**西峡县国有土地上**

**房屋征收与补偿安置办法（试行）**

**（征求意见稿）**

第一章　总　则

第一条　为了规范我县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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《河南省人民政府关于印发河南省实施国有土地上房屋征收与补偿条例若干规定的通知》（豫政〔2012〕39号）、《南阳市人民政府<关于拆迁改造推行货币化安置的指导意见>》（宛政〔2015〕52号）的文件精神，以及国家有关法律、法规的规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条　在我县国有土地上为了公共利益的需要实施房屋征收的，适用本办法。

第三条　房屋征收与补偿的具体实施工作，由乡镇（街道）负责，在实施房屋征收前，应成立由相关部门组成的指挥部。

第四条　自然资源、住建、房管、城管、发改、财政、审计、市场监管、信访、税务、民政、纪委监委、公安、法院、信访维稳等部门，要按照工作职责相互配合，保障房屋征收补偿工作的顺利进行。

第五条　县政府应当加强对房屋征收工作的监督，特别要加强征收计划、征收补偿方案、政策法规等方面的监督，确保房屋征收与补偿工作的公平、公正和统一。县房屋征收部门应当会同县财政、发改、自然资源、住建、城管等有关部门，加强对乡镇、街道办工作的指导。

第六条　任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向县人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的县人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

纪委监委应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府有关部门及其工作人员的监察。

第二章　征收程序

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，由县人民政府作出房屋征收决定。

（一）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（二）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；

（三）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（四）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；

（五）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条　由项目所在地村（居委会）向乡镇（街道）申请，乡镇（街道）审核后，报县政府确定，并提交以下资料：

（一）项目所在区位、范围、被征收人的户数及项目建设等基本情况；

（二）发改部门出具的符合国民经济和社会发展规划的证明材料；保障性安居工程建设和旧城区改造项目批准文件及纳入国民经济和社会发展年度计划的相关材料；

（三）县自然资源部门出具的符合土地利用总体规划的证明材料和项目范围内土地所有权性质的相关材料；符合城乡规划的证明材料；

（四）需要提交的其他相关材料。

第九条　县政府确定可以实施房屋征收的，应组织人员对拟征收范围的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并结合自然资源、房管、财政等相关部门予以核实，各相关部门和被征收人应当予以配合。

县政府应组织自然资源、房管、住建、城管、财政等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑和占地进行调查、认定和处理。自然资源部门负责征收范围内违法建筑的认定、土地权属的调查认定与勘界;房管部门负责房屋用途及面积的核实;其它部门根据职责予以配合。

调查结果应向被征收人公布。

第十条　征收范围内已登记的被征收房屋的性质、用途和建筑面积，一般以不动产权证书（房屋权属证书）的记载为准，不动产权证书（房屋权属证书）与现状不一致的，除有证据证明不动产权证书（房屋权属证书）有错误外，以证载面积为准。

第十一条　根据房屋征收预评估价格和调查核实的情况，乡镇（街道）拟定征收补偿方案，经县房屋征收办核实后报人民政府。征收补偿方案的内容应当包括：法律依据、征收范围、征收部门及委托房屋征收实施单位、实施时间、补偿方式、补偿标准、搬迁费、临时安置费和奖励标准、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等。

县人民政府要及时组织有关部门对拟定的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　乡镇（街道）将征求意见情况和根据公众意见修改的征收补偿方案情况予以及时公布。

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，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方案。公众代表一般为群众代表、基层组织代表、人大代表和政协委员等。

第十三条　县人民政府作出房屋征收决定前，乡镇（街道）和信访、维稳部门应当按照有关规定进行社会稳定风险评估，并提交社会稳定风险评估报告。对房屋征收项目涉及被征收人数较多的，应当经县政府常务会议讨论决定。

第十四条　县政府作出房屋征收决定前，应保证征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

第十五条　县政府作出房屋征收决定后，应当5日内在房屋征收范围内发布房屋征收公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

房屋征收部门和乡镇（街道）应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十六条　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。

第十七条　房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建、分割转让房屋和对房屋进行装饰、装修及改变房屋用途等不正当增加补偿费用的行为；违反规定实施上述行为的，不予补偿；情节严重，构成犯罪的依法追究刑事责任。

改造指挥部会同县房屋征收部门应同时书面通知住建、自然资源、市场监管、税务、公安等有关部门暂停办理房屋征收范围内的相关手续，暂停期限最长不得超过1年。各有关部门接到通知后应当立即停止办理。

第三章　征收评估

第十八条　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。

第十九条　房地产价格评估机构选定，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）文件执行。

第四章　征收补偿

第二十条　对被征收人给予的补偿包括:

