

市政府关于印发宿迁市  
国有土地上房屋征收与补偿工作规则的通知  
宿政规发〔2015〕2号

各县、区人民政府，市各开发区、新区、园区、景区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

《宿迁市国有土地上房屋征收与补偿工作规则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宿迁市人民政府  
2015年6月1日

## 宿迁市国有土地上房屋征收与补偿工作规则

**第一条** 为规范国有土地上房屋征收与补偿工作程序，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》等规定，制定本规则。

**第二条** 宿迁市国有土地上实施房屋征收、补偿及申请强制执行征收补偿决定的，适用本规则。

**第三条** 国有土地上房屋征收与补偿工作应遵循决策民主、程序正当、行为规范、过程公开、结果透明的原则。

**第四条** 为了公共利益的需要，确需征收房屋的，应取得相关审查意见和资料。主要包括：

（一）发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的审查意见；

（二）城乡规划部门出具的项目符合城乡规划、专项规划的审查意见，并根据征收部门指定的征收范围制作提供征收范围红线图和航拍图；

（三）国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的审查意见，界定项目用地范围的国有土地性质。

**第五条** 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应发布征收调查公告并作出禁止不当增加补偿费用行为的通知，在房屋征收范围内公布。不当增加补偿费用行为包括：

- （一）新建、改建、扩建或装修房屋；
- （二）改变房屋和土地性质用途；
- （三）房屋析产、典当、赠予、买卖、租赁或抵押；
- （四）户口迁入或分户；
- （五）房产公证；
- （六）新办工商营业执照、税务登记证；
- （七）企业转制、出售、租赁、承包、兼并；
- （八）其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应将有关禁止事项书面通知城乡规划、城乡建设、国土资源、工商等有关单位暂停办理相关手续。

**第六条** 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。

委托征收实施单位工作事项主要包括：

- （一）进行房屋调查登记；
- （二）编制征收补偿方案；
- （三）进行房屋征收与补偿政策宣传、解释，与被征收人协商签订征收补偿协议；
- （四）组织征求意见、听证、论证、公示；
- （五）其他委托事项。

房屋征收部门应加强对房屋征收实施单位的监督，并对其委托范围内行为后果承担相应的法律责任。

**第七条** 房屋征收部门应对征收范围内的房屋权属、区位、用途、结构、建筑面积、附属物面积、家庭人员等情况进行调查登记，并建立房屋登记档案。涉及企事业单位、军队房屋的，还应对单位隶属关系、生产经营、设施设备、经济效益、安置意向等情况进行调查登记。

房屋征收部门应将房屋调查结果在房屋征收范围内向被征收人公示。

**第八条** 房屋征收部门应当在征收调查登记工作启动时，通过信用考评方式择优选定预评估单位。征收预评估单位的选择要公开发布报名信息，对符合条件的报名评估单位要依据市房屋征收部门信用评价、2年内工作业绩、在手工作量等因素综合选定。预评估单位同步对征收范围内的房屋进行现场查勘并分区域采样评估，综合修正后取得征收范围内被征收房屋相类似房地产市场价格和修正系数的数据，同时测算征收成本，出具分户计算表和初步整体评估报告。

预评估单位应逐户查勘评估，拍摄制作能够反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料。查勘记录应由被征收人、实地查勘估价师和房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位工作人员共同签字认可。因被征收人原因不能入室查勘或者被征收人拒绝在查勘记录上签字的，可由至少2名无利害关系的第三人作为

见证人签字确认，并在评估报告中说明。

**第九条** 规划执法部门牵头组织有关部门对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理，并以书面形式函告房屋征收部门。认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法给予补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

规划执法部门应将未经登记的建筑调查、认定和处理情况在房屋征收范围内向被征收人公示。

**第十条** 房屋征收部门应依据相关法律政策规定及房屋调查登记结果，拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。征收补偿方案应包括下列内容：

- （一）房屋征收补偿的目的、法律依据；
- （二）房屋征收范围；
- （三）房屋征收补偿方式、标准、计算方法；
- （四）奖励和补助标准；
- （五）用于产权调换房屋的基本情况；
- （六）房屋征收补偿的签约期限；
- （七）搬迁过渡方式、过渡期限；
- （八）企事业单位补偿安置方式；
- （九）其他有关事项。

