大通湖区国有土地上房屋

征收与补偿实施办法

征

求

意

见

稿

大通湖区国有土地征用和房屋征收事务管理中心

关于修订《大通湖区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(大管发﹝2013﹞8号)的说明

2011年国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)实施后，大通湖区人民政府根据《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(市政府令( 2013 )1号)，及时制定了《大通湖区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（大管发﹝2013﹞8号令，以下简称《办法》)，并于2013年8月17日颁布实施。《办法》实施以来，对全区保障性住房建设、旧城区改建等房屋征收工作起到了重要作用。随着我区征收工作的逐步推进，《办法》的内容、程序、标准等根据实际工作需做进一步的调整修订。

1. 修订的必要性
2. 根据《湖南省规范性文件管理办法》第二十六条规定，大管发﹝2013﹞8号令文件已经到期失效

2011年1月21日，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)，2014年2月22日，湖南省颁布了《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》(省人民政府令第268号)，2013年5月14日,益阳市颁布了《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(益政令﹝2013﹞1号)。我区根据益政令﹝2013﹞1号于2013年8月17日出台了《办法》，作为大通湖区国有土地上房屋征收与补偿的政策依据。根据《湖南省规范性文件管理办法》第二十六条规定，《办法》的有效期为5年，应于2018年8月17日到期。

目前《办法》已到期失效，并且益阳市出台了新的房屋征收与补偿实施办法（益政发﹝2020﹞10号），我区的房屋征收项目急需出台新的《办法》。

1. 原国有土地上房屋征收的奖励和补助标准已无法适应当前经济社会发展的需要
2. 《办法》 的法律政策依据和修订过程
3. **法律政策依据**

《办法》的修订以原大管发﹝2013﹞8号令为基础，主要政策法律依据是《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》(省人民政府令第268号)和《国有土地上房屋征收评估办法》(建房﹝2011﹞77号)、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知》（益政发﹝2020﹞10号）等规定。

1. **修订过程**

自2018年9月开始，我单位就酝酿修订我区国有土地上房屋收与补偿的实施办法，由于大多房屋征收遗留项目未扫尾及疫情因素影响，我单位虽然做了前期调研和资料收集等准备工作，但新《办法》一直未颁布实施。

1. **多次召集征收相关部门及征收一线同志反复讨论。**自准备修订以来，我单位多次召集区征收相关部门负责人、区征收一线的同志开展讨论，从不同层面反复收集意见。
2. **多形式、多渠道、全方位采集意见。**通过网络平台搜集相关意见信息，结合大通湖区各镇根据当地实际情况的反馈意见，报上级部门审定。
3. **借鉴相邻县市区经验。**在修订过程中，查阅益阳、南县、沅江及桃江等区新的相关政策办法，在征补标准、奖励办法及困难补助等方面充分吸收借鉴相邻县市区做法。
4. 《办法》修订的主要内容

本次修订在《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知》（益政发﹝2020﹞10号）基础上进行修改，大体上与原《办法》保持一致，共分为总则、征收决定、未经登记建筑的认定、补偿、搬迁和其他规定、法律责任、附则七章。主要从以下几个方面进行了调整。

