

南召县中心城区城镇开发边界内国有土地 上房屋征收补偿安置暂行办法（试行） （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范我县中心城区城镇开发边界内房屋征收与补偿安置工作，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号），河南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干规定（豫政〔2012〕39 号），参照《南阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿办法》（宛政〔2021〕19 号）等相关法律、法规的规定，结合我县工作实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于中心城区城镇开发边界内国有土地上单位、个人房屋征收与补偿安置工作。

第三条 房屋征收补偿安置工作应当采取协议征收与依法征收相结合的办法，遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 南召县人民政府作为征收主体，负责（中心城

区) 城镇开发边界内的房屋征收与补偿安置工作。南召县城市更新服务中心是南召县人民政府房屋征收部门(以下简称县房屋征收部门), 具体负责中心城区城镇开发边界内国有土地上房屋征收与补偿安置工作的政策指导、培训、监管等, 确保房屋征收工作的公平、公正和有序开展。

发展和改革、财政、审计、自然资源、规划、住房和城乡建设、城市管理、市场监管、交通运输、税务、法院、公安、信访等部门和中心城区城镇开发边界内所属乡镇应当按照职责分工相互配合, 保障房屋征收与补偿安置工作的顺利进行。

第五条 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。

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。

房屋征收部门委托社会组织或单位提供房屋征收相关技术或劳务服务的, 按规定或合同约定支付相关费用。

第六条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为, 都

有权向南召县人民政府、房屋征收部门和其他相关部门举报。
接到举报的部门应当及时核实、处理。

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，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由南召县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、体育生态环境和资源保护、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性安居工程建设的需要；

（五）为促进经济发展，由政府组织实施的重大项目发展需要；

（六）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城市更新的需要；

（七）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 依照本办法第七条规定，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、南召县城市总体规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入我县国民经济和社会发展年度计划。

第九条 坚持先拆违、后征收。征收决定下达前，征收范围内认定的违法建筑要全部拆除到位。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收区域内实施下列行为：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）其他导致增加补偿费用的不适当行为。

违反本办法规定的，有县政府责成有关部门，依法查封施工现场，强制拆除，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面告知自然资源、规划、住房和城乡建设、不动产登记、市场监管、公安、税务等部门和属地乡镇暂停办理房屋征收范围内相关手续，各有关部门接到通知后应当立即暂停办理。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。

第十条 作出房屋征收决定前，房屋征收部门拟定征收补偿安置方案后报南召县人民政府批复，并经有关部门论证

后，由房屋征收部门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。

第十一条 作出房屋征收决定前，应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因城市更新需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，房屋征收部门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方案。

第十二条 作出房屋征收决定前，应按照有关规定由县信访部门进行社会稳定风险评估，并出具评估报告，明确防范化解措施。

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，保障房屋征收工作的顺利实施。

涉及征收补偿资金预（决）算需要审核时，由房屋征收部门按照南召县人民政府相关规定执行。

第十三条 作出房屋征收决定后，应当在征收范围内及时公告。公告应当载明以下内容：

- （一）房屋征收的主体、征收范围；
- （二）房屋征收部门、实施单位和实施时间；
- （三）房屋征收补偿方案；

（四）行政复议、行政诉讼权利；

（五）现场办公地点及监督举报电话；

（六）其他应当公告的事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 房屋征收部门组织，协调县住建、财政、规划、自然资源、房管、不动产等部门和属地乡镇，开展被征收房屋入户调查登记工作，对征收范围内单位和居民户数、面积、房屋结构、权属、用途性质，以及地上其它附属物、构筑物等情况进行调查，据实登记，进行认定，被征收人应当予以配合。

第十五条 房屋权属调查、认定工作完成后，由房屋征收部门将调查登记及认定结果在征收范围内进行公示，公示期限不少于7日。对提出的异议或举报，由房屋征收部门认真核实处置。

第十六条 房屋调查登记工作结束后，房屋征收部门结合相关调查数据及认定结果，向多家评估机构询价，编制房屋征收补偿预算。房屋征收补偿资金预算应包括：被征收人姓名（被征收的公建单位名称）及身份证号、房屋座落位置、建筑结构、建成年代、层数面积、用途性质、房屋图片、被

征收房屋价值的补偿、附属物（构筑物）补偿、停产停业补偿、测绘费、公证费、补助和奖励、征收工作经费、监管工作经费、评估费、房屋拆除及垃圾清运费等。

第十七条 房屋征收部门应在房屋征收补偿预算编制完成后，与相关单位共同审核后，将房屋征收补偿预算、调查结果、产权手续及认定报告、房屋影像资料、评估机构询价结果等相关资料，报县财政部门 and 审计部门备案。

