蒙自市人民政府关于印发蒙自市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

蒙政发〔2013〕159号

各乡镇人民政府，各办、局：

《蒙自市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市人民政府同意，现予印发，请认真遵照执行。

蒙自市人民政府

2013年8月20日

蒙自市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总则

第一条 为规范蒙自市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（以下称被征收人，被征收人以户为单位）的合法权益。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内实施国有土地上房屋征收与补偿，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、结果公开的原则。

第四条 市人民政府负责本市行政区域的房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局为本市行政区域的房屋征收部门，负责组织实施房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托有关单位作为房屋征收实施单位，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。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。

有关部门应当依法履行职能，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 任何组织和个人对违反本办法的行为，均有权向市人民政府、市住房和城乡建设局和市级其他有关部门举报。接到举报的部门对举报应当及时核实、处理。

市监察局应当加强对参与房屋征收与补偿工作的部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第六条 为促进我市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、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对危房集

中、基础设施落后等地段进行旧城开发保护和城郊结合部提升改建的需要;

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第七条 依照本办法第六条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合本市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等。保障性安居工程建设、旧城开发保护和城郊结合部提升改建，应当纳入市国民经济和社会发展年度计划。

第八条 符合本办法第六条第（一）项至第（四）项规定的建设项目需要征收房屋的，房屋征收范围根据建设用地规划许可证确定。

符合本办法第六条第（五）项规定因旧城开发保护和城郊结合部提升改建或其他情形需要征收房屋的，房屋征收范围由市人民政府确定。

第九条 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、装修房屋及其附属物和改变房屋用途等行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收范围确定后，有下列行为之一的，不因此增加补偿费用：

（一）设立和变更房屋租赁关系。

（二）房屋和土地权属的转让、析产、分割、赠与。

（三）新增、变更工商营业登记。

（四）迁入户口或者分户。

（五）其他不当增加补偿费用的行为。

有关行政管理部门受理前款所列事项时，应当要求被征收人提交不因此增加违反规定的补偿费用的书面承诺。

市人民政府应当将本条第一款、第二款的要求在房屋征收范围内给予公告，并书面通知住建、国土、工商、公安等行政管理部门。公告和书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自公告之日起最长不得超过1年。

第十条 市房屋征收部门或其委托的征收实施单位应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当给予配合。房屋征收调查登记包含以下主要内容:

（一）被征收人的基本情况。

（二）征收范围内房屋的权属、区位、用途、结构、建筑面积等情况。

（三）征收范围内土地的权属、类型、用途、面积等情况。

（四）被征收房屋装修装饰、设备设施、附属物等情况。

（五）未经登记建筑等情况。

（六）被征收房屋出租、抵押、查封等情况。

（七）被征收人拟选择的补偿方式。

（八）被征收房屋的实际使用情况。

（九）其他需调查的有关事项。

调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十一条 市人民政府应当组织有关行政管理部门依法对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的，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的，不予补偿。

第十二条 确需征收房屋的建设项目，由房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市人民政府批准。

征收补偿方案应当包括下列内容:

（一）项目名称。

（二）房屋征收范围。

（三）房屋征收实施时间。

（四）房屋征收实施单位。

（五）房屋征收补偿方式，补偿金额；用于产权调换的房屋应明确调换的地点、面积等事项。

（六）房屋征收补助和奖励。

（七）安置用房面积和安置地点。

（八）签约期限和搬迁期限、过渡方式和过渡期限。

（九）房屋征收评估机构选定办法。

（十）需要明确的其他事项。

市人民政府应当组织有关部门对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。其中，因旧城开发保护和城郊结合部提升改建需要征收房屋，三分之二以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，市人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据有关法律法规结合听证会情况修改方案。征求意见情况和根据公众意见修改的情况应当及时公布。

第十三条 征收补偿费用包括被征收房屋价值的补偿资金，以及搬迁费、临时安置费、停产停业损失费和各种奖励补助费等。

被征收房屋价值的补偿资金以及搬迁费、临时安置费、停产停业损失费和各种奖励补助费等在房屋征收决定作出前应当足额到位、专户存储、专款专用。

征收被征收人其他合法财产的补偿费用，按国家有关规定执行。

第十四条 市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。

第十五条 房屋征收决定由市人民政府作出。零星征收由市

人民政府召开专题会议讨论决定；涉及连片征收和征收风险较大的，应当经市人民政府常务会议讨论决定。

旧城保护开发和城郊结合部提升改建需要征收房屋的，可根据片区实际情况实行模拟征收方式。市房屋征收部门或其委托的征收实施单位在市人民政府作出征收决定之前，与被征收人协商并签订附有特定生效条件的征收补偿安置协议，若在规定签约期限内，征收范围内的住户签约率达80%（含80%）以上的，市人民政府正式下达征收决定，征收补偿协议正式生效，进入搬迁期；签约率在80%（不含80%）以下的，暂不作出该片区的征收决定。

