

廉江市国有土地上房屋征收与补偿办法

(送审稿)

第一章 总则

第一条 为规范廉江市城市房屋征收管理，保障城市建设顺利进行，维护征收当事人的合法权益，促进城市更新和可持续发展，根据《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《广东省城市房屋拆迁管理规定》等法律、法规及规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在廉江市城市规划区内的国有土地上的房屋，因公共利益需要实施房屋征收，并对被征收人给予补偿、安置的活动，适用本办法。

本办法亦适用于廉江市范围内实施的城镇老旧小区改造等城市更新项目中涉及的房屋征收、补偿与安置工作。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循公平补偿、决策民主、程序正当、结果公开的原则。征收工作必须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，有利于促进节约集约用地和城乡经济社会协调发展。

第四条 廉江市人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

廉江市住房和城乡建设局为本市房屋征收部门，对全市房屋征收工作进行指导。

项目所在地的镇人民政府(街道办事处)作为房屋征收实施单位，受市政府或房屋征收部门委托承担房屋征收与补偿的具体工作。

市发展改革、财政、自然资源、城管执法、市场监管、税务、公安、教育、民政、司法行政、信访等部门应当按照职责分工，互相配合，协同做好房屋征收工作。

第五条 本办法所称被征收人，是指被征收房屋的所有权人。

本办法所称房屋承租人，是指与被征收人具有合法租赁关系的单位或者个人。

第六条 任何组织和个人均有权向市人民政府、房屋征收部门举报违反本办法规定的行为。市人民政府、房屋征收部门接到举报后，应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第七条 为了保障国家安全、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，由市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进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 房屋征收部门应当指导房屋征收实施单位拟订征收补偿方案，报市人民政府审批。

征收补偿方案应当包括：征收目的、征收范围、实施时间、补偿方式、补偿标准、产权置换房屋位置与状况、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失补偿、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

市人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。

第九条 市人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经市政府常务会议、市委常委会议讨论决定。

第十条 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十一条 市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。

第十二条 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。

房屋征收实施单位应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理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。

第十三条 房屋征收实施单位应当组织自然资源、住房城乡建设、城管执法等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第十四条 房屋征收实施单位应当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。

第十五条 市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。

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本办法规定的，市人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第三章 补偿与安置

第十六条 对征收范围内的被征收人给予的补偿包括：

- （一）对被征收房屋价值（含装修、附属物价值）的补偿；
- （二）对因征收房屋造成的搬迁、临时安置费用的补偿；
- （三）对因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第十七条 被征收房屋已进行产权登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权属证书、不动产登记簿记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

对经有关部门认定的合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对经有关部门认定的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

房屋征收范围确定前，拥有合法产权但未经自然资源部门批准擅自改变房屋用途的，对房屋价值根据不动产权属证书、不动产登记簿登记的用途按市场评估价进行补偿。

第十八条 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《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等有关规定评估确定。

第十九条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收实施单位组织被征收人按照少数服从

多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体选定程序如下：

（一）房屋征收实施单位向社会发布项目评估信息，接受具备相应资质的评估机构报名；

（二）房屋征收实施单位将报名的评估机构名单、资质、信誉等情况在征收范围内公示，供被征收人参考；

（三）在房屋征收实施单位组织下，被征收人在规定期限内（一般不少于7个工作日）进行协商，共同选定一家评估机构；

（四）协商不成的，由房屋征收实施单位组织被征收人投票，按得票数多少的顺序确定得票最多的评估机构；若投票无法形成多数意见，则采取公开摇号或抽签方式随机选定。

评估机构的选定过程应当由公证机构现场公证，并接受社会监督。同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上评估机构共同承担，但应当共同协商确定一名评估项目负责人，统一评估标准和方法。

第二十条 评估机构选定后，由房屋征收实施单位作为委托人，与评估机构签订房屋征收评估委托合同。评估费用由房屋征收实施单位承担，不得由被征收人承担。

第二十一条 评估机构应当指派与评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求，到现场进行实地查勘，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。

第二十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，或选择货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。

第二十三条 被征收人选择房屋产权调换的，市人民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。

第二十四条 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，市人民政府应当提供改建地段房屋或就近地段房屋。

第二十五条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当根据有关规定优先给予住房保障。

第二十六条 对被征收人在签约期限内签订补偿协议并按时完成搬迁的，市人民政府可根据实际情况，按照公开、公平的原则，制定奖励与补助办法。奖励可包括签约奖励、搬迁奖励、整体项目按期搬迁奖励等，具体奖励标准、发放条件和程序由市人民政府在征收补偿方案中确定并公布。

第二十七条 房屋征收实施单位应当向被征收人提供临时安置补偿。被征收人选择自行过渡的，临时安置费标准由市人民政府参照同类地段房屋市场租金水平确定，并在征收补偿方案中明确。临时安置费的发放期限自被征收人腾空交房之日起计算。其中，被征收人选择产权调换的，发放至产权调换房屋交付之日止，过渡期限一般不超过二十四个月。被征收人选择货币补偿的，发放期限根据搬迁所需合理时间确定，一般不超过六个月。

对因征收造成非住宅房屋停产停业损失的补偿，依照有资质第三方评估机构进行评估，并按照评估结果给予合理补偿。具体补偿标准和计算方式由市人民政府在征收补偿方案中确定。

工厂企业生产设施、设备和库存产品搬迁或报废的费用通过评估方式确定。

市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。

第二十八条 市房屋征收实施单位与被征收人依照本办法的规

定，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。

房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十九条 房屋征收补偿协议订立后，被征收人应当将其不动产权属证书或其他相关资料原件移交给市房屋征收实施单位，以作为支付征收补偿款之附件。被征收人应当将被征收房屋及其附属物按照征收补偿协议约定的搬迁期限移交给市房屋征收实施单位，并配合市房屋征收实施单位注销相关不动产权属证书。

第三十条 市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达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由市房屋征收实施单位报请作出征收决定的市人民政府依照本办法的规定，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。

补偿决定应当明确本办法第十六条规定的各项补偿内容，并提供货币补偿和产权调换两种补偿方案供执行。

第三十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。市人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在房屋征收补偿协议约定或者房屋征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

第三十二条 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。

第三十三条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，且在房屋征收补偿决定规定的搬迁期限内不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四章 法律责任

第三十四条 市人民政府、房屋征收部门及房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 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；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十六条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十七条 房地产价格评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条的规定，发证机关依法予以处理和处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十八条 本办法由廉江市住房和城乡建设局负责解释。各有关单位、部门应当在各自职责范围内协同实施本办法。

第三十九条 本办法自 2025 年 XXX 月 XXX 日起施行。