

河源市 人民政府文件

河府〔2017〕44号

河源市人民政府关于印发河源市城市规划区 房屋征收与补偿实施办法的通知

各县（区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市房屋征收办公室反映。



河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法

第一章 总 则

第一条 为了规范城市规划区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,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》及国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)等有关法律法规规章的规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要,在本市城市规划区范围内征收单位、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 房屋征收与补偿应当遵循规划先行、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 市人民政府负责本市城市规划区房屋征收与补偿工作。

政府房屋征收主管部门负责组织实施本市城市规划区的房屋征收与补偿工作。

发展改革、教育、民政、公安、财政、国土资源、住房城乡建设、交通运输、文化、城管、工商等部门应当依照法定职权和本办法规定的职责,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门主要职责是：

（一）负责房屋征收与补偿有关政策的宣传与解释工作。

（二）组织实施房屋征收与补偿工作或委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托实施的房屋征收与补偿行为负责监督。

（三）拟定征收补偿方案报市人民政府审定后公布。

（四）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，公布调查结果。

（五）书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建，改变房屋和土地性质用途，房屋析户、买卖、租赁和抵押，户口迁入、分户，工商营业执照等相关手续。

（六）与被征收人签定征收补偿协议。

（七）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，报请市人民政府作出补偿决定。

（八）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。

（九）受理组织和个人的举报，并及时进行核实、处理。

第六条 房屋征收部门可以委托房屋征收补偿中心或县区人民政府（含江东新区管委会、市高新区管委会）为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿具体工作，房屋征收实施单位不得以营利为目的。

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。

第七条 市人民政府及房屋征收部门应当加强对县区人民政府及房屋征收部门的房屋征收与补偿工作的监督。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报后应当及时核实、处理。

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或者单位及其工作人员的监督。

第二章 征收决定

第九条 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，由市人民政府作出房屋征收决定。

（一）国防和外交的需要。

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要。

（三）由政府组织实施的科技、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）由政府组织实施的保障安居工程建设的需要。

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要。

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第十条 依照本办法第九条规定,确需征收房屋的各项建设活动,应当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。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市级人民政府国民经济和社会发展年度计划。

第十一条 房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市人民政府。

市人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十二条 市人民政府应当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本办法规定的,市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。

第十三条 市人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;征收项目涉及被征收人数量达500人(或100户)以上的,或者社会稳定风险评估报告认为项目存在中风险或高风险的,应当经政府常务会议讨论通过。

市人民政府作出房屋征收决定前,应当组织有关职能部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理,并在征

收范围内张榜公布。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十四条 市人民政府作出房屋征收决定后应当在征收范围内公告。并且在公开发行的报刊上刊登。公告应当载明以下内容：

（一）征收目的和依据。

（二）征收的地点和范围。

（三）房屋征收补偿方案。

（四）房屋征收实施单位名称。

（五）达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的解决办法。

（六）行政复议、行政诉讼权利。

（七）索取房屋征收相关资料及咨询地点。

（八）其他应当公告的事项。

县区房屋征收部门应当在县区人民政府作出房屋征收决定之日起7日内将房屋征收决定及征收补偿方案的有关情况报市房屋征收部门备案。

市人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十五条 房屋被依法征收的，土地使用权同时征收或收回。

第十六条 被征收人对市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。

第十七条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，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。

第十八条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建，改变房屋和土地性质用途，房屋析户、买卖、租赁和抵押，户口迁入、分户，办理工商营业执照等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿并按相关规定给予处理。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十九条 被征收人、房屋承租人可凭房屋征收补偿安置协议向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门给予优先办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、停水、停电以及转学、转托等手续。

第三章 补 偿

第二十条 作出房屋征收决定的市人民政府对被征收人给予的补偿包括：

(一) 被征收房屋及所占土地使用权价值的补偿。

(二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。

(三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。实行征收项目范围内统一的征收补助和奖励标准,房屋征收部门应根据征收项目建设的具体情况,在征收补偿方案中确定并公布。

第二十一条 征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市人民政府应当优先给予住房保障。

第二十二条 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。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

被征收人或者房屋征收部门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申请复核评估。申请复核评估的,应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请,并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后,改变原评估结果的,应当重新出具评估报告;评估结果没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复

核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照本办法第四十二条规定处理。

第二十三条 房屋征收部门应当统一公布具有相应资质、有意向从事房屋征收评估的房地产价格评估机构名单，并实行动态更新。房地产价格评估机构由被征收人在市人民政府作出房屋征收决定并公告后 30 个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取抽签、摇号等随机方式确定。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。

房屋征收部门应将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件以及评估业务咨询方式在征收范围内公示。

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。

第二十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第二十五条 被征收人选择房屋货币补偿的，被征收房屋的补偿金额，由被征收人选定的具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

