音德尔镇,旗直有关部门:

  2020年8月22日经扎赉特旗第十五届人民政府第五十五次常务会议研究通过《扎赉特旗音德尔地区国有土地上房屋征收与补偿办法》,现印发给你们,请认真贯彻落实。

  2020年9月4日

  扎赉特旗音德尔地区

  国有土地上房屋征收与补偿办法

  第一章总则

  第一条为了规范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)的合法权益,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》以及内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实施《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》有关事宜的通知(内政办发〔2016〕15号文件)等国家有关法律、法规规定,结合我旗实际,制定本办法。

  第二条扎赉特旗音德尔地区行政区域内因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿活动,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、补偿公平、结果公开”原则。

  第四条扎赉特旗人民政府(以下简称“旗人民政府”)负责本地区行政区域内房屋征收与补偿工作,并确定扎赉特旗住房和城乡建设局为本地区房屋征收部门(以下简称房屋征收部门),负责组织实施本行政区域内国有土地上的房屋征收与补偿工作。

  旗人民政府和旗住房和城乡建设、财政、自然资源、发展和改革、人力资源和社会保障、文物保护、公安、司法、市场监督管理、税务、审计、监察、城市综合执法及音德尔镇人民政府、被征收房屋所在地的社区等部门应当依照本办法的规定和旗人民政府规定的职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

  第五条房屋征收部门可以依法委托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,所需工作经费由旗人民政府予以保障。

  房屋征收部门负责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指导、监督和检查,并对其在委托范围内的行为后果承担法律责任。

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

  第七条任何组织和个人对违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的行为,都有权向旗人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的旗人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

  第二章征收决定

  第八条根据公共利益需要,有下列情形之一,确需征收房屋的,由旗人民政府常务会讨论通过后作出房屋征收决定:

  (一)国防和外交需要;

  (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。

  房屋征收决定应当包括以下内容:

  1.项目名称;

  2.房屋征收范围;

  3.征收补偿方案;

  4.启征日期;

  5.行政复议、行政诉讼权利等事项。

* 作出房屋征收决定前,由旗房屋征收部门提出拟征收房屋范围,说明符合公共利益的具体情形,报旗人民政府审核后予以公布。

  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,应当纳入我旗国民经济和社会发展年度计划。

  第十条作出房屋征收决定前,房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况(包括被征收房屋的影像资料)组织调查登记,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。

  被征收房屋设有合法抵押权的,房屋征收部门应当告知抵押权人。

  第十一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、改建房屋和改变房屋和土地性质用途、抢种、抢栽果树等经济树木以及其他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住房和城乡建设、自然资源、公安、市场监督管理、税务等有关部门,暂停办理相关手续。暂停办理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。

  第十二条因旧城区改建需要征收房屋的,房屋征收范围确定后,房屋征收部门应当组织征询被征收人的改建意愿;百分之八十以上被征收人同意改建的,方可进行旧城区改建。

  第十三条旗房屋征收部门拟定征收补偿方案,报至旗人民政府。旗人民政府应当组织有关部门对征收补偿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,期限不得少于三十日。

  征收补偿方案应当包括以下内容:

  (一)房屋征收的目的、依据、范围;

  (二)房屋征收补偿方式、补偿标准、安置地点、搬迁过渡方式、奖励办法等事项;

  (三)搬迁期限、临时过渡期限和征收补偿签约期限;

  (四)其他应当纳入补偿方案的内容。房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

  第十四条因旧城区改建需要征收房屋的,超过半数的被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的,旗人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会的情况修改方案。

  旗房屋征收部门应当在听证会召开七日前将时间、地点通知被征收人和公众代表,必要时可以公告通知。听证会应当公开举行。

  旗人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况、听证情况和根据被征收人、公众意见修改的情况及时公布。

  第十五条作出房屋征收决定前,旗人民政府应当组织召开社会稳定风险评估论证会,就房屋征收的合法性、合理性、可行性和可能存在的社会稳定风险进行评估论证,形成社会稳定风险评估报告。

  社会稳定风险评估报告应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

  第十六条旗人民政府在作出房屋征收决定前,应当将社会稳定风险评估报告、征收补偿方案、补偿资金和产权调换房源落实情况等相关资料审核后,方可作出征收决定。

  第十七条作出房屋征收决定前,补偿费用应当足额到位。由房屋征收部门设立专户存储、专款专用,不得挪作他用。

  第十八条旗人民政府作出房屋征收决定后,应当在三日内予以公告。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。房屋征收部门应该在征收工作结束后,及时将房屋所有权证书和国有土地使用权证交由不动产登记部门注销。

  第三章补偿

  第十九条作出房屋征收决定的旗人民政府对被征收人给予的

  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)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

  为鼓励被征收人搬迁,对积极签订协议并完成搬迁的被征收人,旗人民政府按照本办法规定给予奖励。

  第二十条被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

  第二十一条被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

  被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

  第二十二条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十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。

