

乌兰浩特市 国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范我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》（国务院第 590 号令）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）和国家、自治区有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市国有土地上，因公共利益需要征收房屋及其它附属物的，适用本办法。

第三条 全市的房屋征收与补偿工作应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市政府负责全市国有土地上的房屋征收与补偿工作。

市房屋征收局是市政府的房屋征收部门，具体负责全市国有土地上房屋征收与补偿工作及监督指导工作。

市政府法制办、发改、住建、房产、综合执法、国土资源、工商、税务、财政、公安、民政、审计、司法、监察、各镇人民政府（园区）、街道办事处及其他相关部门，应当根据本办法规

定和本级政府规定的职责分工、相互配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第五条 市房屋征收部门可委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿具体工作，也可根据工作需要，委托市直各部门、各镇人民政府（园区）、街道办事处作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿具体工作。

市房屋征收部门委托房屋征收实施单位，应当出具委托文件。委托文件应当载明委托人、受委托人、委托事项、委托权限和委托时限等内容。

房屋征收实施单位不得以营利为目的，市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。

第六条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市政府、房屋征收局和其他有关部门举报。接到举报后，市房屋征收部门和其他有关部门对举报应及时核实处理。

监察机关应当加强对直接参与、受委托参与房屋征收与补偿工作的有关部门及其他工作人员的监察。

第二章 征收决定

第七条 为保障国家安全、促进全市国民经济和社会发展等公共利益需要，确需征收房屋的，由市人民政府作出房屋征收决

定。作出房屋征收决定前，必须具备下列条件：

（一）市房屋征收部门出具项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的公共利益需要说明，报市政府审核后公布。

（二）市发改委出具项目符合国民经济和社会发展规划说明。

（三）市国土资源局出具项目符合土地利用总体规划说明。

（四）市住建局出具项目符合城市总体规划说明。

（五）在市政府的组织下，市房屋征收部门应会同相关部门对拟定项目进行社会稳定风险评估，出具评估报告（房屋征收决定涉及被征收人数较多的，应经市政府常务会议讨论决定）。

（六）保障性安居工程建设和旧城区改建项目纳入全市国民经济和社会发展年度计划，并经市人大常委会审议通过。

第八条 市房屋征收部门负责拟定征收补偿安置方案，报请市政府批准。

（一）市政府办公室组织市发改、住建、国土资源、房屋征收、环保、文体、财政、房产等有关部门对征收补偿安置方案进行论证后予以公布，并在房屋征收范围内张贴，通过政府门户网站或者报纸等媒体发布，征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

（二）市房屋征收部门及时公布征求意见情况，根据公众意见修改征收补偿安置方案情况。

（三）因旧城改建需要征收房屋的，被征收区域内超过半数以上被征收人认为征收补偿安置方案不符合本办法规定的，组织

被征收人和公众代表召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

第九条 作出房屋征收决定前，补偿预付资金要足额到位、专款专用、专户存储到征收部门。

第十条 市政府作出房屋征收决定后，应当在 3 日内予以公告。公告应当载明征收目的、征收范围、征收部门、征收实施单位、征收补偿标准、征收实施期限和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市房屋征收部门和实施单位应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。

第十一条 被征收人对市政府作出的房屋征收决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

第十二条 市房屋征收部门对房屋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，被征收人应当配合，调查结果应在征收范围内适时公布。

被征收人对调查工作不配合或提供虚假材料，造成房屋补偿不能体现被征收房屋真实价值的，由其承担责任。

第十三条 市直各相关部门要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，应依法予以处理。

（一）市政府作出房屋征收决定前，应组织相关部门组成房屋认定组，对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理，对认定为合法建筑或未超过批准期限的临时建筑，应给予补偿；

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿并限期自行拆除，对拒不拆除的，市政府责成有关部门依法强制拆除。

(二)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，不得出现改变房屋用途等不当增加补偿费用行为；违反本办法规定的，不予补偿。

(三)征收范围确定后，市房屋征收部门应书面通知市住建、房产、国土资源、工商、税务、卫生、公安等有关部门暂停办理相关手续，暂停期限为1年。

第三章 评 估

第十四条 市政府发布房屋征收决定公告后3日内，具有相应资质的房地产价格评估机构可向市房屋征收局或房屋征收实施单位提出申请，由市房屋征收部门或者房屋征收实施单位进行资格审查后，在房屋征收现场将符合条件的房地产价格评估机构名称、法人代表姓名、主要业绩、诚信等级、办公场所和联系电话等内容进行公示。

第十五条 在公示10日内，由市房屋征收部门或房屋征收实施单位，组织房屋征收范围内被征收人投票确定房地产价格评估机构。征收房屋为住宅的，每个房屋权属证书为1票；征收房屋为非住宅的，按照房屋权属证书标明的建筑面积每100平方米为1票，不足100平方米的按1票计算。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自房屋征收部门公布房地产价格评估机构名单之日起 10 日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

通过投票确定或随机确定房地产价格评估机构，备选的房地产价格评估机构不得少于 3 家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应有过半数被征收人参加投票并获得参加投票被征收人的过半数票。

