

鹤岗市房屋征收办公室文件

鹤征发[2015]3号

关于转发《黑龙江省国有土地上房屋征收与 补偿规范化工作规程》的通知

各区人民政府房屋征收办公室：

黑龙江省国有土地上房屋征收与补偿规范化工作规程已经市政府领导同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一五年八月二十日

黑龙江省国有土地上 房屋征收与补偿规范化工作规程

第一条[目的] 为进一步规范全省国有土地上房屋征收与补偿活动,切实维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》和省住房和城乡建设厅《关于下发〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉相关实施规定的通知》等相关规定,结合我省实际,制定本规程。

第二条[适用范围] 在全省国有土地上实施房屋征收与补偿的,适用本规程。

第三条[基本原则] 房屋征收与补偿规范化应当遵循程序正当、行为规范、过程公开、结果透明的原则。

第四条[征收立项] 为了公共利益的需要,确需征收房屋的,发展改革、城乡规划、国土资源等有关部门应当向房屋征收部门出具相关审查意见和资料。主要包括:

(一)发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的审查意见,界定项目公共利益性质和名称;

(二)城乡规划部门出具的项目符合城乡规划和专项规划的审查意见和项目征收范围图,界定项目四至范围;

(三)国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的审查意见,界定项目用地中的国有土地四至范围。

保障性安居工程建设、旧城区改建,发展改革部门还应当出具纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划的审查意见。

第五条[禁止不当行为] 房屋征收部门依据审查意见和资料,制发禁止不当增加补偿费用行为的通知,并在房屋征收范围内公布。

房屋征收部门应当将有关禁止事项书面通知城乡规划、城乡建设、国土资源、工商等有关部门暂停办理相关手续。

第六条[实施单位确定] 房屋征收部门可以委托市、县级人民政府确定的房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。委托事项主要包括:

- (一) 协助进行房屋调查登记;
- (二) 协助编制征收补偿方案;
- (三) 协助进行房屋征收与补偿政策宣传、解释,与被征收人协商征收补偿具体问题;
- (四) 协助组织征求意见、听证、论证、公示;
- (五) 其他委托事项。

房屋征收实施单位工作人员应当接受市、县级人民政府房屋征收部门的教育培训,合格后持证上岗。

房屋征收部门应当加强对房屋实施单位的监督,并对其行为后果承担法律责任。

第七条[评估单位选定] 房屋征收部门组织被征收人协商选定房地产价格评估机构;协商不成的,由房屋征收部门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、抽签等方式确定。公证部门应当对选定过程和选定结果予以公证。选定结果应当在房屋征收范围内公示。

投票决定房地产价格评估机构的，房屋征收部门应当提前在房屋征收范围内或者通过报纸、电视等有关新闻媒体，向被征收人公布房地产价格评估机构名单、投票时间、投票地点等有关事项。被征收人在规定时间内持房屋所有权证和身份证，按照“一证一票”的原则到指定地点投票决定房地产价格评估机构。

抽签确定房地产价格评估机构的，房屋征收部门应当按照公开、公平、公正的原则，组织被征收人或者非利害关系的第三人现场抽签确定房地产价格评估机构。

房屋征收部门应当在房屋征收范围内公布房地产价格评估机构名录及情况简介，供被征收人选择。

第八条[调查登记] 房屋征收部门或者委托房屋征收实施单位对房屋的权属、区位、用途、结构、建筑面积、附属物面积、家庭人员状况等情况进行调查登记，并建立房屋登记档案。涉及企事业单位、部队和铁路房屋的，还应当对单位隶属关系、生产经营、设施设备、在岗职工、经济效益、安置意向等情况进行调查登记。

房地产价格评估机构应当逐户查勘评估，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料。查勘记录应当由被征收人、实地查勘估价师和房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位工作人员等共同签字认可。因被征收人原因不能入室查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在查勘记录上签字的，由无利害关系的第三人见证，并在评估报告中说明。

房屋征收部门应当将房屋调查结果和分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。

第九条 [未经登记的建筑调查、认定和处理] 市、县级人民政府组织城乡建设、城乡规划、国土资源、住房保障和房产管理、行政执法等有关部门，对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定。认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，依法处理。