1. 未经登记建筑认定。《办法》规定区征收范围内国有土地上未办理房屋所有权登记的建筑，由房屋征收部门组织规划、国土、建设、房管和监察等部门联合进行认定。本次修订后，未办理房屋所有权登记的建筑由自然资源和规划、住房城乡建设等部门和属地乡镇（街道）联合进行认定。未经登记建筑认定处理的具体办法，根据自然资源和规划、住房城乡建设等部门的批准文件或其他合法有效的证明文件进行认定。
2. 工作经费和评估公司选取。关于国有土地上房屋征收工作经费，国务院令第590号和省人民政府令第268号文件中有明确要求，为保障征收补偿工作的正常开展，必须保障工作经费。本次修订对工作经费和评估公司选取进行了详细的补充说明；评估公司选取原在征收决定发布后，为便于房屋征收工作的推进，本次修订后更改为在拟征收公告发布后选取。
3. 被征收房屋的拆除。《办法》规定被征收房屋拆除的安全监管管理，由区城乡规划和建设管理局负责。本次修订后， 被征收房屋拆除和渣土运输的安全监督管理，由区住房城乡建设部门负责；被征收房屋的拆除和渣土运输应当由具有相应资质的建筑施工企业承担，被征收房屋拆除和渣土运输施工企业通过招标确定，房屋征收范围内的强弱电、供水、供气等专业设施设备的拆除由对口的行业单位负责，并承担责任。
4. 征收补偿补助和奖励标准调整。根据《办法》，征收补偿名目主要包括主体价值、装饰装修、购房补助、寻房补助、搬迁费、临时安置费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖等；对于公房居住人选择公共租赁住房的进行租金补贴，对于住宅改变用途的给予住改非补偿。本次修订后大体上保持不变，调整的主要内容为补助和奖励补偿标准的提高。调整方案具体如下：
5. 主体价值、装饰装修、租金补贴、住改非等补偿维持不变，与原《办法》保持一致。
6. 搬迁费：原《办法》被征收房屋折算面积在80平方米（含80平方米）以下的，一次搬迁费为1000元。本次修订后被征收房屋折算面积在80平方米（含80平方米）以下的，一次搬迁费为2000元。
7. 临时安置费：原《办法》被征收房屋折算面积在80平方米（含80平方米）以下的，临时安置费每户每月为300元，3个月。本次修订后临时安置费每户每月为每户每月400元，3个月。
8. 购房补助:原《办法》按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米600元的购房补助，本次修订后给予每平方米900元。
9. 寻房补助：原《办法》按被征收房屋的征收折算面积给予每户5000元的寻房补助，本次修订后本次修订后每户8000元。
10. 按期签订协议奖：原《办法》按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米30元的奖励，本次修订后给予每平方米60元。
11. 按期搬迁奖：原《办法》按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米60元的奖励，本次修订后给予每平方米120元。
12. 整体配合奖:原《办法》给予每户5000元的奖励，本次修订后更改为“房屋征收整体配合和集中签约奖”。以项目为单位，根据栋、片集中签约的原则，给予每户30000元的奖励。
13. 停产停业损失补偿:原《办法统一按房屋整体评估价值的5%。本次修订后，征收非住宅房屋造成的停产停业损失补偿，选择货币补偿的按被征收房屋整体评估价值的5%给予被征收人；选择产权调换的，按照被征收房屋整体评估价值7‰/月给予补偿，停产停业期限按照实际停产停业的月数计算确定，且不超过房屋整体评估价值的5%。

附件：大通湖区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（征求意见稿）

大通湖区国有土地上房屋征收与补偿

实施办法（征求意见稿）

第一章    总  则

第一条  为规范我区国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，以下简称《条例》）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号，以下简称《评估办法》）、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）等规定，结合我区实际，特制定本办法。

第二条  为了公共利益需要，征收本行政区域内国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条  房屋征收与补偿工作应当遵循决策民主、程序正当、结果公开、补偿公平的原则。

第四条  区管委负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

大通湖区国有土地征用和房屋征收事务管理中心（以下简称区国征中心）为区管委房屋征收部门，负责指导管理、协调和监督全区国有土地上房屋征收与补偿工作，组织实施由区管委作为征收主体的房屋征收项目。

第五条  区管委根据项目需要，设立或明确不以营利为目的房屋征收实施单位，接受区国征中心的委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。

区国征中心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。

第六条  区发改、规划、国土、财政、审计、监察、公安以及建设、人社、民政、教育、工商、税务、信访等部门、镇人民政府要根据各自职责，互相配合，协助做好房屋征收与补偿工作。各级相关部门和单位应当做好房屋征收与补偿政策的宣传、解释和配合工作。

