

泗阳县人民政府文件

泗政规发〔2021〕4号

泗阳县人民政府 关于印发泗阳县国有土地上房屋征收与补偿 办法的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，各园区（场）管委会，县各委办局，县各直属单位：

《泗阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》已由县政府十七届七十三次常务会议修订通过，现将修订后的文本印发给你们，请认真组织实施。



泗阳县国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

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（以下简称“被征收人”）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）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发〔2011〕91号）及有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 在本县行政区域内，为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人房屋及其地面附属物的，适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 县人民政府负责本县国有土地上的房屋征收与补偿工作。

县住房和城乡建设局是国有土地上房屋征收部门（以下简称房屋征收部门），组织实施本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

自然资源和规划局、城市管理局（综合行政执法局）等相关部门，按照我县关于违章建筑管控相关规定，共同做好项目征收范围内房屋建筑合法性的调查、认定和处理工作；公安局

负责提供征收范围内户籍资料，依法维护正常征收工作秩序；市场监督管理局、税务局负责提供征收范围内经营单位或经营户营业执照发放、税务登记及税费征缴情况；自然资源和规划局负责提供征收范围内被征收人土地使用权登记情况及提供征收范围内被征收人房屋权属登记情况。

乡镇人民政府（街道办事处）应依照各自的工作职责，结合本办法规定，积极参与、互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收部门可委托符合条件的房屋征收实施单位，具体实施房屋征收与补偿、拆除等工作。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。

第二章 征收决定

第六条 为保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由县人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）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、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第七条 依照本办法第六条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应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和旧城区改建，应纳入国民经济和社会发展年度计划。

制定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，应征求社会公众意见，经过科学论证。

房屋征收部门应根据前款规定组织编制年度房屋征收计划，报经县人民政府批准后实施。

第八条 房屋征收范围确定并公告后，不得在征收范围内实施以下不当增加征收补偿费用的行为：

（一）新建、改建、扩建；

（二）改变房屋和土地性质用途；

（三）其它不当增加征收补偿费用的行为。

房屋征收部门将前款所列事项进行书面通知，县自然资源和规划、城市管理、公安、市场监督、税务等部门应暂停办理征收范围内相关手续。暂停办理有关手续的书面通知发布后，

房屋征收范围内违反规定办理相关手续等导致增加的补偿费用，不予补偿。暂停办理的期限最长不得超过1年。

第九条 房屋征收部门组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，收集相关资料，被征收人应予以配合。

调查的范围、期限等由房屋征收部门公告确定。房屋征收部门应当委托具有房地产评估资质的评估机构作为预评估机构对征收范围内的房屋进行现场查勘并分区域采样评估，综合修正后取得征收范围内被征收房屋修正系数的数据和类似房地产市场价格，同时测算征收成本。

调查结束后，房屋征收部门应将调查结果在征收范围内公布。

第十条 自然资源和规划局、城市管理局（综合行政执法局）等部门依据各自职责，将未登记建筑合法性的认定、调查和处理结果函告房屋征收部门。对违反城乡规划建设，依法及时予以处理；对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应予以补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十一条 房屋征收部门自调查登记、核实工作结束后，拟定征收补偿方案，报县人民政府。征收补偿方案应包括下列内容：

（一）征收的目的、范围和实施时间；

- (二) 补偿方式和补偿方式选择权;
- (三) 各类补偿、补助、奖励的标准;
- (四) 用于产权调换房的地点、结算方法等;
- (五) 签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限;
- (六) 需要明确的其它内容。

县人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并在政府网站和征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

旧城区改建项目征求意见时，如超过 50% 被征收人认为征收补偿方案不符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，县人民政府将组织由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案。

征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

第十二条 作出房屋征收决定前应组织开展社会稳定风险评估工作。房屋征收部门会同公安、民政、人社、信访、司法等相关部门及涉及乡镇（街道）参加论证评估，形成评估报告提交县政法委（维稳部门）审定。

单个项目房屋征收决定涉及被征收人达到 500 户以上的，作出房屋征收决定前，应当经县政府常务会议讨论通过。

第十三条 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应足额到位、专户存储、专款专用。

县财政、审计等机关应加强对征收补偿资金使用的复核、

审计和监督工作。

第十四条 县人民政府作出的房屋征收决定应及时公告。公告应载明项目名称、征收范围、征收补偿安置方案、征收实施单位、征收实施期限、联系方式、监督举报电话和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

