

# 东至县人民政府办公室

东政办秘〔2024〕48号

## 东至县人民政府办公室关于进一步规范东至县国有土地上房屋征收与补偿安置工作的通知

各乡、镇人民政府，东至经济开发区、大渡口经济开发区管委会，县政府各部门、各直属机构：

为规范全县国有土地上房屋征收补偿安置活动，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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律法规，经县政府第17届66次常务会议审议通过，现就有关事项通知如下：

### 一、明确各部门职责

县政府为本县房屋征收工作的主体，负责房屋征收与补偿工作。县房屋征收服务中心为县征收部门，负责房屋征收工作的指导和管理；各乡、镇政府（有关单位）为征收实施单位，具体负责本县（本单位）的房屋征收工作，并不得以营利为目的；县住建、自然资源和规划、发改、财政、审计、监察、公安、市场监管、税务、城市管理、司法等部门，应当依照职责分工，相

互配合，保障房屋征收工作的顺利进行。

## 二、严格依法履行房屋征收程序

**（一）编制征收计划。**房屋征收实行年度计划制度，年度征收计划由县征收部门会同住建、发改、自然资源和规划、财政等部门研究编制，报县政府批准后实施。

**（二）提出征收申请。**因公共利益和经济发展需要征收房屋的，项目建设单位应当向县政府提出申请，县征收部门负责受理申请（房屋收储由县自然资源和规划部门受理）。需要提交的材料包括：

1.发改部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料。

2.自然资源和规划部门出具的项目符合国土空间规划、专项规划的证明材料和规划红线。

3.其他需要提交的材料。

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，还要提交纳入国民经济和社会发展年度计划材料。

主城区建成区范围内集体土地上房屋征收工作参照国有土地上房屋征收有关规定执行。

**（三）开展调查登记。**征收实施单位应当组织对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、成新、建筑面积、结构类型、室内外装饰装修以及附属物、地上附着物、土地情况等进行登记。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对征收范围内未经登记的建筑，征收实施单位应当组织住

建、自然资源和规划、城管等有关部门进行调查、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。

税务、公安、市场监管、自然资源和规划等主管部门按照各自职责向征收实施单位提供被征收人、承租人的纳税、户籍、商事登记、不动产登记等信息。

**（四）拟定征收补偿安置方案。**征收实施单位根据调查登记情况拟定房屋征收补偿安置方案，由县政府组织发改、自然资源和规划、财政、住建、城管和县征收中心等有关部门对征收方案进行论证，论证通过后，在政府网站和征收范围内公布征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。县政府应将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布，公示期限不得少于 7 日。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上的被征收人认为征收方案不符合本通知规定的，县政府组织由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案，并将听证情况和根据被征收人、公众代表意见修改的情况及时在征收范围内予以公布。

**（五）开展风险评估。**县政府作出房屋征收决定前，征收实施单位应当按照有关规定进行社会稳定风险评估，综合研判社会稳定风险状况，确定风险点，并根据评估结论制定风险防范措施和应急处置预案。

**（六）集体讨论决定。**房屋征收决定涉及单项工程被征收户数超过 50 户或县政府认为需经集体审议的，应当经县政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当保障到位、专户存储、专款专用。

**（七）作出征收决定。**县政府作出房屋征收决定并在房屋征收范围内公告和在政府网站上公开。县征收部门和征收实施单位应当做好房屋征收与补偿宣传、解释工作；房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**（八）签订征收协议。**征收实施单位与被征收人应当根据规定，在征收公告规定的期限内订立房屋征收补偿协议，补偿协议订立后，双方应严格履行协议。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。

**（九）作出征收补偿决定。**征收实施单位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，由征收实施单位报请作出房屋征收决定的县政府，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。

**（十）依法强制执行。**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，经催告后，由县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和面积等材料。

对前期因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值导致征收补偿决定无法包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿，依法实施强制执行时，征收实施单位应当对被征收房屋装

饰装修情况作出勘察记录，并向公证机构办理证据保全，由评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值，征收实施单位应当按照评估确定的装饰装修价值另行给予货币化补偿。

### **三、严格规范房屋征收补偿**

**（一）规范被征收房屋认定。**对被征收房屋的建筑面积和用途的认定，以颁发的房屋权属证书标注的面积和用途为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

被征收人不能提供颁发的房屋权属证书，也无其他合法批准文件、证照、司法文书的，由征收实施单位会同相关主管部门依法进行调查、认定和处理。

**（二）规范补偿价值确定。**对被征收国有土地上房屋价值的补偿，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，应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。