第十六条 作出房屋征收决定后及时公告。公告载明以下内容：

（一）房屋征收补偿方案。

（二）行政复议、行政诉讼权利。

（三）其他需要公告的事项。

第十七条 房屋被依法征收的，国有土地使用权依法同时收回。

第十八条 被征收人对市人民政府作出的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 征收管理

第十九条 房屋征收部门和房屋征收实施单位应当公开房屋征收政策和办事程序，建立健全公示制度、政策咨询接待制度、责任承诺制度、举报制度、监管制度和责任追究等制度。 以及负责做好房屋征收法律法规政策的宣传、解释工作。

第二十条 房屋征收部门和房屋征收实施单位应当加强对实施房屋征收工作人员的管理。从事房屋征收工作的人员应当经培训后持证上岗。

第二十一条 房屋征收部门应当建立房屋征收补偿资金管理制度，加强对使用房屋征收补偿资金的管理。具体管理办法由市住房和城乡建设局会同市发改、财政、审计和监察部门另行制订。

第二十二条 房屋征收部门应当建立健全房屋征收信访工作制度，对房屋征收出现的信访问题进行协调处理。

第二十三条 房屋征收部门应当建立、健全房屋征收档案管理制度，加强对房屋征收档案的管理工作。

第四章 补偿

第二十四条 房地产价格评估机构由被征收人在补偿方案规定的时间内协商选定；被征收人如在 10 日内协商不成的，由房屋征收部门在10 日内向省住房和城乡建设厅建立的房屋征收

评估机构备选库中符合条件的房地产价格评估机构发出评估竞标邀请通知书，公告参与竞标评估机构，经公证机构公证和纪检监察部门监督下，组织被征收人按少数服从多数的原则投票决定；如评估机构得票数未超过投票数 50% 的，应在投票当日对得票前 3 名的机构采取摇号、抽签等方式公开确定。

备选的房地产价格评估机构须具备相应资质。

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。

第二十五条 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、土地使用权等因素。

对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，向云南省房地产评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照本办法第三十三条规定办理。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十六条 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）因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。

前款二、三项规定的补偿根据各项目实际情况在征收补偿方案中明确。

第二十七条 被征收人可选择的补偿方式包括：征收补偿实行房屋产权调换、货币补偿以及产权调换和货币补偿相结合的方式，由被征收人自行选择以上方式进行补偿。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。

（一）被征收人选择货币补偿的，可以选择使用选定的评估机构评估确定的房屋价值，也可以选择市人民政府公布的指导价计算的房屋价值。

（二）按照评估的房屋价值计算、结清差价后调换的，按照选定的评估机构对被征收房屋及用于产权调换房屋的评估价值计算，多退少补，结清产权调换房屋价值的差价后调换。

（三）被征收人选择房屋产权调换的，可以按照评估的房屋价值计算、结清差价后调换，也可以按照比例进行调换。按照比例进行产权调换的：

1. 住宅等非经营性用房按房屋结构进行产权调换。房屋结构由选定的评估机构认定。被征收房屋建筑结构为框架、底框上部砖混、砖混结构的，按 1∶1.15 的比例调换。被征收房屋建

筑结构为砖木、土木结构的，按 1∶1 比例调换。

2. 经营性用房按房屋用途进行产权调换。被征收房屋的权属证书记载的用途为经营性用房的，不论建筑结构，均按 1∶1 比例调换。

（四）被征收房屋未经批准将住宅类房屋改为商铺（以下简称住改商）且正在使用的处理。被征收房屋未经批准住改商的，拥有产权（含确权房屋）和能够提供有效工商营业执照（或者工商行政管理部门出具的初始营业证明）或税务登记证明并依法纳税的房屋（仅限于沿街底层第一自然间，其进深按房屋的结构确认，但不得超过 8 米），视不同情况分别按下列 1 至 4 项办理:

1. 在 1984 年 1 月 5 日国务院《城乡规划条例》生效前进行住改商的房屋，其现有合法的被征收房屋建筑面积按照商铺类房屋 100%给予认定补偿，其余部分房屋面积按住宅类房屋给予认定。

2. 在 1984 年 1 月 5 日至 1990 年 4 月 1 日国务院《城市规划法》生效前进行住改商的房屋，其现有合法的被征收房屋建筑面积按照商铺类房屋 85%给予认定补偿，剩余 15%面积部分按住宅类房屋给予认定。

3. 在 1990 年 4 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》生效前进行住改商的房屋，其现有合法的被征收

房屋建筑面积按照商铺类房屋 75%给予认定补偿，剩余 25%面积部分按住宅类房屋给予认定。

4. 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》生效后至本办法实施之日前进行住改商的房屋，其现有合法的被征收房屋建筑面积一律按照住宅类房屋上浮 50%给予认定补偿。

