

吴忠市人民政府文件

吴政发〔2012〕78号

吴忠市人民政府 关于印发《吴忠市区国有土地上房屋征收 与补偿暂行办法》的通知

各县（市、区）、市直各部门，直属事业单位：

《吴忠市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经市人民政府第67次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



吴忠市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等法律、法规的规定，结合实际，制定本办法。

第二条 因公共利益需要，在市区（利通区）内征收国有土地上单位、个人的房屋适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿工作应当遵循惠民拆迁、依法拆迁、阳光拆迁、和谐拆迁的方针和决策民主、程序正当、结果公开、补偿公平的原则。

第四条 市人民政府为市区国有土地上房屋征收与补偿主体，统一领导本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。市房产管理局为市区国有土地上房屋征收部门（以下简称市房屋征收部门），负责组织实施市区国有土地上房屋征收与补偿工作。市发改、财政、国土、建设、监察、审计、规划等部门按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，与市房屋征收部门共同配合实施好市区房屋征收与补偿工作。

第五条 市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。

市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实施监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 市建设局会同市财政、发改、国土、监察、审计、规划等部门，加强对县（市、区）房屋征收与补偿实施工作的指导、监督。

第二章 征收决定

第七条 有下列情形之一的，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、土地资源节约集约利用、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）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 依照本办法第七条规定，确需征收房屋的建设活动，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，应当纳入市国民经济和社会发展年度计划。

第九条 市房屋征收部门会同发改、国土、建设、规划等行政主管部门提出房屋征收项目，报市人民政府审查确定。

房屋征收范围确定后，房屋征收部门书面通知有关部门暂停办理相关手续，暂停期限最长不超过1年。国土、规划、工商等行政管理部门应在征收范围内按职责分工做好以下工作：

（一）暂停办理改变房屋用途等手续，禁止新建、扩建、改建房屋；

（二）暂停核发营业执照。监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。

第十条 建设单位因公共利益需要征收房屋的，向市房屋征收部门提出房屋征收申请，并提交以下资料：

（一）房屋征收申请书；

（二）建设用地规划文件；

（三）建设项目立项文件；

（四）保障性安居工程建设和旧城区改建项目，除提供上述资料外，还应提供市国民经济和社会发展年度计划文件；

（五）其他资料。

第十一条 市房屋征收部门根据建设单位提供的资料和第七条、第八条的规定，明确需要征收房屋的范围，并告知被征收人，组织征收实施单位对征收范围内房屋（含未经登记的建筑）的权属、区位、用途、新旧程度、建筑面积等情况进行调查、登记，被征收人应当予以配合。调查和登记结果应在征收范围内向被征收人公布。

第十二条 对未经登记的建筑，市房屋征收部门牵头组织市规划、国土、建设、监察等部门和房屋征收实施单位开展认定工作，各职能部门在5个工作日内，根据各自工作职责，对建筑的合法性进行认定并出具书面认定意见。其中因历史原因或政府及有关部门原因造成未经登记的建筑，职能部门难以认定其是否合法的，由市房屋征收部门汇总意见报市人民政府研究。对未经登记的建筑的认定结果应当在征收范围内予以公布。经依法调查，认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑需要征收的，应当予以补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十三条 市房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案。房屋征收补偿方案内容应当包括：法律依据、征收范围、征收实施时间及步骤、被征收房屋情况、征收补偿标准和方式、产权调换房屋及周转房准备情况、补助和奖励标准、搬迁过渡方式和过渡期限等。

市房屋征收部门组织市监察、发改、规划、国土、政法等部门及征收实施单位，对房屋征收补偿方案进行论证，报市人民政府批准后，在征收范围内予以公布，征求公众意见；征求意见期限不得少于30日。征求意见情况和根据公众意见修改的情况也应当及时公布。

第十四条 旧城区改建需征收房屋的，多数被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，市房屋征收部门举行由被征收人和公众代表等参加的听证会，听取意见，修改方案。