对主城区建成区范围内有集体土地证或经认定按宅基地对待的，在评估时参照国有类型对待，但在评估时，应扣除集体类型土地转化为国有类型土地过程中应缴纳的各项规费。

**（三）规范评估机构选取程序。**房地产价格评估机构由被征收人协商选定，应当提供不少于 3 家社会信誉好、综合实力强、具有资质的房地产价格评估机构名单供被征收人选择，被征收人应当在公布的备选名单之日起 7 日内协商选定房地产价格评估机构；协商不成的，由县征收部门主持，邀请被征收人代表、社



区代表参与，通过多数决定、随机选定的方式确定，确定评估机构的过程与结果由公证机构全程现场公证。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展评估工作，任何单位和个人不得干预。被征收人对评估结果有异议的，可根据有关规定书面申请复核，对复核结果有异议的，可向池州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**（四）明确补偿安置方式。**被征收人可以选择货币化补偿（含房票安置）或产权调换等方式。

1.货币化补偿（含房票安置）。被征收人选择货币化补偿的，计算被征收房屋补偿款、补助和奖励等，通过货币化一次性发放给被征收人。

被征收人选择房票安置的，将货币化补偿款兑换成等额安置房票（不含过渡安置费），被征收人可持房票购买全县参与房票安置的房地产企业开发的商品房，县政府予以购房补助，具体以房屋征收方案为准。

2.产权调换。被征收人选择政府安置房产权调换的，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。产权调换后，人均小于 30 平方米建筑面积的，被征收人可按成本价申请增购至 30 平方米（含本数），超出部分按评估价增购。

**（五）明确补助与奖励标准。**征收方案应明确房屋征收补助和奖励方式及标准。

1.搬迁补助费。因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付搬迁补助费。实行货币化补偿的，按 1 次予以搬迁补助；实行

现房安置或房票安置的，按 2 次予以搬迁补助。搬迁补助费标准不高于 2000 元/次，具体补助标准由房屋征收方案具体规定。

2.临时过渡安置补助费。征收过渡期内，被征收人自行解决临时住房的，征收实施单位应当支付临时安置补助费。被征收人选择货币化补偿的，支付不超过 6 个月临时过渡安置补助费；选择现房安置或房票安置的，支付不超过 4 个月临时过渡安置补助费。由政府提供过渡安置房源的不予补助。临时过渡安置补助费标准不高于有证面积 15 元/月· $m^2$ ，具体补助标准由房屋征收方案具体规定。

3.停产停业损失费。对因征收房屋造成停产停业损失的，征收实施单位应支付被征收人停产停业损失费。具体补助标准由房屋征收方案规定。

4.经营性损失补助。为尊重历史，保障被征收人的实际权利，对持有经营许可证的主、次干道临街合法住宅房实际用于经营的一楼房屋（不含仓储及生活区），在不改变住宅用地性质的前提下，按经营年限、经营面积给予适当的经营性损失补助，但补助价值不得高于同地段合法商业房产评估价值的 80%。具体补助标准由征收方案制定。

5.奖励。主要包括签约奖励和腾空奖励，被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议给予 200 元/ $m^2$ 奖励，在规定时间内腾空给予 100 元/ $m^2$ 奖励。

#### 四、工作要求

（一）加强组织领导。县政府是房屋征收工作的主体，要建

立县政府统一领导，县房屋征收服务中心业务指导，乡镇政府（有关单位）具体实施，县住建、自然资源和规划等相关部门积极参与的工作机制，确保征收工作在政府统一组织下规范有序开展。

**（二）精心组织实施。**要规范履行房屋征收程序，坚持公平、公正、公开，严格落实征收补偿标准，及时足额支付征收补偿费用。做好保障工作，坚持先补偿、后搬迁原则。在征收工作中要建档立卷，依法建立房屋征收补偿纸质档案和电子档案。

**（三）加强征收监督。**县监察机关应当加强对参与房屋征收补偿安置工作的征收部门、征收实施单位及其工作人员的监察。坚决杜绝克扣、挪用补偿款等损害被征收人利益的行为发生，对违法实施征收的，要依法追究有关部门责任。

本通知自印发之日起施行。



抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，县人武部，县法院、检察院