公职人员是被征收人的，其所在单位要协助做好工作，本人应积极主动配合做好房屋征收工作；公职人员的直系亲属是被征收人的，公职人员应积极协助做好其直系亲属的房屋征收工作。

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，由区管委作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由区管委决定实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由区管委决定实施的科技、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）由区管委决定实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由区管委决定依照《中华人民共和国城乡规划法》和《大通湖区城市总体规划》组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条  因公共利益需要征收房屋的，在符合本办法第七条规定的条件下，需要征收房屋的单位应当向所在地房屋征收部门提出申请，并提交下列资料：

（一）房屋征收申请书；

（二）发改部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料或项目立项批文；

（三）自然资源和规划部门出具的项目土地利用规划和城乡规划和专项规划的证明材料或项目规划蓝线图；

（四）财政部门或金融机构出具的房屋征收补偿安置资金证明，或保障房屋征收补偿安置资金来源的证明；

（五）需要提交的其他相关资料。

保障性安居工程建设和旧城区改建项目除提交前款规定的材料外，还要提交纳入国民经济和社会发展年度计划或调整计划的材料。保障性安居工程和旧城区改建项目计划由住房保障部门申报，发改部门会同相关部门编制，经区管委同意后，按程序纳入国民经济和社会发展年度计划。

第九条  区国征中心收到需要征收房屋的单位申请后，应在7个工作日内审查。对于经审查认为符合本办法第七条、第八条规定的项目，应当将房屋征收范围予以公布。

房屋征收范围确定后，由房屋征收部门或房屋征收实施单位对征收范围内房屋的权属、区位、用途、新旧程度、建筑面积等情况进行调查登记，并对未登记建筑进行认定，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。

第十条  房屋征收范围确定后，区国征中心应当书面通知自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、税务等部门暂停办理有关手续，暂停期限最长不得超过1年。拟征收范围内任何单位和个人不得进行下列活动：

（一）新建、扩建、改建、临时搭建房屋（包括构筑物及其他附属物）和装饰装修房屋行为；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）在房屋和土地上设立用益物权和担保物权；

（四）其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

违反上述规定的，不予补偿。

第十一条  房屋征收项目确定后，由区国征中心拟定征收补偿方案，报区管委同意。征收补偿方案内容包括征收范围、实施时间、补偿方式、补偿标准、补助和奖励、停产停业损失补偿、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、搬迁过渡方式和过渡期限等内容。

区管委应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证。征收补偿方案在征收范围内予以公布，征求公众意见，征求意见期限不少于30日。区国征中心应将房屋征收补偿方案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，超过50%的被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》和本办法规定的，区国征中心应当组织被征收人和社会公众代表召开听证会，并根据听证会的情况修改征收补偿方案。

第十二条  区国征中心应当根据调查的情况和征收补偿方案编制资金预算。

第十三条  区管委作出房屋征收决定前，应按照有关规定进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估由区国征中心会同有关部门对征收项目的合法性、合理性、可行性、可控性等进行论证和聘请专业机构评估，提出处理意见和建议，出具房屋征收项目的社会稳定风险评估报告，并按要求备案。

第十四条  区国征中心应将征求公众意见修改后的征收补偿方案、社会稳定风险评估报告、征收安置资金到位情况和相关资料，报请区管委作出房屋征收决定。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当通过区管委常务会议讨论决定。

房屋征收决定应及时在征地范围内公告，应载明批准征收目的、法律依据、征收范围、实施时间、征收补偿方案、禁止事项、房屋征收实施单位和行政复议、行政诉讼权利等内容。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十五条  被征收人对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。

第十六条  区国征中心应在银行设立房屋征收与补偿资金专用账户，专户存储，专款专用。在房屋征收决定作出前，征收与补偿资金和工作经费应当足额拨付到区国征中心专用账户，并接受财政、审计等部门的监管。

