关于重新印发汕头市人民政府关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的意见的通知

汕府办〔2015〕57号

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《汕头市人民政府关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的意见》有效期届满，经市政府同意，现予重新印发，请认真贯彻执行。

汕头市人民政府办公室

2015年9月4日

汕头市人民政府关于贯彻《国有土地上

房屋征收与补偿条例》的意见

为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的合法权益和城市建设的顺利实施，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》），结合我市实际，现提出如下贯彻意见：一、认真学习，充分认识《条例》颁布的重要意义。《条例》的颁布实施，是规范国有土地上房屋征收与补偿活动、保障被征收人合法权益的重要举措，也是深入贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展、构建和谐社会的必然要求。各地、各有关单位要认真领会、准确把握《条例》的精神和内容，全面落实《条例》各项规定，加快建立以政府为主体、房屋征收部门组织实施、房屋征收实施单位承担具体工作的房屋征收与补偿工作机制，坚持“决策民主、程序正当、结果公开”的原则，强化统筹协调，改进工作思路，制定完善的各项配套政策和具体措施。

二、明确征收管理体制，落实工作责任主体

（一）征收责任体制。市政府负责国家、省、市重点项目，市管基础设施建设项目和公益性项目，跨区（县）项目以及市政府认为需要统筹的项目的房屋征收与补偿工作；各区县人民政府负责除市直接组织实施的项目外的其辖区范围内房屋征收与补偿工作。

（二）房屋征收部门。市房屋征收办公室为市房屋征收部门，负责组织实施本市范围内由市政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作，并对各区县房屋征收部门的房屋征收与补偿工作实施指导、监督。

各区县人民政府要切实加强对本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作的组织领导，建立健全相应的工作机制，明确房屋征收部门及其职责；落实房屋征收部门的机构建设和人员配备，确保征收工作的正常开展。

（三）房屋征收实施单位。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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

在未明确市房屋征收实施单位前，市房屋征收部门可以委托区县房屋征收部门作为项目征收实施单位。市政府确定征收补偿方案前，前期工作由市房屋征收部门具体承担；房屋征收补偿方案确定后， 具体工作由区县房屋征收部门承担。

（四）发展和改革、住房和城乡建设、城乡规划、国土资源、财政、审计、公安、监察等部门应当按照职能分工，支持、配合、监督房屋征收与补偿工作。

三、严格征收项目确定，编制房屋征收计划。各区县人民政府应当从本辖区经济社会发展的实际出发，根据本辖区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编制年度房屋征收计划，并于每年10 月31 日前将本辖区下一年度的房屋征收计划报送市房屋征收部门。市房屋征收部门汇总各区县的年度房屋征收计划，并会同市发展和改革、财政、国土资源、住房和城乡建设、城乡规划、房产管理等部门编制市年度房屋征收计划，报市政府批准。

四、严格执行征收决定法定程序。市、区县房屋征收部门要有计划、有步骤地开展房屋征收工作。依照《条例》规定拟定征收补偿方案，依法做好征收补偿方案征求意见、修改完善及公开工作，按规定组织召开被征收人和公众代表参加的听证会。征收补偿方案应当包括：房屋征收目的和范围，征收范围内房屋调查基本情况，补偿安置的方式和标准，签约期限，补助奖励办法，产权调换房屋的地点和面积，搬迁补助费，临时安置补助费或者周转用房标准、过渡期限、搬迁期限等。政府在作出房屋征收决定前，由房屋征收部门按规定开展社会稳定风险评估；涉及被征收人数量较多的或者其他重大复杂项目，应当经政府常务会议讨论决定；征收补偿费用要确保足额到位、专户存储、专款专用。

五、合理确定房屋征收补偿标准。对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁和临时安置的补偿以及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。房地产评估机构要独立、客观、公正地评估确定被征收房屋的价值，任何单位和个人不得干预。各地要加强房地产价格评估专家委员会的建设，各相关单位要支持有关被征收房屋价格评估的鉴定工作，确保房地产价格评估专家委员会公正履行职责。因房屋征收造成的停产停业损失及搬迁、临时安置的补偿，分别按省、市政府制定的具体办法确定。

六、实行征收补助和搬迁时限奖励。房屋征收要对被征收人给予征收补助和搬迁时限奖励，征收补助、搬迁时限奖励的具体办法，由房屋征收部门根据项目具体情况制定于征收补偿方案中，与方案一并报作出征收决定的市或区县人民政府批准。

七、依法实施补偿和搬迁。房屋征收部门在实施房屋征收时，要坚持先补偿、后搬迁的原则，保障被征收人合法权益，确保房屋征收工作平稳实施。要切实做好房屋征收补偿的相关工作，确保房屋征收部门与被征收人在公开、公正、公平的前提下订立补偿协议。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，房屋征收部门要报请作出房屋征收决定的市或区县人民政府依照《条例》规定作出补偿决定，并予以公告。对被征收人在法定期限内不依法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市或区县人民政府依法申请人民法院强制执行。

八、做好宣传，确保房屋征收工作顺利开展。市、区县房屋征收部门要通过多种形式宣传和解释《条例》及相关的政策措施，使征收实施单位、被征收人知法懂法，确保依法、有序做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

九、妥善做好房屋征收与拆迁工作的衔接，确保房屋征收和拆迁工作平稳推进。各地、各有关部门在研究拟定房屋征收体制、实施方式时，涉及行政机关职责调整、实施单位工作任务发生变化的，要确定原履行职责和工作任务的承接单位，确保原已依法取得房屋拆迁许可证但未实施完毕的项目继续平稳实施。各区县人民政府、市房屋征收部门要对未实施完毕的原房屋拆迁项目进行全面统计，并根据项目进展情况和有关问题等因素制定工作方案措施，按照《条例》规定依法妥善处理好拆迁与征收工作的过渡衔接。

十、关于搬迁补助费标准和临时安置补助费计算方法以及征收补助和搬迁时限奖励幅度控制问题。在我市出台有关国有土地上房屋征收与补偿具体办法前，暂按下列标准和措施执行：

（一）征收住宅房屋的搬迁补助费。家庭常住或实际居住户口为5 人（含5 人）以上的，按每户2000 元一次性付给，5人以下的每减少1 人少支付200 元。

（二）征收住宅房屋的临时安置补助费。按被征收房屋建筑面积和被征收房屋所处区位同类房屋的市场月租金计算月标准。实行货币补偿的，按三个月支付临时安置补助费；实行产权调换，且被征收人或房屋承租人自行安排住处的，支付临时安置补助费的时间自被征收人搬迁之月起至房屋征收部门通知被征收人办理产权调换房屋交接手续后的第三个月止。被征收人在被征收房屋居住，它处无住房，家庭常住或实际居住户口3人（含）以上且被征收房屋面积不足40 平方米的，可按40 平方米计算临时安置补助费。

（三）征收补助和搬迁时限奖励的幅度，分别控制在被征收房屋类似房地产市场评估价值的15%和10%以内。

十一、本《意见》自2015 年9 月13 日起施行，有效期至2020 年9 月12 日止。有效期届满或政策、法规变化，根据实施情况依法评估修订。