

市政府关于印发宿迁市市区 国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

宿政规发〔2021〕4号

各县、区人民政府，市各开发区、新区、园区管委会，市各有关部门和单位：

《宿迁市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市政府五届七十三次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宿迁市人民政府

2021年6月4日

（此件公开发布）

宿迁市市区国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总则

第一条 为了规范国有土地上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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内实施国有土地上房屋征收与补偿

（以下简称房屋征收与补偿），适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、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行政区域内的房屋征收与补偿工作，并对下级人民政府的房屋征收与补偿工作进行监督。

宿豫区、宿城区人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。开发区（园区、旅游度假区）管理机构应当按照市人民政府规定做好房屋征收与补偿工作。

被征收房屋所在地的街道办事处、乡镇人民政府配合做好房屋征收与补偿工作。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门是市房屋征收部门，具体负责指导和管理本市行政区域内房屋征收与补偿工作，并组织实施市人民政府作出征收决定的房屋征收与补偿工作。

宿豫区、宿城区人民政府确定的房屋征收部门，负责组织实施本行政管理区域内的房屋征收与补偿工作。

市、区人民政府设立的房屋征收工作机构，具体负责本行政管理区域内的房屋征收与补偿的日常工作。

城市管理、自然资源和规划、发展改革、财政等有关部门，应当按照各自职责，共同做好房屋征收与补偿工作。

第六条 房屋征收部门可以委托符合条件的房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作；所需经费应当与房屋征收补偿安置费用完全脱钩、单独核算、另行支付。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 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，均有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府和部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第八条 为了公共利益的需要，确需征收房屋的，市房屋征收部门应当会同发展改革、自然资源和规划、城市管理、文化广电和旅游等有关部门拟定年度房屋征收计划，报市人民政府批准。

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和旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

第九条 房屋征收范围确定后，违反规定实施下列行为的不予补偿：

- （一）新建、改建、扩建房屋及其他建（构）筑物；
- （二）改变房屋用途；
- （三）其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规

划、城市管理、行政审批等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办理期限。暂停办理期限最长不得超过一年。

第十条 房屋征收部门应当在房屋征收范围内发布调查公告，对房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，收集相关证据，被征收人应当予以配合。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内公布。对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的，可以向房屋征收部门申请复核。

第十一条 市、区人民政府应当在房屋征收调查期间组织城市管理部门牵头，会同自然资源和规划、住房和城乡建设等有关部门，共同做好征收范围内未经登记或者改变用途、结构的建筑调查、认定和处理工作。

被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。对未超过批准期限的临时建筑，按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿。

因历史原因无房屋权属证明或者没有办理建房审批手续的，但市区 2003 年航拍图上有标注的房屋，可以结合实际调查认定，予以补偿安置。

第十二条 房屋征收部门在组织调查时，可以委托具有房地产评估资质的评估机构对征收范围内的房屋进行现场查勘并分区域采样评估，测算征收成本。

第十三条 房屋征收部门应当在调查结果公布后，根据调查评估结果拟定征收补偿方案，并报本级人民政府。征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）征收目的、范围、时间、法律依据；
- （二）补偿方式和补偿方式选择权；
- （三）被征收房屋类似房地产价格的样本房价格；
- （四）补偿、补助、奖励的标准；
- （五）用于产权调换房屋的基本情况；
- （六）签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限；
- （七）法律、法规、规章规定的其他事项。

第十四条 市、区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并将论证后的征收补偿方案在政府门户网站和征收范围内公布，公开征求意见。公开征求意见的期限不得少于 30 日。

房屋征收部门应当根据公众意见，修改征收补偿方案后报本级人民政府。市、区人民政府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。

第十五条 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国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市、区人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证情况修改征收补偿方案。

第十六条 市、区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。社会稳定风险评估可以由房屋征收部门会同相关职能部门组织，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告。

第十七条 市、区人民政府应当依法作出房屋征收决定并及时公告。

公告应当载明下列内容：

- （一）征收项目名称；
- （二）征收部门和征收实施单位；
- （三）征收补偿方案；
- （四）征收范围；
- （五）征收实施期限；
- （六）行政复议、行政诉讼等救济权利；
- （七）监督举报电话等事项。

房屋征收决定涉及被征收人达到五百户以上的，作出房屋征收决定前，应当经本级人民政府常务会议讨论决定。

第十八条 市、区人民政府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。

第十九条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 征收评估

第二十条 被征收房屋的价值，应当由具有相应资质的房地

产价格评估机构依法确定。

被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

第二十一条 市房屋征收部门应当根据评估机构的资质等级、评估技术水平、社会信用等情况，每年度公布名录，供本市行政区域内被征收人选择。市房屋征收部门应当对公布名录中的房地产评估机构实行信用监管。

第二十二条 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；

（二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；

（三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质的房地产价格评估机构名单；

（四）被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；协商选定时间应当不少于5个工作日；

（五）被征收人在规定时间内协商不成的，房屋征收部门可以组织被征收人投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过50%的被征收人选择同一评估机构的，为多数决定；不足50%的，采取摇号、抽签等方式确定；

（六）房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构；

（七）房屋征收部门作为委托人与房地产价格评估机构依法签订房屋征收评估委托合同。

通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证，并在征收范围内公布。

第二十三条 房地产价格评估机构应当按照合同约定，逐户进行实地查勘评估，做好实地查勘记录，并分区域采样评估，测算出被征收房屋类似房地产价格的样本房价格。

第二十四条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

第二十五条 房地产价格评估机构应当按照合同约定向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示不少于7个工作日。