第十五条 市房屋征收部门组织利通区人民政府和市、区监察、发改、公安、信访等部门及利通区有关乡镇人民政府、居(村)

委会进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估报告报市政法部门备案。

第十六条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应将拟征收项目的名称、范围、户数、建筑面积、联系方式等相关情况予以公示。

自公示之日起 7 个工作日内，市房屋征收部门指导被征收人采取协商方式选定房地产价格评估机构。市房屋征收部门以公告的形式，在征收范围内公布申请参加房地产评估机构的名单、基本情况和行为规范，并将协商选定房地产估价机构的期限等相关事宜告知被征收人。被征收人协商选定的房地产估价机构，应以书面形式报房屋征收部门。征收部门应将协商结果予以公布。

第十七条 对房地产评估机构的选定协商不成的，由市房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或采取摇号、抽签等随机方式确定房地产价格评估机构，并经公证部门公证。

市房屋征收部门应提前 3 天将投票选择房地产估价机构的相关事项告知被征收人。被征收人应在规定时间内持房屋权属证书，按一个被征收人（产权户）一票的原则，到指定地点参与投票。参与投票选择的被征收人数量应超过被征收人总数的 50%。得票最高、且超过参与投票被征收人数量 50% 的房地产估价机构确定为该项目的评估机构。

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。房屋征收部门应与房屋评估机构签定委托合同。房屋评估机构不得转让或变相转让受托的

房屋征收评估业务。

第十八条 市房屋征收部门应当将分户的初步评估结果向被征收人公示 7 日，并安排负责房屋征收评估项目的注册估价师进行现场说明解释。对被征收人反映的确属错估的部分，注册房地产估价师应现场予以记录，并报请房地产估价机构进行修改、完善。

第十九条 被征收人对被征收房屋评估价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 房屋征收范围确定后，任何单位和个人不得在房屋征收范围内进行下列活动，违反规定实施的，依法不予补偿。

(一) 新建、扩建、改建房屋（包括构筑物及其他附属物）或进行装饰、装修；

(二) 改变房屋和土地用途；

(三) 其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

第二十一条 房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位，存入专用账户，专款专用，由市房屋征收部门负责监管，并接受市财政、审计等部门的监督、检查。

第二十二条 市房屋征收部门认为具备房屋征收条件并符合征收程序要求的，报市人民政府作出房屋征收决定，并在作出房屋征收决定后 5 个工作日内发布房屋征收公告。征收公告应当载明征收的范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第二十三条 房屋被依法征收的，国有土地使用权一并收回。

第二十四条 各级各有关部门和单位应当做好房屋征收与补

偿政策的宣传解释工作。

第二十五条 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。

第三章 补 偿

第二十六条 征收房屋的补偿包括：

- (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。

第二十七条 被征收房屋权属、用途、面积、结构等以房屋权属证书、房屋登记簿为准；房屋权属证书与登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以登记簿为准；已改变用途的，以城乡规划主管部门和其他部门的批准文件为依据。

第二十八条 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。被征收房屋的价值，由按本办法选定的、具有相应资质的房地产价格评估机构，依据有关规定评估确定。

被征收房屋和产权调换房屋价值评估的时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋室内装饰装修的价值，由双方协商确定，协商不成通过评估确定。

第二十九条 在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，由市

房屋征收部门与被征收人签订补偿协议。

补偿协议的主要内容：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

第三十条 签订房屋补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的国有土地使用权证、房屋所有权证等权属证明一并交市房屋征收部门，市房屋征收部门应当及时送有关部门办理注销登记手续。

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。

第三十二条 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，市房屋征收部门和房屋征收实施单位统一筹集用于产权调换的房屋或组织项目建设方提供用于产权调换的房屋，并组织房屋征收实施单位与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换房屋为期房的，过渡期限内，市房屋征收部门应向被征收人支付临时安置费或提供周转用房。

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，应当为其提供改建地段或就近地段的房屋。并向被征收人支付临时安置费（具体标准由双方参照市场价协商确定），支付期限自原房屋被拆之日起到调换房屋交付被征收人之日。

