

登记编号：玉府登 173 号

通海县国有土地收回收购和房屋征收补偿办法

通海县人民政府公告第 13 号

《通海县国有土地收回收购和房屋征收补偿办法》已经 2015 年 3 月 4 日通海县第十五届人民政府第 20 次常务会讨论通过，现予公布，自 2015 年 5 月 1 日起施行。

通海县人民政府

2015 年 4 月 21 日

通海县国有土地收回收购和房屋征收补偿办法

第一章 总则

第一条 为了规范国有土地和房屋征收补偿活动，维护公共利益，保障国有土地使用权人及被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《云南省土地管理条例》《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律法规规定，结合通海县实际，制定本办法。

第二条 凡在通海县行政区域内实施国有土地使用权收回（收购）和国有土地上房屋征收补偿，适用本办法。

第三条 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，符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定情形，确需征收房屋的，由通海县人民政府作出房屋征收决定。

第四条 本办法所称国有土地使用权和国有土地上房屋征收补偿是指对国有农用地使用权中的土地补偿、安置补助、青

苗及地上附着物、建（构）筑物征收补偿；国有建设用地使用权中的土地补偿、地上附着物及房屋征收补偿。

第五条 通海县国有土地上的房屋征收主体为通海县人民政府，具体房屋征收部门由通海县人民政府确定。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。从事房屋征收与补偿工作的人员，应当具备相关法律知识和业务知识。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收工作，应当签订委托协议，明确委托范围、权限、期限、经费以及其他相关内容。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托权限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。

征收补偿方案由房屋征收部门拟定，报通海县人民政府批准后组织实施。

第六条 房屋征收部门应在房屋征收现场公布相关法律法规政策、征收补偿安置方案、征收补偿及奖励标准、征收补偿安置协议样本、征收工作制度等，让被征收人充分了解土地和房屋征收政策及其权利和义务。

第七条 房屋征收部门应当按照“尊重历史、区片同价”和“公开、公平、公正”原则，加强征收政策宣传，严格执行征收补偿安置方案，不得擅自提高或降低征收补偿标准。

第八条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当征求被征收人改建意愿，经 90% 以上被征收人同意，方可启动旧城区改建。

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，县人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证意见对征收补偿方案进行修改并予以公布。

因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定公告后，应当与被征收人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内达到 80% 以上签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到 80% 签约比例的，房屋征收决定暂缓执行。

第九条 被征收人对县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二章 补偿

第十条 对国有土地使用权的收回（收购）按照土地使用权类型分别给予补偿：

（一）依法取得划拨土地使用权的，按征收土地基准日同区位的供地成本价进行补偿。

（二）依法取得出让土地使用权的，依据土地用途、性质、使用条件，于征收土地基准日的土地市场评估价格进行补偿。

收回（收购）国有土地使用权的方式，按照土地管理的相关法律法规规定实施，并在征收补偿方案中予以明确。

第十一条 被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内的国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值。房屋征收补偿按照房屋及土地的不同情况分别给予补偿：

（一）征收房屋为住房的，按照房地合一的原则，经具有相应资质的房地产价格评估机构评估后，给予货币补偿或产权调换，土地使用权同时收回。

（二）经批准的商业和经营性用房，并严格按房屋登记用途使用的，以市场评估价作为补偿的依据。

（三）工业用地上的房屋，按照“重置成本”价格，参考市场价的原则进行评估补偿。

（四）改变用地性质和规划用途的按“重置成本”价格，参考市场价的原则进行评估补偿。

（五）其它性质用地的房屋，按“重置成本”价格，参考市场价的原则进行评估补偿。

国有土地上房屋征收补偿方式，具体在征收补偿方案中予以明确。

第十二条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；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，也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。

房屋征收部门应当将确定的房地产价格评估机构予以公示，并与房地产价格评估机构签订委托合同。

房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。

第十三条 房屋征收补偿安置原则。

（一）被征收人在办理房屋征收补偿事宜时，应当提供以下具有法律效力的相关证明材料：《房屋所有权证》、《土地使用权证》及身份证等相关材料。

（二）房屋征收补偿方式，采取货币补偿和产权调换两种方式进行。

（三）违法建（构）筑物和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿。

（四）在规定的搬迁奖励时段内，根据搬迁时间可以享受相应的奖励。

第十四条 对征收范围内的房屋被征收人应当提供《房屋所有权证》和《土地使用权证》。房屋面积的认定，由专业测绘公司对每一宗房屋进行测绘，由房屋征收部门、被征收人、有资质的测绘公司进行三方签证确认，经公示后作为补偿安置依据。

征收补偿对象为被征收房屋所有权人，被征收房屋面积及安置房面积均按照房屋套内面积进行计算。

没有《房屋所有权证》的，本着尊重历史原则，经确认产权后，给予补偿安置。

第十五条 被征收房屋为住房的安置补偿。

（一）产权人选择货币补偿的，依法由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家相关规定根据被征收人原房屋的用途、区位、建筑面积、结构等因素评估确定房屋的补偿价格。

（二）产权人选择产权调换。按房屋套内面积 1:1 的比例调换。

1. 被征收房屋是被征收人唯一住房并实际居住的，调换面积与奖励面积之和不足 50 m² 的，按 50 m² 的面积调换，不结算差价，但享受此补助的不再享有其他调换奖励政策。

2. 被征收人认购的安置房面积大于被征收房屋与奖励面积之和的，相等部分按照“征一还一”进行调换，不结算差价；超出部分在 10 m² 以内，由被征收人向房屋征收部门支付房屋成本价格；超出部分在 10 m² 以上部分的，房屋征收部门向被征收人按照市场价收取；小于部分由房屋征收部门按照被征收房屋评估价格向被征收人支付补偿价款。