（一）被征收房屋价值的补偿;

（二）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；

（四）房屋装修、房屋附属物的补偿。

第二十一条　征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，可申请政府的保障性住房。

第二十二条　被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

**（一）货币补偿**

1．被征收人选择货币补偿的，按其被征收房屋的房地产市场评估价给予补偿，并享受评估价值的10%购房补助。

2．公建房屋根据《中共南阳市委办公室 南阳市人民政府办公室关于进一步加强市中心城区国有土地上公建单位房屋征迁工作的通知》（宛办文〔2019〕98号）文件的补偿原则，实行货币补偿。

3．企业类及其他单位房屋征收补偿按土地、房屋评估价给于货币补偿。

**（二）产权调换**

1．土地使用权面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》的，按证载面积确认土地使用权面积。

2．房屋合法建筑面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》和县级规划建设行政主管部门颁发的规划、建设许可证，以证载建筑面积为准；依法取得《土地使用权证》未办理合法准建手续的，国有土地上房屋合法建筑面积按不超过证载土地使用权面积2倍认定。

3．未办理上述证件的：土地使用权及房屋的合法性由项目指挥部负责，组织村民小组、村（居）委会、乡镇（街道）三级出具认定意见。国有土地上合法建筑面积按不超过土地面积134平方米2倍面积（即268平方米）认定。

4．商业用房：临街建筑用于商业部分的，经三级认定后，1：1等面积等楼层予以置换商业用房。

5．商品房（含集资房、单元房）：按证载面积1:1置换建筑面积。

6．房屋装修、附属物及构筑物由评估公司评估后货币补偿。

第二十三条　因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;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支付临时安置费。

搬迁费按被征收房屋合法面积每平方6元计算。

过渡安置费:选择现房安置和货币补偿的按被征收人合法房屋面积每平方每月6元计算，一次性发放六个月。选择产权置换的，按被征收人合法面积每平方每月6元计算，每户每月不得低于500元，过渡期为24个月，按每半年支付一次；非被征收人原因（不可抗力因素除外），实际过渡期限超过协议约定过渡期限的，超期过渡时间内双倍支付。

生活补助费：按常住人口每人一次性补助300元。

商业用房停业损失：依法认定的商业用房，按认定的合法经营面积，给予一次性每平方米230元的经营性损失补偿。

经核实确属家庭生活困难的，经民政部门提供证明材料，并经组、村（居委会）、乡镇（街道办）三级核实后报指挥部决定，予以适当照顾。

搬迁奖励：被征收人在规定的时间段签约并搬迁交房的分别奖励3万元、2万元、1万元，具体时间段由项目指挥部确定。超过规定期限签约和交房的，无搬迁奖励。

对被征收房屋用途为住宅改为经营用房的，且房屋征收时正在从事经营，依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或免税证明的合法建筑，根据经营年限及纳税历史情况，对从事经营部分可以给予适当经营损失补偿。

第二十四条　县政府及其有关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。

违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二十五条　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。

第二十六条　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，或者有下列情况之一的，由房屋征收部门报请县人民政府依照本办法的规定，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。

（一）房屋所有权人下落不明的;

（二）没有房屋所有权关系证明的;

（三）暂时无法考证房屋合法所有权人的;

（四）房屋所有权有纠纷尚未依法解决或正在诉讼的;

（五）其他房屋所有权人不明确的情形。

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。

第二十七条　公安、教育、房管、城管、电力等部门应当及时办理和安排被征收人户口转移、子女转学转托、不动产权登记以及用水、用电等事宜。凡支持配合房屋征收工作主动签约并搬迁的被征收人，子女入幼儿园、小学、初中可在本辖区范围内自主选择，由教育部门负责办理。

第二十八条　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。

第二十九条　实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

县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。

第三十条　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。

第五章　附　则

第三十一条　不动产登记机构和房屋征收部门要密切配合，做好被征收房屋的注销登记工作。

第三十二条　房屋拆除企业应当具有相应的资质。拆除施工应按照《建设工程安全生产管理条例》〔国务院令第393号〕等有关规定执行，施工现场应当采取必要的安全措施，防尘降噪，保持环境清洁。

第三十三条　为加强县人民政府对房屋征收与补偿工作的监督，实行房屋征收补偿方案备案制度。

第三十四条　任何组织和个人不履行本办法规定的职责或违反本办法规定的，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的相关规定进行处理。

第三十五条　本办法自公布之日起施行。本办法实施前已依法作出征收决定的，按原规定执行。县内国有土地上房屋征收与补偿安置的相关规定与本办法不符的按本办法执行。《西峡县棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿补助和奖励办法》（西政〔2018〕14号）同时废止。