第十条 [补偿方案拟定] 房屋征收部门应当依据相关法律法规政策规定及房屋调查登记结果，拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。征收补偿方案应当包括下列内容：

- (一) 房屋征收补偿的目的、法律依据；
- (二) 房屋征收范围；
- (三) 房屋征收补偿方式、标准、计算方法；
- (四) 奖励和补助标准；
- (五) 用于产权调换房屋的基本情况；
- (六) 房屋征收补偿的签约期限；
- (七) 搬迁过渡方式、过渡期限；
- (八) 企事业单位补偿安置方式；
- (九) 其他有关事项。

第十一条 [补偿方案论证] 市、县级人民政府组织发展改革、城乡规划、国土资源、城乡建设、财政等有关部门论证征收补偿方案。论证内容主要包括：

- (一) 征收补偿方案的合法性。方案内容是否符合相关法律法规政策规定，如补偿方式、征收评估、保障被征收人居住条件等；

(二)征收补偿方案的合理性。方案内容是否能够被大多数被征收人接受,如征收范围是否合适、补偿标准是否公平、奖励设定是否科学等;

(三)征收补偿方案的可行性。方案内容是否符合本地实际情况,如考虑气候条件、风俗习惯、宗教信仰等因素。

市、县级人民政府应当根据论证情况修改征收补偿方案。

第十二条[征求公众意见] 市、县级人民政府应当在房屋征收范围内公布征收补偿方案,征求公众意见。房屋征收部门应当指定专人(不得少于2人)在房屋征收现场收集整理反馈意见,并公布监督举报电话。征求意见期限不得少于30日。

房屋征收部门应当根据公众意见,修改征收补偿方案报市、县级人民政府,并将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋,半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合法规政策规定的,市、县级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。

第十三条[社会稳定风险评估] 市、县级人民政府应当按照有关规定,组织房屋征收、信访、街道办事处、社区等有关部门和单位,对房屋征收的社会稳定性、风险可控性等情况进行预测和评估,作出无风险、较小风险、较大风险、重大风险的评价,提出可实施、暂缓实施、停止实施的意见。

第十四条[补偿费用存储] 市、县级人民政府应当将征收补偿费用存储到征收补偿专门账户,并加强监管,保证足额到位、专户存储、专款专用。

市、县级人民政府应当及时组织落实产权调换房屋，并将批准的产权调换安置地修建性详细规划、安置房屋户型图向被征收人公示。

第十五条[作出房屋征收决定] 市、县级人民政府作出房屋征收决定，并及时公告。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。

房屋征收决定公告应当在房屋征收范围内张贴或者通过报纸、电视等新闻媒体予以公布。

涉及被征收人数量较多的，应当经市、县级人民政府常务会议讨论决定。

第十六条[召开动员大会] 房屋征收部门组织被征收人召开房屋征收动员大会，宣读房屋征收决定，宣讲征收补偿政策，提出相关工作要求。

第十七条[确定评估结果] 房地产价格评估机构修正分户初步评估结果，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。房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。

对评估结果有异议的，被征收人应当自收到评估报告之日起十日内向作出评估的房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内向地（市）房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

地（市）房地产价格评估专家委员会应当在十日内完成鉴定并出具鉴定结果。地（市）房地产价格评估专家委员会作出的鉴定结果为最终结论。

第十八条 [签订补偿协议] 房屋征收部门应当依据征收补偿评估方案与被征收人协商签订补偿协议。补偿协议应当包括下列内容：

- (一) 补偿方式；
- (二) 货币补偿金额、支付期限；
- (三) 产权调换房屋的地点和面积；
- (四) 搬迁费、临时安置费、停产停业损失费；
- (五) 搬迁期限、过渡期限及方式；
- (六) 违约责任；
- (七) 其他约定事项。

第十九条 [协议履行] 房屋征收部门应当依照补偿协议约定支付房屋征收补偿补助，落实产权调换房屋。

第二十条 [决定申请] 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未达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门申请市、县级人民政府作出补偿决定。申请作出补偿决定时，应当提交下列材料：