**第十一条** 市、县级人民政府组织有关部门论证征收补偿方案。论证内容主要包括：

- (一) 征收补偿方案的合法性；
- (二) 征收补偿方案的合理性；
- (三) 征收补偿方案的可行性。

市、县级人民政府应根据论证情况完善征收补偿方案。

**第十二条** 市、县级人民政府应在房屋征收范围内公布征收补偿方案，征求公众意见。房屋征收部门应指定专人在房屋征收项目现场收集整理反馈意见，并公布监督举报电话。征求意见期限不得少于 30 日。

房屋征收部门应根据公众意见，修改征收补偿方案后报市、县级人民政府。市、县级人民政府应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法律政策规定的，市、县级人民政府应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。

**第十三条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定之前，应当进行社会稳定风险评估。

**第十四条** 房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第十五条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定，并及时公告。公告应载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收决定公告应在房屋征收范围内张贴，并通过报纸、



电视或网站等新闻媒体予以公布。

涉及被征收人达到 500 户（含）以上的，做出房屋征收决定前，应当经市、县级人民政府常务会议讨论决定。

**第十六条** 房屋征收决定做出后，房屋征收部门应当组织在征收范围内全面宣讲征收补偿政策，提出相关工作要求。

**第十七条** 征收评估单位由被征收人在征收决定发布后协商选定，协商时间不少于 5 个工作日。征收评估单位的选择要公开发布报名信息，向被征收人公布符合条件的报名评估单位的市房屋征收部门信用评价、2 年内工作业绩、在手工作量、评估工作方案等信息，规范引导被征收人协商选定。

按“一户一票”的原则，由房屋征收部门发放评估单位协商选定表，指导征收项目范围内的被征收人规范填写表格，并签字确认。房屋征收部门组织纪检监察、行业监督部门和被征收人代表，召开评估单位选定会，公开唱票、统计。经公证机构现场公证，超过半数共同选择一家评估单位的，视为协商选择成功。逾期协商不成的，房屋征收部门可以通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或采取摇号、抽签等方式确定征收评估单位。通过投票或摇号、抽签等方式确定评估单位的过程与结果应当由公证机构现场公证。

征收评估单位选定结果应在房屋征收范围内公示。

**第十八条** 征收评估单位根据预评估资料核实确定分户

初步评估结果后，应在征收范围内公示初步评估报告表；公示结束无异议的，向房屋征收部门提供被征收房屋的分户评估报告。房屋征收部门或征收实施单位应及时向被征收人转交分户评估报告。

征收评估单位对房屋装饰装修要据实评估，不得统一标准，一般性装饰装修应根据工程造价管理单位公布的造价信息、市场调研情况结合使用年限、保养状况等因素合理评估确定补偿价格。对现行政策未能涵盖的具体问题（如大型工业设备拆移装、年久树木、专业养殖禽畜的补偿、特殊装饰装修等）实行集体会办制度，由房屋征收部门、征收实施单位、征收评估单位等方面参加，集体会办后形成书面处理意见，并报作出征收决定的政府或上级业务主管部门同意，征收评估单位不得随意评估。

对评估结果有异议的，被征收人应当自收到评估报告之日起10日内向作出评估的房地产价格评估机构书面申请评估复核。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内向市国有土地上房屋征收估价专家委员会申请鉴定。

市国有土地上房屋征收估价专家委员会应在10日内完成鉴定并出具鉴定结果，鉴定结果可以作为认定被征收房屋价格的依据。

**第十九条** 房屋征收部门应依据征收补偿方案与被征收人协商签订补偿协议。补偿协议应包括下列内容：

（一）双方当事人的信息、被征收房屋的基本情况；



- (二) 补偿方式；
- (三) 货币补偿金额、支付期限；
- (四) 产权调换房屋的地点和面积；
- (五) 搬迁费、临时安置费、停产停业损失费；
- (六) 搬迁期限、过渡期限及方式；
- (七) 违约责任；
- (八) 其他约定事项。