  通过投票确定或者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三家。通过投票确定的房地产价格评估机构,应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票的被征收人的过半数票。

  投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用由房屋征收部门承担。

  第二十三条房地产价格评估机构被选定或者确定后,由房屋征收部门作为委托人与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同。

  第二十四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,可以在收到评估报告十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,可以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,按照本办法第三十七条规定处理。

  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、城乡规划、法律、会计等方面的专家组成。

  第二十五条被征收房屋的性质和面积以房屋权属证书标明的为准;被征收房屋没有房屋权属证书的,以房屋登记簿记载为准。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,以房屋登记簿为准。

  房屋权属证书面积与房屋实际面积不符的,需查阅房产档案,经旗不动产登记中心和旗无产权房屋联合认定小组核实后,如属于批小建大或批大建小情况的,以实际面积为准;维修改变房屋结构的(包砖)按原有面积新结构标准执行。

  房屋征收范围内未经产权登记的房屋,应当由旗人民政府组织住房和城乡建设、自然资源、城市综合执法等有关部门组成的无产权房屋联合认定小组依法进行调查、认定,并根据未登记无产权房屋性质认定结论,按照下列规定进行处理:

  (一)合法建筑和未超过批准期限的临时建筑,应当给予补偿;

  (二)未超过批准期限的临时建筑的补偿,按照房屋重置价格给予补偿;

  (三)自建自住未取得产权证的住宅房屋,经旗无产权房屋联合认定小组认定,符合以下全部条件并按规定提供证明材料的,按有产权证标准给予补偿或安置:

  第一项建于第二次土地调查前的房屋(时间为2009年6月1日前,以城镇房屋地籍调查图为准);

  第二项房屋四周独立墙体独立开启门窗的,檐高在2.2米以上,墙体厚度不低于24厘米,室内有厨房,有取暖、照明设施,内部装修满足基本居住条件(内墙粉刷、有顶棚),房屋成新达到完好;

  第三项经不动产登记中心出具证明,并经社区、村委会核实,属于被征收人唯一一处房产,并且房屋坐落位置与居住人持有的独立居民户口标注的地址相一致并形成独立家庭;在镇内再没有其他住房的。

  经旗无产权房屋联合认定小组认定,被征收房屋只满足上述第一项标准但达不到第二项标准的,按照附属物相应类别标准给予作价补偿;房屋满足上述第一项、第二项却达不到第三项标准的,按照同类有产权住宅房屋价格的80%给予货币补偿或按照1:1比例产权调换;房屋完全满足上述三项标准的,按照有产权证的标准给予货币补偿或产权调换。

  同一院落内与主体房屋同年同建同一结构相连且相通的门斗、道厦没有取得产权证满足上述第1项的,按照同类有产权住宅房屋价格的80%给予货币补偿补偿或按照1:1比例产权调换。

  无产权证住宅房屋的被征收人应当配合房屋征收部门或实施单位做好无产权房屋的认定及补偿、安置工作,并应提供下列证明材料:

  (1)居民户口簿和居民身份证;

  (2)房屋所在地社区出具的居住情况证明;

  (3)被征收范围内邻居证言材料;

  (4)房屋征收部门要求提供的其他证明材料。

  无产权证住宅房屋被征收人应当保证提供证明材料和房屋状况的真实性。采取虚假手段骗取补偿或安置的,一经发现,所签订的补偿协议无效,由房屋征收部门依法追回违法所得,被征收人自行承担由此产生的相关经济损失。

  (四)被征收人自行翻建的房屋,按实际测绘面积新的房屋结构标准给予补偿。

  超过批准期限的临时建筑及2009年6月1日以后私搭乱建的简易棚、无证房屋等不予补偿,无偿自行拆除。

  (五)征收持有合法有效的营业执照、税务登记证的临主街路用于经营的非住宅房屋,由于客观原因未办理产权手续且在2009年6月1日前建造,檐高在3米以上,墙体厚度不低于37厘米,相关材料齐全的,经联合认定小组认定对符合规定的,区分被征收房屋结构,按有产权证营业性质房屋标准予以补偿。

  (六)房屋所有权证标注用途为住宅,但实际从事生产经营的临主街路经营性用房,具体补偿方式在各项目房屋征收补偿方案中明确。

  (七)因继承、析产、离婚等原因分割财产及买卖房屋,该房屋在房产管理部门未办理产权过户手续的,以原产权人登记为准,按照一户一照补偿。

  被征收人持有房屋所有权证,但实际房屋已经灭失且被征收人未在规定期限内办理房屋权属注销登记的,不予补偿,除特殊情况,房屋灭失申请重建没有批准的或批准没有实施的,经核实情况,因客观原因造成的给予区位价补偿,否则不应补偿。