第三章  未经登记建筑的认定

第十七条  征收范围内国有土地上未办理房屋所有权登记的建筑，由房屋征收部门组织自然资源和规划、住房城乡建设等部门和属地乡镇（街道）联合进行认定。

第十八条  区国征中心负责本辖区在征收范围内未经登记建筑的认定处理工作。

第十九条  未经登记的建筑，自然资源和规划、住房城乡建设等部门的批准文件或其他合法有效的证明文件为依据进行认定。

第二十条  未经登记建筑的合法性认定工作按照以下程序进行：

（一）申请。对未经登记建筑，由被征收人和征收实施单位向征收部门递交申请认定报告，包括建筑的建设主体、位置、用途、建筑面积、建设年份、建筑结构等情况。被征收人必须提供真实有效的证明材料。

（二）调查。在房屋征收决定作出前，区国征中心在对拟征收范围内的房屋调查摸底时，应同时调查未登记建筑的相关情况，包括建筑的建设主体、位置、用途、建筑面积、建设年份、建筑结构等情况，汇总相关资料。

（三）认定。区国征中心组织自然资源和规划、住房城乡建设等部门和属地乡镇（街道），对征收范围内的未经登记建筑进行现场勘查和资料审核，并以联席会议的方式进行认定。区国征中心应将未经登记建筑物的认定和处理意见等形成会议纪要。

（三）公示。区国征中心应将经联席会议通过的认定和处理意见，在征收范围内公示。公示内容应包括被征收房屋的坐落、建设人、建筑面积、建筑用途、建设年份、建筑结构以及认定情况，并注明公示部门和联系方式，公示期不少于7日。有异议的被征收人，应在公示期内提出书面意见，由区国征中心重新审核。

第二十一条  公示后无异议，被认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当按照《条例》和本办法的相关规定给予补偿；被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第四章  补  偿

第二十二条  实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。作出房屋征收决定的区管委对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋整体评估价值（主体评估价值和装饰装修）的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费的补偿；

（三）因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿；

（四）补助和奖励。

第二十三条  被征收房屋的权属、用途、面积、结构等，以房屋权属证书和房屋登记簿为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。被征收房屋已改变用途的，以规划和国土部门的批准文件为准。对未经登记的建筑，以认定的结果为准。

第二十四条  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。被征收房屋的价值，由具有相应资质、在本市备案的房地产价格评估机构，按照《评估办法》和相关规定评估确定。

被征收房屋的估价时点为征收决定公告之日。

第二十五条  房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，并按照下列规定执行：

1. 房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
2. 房地产价格评估机构备选库中具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
3. 房屋征收部门在拟征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定。拟征收范围公告发布后，被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限应当不少于5个工作日；
4. 供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于3家，少于3家的，房屋征收部门应当从房地产价格评估机构备选库中邀请；
5. 被征收人在规定时间内就选定房地产价格评估机构协商达成一致意见的，将协商结果书面告知房屋征收部门；
6. 协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定；

（七）房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收面积较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担，但应协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位，并对房屋评估的评估时间、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

房地产价格评估机构确定后，由区国征中心作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，按照《评估办法》的规定签订房屋征收评估委托合同。

房地产价格评估机构应向区国征中心提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。区国征中心应当向被征收人转交分户评估报告，并在征收范围内向被征收人公示。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十六条  被征收人或者区国征中心对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构提出书面复核申请，原房地产价格评估机构应当自收到书面复核申请之日起10日内，对评估结果进行复核。复核后，原评估结果有改变的，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知评估复核申请人。

对复核结果有异议的，应当在收到复核结果之日起10日内，向市国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定。

对逾期不申请评估复核的，应当根据分户评估报告确定被征收房屋的价值。对复核评估后逾期不申请鉴定的，应当根据复核结果确定被征收房屋的价值。对申请鉴定的，应当根据鉴定结果确定被征收房屋的价值。被征收人对补偿仍有异议的，按本办法第三十六条规定办理。