第三十三条 被征收人符合住房保障条件的，根据区、市有关规定，被征收人提出申请的，应优先给予住房保障。

第三十四条 因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付

搬家费。搬家费一次性支付，具体标准由双方参照市场价协商确定，协商不成的由双方选定评估机构进行评估。

征收生产、经营用房机器设备的应支付补偿费，具体标准由双方参照市场价协商确定，协商不成的由双方选定评估机构进行评估。

第三十五条 产权调换房屋为期房且为多层建筑的，过渡期限不得超过 18 个月；高层建筑的过渡期限不得超过 30 个月。确需延长过渡期限的，应按本办法第三十二条规定标准的 2 倍，向被征收人支付超期临时安置费。

第三十六条 对因征收非住宅房屋造成停产停业的损失补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定，协商不成的通过评估确定。

第三十七条 市房屋征收部门应当指导房屋征收实施单位与被征收人按照本办法的规定，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，订立补偿协议并及时报市房屋征收部门备案。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十八条 征收决定作出后 5 个工作日内，市房屋征收部门向征收实施单位预拨一定比例的征收启动资金，并根据签订征收补偿协议的进展情况，及时将征收补偿资金支付给被征收人。市房屋征收部门应对资金使用情况进行监督。

第三十九条 市房屋征收部门委托的房屋征收实施单位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的，或被征收房屋所有权人不明确的，市人民政府依法作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定应本着公平原则，包括本办法第三十七条规定的有关补偿协议的事项。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提出行政诉讼。

第四十条 房屋征收补偿决定应包括被征收人及其房屋的基本情况、征收的依据和理由、搬迁期限以及本办法第三十七条规定的有关补偿协议的事项，并告知相关权利。

第四十一条 实施房屋征收应当遵循先补偿、后搬迁的原则。市房屋征收部门和房屋征收实施单位负责本区域内被征收房屋拆除中的安全监督、管理工作。房屋拆除必须由具有相应资质等级的建筑施工单位承担。建筑施工单位对承接的房屋拆除工作承担全部责任，并为房屋拆除施工人员办理意外伤害保险。市房屋征收部门委托的征收实施单位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。建设单位不得参与搬迁活动。

第四十二条 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，并经市房屋征收部门会同有关单位进一步协调仍未达成协议的，由人民法院

依法强制执行。

第四十三条 市房屋征收部门应当将分户补偿情况（含被征收房屋基本情况、补偿金额、房屋产权调换等情况）在房屋征收范围内向被征收人公布，并依法建立房屋征收补偿档案。

第四十四条 房屋征收和补偿工作经费。征收工作经费（含不可预计费用和评估费用）按征收补偿费用的5%计算。不可预计费用主要用于历史遗留问题处理、信访维稳、突发公共事件处理、司法强制执行等。

征收工作经费计入征收补偿总成本。

第四十五条 市审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并及时公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十六条 房屋征收工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 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；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追

究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第四十八条 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评估报告的，由市房屋征收部门协调其发证机关责令限期改正，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，记入信用档案，并清除出吴忠房地产价格评估市场；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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十九条 本办法自公布之日起施行。本办法没有作规定的及与《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定不一致的，按其条例执行；国务院及住房和城乡建设部，自治区人民政府有新规定的，从其规定。《吴忠市城市规划控制区拆迁补偿安置暂行规定》（吴政发[2003]54 号）中涉及国有土地上房屋征收与补偿的相关规定不再执行。

第五十条 红寺堡区、青铜峡市、盐池县、同心县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作参照本办法执行。

主题词：国有土地 房屋 征收 办法 通知

抄送：自治区社会管理综合治理委员会办公室，住房和城乡建设厅；

市委各部委，市人大常委会办公室，市政协办公室，吴忠军分区，市中级人民法院，人民检察院，各民主党派，人民团体，区属驻吴各单位。

吴忠市人民政府办公室

2012年8月1日印发