**通道侗族自治县国有土地上房屋征收与补偿实施办法（征求意见稿）**

**第一章  总  则**

第一条  为规范通道县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（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等规定，结合实际，制定本办法。

第二条  为了公共利益需要，在通道县内征收国有土地上单位、个人房屋，适用本办法。

第三条  县人民政府确定县土地和房屋征收服务中心为房屋征收部门，负责通道县房屋征收与补偿工作。

第四条  发展改革、自然资源、财政、城市管理和综合执法、人力资源社会保障、民政、教育等部门按照各自职责做好房屋征收与补偿工作。

被征收房屋所在地的乡镇人民政府、居民委员会配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。

**第二章  征收决定**

第五条  符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定，需要征收房屋的，提出征收房屋的单位应当向房屋征收部门提出申请，并提交以下材料：

（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批复文件或证明材料；

（二）自然资源和规划部门出具的项目符合国土空间规划的证明材料以及土地权属资料、用地红线图；

（三）需要提交的其他相关材料。

保障性安居工程建设和旧城区改建项目，除提交前款规定的材料外，还需提交纳入国民经济和社会发展年度计划的材料。

第六条  县房屋征收部门依法对房屋征收申请进行审查，对符合规定的报县人民政府批准后，依法组织实施。

房屋征收部门根据房屋征收任务拟定房屋征收范围，报县人民政府批准后在房屋征收范围内公布。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途以及突击进行室内（外）装饰装修等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

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、市场监管、税务等有关部门暂停办理房屋征收范围内的相关手续。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一年。

第七条  房屋征收部门组织对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第八条  房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案报县人民政府。

房屋征收补偿方案的内容应当包括房屋征收范围、补偿方式、补偿补助标准、产权调换房源、实施步骤、签约期限和奖励等事项。

县人民政府组织相关部门对房屋征收补偿方案进行论证并予以公布，征求被征收人意见。征求意见期限不得少于30日。

第九条  县房屋征收部门应当将征求被征收人意见情况和根据被征收人意见修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，超过百分之五十的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，县人民政府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。

县房屋征收部门应当将根据被征收人意见或听证会意见修改确定后的房屋征收补偿方案县人民政府批准。

第十条  县人民政府在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；房屋征收涉及被征收人200户以上（含200户）或800人以上（含800人）或涉及被征收房屋2万平方米以上（含2万平方米）的，应当经县人民政府常务会议讨论决定。

第十一条　县房屋征收部门应当在作出房屋征收决定前，编制征收补偿费用预算，报县人民政府核定。

第十二条 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。征收补偿费用由县房屋征收部门统一归集、管理，具体归集、管理的规定由房屋征收部门会同县财政部门另行制定。

第十三条  作出房屋征收决定前，应当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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十四条 房屋征收决定作出后，应当在房屋征收范围内予以公告。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。

**第三章  补  偿**

第十五条  作出房屋征收决定的县人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值、装饰装修价值的补偿；

（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。

第十六条 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，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。房地产价格评估机构作出评估报告，应当对被征收房屋类似房地产的市场价格进行说明。

房地产价格评估机构应当同时向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的初步评估结果。

第十七条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，并按照下列规定执行：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；

（二）房地产价格评估机构备选库中具有相应资质的房地产价格评估机构报名；

（三）房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定。被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限应当不少于5个工作日；

（四）供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于3家；少于3家的，房屋征收部门应当从房地产价格评估机构备选库中邀请；

（五）被征收人在规定时间内就选定房地产价格评估机构协商达成一致意见的，将协商结果书面告知房屋征收部门；

（六）协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定；

（七）房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

第十八条  被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）被征收人选择货币补偿的，按照评估价值给予一次性货币补偿。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，县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价值的差价。

用于产权调换房屋的价值，除政府有特别规定外，应当由房屋征收部门委托评估房屋价值的同一房地产价格评估机构评估确定。用于产权调换房屋的价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。

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县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

县人民政府应当加强房屋征收产权调换房源的统筹管理工作，建立产权调换房源统筹管理机制。

第十九条 被征收人选择货币补偿或者现房产权调换的，给予一次搬迁费；选择期房产权调换需过渡安置的，给予两次搬迁费。

征收房屋需搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费由房屋征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定；协商不成的，应当评估确定。