第二十七条  被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。鼓励被征收人选择货币补偿。

（一）征收私有住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，货币补偿包括被征收房屋的主体评估价值和装饰装修费、搬迁费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖、购房补助费、寻房补助费和3个月的临时安置费。

（二）征收私有住宅房屋，被征收人选择产权调换的，在折算后的面积上实行征1补1.1（住宅面积正房部分按实际面积计算，杂屋按实际面积的70%计算），互不找补差价，另给予被征收房屋的装饰装修费、搬迁费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费和临时安置费。产权调换房进行了楼层调整的，应当支付合理的楼层差价。

产权调换房面积小于被征收房屋征收折算面积1.1倍的，由区国征中心按产权调换房同类房屋销售的平方米单价找补差价给被征收人；产权调换房面积大于被征收房屋征收折算面积1.1倍的，由被征收人按产权调换房同类房屋销售的平方米单价找补差价给区国征中心。产权调换房的房屋维修资金由被征收人承担。

被征收房屋已办理了《不动产权证书》或《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，区国征中心应为提供给被征收人的产权调换房办妥《不动产权证书》，并承担办证税费，但产权调换房面积超过被征收房屋面积部分的办证税费由被征收人承担。被征收房屋未办理《不动产权证书》或《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，但被认定为合法房屋的，实施房屋产权调换时，应为其办好《不动产权证书》，其税费由被征收人承担，被征收人应予配合。

（三）征收非住宅房屋原则上实行货币补偿。征收非住宅（商业、办公、工业、农业或特殊用途等）房屋，对可搬迁设施设备的拆除、运输、安装、调试费用按照建筑安装工程定额和相关评估确定；无法搬迁或者无法恢复使用的设施设备的残余价值，按照重置成本法评估其实际价值；对已废弃的设施设备不予补偿。征收非住宅造成停产停业的，按本办法第二十八条的规定办理。

（四）被征收人私有住房面积小于45平方米的（以房屋《不动产权证书》或《房屋所有权证》为准，共有产权不分开计算），其被征收房屋面积按45平方米进行补偿。选择货币补偿符合保障性住房保障条件的，可租住廉租住房或公共租赁住房。选择产权调换的，按本条第（二）款办理。但对被征收人及其配偶和未成年子女在同一城镇规划区内另有房屋（含非住宅），面积合并超过45平方米的，则按被征收房屋的实际面积进行补偿安置。

（五）被征收房屋所有权人不明确的，由区国征中心拟定征收补偿方案，报送作出房屋征收决定的区管委作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。房屋拆除前，区国征中心应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

（六）征收设有抵押权的房屋，被征收人应与抵押权人解除房屋抵押关系或另行设立抵押关系后，由区国征中心对被征收房屋给予补偿。解除抵押关系确有困难的，被征收人在征得抵押权人书面同意后，由区国征中心对被征收房屋给予补偿。在房屋征收公告规定的期限内没有达成补偿协议的，按本办法第三十六条的规定办理，并依法对抵押权人的合法权益予以保障。

（七）房屋所有权人未经自然资源和规划部门批准，将住宅房屋改为非住宅用房，但办理了工商和税务登记、正在从事合法经营的住房，在依法纳税的前提下，按其实际经营面积（不含辅助性用房和生活用房面积），可在住宅补偿的基础上适当增加货币补偿，但不再给予停产停业补偿。

1. 经营时间在2年以下的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加20%的补偿。

2. 经营时间在2年（含2年）以上的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加30%的补偿。

本款所称经营时间，是指房屋所有权人以被征收房屋为经营场地，取得工商营业执照时间至征收决定公告之日，能够提供连续纳税凭证的时间段。

（八）拆除电力、电讯、给排水、燃气等设施，区国征中心应当根据有关规定办理。

第二十八条  对征收国有土地上单位和个人的非住宅房屋造成停产停业损失的，给予补偿。停产停业是指利用非住宅房屋为生产经营场地，办理了工商和税务登记、依法纳税并从事合法的生产经营过程中，因房屋被征收造成正常生产经营活动的中断或终止，补偿范围包括因停产停业造成的经营和利润损失。征收非住宅房屋造成的停产停业损失补偿，选择货币补偿的按被征收房屋整体评估价值的5% 给予被征收人；选择产权调换的，按照被征收房屋整体评估价值7‰/月给予补偿，停产停业期限按照实际停产停业的月数计算确定，且不超过房屋整体评估价值的5% 。