投票确定或随机确定房地产价格评估机构应由公证机构现场公证。公证费用由市房屋征收部门承担。

第十六条 同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。需要由 2 家或 2 家以上房地产价格评估机构承担的，各房地产价格评估机构之间当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估方法、参数选取等进行沟通并执行相同标准。

第十七条 房地产评估机构选定或者确定后，由市房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

房屋征收评估委托书应当载明委托人名称、委托房地产价格评估机构名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

第十八条 被征收人或者房屋征收部门对评估确定的被征收

房屋价值有异议的，可在收到评估报告 10 日内向房地产价格评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到复核申请之日起十日内无偿予以复核评估；对复核结果有异议的，可在收到复核结果十日内向兴安盟房地产价格评估专家委员会申请鉴定，房地产价格评估专家委员会应当在十日内出具鉴定意见；对房地产价格评估专家委员会的鉴定意见仍有异议的，按照本办法第四十二条规定处理。

被征收房屋评估费用由委托人承担，鉴定费用由申请人承担。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。

房地产价格评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房产、土地、规划、法律、会计等方面专家组成。

第十九条 市房屋征收部门按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，将评估报告、复核评估结果、评估报告鉴定结果，以及分户补偿情况等，予以公布。房屋评估报告必须逐户送达，送达回执必须存档。

第四章 补偿与安置

第二十条 征收住宅房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。不能原地回迁的，可异地安置。被征收人选择产权调换方式，选择回迁多层房屋的，按照 1：1.2 比例调换；选择回迁高层的，按照 1：1.3 比例调换。

第二十一条 征收人对被征收人的补偿包括：

- （一）被征收人房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

第二十二条 对被征收房屋价值补偿，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。

第二十三条 被征收房屋建筑面积与房屋用途的认定，以房屋产权证标注为准。房屋产权证未标注的，以房屋登记簿载明为准。房屋登记簿未载明或实际建筑面积与产权证、登记簿等标注面积不符的，建筑面积以房产测绘机构实际测量结果为准，房屋用途以建设工程规划批准文件为准。

第二十四条 征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，应按照房地产价格评估机构确定的同等地段、类似新建商品住宅市场价格予以补偿。

第二十五条 被征收人选择房屋产权调换方式的，可在改建地段、就近地段选择回迁安置房屋，并结清差价。

选择其他地段回迁安置房屋的，按照区域评估价格结清差价。

第二十六条 实施旧城区改建的，市房屋征收部门应组织被征收人根据补偿方案，签订附带生效条件的补偿协议。在签约期限内，签订附带生效条件的补偿协议户数达到规定比例的，由市

房屋征收部门向市政府申请作出征收决定；未达到规定比例的，终止征收程序。签订附带生效条件的补偿协议的签订户数原则上不得低于 90%。

第二十七条 对被征收人的附属房屋、附属设施、装饰装修等方面的补偿标准，由房地产估价机构按市场价格评估确定货币补偿金额。

第二十八条 被征收房屋属于公有住房，公有住房承租人符合房改政策的，可按照房改政策购买被征收房屋，房屋征收部门应对其按照被征收人予以补偿。

第二十九条 建设用于产权调换的住宅房屋，应按照不低于国家绿色建筑最低标准进行设计和建设。安置住房应按照全装修技术标准进行装修。

征收个人住宅房屋，市房屋征收部门提供用于产权调换房屋为毛坯房屋的，需向被征收人支付装修补助费，装修补助费补助标准为每平方米 200 元。回迁房屋面积超出规定调换比例面积部分，不享受装修补助费；回迁房屋面积低于规定调换比例面积的，按实际发生面积给予装修补助费（选择货币补偿或征收部门已提供用于产权调换的房屋已装修完成的，不享受此项补助）。

第三十条 征收非住宅房屋的，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋评估价格进行补偿。

第三十一条 房屋所有权证标注用途为非住宅的工业（厂房）、仓储（仓库）以及办公用房等被征收房屋由房地产价格评估机构

按照市场价格评估确定，实行货币补偿。

第三十二条 征收非住宅房屋(不含第三十一条房屋类型)，被征收人选择产权调换方式的，按照以下标准补偿安置。

(一)临主次干道房屋，原则上所有权证标注用途为非住宅房屋，回迁安置到非住宅楼房的，按照“征一还一”执行。

(二)未临主次干道、房屋所有权证标注用途为非住宅被征收房屋，回迁安置到非住宅楼房的，按照被征收房屋面积的 80% 回迁安置。

(三)临主次干道、房屋所有权证标注用途为住宅并实际连续从事商业经营 24 个月以上的被征收房屋，被征收人选择回迁安置须提供营业执照、纳税证明、土地租金证明等相关证件，回迁安置到非住宅楼房的，按原征收房屋面积的 90% 执行。

(四)未临主次干道、房屋所有权证标注用途为住宅并实际连续从事商业经营 24 个月以上的被征收房屋，按照住宅房屋征收产权调换方式给予回迁安置，并按规定给予从事生产经营的停产、停业一次性损失及设备搬迁费用补偿。