县房屋征收部门应做好房屋征收与补偿的宣传和解释工作。

第三章 征收评估

第十五条 房屋征收评估工作，应当由具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）进行。

县房屋征收部门对房屋征收的评估机构实行信用管理考核制度。

第十六条 确定评估机构应遵循以下程序：

- （一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- （二）具有相应资质的评估机构报名；
- （三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质的评估机构名单；
- （四）被征收人在规定时间内协商选定评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；
- （五）被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部

门组织被征收人投票决定或者通过抽签等方式确定。采用投票方式时，房屋征收部门通过在现场接受登记和向被征收人发放选票的方式征集选择意见，按照少数服从多数的原则，超过50%以上被征收人共同选择同一评估机构的，视为多数决定成功；如多数决定不成功的，由房屋征收部门在报名且符合条件的评估机构中公开抽签确定。房屋征收部门应提前3日在征收范围内公告组织抽签的时间和地点。多数决定或抽签确定评估机构的过程与结果由公证机构现场公证并在征收地块予以公示。

（六）房屋征收部门应公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的评估机构。

评估机构选定或确定后，由房屋征收部门作为委托人，出具房屋征收评估委托书，并与评估机构签订房屋征收评估委托合同。评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

房屋征收部门应将受委托的评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师的注册证书等复印件在征收范围内公示。

第十七条 评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的名录中协商选定，协商选定的时间应不少于5个工作日。

按“一户一票”的原则，由房屋征收部门发放评估单位协商选定表，指导征收项目范围内的被征收人规范填写表格，并签字确认。房屋征收部门组织纪检监察和被征收人代表，召开评估单位选定会，公开唱票、统计，并经公证机构现场公证。

第十八条 评估机构应独立开展评估工作，遵循独立、客观、公正的原则。

同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产评估机构承担。

两家或者两家以上房地产价格评估机构承担同一房屋征收评估项目的，房屋征收部门应组织就评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通，执行统一标准。

评估机构应按照委托合同约定的时间和要求，安排2名专职注册房地产估价师对被征收房屋现场逐户进行实地查勘评估，调查被征收房屋状况，核对评估对象的相关数据和信息，做好实地查勘记录，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料，妥善保管并且制作影像或视频电子档案报房屋征收部门备案。

房屋征收部门、被征收人和实地查勘的注册房地产估价师应在被征收房屋实地查勘记录上签字或者盖章确认。因被征收人原因不能入户查勘或不在查勘记录上签字（盖章）的，应由房屋征收部门、注册房地产估价师和两名以上无利害关系的第三人见证并在查勘记录上载明，由评估机构根据实地查勘记录数据进行评估并在评估报告中作出说明。

被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告发布之日。

第十九条 对被征收房屋价值进行评估应综合考虑与被征收房屋相关的下列因素：

(一) 区位：被征收房屋的地理位置以及周边环境、交通和商业服务便利程度、公共事业设施配套状况等因素。

(二) 用途：房屋所有权证书与房屋登记档案记载不一致的，以房屋登记档案为准。

(三) 建筑面积：一般以房屋所有权证书登记面积为准；房屋所有权证书登记面积与测量面积不一致的，如确有证据证明房屋所有权证书登记错误的，以实地测量为准。对房屋面积补偿安置的认定应当参照以下原则进行：

1. 被征收房屋具有权属证明或建房批准手续的，按权属证明、建房批准手续记载的面积结合实际丈量认定面积，予以补偿安置；

2. 被征收房屋无权属证明或建房批准手续，但 2005 年航拍图上有标注的房屋，可结合实际丈量认定面积，予以补偿安置；

3. 符合补偿安置条件的被征收房屋及其挑楼、阳台、走廊、室外楼梯、阁楼等按《房产测量规范》（GB/T 17986）计算建筑面积，予以认定；

4. 对于因历史原因形成的其它特殊情形，由房屋征收部门在征收补偿方案中予以明确。

(四) 土地出让金：对取得国有土地使用证并缴纳过土地出让金的被征收人，按土地使用剩余年限退还土地出让金。退还土地出让金=已缴纳的土地出让金总价÷出让年限×(出让年限