**第二十条** 房屋征收部门应在房屋征收范围内向被征收人公布分户补偿情况。房屋征收补偿明细要一应俱全，全面覆盖，不瞒不漏。公布内容应包括：

- (一) 《征收补偿安置信息一览表》；
- (二) 《房屋征收补偿协议书》；
- (三) 《评估测算公示表》；
- (四) 《房屋装饰装修、附属物、生活设施移装等补偿项目明细表》；
- (五) 《征收项目旧房接收交割单》；
- (六) 《征收补偿资金结算凭证》；
- (七) 其他应公布的材料。

**第二十一条** 房屋征收部门应依照补偿协议约定支付房屋征收补偿补助款，落实产权调换房屋。

**第二十二条** 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未达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明

确的，由房屋征收部门申请作出征收决定的市、县级人民政府作出补偿决定。申请作出补偿决定时，应提交下列材料：

- （一）申请作出补偿决定的报告；
- （二）被征收房屋调查登记资料、房屋评估报告及相关材料；
- （三）对被征收人的征收补偿方案；
- （四）产权调换房屋相关证明材料；
- （五）不少于 3 次的协商记录或者房屋勘察记录及相关情况说明；
- （六）被征收房屋所有权人不明确的情况说明；
- （七）其他与补偿决定有关的材料。

**第二十三条** 市、县级人民政府作出补偿决定前，应履行调查、调解程序，明确告知被征收人选择补偿方式等各项权利，充分听取被征收人意见。

经调解达成一致意见的，由征收部门与被征收人签订补偿协议；未达成一致意见或者被征收人无正当理由拒绝商谈的，由市、县级人民政府做出补偿决定。

**第二十四条** 市、县级人民政府应将补偿决定送达被征收人，并在房屋征收范围内公告。

**第二十五条** 被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼，并在补偿决定规定的期限内拒不搬迁的，市、县级人民政府

在法定期限届满之日起三个月内，依法申请人民法院强制执行。

**第二十六条** 申请人民法院强制执行前，市、县级人民政府应依法履行催告程序，充分听取被征收人、直接利害关系人意见。

催告书送达 10 日内被征收人仍未履行相应义务的，依法申请人民法院强制执行。

**第二十七条** 申请强制执行前，市、县级人民政府应组织有关部门进行强制执行方面的社会稳定风险评估，并根据风险评估情况制定风险应急预案，排除发生极端事件的可能性。

**第二十八条** 符合强制执行条件的，市、县级人民政府向人民法院申请强制执行。

强制执行实施后，市、县级人民政府应依法补偿、妥善安置被执行人，并做好信访接待和社会维稳工作。

**第二十九条** 市、县级人民政府向人民法院申请强制执行的，应当注意收集下列材料：

（一）强制执行申请书；

（二）被征收房屋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；

（三）征收决定、征收补偿决定及相关证据和所依据的规范性文件；

（四）征收补偿决定送达凭证、催告情况及房屋被征收人、直接利害关系人的意见；

（五）社会稳定风险评估材料；

(六) 申请强制执行的房屋状况；

(七) 被执行人的姓名或者名称、住址及与强制执行相关的财产状况等具体情况；

(八) 法律、行政法规规定应当提交的其他材料。

强制执行申请书应当由申请机关负责人签名，加盖申请机关印章，并注明日期。

**第三十条** 房屋征收部门应建立房屋征收与补偿档案。房屋征收与补偿档案主要包括：

(一) 房屋征收决定发布前的相关会议纪要；

(二) 房屋征收决定发布所依据的相关规划、立项资料；

(三) 房屋征收决定发布前的听证和征求意见等资料；

(四) 房屋征收补偿方案；

(五) 房屋征收决定及公告；

(六) 房屋征收部门与征收实施单位签订的委托合同；

(七) 房屋征收部门与房地产价格评估机构签订的委托合同；

(八) 整体评估报告和分户评估报告；

(九) 通知有关部门停止办理相关手续的书面通知；

(十) 分户补偿资料；

(十一) 补偿协议及达不成补偿协议，由市、县级人民政府作出的补偿决定及有关资料；

(十二) 申请人民法院强制执行的材料；

(十三) 其他与征收有关的档案资料。

**第三十一条** 房屋征收完结，市、县级人民政府应组织相关部门进行竣工验收。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 本规则由市住房和城乡建设局负责解释。

**第三十四条** 本规则自 2015 年 7 月 1 日起施行。