机器设备和其他物资因搬迁丧失使用价值的，其损失补偿评估按照前款的规定办理。

被征收人选择期房产权调换并自行解决临时过渡周转用房的，应当按实际过渡期限增加6个月支付临时安置费；选择货币补偿或者现房产权调换的，支付6个月临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费。

被征收人选择期房产权调换的，房屋征收部门应当与被征收人按照产权调换房屋建设、搬迁日期约定过渡期限。

第二十条  房屋征收部门未按期交付产权调换房屋，延长过渡期限的，自逾期之月起，应当按下列规定每月向被征收人支付临时安置费：

（一）被征收人自行解决周转用房，过渡期限延期12个月以内的，按照标准的150%支付；过渡期限延期超过12个月的，按照标准的200%支付；

（二）向被征收人提供周转用房，除继续提供周转用房外，过渡期限延期12个月以内的，按照标准的50%支付；过渡期限延期超过12个月的，按照标准的100%支付。

第二十一条　被征收房屋的室内装饰装修价值由房屋征收部门与被征收人协商给予补偿；协商不成的，由房屋征收部门委托评估房屋价值的同一房地产价格评估机构评估确定。

第二十二条　征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，应当按照《通道县国有土地上房屋征收临时安置费、搬迁费及停产停业损失补偿标准》（附件1）有关规定对被征收人给予补偿。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

第二十三条 被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，由房屋征收部门按照《通道县规划区国有土地上房屋征收奖励与补助标准》（附件2）有关规定对被征收人给予奖励。

被征收人因重大疾病、突发重大意外事故、丧失劳动能力或者遭受重大自然灾害等情况导致家庭生活特别困难，在房屋征收期间确有搬迁困难的，按照《通道县国有土地上房屋征收奖励与补助标准》有关规定对被征收人给予搬迁困难补助。

第二十四条 在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，房屋征收部门与被征收人依照国家的规定订立补偿协议，并给予补偿后，被征收人应当按照协议约定的搬迁期限完成搬迁，不得损坏房屋或者拆卸已按照规定补偿了的被征收房屋及附属设施。

补偿协议签订后，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。

第二十五条 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县人民政府作出补偿决定。

补偿决定应当公平，明确规定补偿方式、补偿金额、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、搬迁期限等事项，并在房屋征收范围内公告。

第二十六条 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。

因被征收人原因，无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定不包括装饰装修的价值。在按补偿决定实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修进行勘察记录，并向公证机构办理证据保全，被征收房屋装饰装修价值由评估机构评估确定。

第二十七条  房屋征收部门负责实施项目的已征收房屋拆除工作。房屋征收部门应当依法按程序将房屋拆除工程委托给具有相应资质等级的施工企业承担。需实施爆破作业的，应当遵守国家有关民用爆炸物品使用管理的规定。拆除施工必须为拆除施工人员办理人身意外伤害保险。

第二十八条 房屋征收部门应当在房屋拆除后60日内，到县不动产登记机构办理产权注销手续。

第二十九条 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。

**第四章   附  则**

第三十条  本办法自公布之日起施行。本办法施行前已经发布征收决定的房屋征收项目，继续按原有规定执行。

附件：1.通道县国有土地上房屋征收临时安置费、搬迁费及停产停业损失补偿标准

     2.通道县国有土地上房屋征收奖励与补助标准

附件1

**通道县国有土地上房屋征收临时**

**安置费、搬迁费及停产停业**

**损失补偿标准**

一、临时安置费标准

按被征收房屋面积确定，100㎡以下（含100㎡）的1000元/月；100㎡以上的，每超过1㎡增加10元/月。

二、搬迁费标准

按被征收房屋主体评估价值的1%确定。

三、停产停业损失补偿标准

（一）征收生产、经营性用房的停产停业损失补偿标准为被征收房屋主体评估价值的7‰/月。

被征收人选择期房产权调换的，补偿期限自被征收人搬迁交房之日起至产权调换房屋交付之日止；被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，按补偿标准给予3个月补偿。

（二）被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益，以及相关证明材料，由房地产价格评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

