汕头市人民政府关于印发汕头市国有土地上

房屋征收与补偿工作规程的通知

汕府〔2016〕93号

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程》业经汕头市人民政府第十三届89次常务会议讨论通过，现予印发，请认真贯彻实施。

汕头市人民政府

2016年9月8日

汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程

为规范我市国有土地上房屋征收与补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本市实际，制定本规程。

一、适用范围

在本市范围内因公共利益项目建设，需要征收国有土地上单位、个人的房屋及其附属物的，适用本规程。

二、基本原则

房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，切实维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。

三、国有土地上房屋征收一般工作程序

（一）提出项目房屋征收申请

需征收房屋的建设项目，由项目业主单位或者人民政府确定的部门（单位）向房屋征收部门提出房屋征收书面申请。提出申请时应当提交下列资料：（1）拟征收范围（附图）；（2）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、专项规划的相关文件；（3）保障性安居工程建设、旧城区改建项目纳入市、区（县）国民经济和社会发展年度计划或者专项投资计划的相关文件。

对尚未确定项目业主单位，或者人民政府未确定部门（单位）作为申请主体的，由房屋征收部门直接按上款规定组织文件资料，向同级人民政府提出申请。

（二）办理审查、报批手续

房屋征收部门组织对申请单位报送的相关文件资料进行审查，提出审查意见，报同级人民政府批准。

房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当及时书面通知城乡规划、住房和城乡建设、工商、房产管理、不动产登记等部门暂停在征收范围内办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、抵押登记、工商设立、住所迁入变更登记等相关手续，并将暂停办理事项在征收范围内公告。暂停办理的通知和公告应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过一年。

（三）产权调查登记

房屋征收部门组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

征收范围内未经产权登记的建筑由市、区（县）人民政府组织有关部门进行调查、认定和处理。

（四）制订房屋征收补偿方案

1.房屋征收部门委托房地产价格评估机构对房屋征收范围内房屋进行分类评估。

2.房屋征收部门依据分类评估报告、调查登记结果及征收相关规定制订房屋征收补偿方案。

3.房屋征收部门将房屋征收补偿方案报同级人民政府，由政府组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证优化。

4.房屋征收补偿方案在房屋征收范围内和政府门户网站公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日，并根据意见反馈情况修改完善征收补偿方案。

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规定的，市、区（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，并根据听证会情况修改完善方案。

5.房屋征收部门将修改完善的房屋征收补偿方案报人民政府批准并公布。

6.属市财政投资且由区（县）人民政府组织实施的项目，区（县）房屋征收部门拟订的房屋征收补偿方案，需经市房屋征收部门审核，并报市人民政府同意，方可公布及征求公众意见。

（五）测算征收补偿费用

房屋征收部门依据同级人民政府批准的房屋征收补偿方案和有关依据测算征收补偿总费用。属财政投资的项目，房屋征收部门应当将征收补偿费用测算情况及依据报同级人民政府审定。

（六）监管征收补偿资金

房屋征收部门向项目业主单位或者人民政府确定的部门（单位）出具房屋征收补偿资金测算总额审定情况的通知。在房屋征收决定作出前，征收补偿资金测算总额应当足额划入在金融机构开设的专用账户。征收补偿资金实行专户存储、专款专用。

财政拨款建设项目，由房屋征收部门会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

（七）社会稳定风险评估

在作出征收决定前，房屋征收部门应当按照有关规定开展社会稳定风险评估工作，出具社会稳定风险评估报告。

社会稳定风险评估报告应当做出低风险、中风险或者高风险的风险预警评价，并提出可实施、暂缓实施或者不可实施的建议。

（八）房屋征收决定

1.房屋征收部门报请同级人民政府作出房屋征收决定。报请时需提供下列资料：

（1）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相关文件。属于保障性安居工程建设和旧城区改建的，还需提供纳入市、区（县）国民经济和社会发展年度计划的相关文件。

（2）房屋征收补偿方案以及市、区（县）人民政府对拟实施房屋征收项目征收补偿方案公布征求意见的情况和相关资料。因旧城区改建需要征收房屋的，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，市、区（县）人民政府组织召开听证会记录及听证意见。

（3）房屋征收部门对房屋征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况的调查登记公布情况的相关材料。

（4）组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理情况的相关材料。

（5）涉及被征收人户数在二百户以上的房屋征收项目，经市、区（县）人民政府常务会讨论决定材料。

（6）拟实施房屋征收项目社会稳定风险评估报告及相关资料。

（7）拟实施房屋征收项目征收补偿安置费用存储证明。

（8）房屋征收部门认为必须提供的其他资料。

2.发布房屋征收决定公告，并载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

（九）确定及委托评估机构

1.由房屋征收部门在相关网站公开发布有关房地产价格评估机构参加评估工作申请的通知。

2.确定符合条件的房地产价格评估机构备选名录，并在征收范围内和相关网站公布。

3.由房屋征收部门采取送达通知或者公告通知的形式书面通知被征收人在三十个工作日内按备选名录协商选定房地产价格评估机构。

4.被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过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。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家，随机确定房地产价格评估机构时应当由公证机构现场公证。

5.房地产价格评估机构选定或者确定后，由房屋征收部门委托房地产评估机构评估，签订房屋征收评估委托合同。

（十）实施房屋征收补偿

1.确定被征收房屋价值。

（1）评估机构向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示七日，期间评估机构应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。

（2）分户初步评估结果公示期满并修正后，评估机构向房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告。由房屋征收部门向被征收人送达分户评估报告。

（3）被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》的规定处理。

2.房屋征收部门组织开展补偿安置协议签订、房屋搬迁工作，依法收回被征收房屋产权证。

3.房屋征收部门公示分户补偿结果。

4.房屋征收部门统一办理注销被征收房屋产权证等事项。

5.房屋征收部门依法委托具有专业承包或者总承包三级以上建筑施工资质的建筑业企业对被征收房屋实施拆除。

四、国有土地上房屋征收特别工作程序

（一）作出补偿决定

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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。

（二）行政复议和行政诉讼

根据有关规定，依法做好房屋征收决定和征收补偿决定的行政复议、行政诉讼应议应诉工作。

（三）申请人民法院强制执行

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人民政府依法申请人民法院强制执行。

（四）追加征收补偿资金

征收补偿过程中如实际应补偿资金超出测算补偿资金总额的，房屋征收部门应当将资金缺口情况通知项目业主单位或者人民政府确定的部门（单位），及时追加征收补偿资金。

五、监督管理

（一）各区（县）房屋征收部门编制的本区（县）下一年度房屋征收计划，应于每年10 月31 日前报市房屋征收部门。

市房屋征收部门汇总各区（县）的年度征收计划，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，报市人民政府批准。

（二）监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门及其工作人员的监察。

（三）房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位开展房屋征收与补偿的具体工作，并对其行为进行监督。房屋征收部门委托房屋征收实施单位开展房屋征收补偿的，双方应当签署责任书，明确房屋征收实施单位应当依法文明实施房屋征收补偿工作，出现违法、违规行为的，根据情节轻重追究相应责任。

（四）属市财政投资且由区（县）人民政府组织实施的项目，区（县）房屋征收部门应当将被征收房屋的征收补偿、房屋评估、复议诉讼等各项工作记录在案，建立征收档案，供财政、审计、监察部门和上级房屋征收部门定期检查。

六、本规程自2016 年10 月1 日起施行，有效期至2021 年9 月30 日止。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。