

宝鸡市人民政府文件

宝政发〔2021〕12号

宝鸡市人民政府 关于印发《宝鸡市市区国有土地上房屋征收与 补偿实施办法》的通知

各县、区人民政府，市政府各工作部门、各直属机构：

《宝鸡市市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

宝鸡市人民政府

2021年10月21日

宝鸡市市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市市区范围内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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于宝鸡市市区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。凤翔区在过渡期内暂不执行本办法。

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 征收国有土地上单位、个人的房屋，应按本办法的规定对被征收人给予公平补偿。被征收人应当对房屋征收与补偿工作予以配合。

第五条 市区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作由市、区两级人民政府共同负责。

市人民政府确定的重大建设项目或跨区建设项目中的房屋征收与补偿工作，由市人民政府负责。市人民政府房屋征收部

门具体组织实施由市人民政府确定的重大建设项目或跨区建设项目中的房屋征收与补偿工作。

金台区、渭滨区、陈仓区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府确定的房屋征收部门具体组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

高新区管理委员会（以下简称高新区）、港务区管理委员会（以下简称港务区）受市人民政府委托，具体组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

第六条 房屋征收部门、高新区、港务区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，该实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门、高新区、港务区应当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进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第七条 市房屋征收部门应当加强对各区房屋征收与补偿工作的指导与监督。发展改革、自然资源规划、财政、住建、公安、城管执法等部门应当依照本办法的规定和各自的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都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、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第九条 为了保障国家安全、促进国民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、区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的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第十条 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、旧城区改建，应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

第十一条 金台区、渭滨区、陈仓区人民政府，高新区、港务区应当根据自然资源规划部门出具的规划文件和房屋实际情况，组织实地勘察，确定房屋征收范围，并由房屋征收部门在征收范围内予以公布。

房屋征收部门、高新区、港务区依据确定的征收范围，发布房屋征收封闭公告，告知在征收范围内不得实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途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、高新区、港务区应当就上述所列事项书面通知自然资源规划、住建、公安、城管执法、市场监督等相关部门暂停办理相关手续，并载明暂停办理的期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十二条 房屋征收部门、高新区、港务区应当发布房屋征收调查登记通知，指导监督房屋征收实施单位对征收范围内房屋及附属设施的权属、区位、用途、建筑面积及房屋居住人等情况进行调查登记，自然资源规划、住建、公安、城管执法、市场监督等部门及街道办事处应当予以配合。住建、民政、残联等部门应当对申请保障性住房和持有低保证、残疾证的被征收人登记情况进行审核。

被征收人与征收工作人员应当对调查结果进行签字确认，房屋征收部门、高新区、港务区应当将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人对调查结果有异议的，可以申请复查。房屋征收

部门、高新区、港务区应当自收到申请之日起 10 个工作日内组织复查并将复查结果书面通知申请人。

第十三条 被征收房屋的面积、用途以房屋权属证书记载为准。

被征收房屋未依法登记的，或者房屋权属证书未载明建筑面积、用途以及建筑面积、用途有争议的，在房屋征收决定作出前，市、区人民政府应当组织市自然资源规划、城管执法等部门依照有关法律法规进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑应当根据剩余使用年限给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，交城管执法部门依法予以处理。

市、区人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以查处。

第十四条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门、高新区、港务区应当按规定在银行设立征收补偿资金专门账户，补偿资金应当足额到位，专款专用。

第十五条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门、高新区、港务区应当根据本办法规定和前期调查登记、征收费用概算等情况拟定房屋征收补偿方案。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) 房屋征收部门、房屋征收实施单位;

(四) 房屋征收补偿方式, 用于产权调换的房屋应明确调换的地点、面积、价格等事项;

(五) 奖励和补助;

(六) 签约期限、搬迁期限、过渡方式和过渡期限;

(七) 需要明确的其他内容。

第十六条 市房屋征收部门、高新区、港务区拟定的房屋征收补偿方案报市人民政府审批, 区房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案报区人民政府审批。被征收人异地搬迁安置的, 房屋征收补偿方案可根据实际情况单独拟制、单独审批。

市、区人民政府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。

第十七条 市、区人民政府应当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本办法规定的, 市、区人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会, 并根据听证会情况修改方案。

经批准的房屋征收补偿方案报市房屋征收中心备案。

第十八条 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, 并拟定社会稳定风险评估报告。房屋征收涉及被征收人 300 户以上的, 须经市、区人民政府常务会议讨论决定。

第十九条 报请市、区人民政府作出房屋征收决定时，市、区房屋征收部门、高新区、港务区应当提供下列资料：

- （一）请求市、区人民政府作出房屋征收决定的申请；
- （二）发展改革部门出具的拟建设项目符合国民经济和社会发展规划要求的证明，保障性安居工程建设、旧城区改建已纳入市、区国民经济和社会发展年度计划的证明；
- （三）自然资源规划部门出具的拟建设项目符合土地利用总体规划、符合城乡规划要求的证明；
- （四）房屋征收补偿方案；
- （五）社会稳定风险评估报告；
- （六）补偿资金足额到位的证明；
- （七）专项规划等其他需要提供的资料。

市、区人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。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。

市、区房屋征收部门、高新区、港务区应当组织房屋征收实施单位及相关部门做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十条 被征收人对市、区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 补 偿

第二十一条 作出房屋征收决定的市、区人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋、附属物价值的补偿；
- （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；
- （四）奖励和补助。