第二十六条 被征收人选择房屋产权调换的，市人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房

屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

(一)征收单家独院房屋(单层砼结构)按1:1.25的建筑面积进行调换;砼结构两层以上(含两层)的第一层按1:1.15的建筑面积进行调换,第二层以上(含第二层)按1:1.05的建筑面积进行调换;砖木、瓦结构的第一层按1:1.15的建设面积进行调换,第二层以上(含第二层)按1:1的建筑面积进行调换。

(二)征收公寓或楼房按1:1的建筑面积进行调换。

(三)被征收人按照“面积近似”原则选择安置房,安置房面积超过按比例调换面积的,超出面积一般不得超过按比例调换面积的20%。超出面积在10平方米(含本数)以内的,按成本价结算差价;超出面积在10平方米以外的部分,按市场评估价结算。补偿面积不足按比例调换面积部分,按市场评估价补给被征收人。

(四)产权调换楼层位置的选择按先签协议先选择的原则,对选择顶、底层的,政府可给予适当的奖励。

第二十七条 征收非住宅房屋选择产权调换的,按建筑面积1:1的比例补偿。补偿面积超过或不足按比例调换面积部分按市场评估价结算。

征收工厂、仓库、码头、种养殖场房屋原则上选择货币补偿。

第二十八条 在房屋征收决定公告发布前房屋的所有权已

发生转移或变更，但尚未办理登记手续，或者房屋所有权证明记载面积与实际面积不符的，由市房地产主管部门在收到房屋征收当事人申请后 10 个工作日内出具认定书。

第二十九条 产权调换的房屋面积按照被征收房屋所有权证所核定的建筑面积计算。

除产权调换的房屋面积外，其余有土地产权证明的土地面积，按市场评估价只作货币补偿。

第三十条 征收房屋的附属物，包括天井、庭院、花园、滴水巷、室外厕所、斗门、烟囱等，不作产权调换，按市场评估价只给予货币补偿。

房屋外没有土地使用权证的空地，临时搭建附属物占用的公共用地不予补偿；农村房屋外没有土地使用权证的空地按国土资源部门规定的征地标准进行补偿。

第三十一条 征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人解除租赁关系的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，不作货币补偿，产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。在征收期限内，抵押人向抵押权人清偿债务或与抵押权人重新签订抵押协议的，由征收人直接对被征收人（抵押人）给予补偿。

在征收期限内抵押人不能清偿债务或不能与抵押权人重新达成抵押协议的，如实行产权调换，由征收人将调换的房屋向公证机构办理证据保全手续，并及时通知抵押人和抵押权人，抵押权人可要求以产权调换房屋设定抵押；如实行货币补偿，由征收人将补偿款向公证机构办理提存公证，并及时通知抵押人和抵押权人，抵押权人可以就补偿款在债权范围内优先受偿。

第三十二条 租赁双方对装修补偿、停产停业损失有争议的，可以将有争议部分的货币补偿款提存公证。

第三十三条 征收科教、文化、卫生、社会公共福利等公益事业用房的，征收部门应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

第三十四条 征收房屋中的技术层（含夹层、阁楼）如属于原建筑物整体结构和布局或者经报建批准，层高超过 2.2 米；楼底高度不少于 2.4 米（即自然层高不少于 4.6 米）的，可计算产权面积，按 1:1 的比例调换产权面积；层高不足 2.2 米的，不作产权调换，但应按市场评估价格给予货币补偿。

征收砖木瓦房屋第二层（含第二层）其檐高不足 2.2 米，墙高 2.2 米以上的，可当一层作产权调换或作货币补偿；墙高不足 2.2 米又超过 1.6 米的，按 50% 折算建筑面积作产权调换或货币补偿，墙高 1.6 米以下的，只作货币补偿。

阳台按 1/2 折算建筑面积，飘檐按 1/4 折算建筑面积进行补偿。

红砖、泥砖瓦房标准檐高为 2.8 米以上，框架、混凝土结构房标准檐高为 3 米以上。

第三十五条 对下列的补偿项目按以下规定办理：

（一）经批准开办的养鸡场、养猪场及其它养殖场按市场评估价给予货币补偿，造成停产停业损失的，按建筑面积计算补偿，具体补偿的标准在补偿方案中确定。

（二）对被征收房屋的装修补偿，按市场评估价标准给予货币补偿。

（三）对被征收人的零星果树、竹木、菜园等作物的补偿，按国土资源部门规定的补偿标准执行。

（四）房屋基础、简易房和附属设施按市场评估价给予货币补偿。

（五）有线电视、电话移机、宽带网按规定标准补偿。

（六）被征收人的房屋实行产权调换的相关手续办理由征收实施单位负责，费用根据收费标准确定。

第三十六条 征收项目范围内的原有公共硬底化道路政府投入部分不予补偿。

第三十七条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应向被征收人按房屋建筑面积一次性支付每平方米 20 元的搬迁费。选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人按常住人口支付每人每月 200 元临时安置费或者提供周转用房；选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人按常住人