从事生产或经营的单位和个人不是被征收非住宅房屋所有权人的，由被征收非住宅的房屋所有权人与承租人依法解除房屋租赁关系。

第二十九条  区国征中心应当对被征收人支付搬迁费。

被征收住宅房屋征收折算面积在80平方米（含80平方米）以下的，一次搬迁费为2000元，超过80平方米的，超出面积部分每平方米按5元计算。

选择货币补偿和现房安置的，支付一次搬迁费。选择产权调换暂无现房安置的，支付两次搬迁费。由区国征中心组织搬迁的不支付搬迁费。

征收非住宅用房的搬迁费，可以由双方协商确定，协商不成的评估确定。对评估结果有异议的，按本办法第二十六条办理。

第三十条  区国征中心应当对选择产权调换的被征收人支付临时安置费或提供周转用房。征收住宅房屋实行产权调换且被征收人自行解决周转用房的，临时安置费的计算从被征收人腾空房屋交给区国征中心之日起至产权调换房屋交付之日后3个月止。被征收住宅房屋征收折算面积在80平方米（含80平方米）以下的，临时安置费每户每月为400元；超过80平方米的，超出面积部分临时安置费每平方米按5元计算。临时安置费每半年支付一次，每次支付半年。

由区国征中心提供周转用房的，不再向被征收人支付临时安置费。

第三十一条  产权调换房为多层建筑期房的，过渡期限一般不得超过24个月；产权调换房为高层建筑期房的，过渡期限一般不得超过36个月。超过约定过渡期限12个月以下（含12个月）的，按本办法第三十条规定，超期限部分增付50%的临时安置费；超过约定过渡期限12个月以上的，超期限部分增付100%临时安置费。

第三十二条  被征收人符合保障性住房保障条件的，在当年的廉租住房和公共租赁住房分配安置中优先安排，不参与摇号和排队轮候。

第三十三条  区管委应根据具体情况给予被征收人搬迁补助费。

（一）被征收房屋为私有住宅，选择货币补偿且不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在5年内不申请保障性住房的，按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米900元的购房补助和每户8000元的寻房补助，但本办法第二十七条第四款选择货币补偿的情形除外。

（二）被征收人因重大疾病、丧失劳动能力的，区国征中心可以会同有关部门根据实际情况给予适当搬迁困难补助。

第三十四条  区管委对积极支持配合房屋征收工作的被征收人（以幢为单位）给予奖励。

（一）按期签订协议奖。被征收人在房屋征收公告规定的期限内签订房屋征收与补偿安置协议，在将被征收房屋的不动产权证书交区国征中心后，按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米60元的奖励；被征收房屋为办公、生产和仓储的，按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米30元的奖励。

（二）按期搬迁奖。被征收人在协议约定的时限内腾空房屋完成搬迁，并经区国征中心查验合格后，按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米120元的奖励；被征收房屋为办公、生产和仓储的，按被征收房屋的征收折算面积给予每平方米60元的奖励。

（三）房屋征收整体配合和集中签约奖。以项目为单位，根据栋/片集中签约的原则，被征收人被征收房屋在规定的期限内全部签订协议，并在约定的时限内腾空房屋完成搬迁的，给予每户30000元的奖励。

第五章  搬迁和其他规定

第三十五条  区国征中心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、产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、奖励、临时安置费、补助费或周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立房屋征收补偿协议。