公示期间，房地产评估机构应当安排注册房地产估价师进行现场解释说明。确实存在错误的，应当予以修正。公示期满后，房地产价格评估机构应当在5日内向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当在3日内向被征收人转交分户评估报告。

第二十六条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起10日内，向原评估机构书面申请复核评估。原房地产价格评估机构应当自收到复核申请之日起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，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，进行审核，并出具书面鉴定意见。

第二十七条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。

第四章 征收补偿

第二十八条 房屋被依法征收的，作出房屋征收决定的市、区人民政府应当对被征收人给予以下补偿：

- （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。

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。

第二十九条 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、区人民政府应当优先给予住房保障。

第三十条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的，市、区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、区人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十一条 产权调换房屋的价值，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一时点、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。

产权调换房屋为经济适用住房或者政府其他种类定销商品房的，按照市、区人民政府定价执行。

第三十二条 产权调换房屋的选认，按照征收补偿协议订立后实际搬迁的先后顺序，依次进行。

第三十三条 被征收人仅有一处住房，且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，房屋征收部门应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准为 25 万元/户（不含搬迁补助费、临时安置补助费和奖励）。

征收补偿最低标准需要调整的，市房屋征收部门应当会同发展改革、财政等有关部门制定，报市人民政府批准。

第三十四条 违反法律法规，擅自改变不动产权属登记用途或者规划批准使用用途的房屋，按照原定用途补偿。

第三十五条 征收设有抵押权的房屋，房屋征收部门或者其委托的房屋征收实施单位应当通知抵押权人。抵押权人和抵押人对房屋征收补偿的分配按照民事法律有关规定执行。

第三十六条 房屋征收部门应当对被征收人支付搬迁补助费。征收住宅和商业用房，搬迁补助费标准为 15 元/平方米。征收生产用房，搬迁补助费按 20 元/平方米支付；如房屋内有重型机械设备或精密仪器需要搬迁的，搬迁补助费单独评估测算。征收办公用房、教学、医疗用房搬迁补助费按 10 元/平方米支付。征收仓储用房，搬迁补助费按 20 元/平方米支付。被征收人搬迁补助费不足 2000 元的按照 2000 元计算。

第三十七条 征收住宅房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补助费，临时安置补助费标准为 15 元/平方米·月。月临时安置补助费不足 1500 元的按 1500 元补助。

由房屋征收部门提供周转用房的，不再向被征收人支付临时安置补助费。

第三十八条 被征收人选择货币补偿的，一次性支付 6 个月临时安置补助费；被征收人选择产权调换的，征收人应当在征收补偿方案规定的过渡期限内交付安置房。过渡期限届满后未能交付安置房的，按照规定标准给予 2 倍的临时安置补助费。

被征收房屋合法面积超过产权调换房屋面积的，超过部分按货币补偿标准，给予 6 个月临时安置补助费，其余部分按产权调换的相关规定计算临时安置补助费。

第三十九条 对征收房屋造成停产、停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

停产停业的损失补偿无法采用评估方式确定的，给予不超过货币补偿评估总金额（不包括搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖励、签约奖励）5%的停产停业损失补偿。

第四十条 对在房屋征收补偿方案确定的期限内订立房屋征收与补偿协议的，房屋征收部门可以按照以下规定给予被征收人签约奖励：

（一）被征收人在分户评估结果公示后 20 日内签订协议的，给予不超过补偿总额 7%的签约奖励；

（二）被征收人在分户评估结果公示 20 日后、房屋征收补偿方案确定的期限内签订协议的，给予不超过补偿总额 3%的签约奖励。

被征收人订立协议并在规定期限内完成房屋移交搬迁的，给予 180 元/平方米的搬迁奖励，搬迁奖励金额不足 10000 元的按照 10000 元给予。

第四十一条 房屋征收部门与被征收人应当依法订立补偿协议，补偿协议包括下列内容：

- （一）双方当事人信息；
- （二）被征收房屋的基本情况；
- （三）补偿方式；
- （四）货币补偿金额、支付期限；
- （五）用于产权调换房屋的地点和面积；
- （六）搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费；

(七) 搬迁期限、过渡方式和过渡期限；

(八) 法律、法规、规章规定的其他事项。

房屋征收补偿协议订立后，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 房屋征收部门应当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。

第四十三条 作出房屋征收决定的市、区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。

第四十四条 涉及下列情形的，由房屋征收部门报请本级人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告：

(一) 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的；

(二) 被征收房屋所有权人不明确的；

(三) 法律、法规规定的其他情形。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十五条 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，由作出补偿决定的市、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十六条 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。

第四十七条 征收补偿和房屋拆除结束后，征收项目所在地的人民政府应当组织自然资源和规划、住房和城乡建设、城市管理等部门进行验收。验收通过后，房屋征收部门应当及时将征收补偿档案移交市城建档案馆。

第四十八条 被征收人因房屋征收需要办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电、社会保障、教育等手续的，有关单位应当提供便利。

在征收范围内的义务教育阶段学生，迁出原户籍地的，可以选择在原房屋户籍所在地学区入学，或者在产权调换房屋户籍所在地学区入学。

第五章 附则

第四十九条 本办法自 2021 年 7 月 10 日起施行。《宿迁市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（宿政规发〔2013〕7 号）同时废止。施行之前作出征收决定的项目，按照原规定执行。