第三十三条 征收范围内非住宅房屋仍在生产、经营的企业或个体工商户，应给予被征收人停产停业损失补偿，执行不低于被征收房屋价值的 3% 的补偿标准或按照被征收房屋建筑面积每平方米 350 元的标准给予一次性补偿。

逾期安置由征收部门按被征收房屋面积每月每平方米 20 元的标准向被征收人支付停产、停业损失(不足半个月按半个月计

算，超过半个月按 1 个月计算)。同一项目区域内，非住宅过渡期与住宅过渡期相同。

被征收人认为其停产停业损失，超过依照前款规定计算补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前 3 年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。市房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

第三十四条 用于产权调换的房屋签订产权调换协议后，不得随意变更回迁房建筑面积，擅自更改面积超过补偿协议 3% 部分，被征收人无偿取得该面积的产权；低于补偿协议面积且不超过 3% 部分，征收部门按征收决定公告之日的同类地段新建商品房屋市场价格补偿被征收人；低于补偿协议面积且超过 3% 部分，征收部门按照征收决定公告之日同类地段新建商品房屋市场价格的二倍补偿被征收人（双方协议有约定的除外）。

第三十五条 因征收房屋造成搬迁的，市房屋征收部门应向被征收人支付搬迁费；选择产权调换的，产权调换房屋交付前，征收部门应向被征收人支付临时安置费或提供周转房。

（一）搬迁费补偿标准。征收房屋搬迁费按照每平方米 15 元计算，不足 100 平方米，按 100 平方米计算；征收非住宅房屋设备拆装等搬迁所需费用由双方商议据实补偿。选择货币补偿方式的，计算一次搬迁费，选择产权调换方式的，计算两次搬迁费。

（二）临时过渡费补偿标准。在搬迁过渡期内，被征收人选

择自行过渡安置的，征收部门按被征收房屋面积向被征收人预付临时过渡补助费，计算标准为每月每平方米 10 元，不足 100 平方米，按 100 平方米计算。被征收人选择回迁安置楼房为多层的，预付 24 个月的临时过渡补助费，回迁安置楼房为高层的，预付 36 个月临时过渡补助费。被征收人回迁安置时，征收部门应按照实际过渡期结算发生的临时安置补助费，多退少补（不足半个月按半个月计算，超过半个月按 1 个月计算），延长过渡期限的，市房屋征收部门应自逾期之月起按过渡期内规定标准的 2 倍向被征收人支付临时过渡补助费。

第三十六条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定时应优先给予住房保障。住房保障条件的具体标准按照自治区人民政府规定执行。

第三十七条 被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在本市（镇）只有该套住房的，产权调换面积不得低于 50 平方米，50 平方米以内不找差价；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格平均售价购买 50 平方米住宅金额。

第三十八条 市房屋征收部门在实施房屋征收过程中，被征收人在规定的签约期限内按期签约并完成搬迁或积极配合征收部门工作的，按照补偿方案规定，征收部门应给予被征收人资金或面积奖励。

第三十九条 征收部门和被征收人应按照本办法，就补偿方

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、临时过渡费、停产停业损失补偿费、搬迁期限和过渡期限等事项，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，另一方当事人可依法提起诉讼。

第四十条 被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决，征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

第四十一条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的国有土地使用权证、房屋所有权证等一并缴回，有关部门应及时办理注销手续。

第四十二条 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，或者被征收人不明确的，由市房屋征收局报请市政府，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。补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。

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。

第四十三条 征收补偿决定书应当载明以下内容：

- （一）补偿方式。
- （二）补偿金额与支付期限。
- （三）用于产权调换房屋的地点和面积、交房时间。

(四) 搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费。

(五) 搬迁期限。

(六) 过渡方式与过渡期限。

(七) 其他需要载明的事项。

第四十四条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定搬迁期限内不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，市政府可以依法申请人民法院强制执行。

第五章 法律责任

第四十五条 市房屋征收部门以及征收实施单位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，由市政府责令改正，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 在征收过程中，禁止采取暴力、威胁或其他违法方式迫使被征收人搬迁。

第四十七条 被征收人有下列情形之一的，公安机关依法处理直至追究刑事责任：

(一) 以自焚、自残、自杀等方式相威胁，妨碍依法征收的。

(二) 对征收工作人员进行殴打、威胁、恐吓、侮辱、谩骂、诽谤等妨碍依法征收的。

(三) 伪造或者虚构事实骗取征收补偿的。

(四) 以其他方式妨碍依法征收的。

第四十八条 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。

第四十九条 房地产价格评估机构、房地产估价师出具虚假或有重大差错评估报告的，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定给予相应处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十条 本办法自公布之日起施行。2014年8月11日起施行的《乌兰浩特市国有土地上房屋征收与补偿办法》（乌政发〔2014〕66号）同时废止，本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可证或市政府已下发征收决定的项目，继续适用原规定办理。

第五十一条 本办法由乌兰浩特市房屋征收局负责解释。

乌兰浩特市人民政府办公室

2016年6月4日印发