房屋征收补偿协议签订后，被征收人应当在补偿协议约定期限或者补偿决定确定搬迁期限内完成搬迁。被征收人应当将被征收房屋的不动产权证书交付区国征中心或房屋征收实施单位，被征收房屋归区国征中心所有。

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

第三十六条  区国征中心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的，或被征收房屋所有权人不明确的，由区国征中心报请作出房屋征收决定的区管委，依照《条例》和本办法的规定，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。补偿决定应当依法送达。

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。

第三十七条  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的，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区管委依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具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等材料。

第三十八条  区管委作出补偿决定，因被征收人原因，无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定不包括房屋装饰装修的价值。在人民法院实施强制执行时，被征收房屋装饰装修由房屋征收部门委托该项目的房地产价格评估机构做勘察记录，并向公证机关办理证据保全，房屋装饰装修价值由该评估机构评估确定。

第三十九条  任何单位和个人不得采取暴力、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。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十条  被征收房屋拆除和渣土运输的安全监督管理，由区住房城乡建设部门负责。

被征收房屋的拆除和渣土运输应当由具有相应资质的建筑施工企业承担。依据法律法规规定，需要通过招标方式确定被征收房屋拆除和渣土运输施工企业的，应当通过招标方式确定。建筑施工企业法定代表人和拆除工程项目负责人对承接的房屋拆除和渣土运输工程承担全部责任，严格按照建设工程安全生产法律法规实施。施工企业应当为从业人员办理意外伤害保险。

房屋征收范围内的强弱电、供水、供气等专业设施设备的拆除由对口的行业单位负责，并承担责任。

第四十一条  为保障房屋征收与补偿机构的正常运转和工作经费来源，应在征收项目补偿安置总费用中安排一定比例的工作经费和不可预计费用。

对参与和协助房屋征收工作的单位，区国征中心应当给予一定的工作经费，具体标准由双方协商确定。

房屋征收工作中，发生的对被征收人的补偿、房屋面积及土地测绘、房屋调查（认定、处理）、房屋评估费、房屋拆除和渣土运输、工作经费（日常办公经费、处理维稳、行政复议、司法讼诉等）、申请强制执行、不可预计费等费用计入征收补偿总成本。

第四十二条  区国征中心应当在房屋拆除后及时到有关部门办理被征收房屋不动产权证书的注销手续。

被征收房屋已缴纳房屋维修资金的，在房屋办理产权注销手续后，房屋维修资金管理部门应将被征收房屋的维修资金余额，退返给被征收人，区国征中心积极予以协助。

公安、教育、民政、计生、人社、建设、电力、广电、电信等部门应当及时为被征收人办理户口迁移、转学、低保关系变更、计划生育关系迁移、社会保险和水表、电表、数字电视、网络移装等变更手续，不得增加区国征中心和被征收人的负担。

第四十三条  区国征中心应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

财政和审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督检查，并公布检查和审计结果。

第六章  法律责任

第四十四条  有下列行为之一的，按照《条例》等有关规定进行处理：

（一）区管委及区国征中心的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；

（二）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的；

（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的；

（四）房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的。

第四十五条  伪造、变造和骗取相关证照或证明文件，骗取房屋补偿的，区国征中心依法追回。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第四十六条  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，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条  在房屋征收工作中推诿、干扰、不配合和不认真履行工作职责的机关、企事业单位、人民团体，由区国征中心报请有关部门，依法对其主管负责人或直接责任人给予行政处分。

公职人员是被征收人或者是被征收人直系亲属，拒不配合或干扰房屋征收工作的，由区国征中心报请其所在单位或上级部门，视情节轻重，依法给予处分。

第四十八条  任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关各级政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第七章  附  则

第四十九条  本办法自公布之日起施行。本办法没有作规定的，按相关法律法规的规定执行。国家、省、市出台新规定的，从其规定。本办法施行前已依法取得作出房屋征收决定的项目，继续沿用原有的规定实施房屋征收。