第十八条 房屋征收部门申请房屋征收补偿资金时，应提供房屋征收补偿预算、资金使用计划及书面材料，按有关程序上报县政府研究，经县政府同意后，由财政部门及时拨付资金。

第十九条 被征收人应当在房屋征收补偿安置方案确定的签约期限内，与房屋征收实施单位签订房屋征收补偿安置协议，按期搬迁，交付被征收房屋。

房屋征收补偿安置协议内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限，用于产权调换的地点、户型和面积，搬迁费、过渡费、过渡方式、过渡期限、搬迁期限和违约责任等事项。

第二十条 房屋征收实施单位与被征收人在房屋征收

补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿安置协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县房屋征收部门报请南召县人民政府按照房屋征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第二十一条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由南召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。

第二十二条 被征收人在签订征收补偿安置协议时，应将房屋权属人的土地使用证、房屋所有权证、建设工程规划许可证等有关证件上交存档，房屋拆除后由原发证机关予以注销；办理抵押的由当事人负责解除抵押手续。

第二十三条 被征收人不得损坏或拆除已经补偿的被征收房屋及其附属物，其残值属于房屋征收部门，由房屋征收部门依法实施拆除，任何人不得私自拆除。如私自拆除，拆除人须向房屋征收部门赔偿残值；一旦造成安全事故，由拆除人依法自行承担相关责任；发现拆除出的建筑垃圾随意堆放的，依照有关规定予以处理。

第二十四条 房屋征收工作结束后，房屋征收实施单位应在 30 个工作日内编制决算，并提供房屋征收补偿相关手续和资料，送房屋征收部门进行初审后，报县审计部门审计。审计部门应加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并及时出具审计结果。县财政部门根据审计结果，及时进行决算。

第三章 评估

第二十五条 征收决定公示后，房屋征收评估工作，按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）执行。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋价值评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十六条 房屋征收部门在征收区域内将协商选定房地产价格评估机构的备选评估机构名单、期限等相关事宜告知被征收人（由不动产登记部门在名录库内推荐 3 至 5 家评估机构），公示期限为三天。房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内协商选定；协商不成的，由县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，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。房地产评估机构以房屋合

法建筑面积作为被征收房屋房地产市场价格评估的依据。装饰装修补偿金额，由选定的评估机构一并评估确定或出具评估单价。

第二十七条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第四章 补偿

第二十八条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）地上附属物及房屋装饰装修的补偿；
- （三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （五）补助和奖励。

对被征收人的房屋，按照房屋征收实施单位与被征收人签订协议的价格予以补偿，如协商不成的，有相应资质的房地产价格评估机构的评估价予以补偿。

第二十九条 对被征收房屋有权属登记的，以权属登记为准；未进行权属登记的，由房屋征收部门组织相关职能部门、属地乡镇、居民委员会、村组等结合相关房屋手续和实际情况对房屋的合法性进行认定并出具认定报告。经认定为

合法建筑的给予补偿，对认定为违法建筑的不予补偿；所建房屋未经依法批准或未能提供合法建设手续的按违章建筑认定并处理。

认定报告包括：被征收人姓名（或被征收的公建单位名称）及身份证号、房屋座落位置、建筑结构、建成年代、层数面积、用途性质、房屋图片以及是否合法等内容，认定报告应当由共同参与认定的部门盖章和参与人员签字。

调查认定后，发现房屋权属证书和相关手续系变造或伪造的，由房屋征收部门移交公安机关处理。对房屋权属证书有异议的，由房屋征收部门向不动产登记中心提出书面核实申请，不动产登记中心应当在3个工作日内核实并书面回复。对涉嫌违规办证、不当发证的，不动产登记中心应当在20个工作日内撤销证书，对发现的违法违纪线索移交纪检监察部门处理。

第三十条 因征收房屋造成的机器设备、物资等搬迁费用和停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，通过有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第三十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择货币补偿的可参考类似房屋的

市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。被征收人选择货币补偿的，在完成搬迁后，经验收合格，由县房屋征收部门按照征收补偿协议约定的补偿金额一次性结清，并对被征收房屋实施拆除。

第三十二条 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门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。除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以市场评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第三十三条 对被征收房屋以外的合法土地上的其它附属物、构筑物等只进行货币补偿。补偿标准参考宛政[2018]14号附属物补偿标准执行或评估确定。