一已使用年限)。

(五) 附属设施: 由房屋征收部门与被征收人参照有关规定进行协商确定; 协商不成的, 可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

(六) 其它因素: 房屋建筑结构形式、成新程度、楼层、层高、朝向等。

第二十条 评估机构应及时向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应包括评估对象房屋的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应将分户的初步评估结果向被征收人公示, 公示期为 7 日。公示期间, 评估机构应安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。对被征收人提出的异议, 评估机构应现场予以记录、核对、修改、完善。

评估机构应在分户公示期满并修正后 3 日内, 向房屋征收部门提供被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告, 由房屋征收部门或征收实施单位将分户评估报告送达被征收人。被征收人拒绝接收评估报告的, 房屋征收部门应在 2 名以上无利害关系的第三人见证下将评估报告对被征收人或其同住成年家属实施留置送达; 如被征收人去向不明的, 房屋征收部门应在 2 名以上无利害关系的第三人见证下将评估报告对被征收人实施公告送达。

被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告必须由负责房

屋征收评估项目的 2 名以上注册房地产估价师签字，同时加盖评估机构公章。不得以印章代替签字。

第二十一条 被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。评估机构收到书面复核评估申请后 10 日内，应对评估结果进行复核并报房屋征收部门备案。复核后，改变原评估结果的，应出具复核报告；评估结果没有改变的，应书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对评估机构的复核结果有异议的，应自收到复核结果之日起 10 日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定结果维持评估报告的，鉴定费用由申请人承担；鉴定结果改变评估报告的，鉴定费用由原评估机构承担。

复核或鉴定改变评估结果的，房屋征收部门应当参照本办法第二十条第一款进行公示。

第四章 征收补偿

第二十二条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，县人民政府优先给予住房保障。

被征收人仅有一处住宅，其获得的房屋与附属设施货币补偿总额（不含搬迁补助费、临时安置补助费和奖励及其它补助）低于征收补偿最低补偿标准的，房屋征收部门应按照征收补偿

最低补偿标准给予被征收人补偿。

房屋征收部门应将享受征收补偿最低标准的被征收人公示，公示期为 7 日。公示期满、情况属实的，按征收补偿最低标准予以补偿。

对于家庭生活困难且城区仅有一处住房、房屋建筑面积低于 54 平方米的被征收人，经本人申请、社区申报、所属乡镇（街道）初审、征收部门复核并报县政府批准后，享受“暖心房”政策，由政府给予兜底保障。

第二十三条 被征收人可以选择产权调换，也可以选择货币补偿，具体补偿方式在征收补偿协议中予以明确。

第二十四条 作出房屋征收决定的县人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

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。被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或相近的房地产。

对未超过批准期限的临时建筑，按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿。规划部门在发放临时建设工程规划许可证时，因建设单位申请，已注明在批准期限内因城市建设需

要无偿拆除的，不予补偿。

第二十五条 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房屋产权调换的，房屋征收部门应根据改建地段规划提供改建地段或者就近地段的房屋。

因旧城区改建征收非住宅房屋，被征收人要求在改建地段进行产权调换的，如改建地段不具备产权调换条件或因客观条件限制无法提供产权调换房源的，则实行货币补偿或其它地段产权调换。

被征收人选择产权调换的，房屋征收部门应提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

第二十六条 产权调换房的价值，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一价值时点、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。被征收人对产权调换房屋评估报告有异议的，参照本办法第二十一条执行。

产权调换房屋的选房认购实行“早搬迁、先认购”方式，严格依照征收补偿协议订立时间和搬迁交房的先后顺序依次进行。

第二十七条 征收租赁房屋的，由被征收人与房屋承租人按照租赁合同的约定自行处理。被征收人、房屋承租人应在规定期限内完成交房、搬迁工作。

第二十八条 擅自改变房屋所有权证书登记用途或规划行

政主管部门批准的使用用途的被征收人选择产权调换的，房屋征收部门应以房屋原定用途实行产权调换。

第二十九条 被征收人房屋被抵押、依法查封的，在征收决定规定的签约期限内拒绝签订协议的，房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定后，被征收人在规定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，房屋征收部门将征收补偿款公证专户提存并依法申请人民法院强制搬迁、拆除。