附件2

**通道县国有土地上房屋征收**

**奖励与补助标准**

一、因公共利益需要，在通道县内实施国有土地上房屋征收，需要给予奖励、补助的，适用本标准。

二、被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议，并完成搬迁腾房的，房屋征收部门可以根据实际情况，对被征收人按本条规定给予奖励。

（一）成新奖励。对被征收房屋按房屋实际成新提高两个成新后计算补偿，如房屋提高两个成新后仍不足六成新的，可以按六成新计算补偿，最高按十成新计算补偿。

（二）上浮奖励。对被征收房屋在提高成新的基础上，可再根据评估报告测算的征收补偿单价适当上浮，但上浮比例不得超过15%。

（三）征收补偿奖励。在房屋征收部门下达征收签订协议通知规定的期限内签订征收补偿协议的，可按被征收房屋的合法建筑面积给予200元/㎡的征收补偿奖励。具体分段时间和档次在各项目的房屋征收补偿方案中明确。

（四）提前搬迁奖励。可以根据被征收人的搬迁时间，分阶段、分档次、按被征收房屋的合法建筑面积给予不超过100元/㎡的提前搬迁奖励。具体分段时间和档次在各项目的房屋征收补偿方案中明确。

（五）寻找房源奖励。每户10000元（以房屋所有权证为准，共有产权不得分开计算）。

征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，按前款规定对被征收人给予全部五项奖励；征收个人住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，按前款（一）、（二）、（三）、（四）项规定，对被征收人给予成新奖励、上浮奖励、征收补偿奖励、提前搬迁奖励；征收个人非住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，按前款（四）、（五）项规定，给予被征收人提前搬迁奖励、寻找房源奖励。

三、征收单位自管产权住宅房屋，房屋产权单位在房屋征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议，并完成搬迁腾房的，房屋征收部门可根据实际情况，按被征收房屋的合法建筑面积，给予产权单位50元/㎡的提前搬迁奖励。房屋产权单位在获得提前搬迁奖励款项后，应当根据合法承租人的搬迁时间，给予合法承租人提前搬迁奖励。

四、在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，被征收人因重大疾病、突发重大意外事故、丧失劳动能力或遭受重大自然灾害等情况，在房屋征收期间确有搬迁困难的，由本人申请，经房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）以及房屋征收实施单位、民政等部门核实,由房屋征收部门在征收范围内公示后，对符合条件的，由房屋征收部门给予搬迁困难补助。

（一）患有下列重大疾病的被征收人，经三级甲等医院诊断并出具疾病证明，给予每户15000元的补助：

1.系统性红斑狼疮并发肾功能损害、终末期肾病（慢性肾功能衰竭尿毒症期）；

2.恶性肿瘤；

3.严重传染性肝炎、中晚期慢性重型肝炎及并发症；

4.急性白血病、重型再生障碍性贫血；

5.急性心力衰竭和心肌梗塞、风湿热导致的心脏瓣膜疾病；脑中风后遗症。

（二）被征收人因伤残丧失劳动能力，经司法鉴定机构、人力资源社会保障部门认定或残疾人联合会出具证明，属1～4级伤残的给予每户15000元的搬迁困难补助，属5～7级伤残的给予每户10000元的补助。

（三）被征收人突发重大意外事故或遭遇重大自然灾害的，给予每户20000元的补助。

（四）被征收人享受城市最低社会生活保障待遇的，给予每户20000元的补助。

被征收人符合上述多项条件的，只能享受其中一项补助。

征收单位自管产权住宅，其合法承租人符合本条相关条件的，可以参照本标准规定执行。

五、对享受城市最低社会生活保障待遇且在本县范围内房屋建筑面积合计不足50平方米的（以不动产权证为准，共有产权不分开计算），可以对被征收房屋合法建筑面积与50平方米之差按被征收房屋评估单价给予补助。

六、征收补偿方案应当明确奖励、补助的相关事宜。

七、相关职能部门工作人员在办理补助手续过程中，必须本着实事求是、公正公开的原则，严禁弄虚作假，违者视其情节轻重依法追究责任。

申领搬迁补助的被征收人应当如实提供相关部门的合法证明材料，严禁伪造证明材料、严禁冒领搬迁补助，违者一经查实，取消其补助资格并追回已发放的补助款项。