第三十四条 征收县财政出资的党政机关、行政事业单位房屋，经南召县人民政府批准后，按评估价值只办理相关国有资产核减手续，不再进行补偿。

第三十五条 房屋征收部门要依法完善房屋征收补偿安置档案，实现一户一档。分户档案要包括被征收人基本信息、产权证件、征收补偿协议、分户评估报告、结算及领款

手续、房屋照片、认定报告等资料。并将分户补偿情况在房屋征收范

围内向被征收人公布。

第五章 安置

第三十六条 选择房屋产权调换的安置用房要做到产权清晰。安置用房实施单位应当在征收房屋前，做好安置用房的立项、规划、土地组卷报批、供地等前置工作。

第三十七条 房屋征收部门提供的安置用房，应当根据城乡规划要求，统一规划、统一建设、统一调配安置、统一管理。安置用房的建设应当符合国家工程建设质量和安全标准。安置用房应当公开安置房源、公开认定的安置面积等内容。

第三十八条 对于被征收人取得合法住宅土地而未建设的，可由自然资源部门委托（土地）评估机构确定后给予补偿。

第三十九条 安置用房的具体实施单位在房屋联合验收后，由县房屋征收部门按照“旧房先交，新房先选”的原则，根据与被征收户签订房屋拆迁安置补偿协议并办理交房手续的先后顺序，进行分配。剩余未分配的房屋及商业用房

统一由县住建局房产服务中心进行管理。

第六章 补助与奖励

第四十条 搬迁补助费。按被征收房屋合法建筑面积每户每平方米 6 元，一次性付清，选择房屋产权调换的按双倍计算，不足 400 元的按 400 元计发。

第四十一条 生活费补助费（只对准住宅房屋补助）。以户口本登记常住人口，每人一次性补助 300 元（不含公房）。

第四十二条 停产停业补助费。按被征收房屋的实际经营面积，每平方米一次性补助 100 元。

第四十三条 临时安置过渡费。执行货币补偿的按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米 8 元的标准，一次性发放 2 个月临时安置费，每户每月低于 500 元的按 500 元发放。

选择房屋产权调换的，按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米 8 元的标准，由房屋征收部门按过渡期长短一次性计算支付（过渡期根据项目实际情况确定）。

第四十四条 搬迁奖励。在房屋征收决定规定的签约期限内，按照被征收人签订房屋征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的情况，给予不同档次的奖励，奖励金额不得高于 15000 元奖励；超过房屋征收公告期限的不予奖励。

第四十五条 被征收人完成搬迁交房后，持身份证、户口本、土地使用证、房屋所有权证、房屋征收补偿协议、房屋搬迁交房验收单，经房屋征收部门审核通过后，可领取各项补助、补偿、奖励款等。

第四十六条 房屋征收部门对被征收房屋及附属物的补偿，只支付给产权人。所有租赁房屋租赁关系的解除、补偿等相关事宜，由被征收人与承租人协商处理，协商不成的，按有关法律法规解决。

第七章 费用管理

第四十七条 房屋征收部门自行实施或委托实施的房屋征收补偿工作，均应拨付征收工作经费。征收工作经费，按项目房屋征收补偿安置总费用的 2% 拨付，用于人员开支、聘用劳务、租赁机械、实地测量、评估费、公证费、政策宣传、日常办公等费用，由房屋征收部门自行使用，自行掌握，自求平衡。

第四十八条 征收工作经费在拨付房屋征收补偿资金时，根据拨付的房屋征收补偿资金数量，按照标准对房屋征收部门予以保障。

第八章 法律责任

第四十九条 房屋征收与补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予党纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 有下列情形之一的，依法予以惩处，构成犯罪的依法追究其刑事责任：

（一）围攻、谩骂、殴打工作人员，无理阻挠和干扰房屋征收与补偿安置工作的；

（二）被征收人伪造、涂改有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领补偿安置款的；

（三）在房屋征收补偿安置工作中有其他违法、违纪行为的。

第五十一条 房地产估价机构违反房地产估价规范和标准，出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告等行为的，按照《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》的相关规定，追究其相应责任。给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第五十二条 本办法未能涵盖的其他事项，由房屋征收部门会同有关部门研究提出意见，报南召县人民政府批准后

实施。如遇特殊情况，可采取一事一议办法解决。

第五十三条 本办法自公布之日起施行。《南召县人民政府关于印发南召县中心城区国有土地上房屋征收补偿方案的通知》（召政文〔2020〕172号）同时废止。我县原有相关规定与本办法不一致的，按本办法执行。本办法施行前已依法下达房屋征收决定的项目，继续按原规定执行。

第五十四条 建制镇的房屋征收安置补偿工作可参照本办法执行。