第二十二条 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。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定发布之日。

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评估确定。

房屋征收部门应当在征收范围内将分户评估结果向被征收人公示并将分户评估报告送达被征收人。

被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值应由同一家房地产价格评估机构选用同一估价时点，采用相同价值内涵及技术路线进行评估。

第二十三条 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。具体办法按照《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》实施。

第二十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择货币补偿的，按评估确定的被征收房屋的价值对被征收人给予补偿。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，按被征收房屋合法建筑面积实行“征一返一、互找差价”。安置房设计户型面积应与被征收房屋合法建筑面积就近合理的原则。

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，应当根据被征收房屋的评估价值与用于产权调换房屋的评估价值结算差价。

征收单位公有房屋，被征收人和房屋承租人应依照相关规定解除房屋租赁关系。被征收人和房屋承租人不同意解除房屋租赁关系的，应当实行房屋产权调换。产权调换后被征收人应当与承租人重新签订房屋租赁合同。

第二十五条 因征收房屋所产生的搬迁费、过渡费，按照下列标准补偿：

（一）住宅房屋搬迁费，按被征收房屋合法建筑面积 10 元/平方米的标准计算，搬迁费不足 1000 元的，按 1000 元计算；非住宅房屋搬迁费，按被征收房屋合法建筑面积 20 元/平方米的标准计算。被征收人选择产权调换的，搬迁费计算两次，被征收人选择货币补偿的，搬迁费计算一次。

涉及固定电话移机、空调、热水器、有线电视、宽带网迁装等费用，按征收决定公告之日的市场收费标准给予补偿，以上费用在征收补偿方案中予以明确。

涉及大型设备搬迁的，搬迁费由房地产价格评估机构评估

确定。

（二）产权调换房屋的过渡期限一般不超过 36 个月。过渡期自被征收人将被征收房屋腾空交给征收人之日起，到征收人将用于产权调换的房屋交给被征收人之日止。

住宅房屋过渡费按被征收房屋合法建筑面积每月 10 元/平方米的标准给被征收人发放，每月过渡费不足 1000 元的，按 1000 元计算。

非住宅房屋（含营业、生产加工、办公、仓储及其他用房）过渡费按被征收房屋合法建筑面积每月 20 元/平方米的标准给被征收人发放。

第二十六条 征收非住宅房屋造成停产停业损失，且符合《陕西省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》规定的，按照下列标准补偿：

（一）被征收人选择货币补偿的，停产停业损失补偿费按房屋评估价值的 6% 计算；

（二）被征收人选择产权调换的，每月停产停业损失补偿费按房屋评估价值的 4‰ 计算，停产停业期限按照实际过渡期限计算。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照与被征收人的约定分配停产停业损失；没有约定的，由被征收人和生产、经营的单位或个人协商分配；协商不成的，由房屋征收部门将停产停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协

商或诉讼结果确定后支付。

第二十七条 产权调换房屋的层次、朝向等，由被征收人按照补偿协议签约先后顺序自主选择。

房屋征收部门、高新区、港务区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、用于产权调换的房屋地点、面积、搬迁费、过渡费、周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限等事项，订立补偿协议。

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。

第二十八条 房屋征收部门、高新区、港务区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、高新区、港务区报请作出房屋征收决定的人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应包括本办法第二十七条第二款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，也可以依法提起行政诉讼。

第二十九条 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，由作出房屋征收决定的市、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具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、面积等材料。

第三十条 实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。

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。

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。禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十一条 补偿协议订立后，被征收人应当将土地使用证、房屋所有权证等相关资料交征收人，房屋征收部门、高新区、港务区应当及时办理注销手续。

房屋征收部门、高新区、港务区应当按照协议约定，及时为被征收人办理产权调换房屋登记手续。被征收人应当按照有关规定缴存产权调换房屋专项维修基金、契税及办证等费用。

第三十二条 房屋征收部门、高新区、港务区应当依法建立房屋征收补偿档案，并将每户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

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。

第四章 奖励和补助

第三十三条 在房屋征收补偿方案确定的签约搬迁期限内签订补偿协议并完成搬迁的，按照下列标准给予奖励：

（一）被征收房屋为住宅的，每户奖励 10000 元；

（二）被征收房屋为非住宅的（含营业、生产加工、办公、仓储及其他用房），每户奖励 20000 元。

第三十四条 被征收人持有低保证或残疾证的，每户补助 5000 元，但不得重复享受。

第三十五条 对获得低保户、残疾人补助的被征收人，房屋征收部门应当在征收范围内进行公示，接受社会监督。

第三十六条 对住房条件差且无力购买住房的被征收人，按照《陕西省国有土地上房屋征收住房保障办法》享受保障性住房有关政策。

第五章 法律责任

第三十七条 在房屋征收与补偿工作中，市、区人民政府及房屋征收部门的工作人员不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 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，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，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；

第三十九条 采取暴力、威胁等方式阻碍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。

第四十条 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，依法给予处分。

第四十一条 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的评估报告的，由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，并记入信用档案；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。

第六章 附 则

第四十二条 市人民政府可以根据本市房屋征收与补偿工作的需要，对本办法规定的补偿、奖励标准适时提出调整，向社会公布实施。

第四十三条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。2020 年 12 月 29 日起施行的《宝鸡市市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（宝政发〔2020〕22 号）同时废止。本办法施行前已批准的房屋征收项目，按照原批准的方案执行。

