）和事实经营性用房的停产停业损失补偿金额通过协商确定。经协商不能确定的，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）被征收人使用临时周转房的，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时间段。采取货币补偿或产权调换安置的，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支付。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移手续，有关费用按市场价标准由房屋征收部门支付。

（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区政府房屋征收部门代办，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）相等部分的税费由房屋征收部门承担，超出部分面积的税费由被征收人承担。

实行货币补偿的，区政府房屋征收部门根据被征收房屋补偿价值计算并承担被征收人另行购房所需缴纳的契税。

（十七）由于区政府房屋征收部门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。区政府房屋征收部门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、供电等单位应按有关规定及时予以办理。

（十九）区政府房屋征收部门与被征收人依照本意见，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，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，向区政府房屋征收部门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，由区政府房屋征收部门办理注销手续。

（二十一）区政府房屋征收部门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总数的一半时，即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）区政府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不能达成征收补偿协议，或者被征收人不明确或者下落不明、产权纠纷尚未解决的，由区政府房屋征收部门报请作出征收决定的区政府依照本意见，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在作出补偿决定后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，比照前款规定执行。

（二）补偿决定应当包括本意见有关补偿协议中记载的相关事项。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，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

（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区政府依法申请强制执行。强制执行申请书应当附上具体的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、面积等材料。

四、房屋补偿面积的确定和提前签约的奖励办法与标准

（一）被征收人选择作出房屋征收决定的区政府提供的房屋作产权调换的，住宅（住宅房屋含事实经营性房屋，下同）平房按应补偿建筑面积 1:1.3 比例计算产权调换建筑面积（含公摊面积）；不含公摊面积的房改房按应补偿建筑面积 1:1.2 比例计算产权调换建筑面积（含公摊面积）；两层以上（含两层）住宅房屋按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 计算产权调换建筑面积（含公摊面积）；产权调换面积内相互不补差价。

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 平方米以上或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，按本意见确定的货币补偿价格双方多除少补结算。

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或不足被征收房屋应补偿建筑面积的部分，按本意见确定的货币补偿价格双方多除少补结算。

（二）被征收人选择货币补偿的，平房按应补偿建筑面积 1:1.3 比例确定补偿面积；不含公摊面积的房改房按应补偿建筑面积 1:1.2 比例确定补偿面积；两层以上（含两层）住宅房屋按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 比例确定补偿面积；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。

（三）在房屋征收补偿方案规定的签约期或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）本通知自公布之日起实施，试行一年。本意见实施前已发布征收公告且已实施具体征收工作的项目，继续按原征收方案、标准执行；本意见实施前已发布征收公告但尚未实施具体征收工作的项目按本意见执行。