第十六条 住房临时安置补助。

(一) 选择货币补偿的，搬迁补助、临时过渡补助费一次性付清，补助标准如下：

1. 搬迁补助费，按搬迁基准日市场价确定搬迁费一次性补助，以搬出、搬入计算。

2. 临时过渡补助费，按被征收片区房屋租金综合平均价格计算，共补 12 个月。

(二) 选择产权调换的，搬迁补助费一次性付清，临时过渡补助费先支付不低于 2 年的费用，补助标准如下：

1. 搬迁补助费。按搬迁基准日市场价确定搬迁费以搬出、搬入计算。

2. 临时过渡补助费。按被征收房屋片区租金综合平均价格，以实际过渡期顺延 3 个月计算。

3. 临时过渡补助费按照房屋建筑面积计算，每月不足 300 元的，按照每个月 300 元补助。

4. 房屋征收部门未按照补偿协议约定期限交付产权调换房屋，延长过渡期限的，自逾期之月起至产权调换房屋交付后 3 个月止，临时过渡补助费按照原约定标准的 2 倍，向被征收人支付。

第十七条 被征收房屋为商业和经营性用房的安置补偿。

(一) 货币补偿，依法由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家相关规定根据被征收人原房屋的用途、区位、建筑面积、结构等因素确定房屋的补偿价格。

(二) 产权调换，根据片区规划，在征收补偿方案中明确。

第十八条 对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人双方协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的机构通过评估确定。

停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。停产停业损失补偿根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按照房屋征收决定作出前3年的平均效益计算；不满3年的，按照实际年限计算。计算平效益应当结合纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据计算。

停产停业损失补偿期限，商业、经营性用房和工业（生产加工业）用房均按6个月计发。

被征收人不能提供会计核算及其他有关资料，但被征收房屋在房屋征收决定公告发布前实际用于经营、生产且能够提供营业执照和主管税务机关税务登记等证照、手续的，按被征收片区租金综合平均价标准计发6个月停产停业损失补偿。

搬迁费，按搬迁基准日市场价格确定。

第十九条 征收决定公告发布前已停产停业的，对被征收人不予计发停产停业损失补偿。

第二十条 征收补偿实行奖励制度，具体奖励标准为：

(一) 货币补偿。根据签订协议并交付被征收房屋的时间要求，按以下情形给予奖励：

1. 房屋为住房性质的，给予被征收人不超过房屋评估价值 20% 的货币奖励。

2. 商业、经营性用房，给予被征收人不超过土地和房屋评估价值 5% 的货币奖励。

3. 工业（生产加工业）用房，给予被征收人不超过土地和房屋评估价值 2% 的货币奖励。

（二）产权调换。根据签订协议及完成搬迁时间要求，按以下情形给予奖励：

1. 被征收房屋性质为住房，被征收人选择原址回迁安置的，给予被征收人不超过原房屋套内面积 20% 的奖励；被征收人选择房屋征收部门提供的异地安置房源的，给予被征收人不超过原房屋套内面积 25% 的奖励。

2. 商业、经营性用房，给予被征收人不超过原房屋套内面积 5% 的奖励。

（三）选择产权调换，征收前两证齐全的，安置房的两证由房屋征收部门负责办理，相关税费均由房屋征收部门承担。超出原两证面积部分按照实际发生的税费由被征收人支付。

（四）选择货币补偿，在签订协议时按房屋评估价格的 5% 给予税费补助。

（五）被征收房屋性质为住房的，自房屋交付之日起免除不超过三年的物业管理费。

(六)被征收房屋个人已交存维修基金的，在签订补偿协议后到相关部门按规定退还余额；安置房需交存的维修基金由安置房的认购人全额交存。

(七)企业政策性搬迁补偿收入，涉及到企业所得税方面的问题，按照国家相关规定执行。

第二十一条 被征收人搬迁时不得拆除被征收房屋内的水、电等设施。被征收人应自行缴纳征收前所使用的水、电等费用，如有欠缴，将在补偿款中予以扣除。

第二十二条 收回（收购）土地工作经费按补偿总额的2%计算，其中50%用于奖励。拆迁工作经费按拆迁补偿总价格的2%计算，其中50%用于奖励。经费由县政府统筹安排使用。

第二十三条 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者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取欺骗、暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等方式，以及停薪、停职、离岗、降级、开除等手段迫使被征收人签订补偿协议和搬迁。

第二十四条 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补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的县人民政府依照本办法规定，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，

公告期限不得少于 30 日。

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县人民政府依法申请人民法院强制执行。

房屋征收确需人民法院强制执行的，县人民政府以及有关部门应当依法协助人民法院做好相关工作。

第三章 监督指导

第二十五条 通海县监察局对通海县房屋征收与补偿工作进行监督。县住建、财政、国土资源、发展改革、审计等有关部门，应加强对房屋征收补偿工作的指导，推进房屋征收信息化建设，健全房屋征收信息统计和信息公开制度。

县人民政府应当及时将房屋征收决定在当地人民政府信息公开网站上公布。

第二十六条 通海县住建局应当建立房地产价格评估机构信用体系，根据房地产价格评估机构资质等级、综合实力、监管记录、社会信誉等情况，定期向社会公布从事房地产价格评估机构备选名录。

第二十七条 房屋征收部门应当依法建立征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

通海县审计局全程参与国有土地上房屋征收与补偿工作，加强对征收补偿费用管理和使用情况的全面审计监督。

第二十八条 本办法自 2015 年 5 月 1 日起施行。