5. 未能提供相关经营证明资料的住改商房屋，其现有合法的被征收房屋建筑面积一律按照住宅类房屋上浮 50%给予认定补偿。

6. 二层以上（含二层）未经批准的住改商房屋，其现有合法的被征收房屋建筑面积一律按照住宅类房屋补偿。

第二十八条 符合下列情形的，给予补助和奖励：

（一）被征收人为五保户、低保户、烈士家属、残疾人的，执有效证件、证明材料，可享受每户一次性补助费 4000 元。

（二）在补偿方案规定的期限内签订补偿协议，分时段给予奖励。奖励的时段和标准等，由房屋征收部门在片区征收补偿方案中具体明确。

1. 选择货币补偿的每户分别给予被征收房屋补偿价最高 10%的现金奖励，不足 1 万元的按 1 万元给予奖励。

2. 选择产权调换的住宅类房屋，每户按时段分别给予合法被征收房屋面积最高 5%的面积奖励，但最多不得超过 50 平方米。

3. 选择产权调换的经营性房屋，每户按时段分别给予合法被征收房屋建筑面积最高每平方米 3000 元的现金奖励，但最多不得超过 15 万元。

（三）超过规定期限达不成补偿协议或不履行补偿协议约定的义务的，不得享受补助和奖励。

第二十九条 旧城保护开发和城郊结合部提升改建片区内应配建一定比例的保障性住房，配建比例由市人民政府确定。配建保障性住房所需土地和建设资金按国家现行政策执行。

征收个人住房，被征收人符合住房保障条件的，优先就近给予住房保障。具体由市保障性住房管理中心组织实施。

第三十条 对征收范围内用地面积大于 1500 平方米，国有土地使用权证、房屋所有权证（以下简称两证）齐全的，以两证记载的房屋使用性质、建筑面积及相关内容为依据，选择补偿方式；两证不全的，由房屋征收部门依照相关法律法规和政策进行调查、认定和处理，并依据认定情况选择补偿方式。

对征收范围内土地权属无争议的纯住宅零星小宗地（用地面积小于或等于 1500 平方米），依据下列原则进行认定，并依据认定情况选择补偿方式。

（一）地上房屋总建筑面积与总用地面积之比容积率小于等于 1 的，可按其用地面积认定房屋补偿面积；也可根据被征收房

屋结构按比例选择产权调换或货币补偿。容积率为零的一律按总用地面积以住宅类房屋进行认定补偿。

（二）地上房屋总建筑面积与总用地面积之比容积率大于 1 小于等于 2 的，有两证的按证载面积认定房屋补偿面积；两证不全的，由房屋征收部门依照相关法律法规和政策认定，按认定房屋面积补偿。

（三）地上房屋总建筑面积与总用地面积之比容积率大于 2 的，有两证的按证载面积认定房屋补偿面积。两证不全的，容积率小于等于 2 的部分按前项规定办理；容积率大于 2 的部分不予补偿，规定期限内自行拆除的，给予建筑成本价 50%的补助。

（四）房屋补偿面积按照不同的房屋性质进行分类认定。

第三十一条 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按照国家和本市房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

征收设有租赁关系的房屋，对被征收人给予补偿。对被征收房屋的附属物、搬迁费、停产停业损失等补偿的分配由租赁当事

人自行协商决定。

征收军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及历史文化建筑的，依照有关法律、法规的规定办理。

第三十二条 房屋征收部门与被征收人依法订立补偿协议，补偿协议应当载明以下内容:

（一）协议当事人及被征收房屋的基本情况。

（二）补偿方式及交付方式。实行货币补偿的，主要应载明补偿金额和支付期限等。实行产权调换的，主要应载明用于产权调换房屋的地点和面积、被征收房屋与产权调换房屋的差价结算等。

（三）搬迁过渡安置。实行货币补偿的，主要应载明搬迁费、停产停业损失、搬迁期限等。实行产权调换的，主要应载明临时安置费或者周转用房、搬迁费、停产停业损失、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等。

（四）补助与奖励。

（五）违约责任。

（六）解决争议的办法。

（七）签署及生效。

第三十三条 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，由房屋征收部门报请市人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内给予公告。补偿决定应当公平，并载明以下内容:

（一）征收人与被征收人的基本情况及被征收房屋具体位置。

（二）争议的主要事实和理由。

（三）补偿决定的内容，具体包括补偿方式、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。

（四）补偿决定的依据、理由。

（五）告知被征收人行政复议、行政诉讼的权利及申请行政复议、行政诉讼的期限。

（六）其他需要载明的事项。

第三十四条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

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，依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 房屋征收部门和房屋征收实施单位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。

房屋征收管理部门应当对房屋征收补偿作出资金预算和补偿费用结算。

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，并公布审计结果。

第三十七条 纳入国民经济和社会发展计划的旧城保护开发和城郊结合部提升改建项目，确需征收集体土地上房屋的，由市国土资源管理部门进行土地征收，征收后其地上房屋的补偿与安置可参照本办法实施。被征收人无论选择货币补偿或选择产权调换，其补偿费用均不包含已支付给集体经济组织的土地补偿费用。

第五章 法律责任

第三十八条 有下列行为之一的，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）的规定依法处理：

（一）市人民政府及房屋征收部门的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。

（二）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁的。

（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的。

（四）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的评估报告的。

第三十九条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六章 附则

第四十条 本办法自 2013 年 9 月 19 日起施行。2012 年 9 月 14 日印发的《蒙自市国有土地上房屋征收与补偿办法（试行）》（蒙政发〔2012〕98 号）同时废止。

2011 年 1 月 21 日前已取得拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定办理。