- (一) 申请作出补偿决定的报告；
- (二) 被征收房屋调查登记资料、房屋评估报告及相关材料；
- (三) 对被征收人的征收补偿方案；
- (四) 产权调换房屋相关证明材料；
- (五) 协商记录或者房屋勘察记录及相关情况说明；
- (六) 被征收房屋所有权人不明确的情况说明；
- (七) 其他与补偿决定有关的材料。

第二十一条 [调查商谈] 作出补偿决定前，房屋征收部门应

履行调查、商谈程序，充分听取被征收人意见，明确告知被征收人选择补偿方式的权利。

经商谈达成一致意见的，签订补偿协议；未达成一致意见或者被征收人无正当理由拒绝商谈的，作出补偿决定。

第二十二条[决定送达] 市、县级人民政府应当将补偿决定送达被征收人，并在房屋征收范围内公告。

公告送达的，市、县级人民政府应当通过房屋征收范围内的公告栏和市、县级人民政府官方网站等途径进行公告送达，并在表格中记明原因和经过。

第二十三条[行政救济] 被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

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，并在补偿决定规定的期限内不搬迁的，市、县级人民政府在法定期限届满之日起的三个月内，依法申请人民法院强制执行。行政诉讼、复议过程中，强制执行按照有关法律法规规定办理。

第二十四条[事先催告] 申请人民法院强制执行前，市、县级人民政府应当依法履行催告程序，充分听取被征收人、直接利害关系人意见。

催告书送达十日后被征收人仍未履行相应义务的，依法申请人民法院强制执行。

第二十五条[强制执行风险评估] 申请强制执行前，市、县级人民政府应当组织有关部门进行强制执行社会稳定风险评估，并根据风险评估情况制定风险应急预案，排除发生极端事件的可能性。

第二十六条[强制执行申请] 市、县级人民政府申请强制执行应当提供下列材料:

- (一) 强制执行申请书;
- (二) 补偿决定和送达凭证;
- (三) 被执行人的姓名或者名称、住址,被强制执行房屋状况及与强制执行相关的财产状况等具体情况;
- (四) 催告履行情况及被征收人、直接利害关系人的意见;
- (五) 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;
- (六) 强制执行社会稳定风险评估报告、风险应急预案和强制执行方案;
- (七) 相关证据和所依据的法律、法规、规章及规范性文件;
- (八) 法律、行政法规规定应当提交的其他材料。

第二十七条[强制执行实施] 市、县级人民政府应当按照人民法院裁定,组织房屋征收、行政执法、司法、公安、消防、卫生、信访等部门以及公证机关、街道办事处等单位依法实施强制执行。

强制执行实施后,市、县级人民政府应当依法补偿、妥善安置被执行人,并做好信访接待和社会维稳工作。

第二十八条[补偿情况公布] 房屋征收部门应当在房屋征收范围内向被征收人公布分户补偿情况。

第二十九条[建立档案] 房屋征收部门应当建立房屋征收与补偿档案。房屋征收与补偿档案主要包括:

- (一) 房屋征收决定发布前的相关会议纪要;

- (一) 房屋征收决定发布所依据的相关规划、立项资料;
- (二) 房屋征收决定发布前的群众听证和征求意见等资料;
- (四) 征收补偿方案;
- (五) 房屋征收决定及公告;
- (六) 委托征收实施单位的合同;
- (七) 委托房地产价格评估机构的合同;
- (八) 整体评估报告和分户评估报告;
- (九) 通知有关部门停止办理相关手续的书面通知;
- (十) 分户补偿资料;
- (十一) 补偿协议;
- (十二) 达不成补偿协议的, 由市、县级人民政府作出的补偿决定及有关资料;
- (十三) 申请人民法院强制执行的材料;
- (十四) 监察、审计部门对征收工作进行监督检查、审计的材料;
- (十五) 其他与征收有关的档案资料。

第三十条 [实施时间] 本规程自公布之日起施行。