第三十条 实施房屋征收，征收部门应向被征收人一次性支付搬迁补助费。搬迁补助费按 15 元/平方米支付。搬迁补助费不足 800 元的按照 800 元计算。按被征收房屋的合法建筑面积计算。

征收工厂、学校、医院等办公用房需搬迁重型机械设备、精密仪器的，由房屋征收部门委托具有资质的资产评估机构进行评估，给予安装调试费、拆卸费、运杂费的征收补偿。

第三十一条 实施房屋征收，房屋征收部门应向被征收人支付临时安置补助费，临时安置补助费标准为 6 元/平方米·月。月临时安置补助费不足 600 元的，按 600 元计算。按被征收房屋的合法建筑面积计算。

被征收人选择货币补偿或选择产权调换现房的，一次性支付 6 个月临时安置补助费；选择产权调换期房的，自房屋交付后认购确认书办理之日起算，总层数为十八层以下（含本数）

支付的临时安置补助费不超过24个月,总层数为十九层以上(含本数)的不超过36个月。超过上述期限仍未能交付产权调换房的,自超出之日起按12元/平方米·月支付临时安置补助费。逾期交付产权调换房的临时安置补助费按所选产权调换房面积计算。

由房屋征收部门提供周转用房的,不再向被征收人支付临时安置补助费。

第三十二条 被征收人选择货币补偿的,在签订征收补偿协议时,按照合法房屋建筑面积给予500元/平方米的放弃安置奖。同时,在规定时间内、区域内自行到我县城区市场上选购商品房的,可以享受“房票补助”,“房票补助”的实施办法另行制定,房屋征收部门应在征收补偿方案中公布。

第三十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿,依据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定前3年的平均效益计算;不满3年的,按照实际年限计算。计算平均效益应结合纳税情况,以会计核算及其它有关资料为依据。

根据前款规定无法确定的,按照下列方式给予停产停业损失补偿:

(一)因征收非住宅营业房或在2010年7月1日《江苏省城乡规划条例》施行前取得工商营业执照的临街“住改非”或参照“住改非”进行补偿的房屋造成停产、停业的,按被征收房屋补偿金额的4%进行补偿;

(二) 因征收 2010 年 7 月 1 日前取得营业执照持续营业、缴纳税费并在征收时实际经营的非临街“住改非”房屋造成停产、停业的，按被征收房屋实际营业面积补偿金额的 3% 进行补偿；

(三) 对征收 2010 年 7 月 1 日以后取得营业执照持续营业、缴纳税费并在征收时实际经营的非临街“住改非”，按被征收房屋实际营业面积补偿金额的 1% 进行补偿。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

第三十四条 对在房屋征收部门确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议并完成房屋移交的被征收人，房屋征收部门根据被征收人签约和交房的时点，按不同阶段给予签约和搬迁奖励。

被征收人在分户评估结果公示后规定时间段内签订协议的，给予 300 元/平方米的签约奖励；被征收人签订协议并完成房屋搬迁移交的，给予 150 元/平方米搬迁奖励，搬迁奖励金额不足 8000 元的按照 8000 元计算。

房屋征收部门根据征收项目规模，对奖励标准和奖励期限在项目启动时予以明确。被征收房屋的签约奖与搬迁奖励面积按被征收房屋的合法建筑面积计算。

第三十五条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规

定，就征收补偿方式、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、临时安置补助费、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的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十六条 房屋征收部门或委托的征收实施单位应建立房屋征收补偿档案，并将分户征收补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第三十七条 房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁并交付拆除。

第三十八条 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征收补偿协议或者所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应在补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

被征收房屋有下列情形之一的，为所有权人不明确：

- （一）无产权关系证明；
- （二）产权人下落不明；
- （三）因产权关系正在诉讼；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第三十九条 被征收人在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，同时在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制搬迁。

第五章 附 则

第四十条 本办法自 2022 年 1 月 15 日施行，有效期 5 年。2021 年 4 月 30 日施行的《泗阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》（泗政规发〔2021〕1 号）同时废止。本办法施行前已发布征收决定公告的项目仍按原政策规定执行。法律、法规、规章对国有土地上房屋征收与补偿另有规定的，从其规定。