口一次性支付3个月每人200元的临时安置费。

第三十八条 对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，由征收当事人根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。协商不成的，可以委托房地产价格评估机构评估确定。对评估结果有异议的，可以按照本办法第二十二条相关规定申请复核、鉴定。

（一）房屋被征收前的效益。

1. 被征收人能提供税务部门出具的税后利润凭证的，效益以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准。

2. 被征收人不能提供税务部门出具的税后利润凭证等证明（含完税凭证不能反映停产停业损失）或者无法核算税后利润的，效益按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。对于营业面积在100平方米（含本数）以内的小型商铺（不含农家乐、工厂、洗车场等），按照建筑物内营业面积（厨房、卫生间、仓库除外）以不超过每月每平方米200元给予补偿，具体标准根据项目的区位在补偿方案中确定。

（二）停产停业期限。

停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

（三）给予停产停业损失补偿应当同时符合以下条件：1. 经国土资源、住建等部门认定为合法的建筑（认定为违法建筑和超

过批准期限的临时建筑不予停产停业损失补偿); 2. 具有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其它有关许可证件; 3. 作出房屋征收决定前实际正在经营, 因征收房屋造成了停产停业损失。

第三十九条 拥有合法产权, 但被征收人自行“住改商”的, 按照房屋原用途予以补偿。停产停业损失按照本办法第三十八条规定予以补偿。

第四十条 市人民政府及国土资源、住建等有关职能部门应当依法加强对建设活动的监督管理, 对违反城乡规划进行建设的, 依法予以处理。

对认定为合法建筑的给予补偿; 对未超过批准期限的临时建筑的, 按批准期限比例给予适当补偿; 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑, 由国土资源、住建等有关职能部门以及地方人民政府按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《关于加强河源市区农村建房管理的意见》等有关规定依法限期进行拆除清理, 恢复土地原貌, 不予补偿。

第四十一条 房屋征收部门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、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项, 订立补偿协议。

补偿协议订立后, 一方当事人不履行补偿协议约定的义务的, 另一方当事人可以依法提起诉讼。

第四十二条 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，由房屋征收部门报请市人民政府，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。房屋征收补偿决定的搬迁期限不得少于 30 天。

补偿决定应当公平，包括本办法第四十一条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，在自补偿决定公告之日起 60 天内，可以向上一级人民政府依法申请行政复议，在行政复议期间不得向人民法院提起行政诉讼；也可以自补偿决定书送达之日起 6 个月内向人民法院依法提起行政诉讼。

第四十三条 无合法产权证明且经国土资源、住房城乡规划建设部门认定为“一户一宅”之外的房屋，在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由国土资源、住房城乡规划建设等职能部门以及地方人民政府按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定依法处理。

第四十四条 被征收人对行政复议决定不服的，自收到复议决定书之日起 15 日内向人民法院提起诉讼。

第四十五条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市人民政府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。

第四十六条 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，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、县人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具体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。

第四十七条 实行产权调换的安置房源即安置点及临时周转用房的规划、设计、建设及市政配套，由市、县人民政府按规定明确牵头建设单位依法依规组织实施，有关单位予以配合。

第四十八条 房屋征收部门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。

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，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十九条 有关职能部门的工作人员在房屋的调查、认定和处理及房屋征收与补偿工作中不履行、不正确履行本办法规定的职责，失职或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等渎职行为，由监察机关依法追究相关责任人员的责任；造成损失的，依法承担赔偿责任；对涉嫌犯罪的责任人员，移送司法机关依法处理。

第五十条 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，造成损失的，依法承担赔偿责任；对涉嫌犯罪的责任人员，移送司法机关依法处理；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第五十一条 采取暴力、威胁、恐吓等手段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，按《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予治安管理处罚；对涉嫌犯罪的责任人员，移送司法机关依法处理。

第五十二条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对相关责任人员涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；其他违纪违法行为，由监察机关或行政主管单位依法处理。

第五十三条 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，由发证机关责令限期改正，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；对涉嫌犯罪的责任人员，移送司法机关依法处理。

第五章 附 则

第五十四条 县级人民政府可参照本办法实施。

第五十五条 本办法自 2017 年 10 月 1 日起实施，有效期为 5 年。市政府（市府办公室）已颁布的有关规定与本办法有抵触的，以本办法为准。本办法颁布前已依法实施的项目，继续沿用原有的规定办理。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委，市委办，市人大办，市政协办，市委工作部门，河源军分区，市法院，市检察院，群团组织，中央、省驻市单位，市新闻单位。

河源市人民政府办公室

2017 年 8 月 18 日印发