  第二十六条征收个人住宅,被征收人选择货币补偿的,应当按照同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价格予以补偿。被征收人有异议的,可以委托房地产价格评估机构对被征收房屋的价值进行评估。

  第二十七条征收个人住宅,被征收人选择产权调换的,旗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。

  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,旗人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

  由平房调换至多层(指6层以下含6层)住宅楼房的,按照被征收房屋不同结构以同等建筑面积1:1.3至1:1.5比例调换,即:多层(土木1:1.3;包砖等其他结构1:1.35;砖木平顶1:1.4;砖木尖顶1:1.45;混合结构1:1.5)。

  由平房调换至小高层(13层以下含13层)或高层(13层以上)住宅楼房的,按照前款规定的1:1.3至1:1.5比例进行调换的同时,对选择回迁到6层以下(含6层)的,同等调换面积内不需交纳差价款;对选择回迁到6层以上的,同等调换面积内应当按照相应楼层的不同缴纳楼层差价款。

  被征收房屋的附属物按照房地产价格评估机构的评估结果确订货币补偿金额。

  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,可以按照房改政策购买被征收房屋,旗人民政府应当对其按照被征收人予以补偿。

  第二十九条征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,旗人民政府应当优先给予住房保障。

  被征收人具有城市居民户口并符合下列条件之一的,房屋征收部门应当将被征收人确定为照顾对象:

  (一)被征收房屋征收决定公告前已获得旗民政部门确认的低保、低收入家庭;

  (二)家庭主要成员残疾致使丧失劳动能力并无生活来源的;

  (三)住房确实困难的,唯一房源没有合法产权又不符合本办法第二十五条规定全部条件的。

  照顾对象名单应在房屋征收范围内张榜公示,广泛征求被征收人和住户意见。对照顾对象区分不同情况,按下列办法给予补偿或安置:

  (1)征收个人住宅,经审核被征收人符合住房保障条件要求购买廉租房的,可以不经过抽签、摇号等程序,旗人民政府按照住房保障有关规定优先给予安置。

  (2)对选择购买廉租房的被征收人只能进行货币补偿,不再给予产权调换。

  (3)被征收人房屋建筑总面积低于50平方米的,按第三十条的规定进行补偿。

  房屋征收范围确定后,被征收人夫妻双方离婚对主体房屋进行财产分割每户不足50平方米的,按一户对待。

  在音德尔镇建成区范围内,同一产权人或夫妻二人及未成年子女拥有两座及以上住宅房屋,且建筑面积合计超过50平方米的或被征收人已经享受廉租住房保障政策的,不再给予最低补偿保障,被征收人只能享受一次最低补偿保障。

  第三十条被征收人住宅房屋建筑面积低于五十平方米,且在本镇只有该套住房的,产权调换面积不得低于五十平方米,五十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五十平方米住宅的金额。

  第三十一条建设用于产权调换的住宅房屋,应当按照不低于国家绿色建筑最低标准进行设计和建设。安置住房应当按照全装修技术标准进行装修。

  第三十二条签订住宅房屋产权调换协议后,建设单位不得随意变更安置住房建筑面积。擅自更改面积超过补偿协议面积百分之三部分,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百分之三部分,征收部门按照征收决定公告之日类似新建商品住宅市场价格补偿被征收人;低于补偿协议面积且超过百分之三部分,征收部门按照征收决定公告之日类似新建商品住宅市场价格的二倍补偿被征收人。

  类似新建商品住宅市场价格应当在产权调换协议中予以明确。

  第三十三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。

  被征收人选择房屋产权调换的,旗人民政府有条件提供产权调换房屋的,应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

  第三十四条征收非住宅房屋造成停产停业损失的,应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿标准不低于被征收房屋价值的百分之三。

  被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的,应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。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。

  房屋征收公告发布前已出租的非住宅房屋,被征收人与房屋承租人有约定的,按其约定补偿,没有约定的,停产停业损失补偿给付房屋承租人。

  房屋征收决定公告发布前已停产停业的非住宅房屋,对被征收人不予计发停产停业损失补偿。

  第三十五条作出房屋征收决定的旗人民政府提供的周转用房,应当符合有关质量和安全标准。

  因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当按照房屋产权证标注的性质向被征收人支付搬迁费及临时安置费。具体标准为:

  (一)住宅性质房屋每户补偿1500元、非住宅性质房屋每户补偿2500元搬迁费,选择产权调换方式的,给予两次搬迁费;

  (二)被征收人选择产权调换的,产权调换房屋交付前,不能够提供周转房屋的,房屋征收部门根据被征收房屋产权证标注的性质和面积,按照住宅不低于6元/平方米/月,非住宅不低于8元/平方米/月标准预付12个月临时安置费。

  安置多层住宅房屋的,其过渡期限一般不超过18个月;安置小高层(13层以下,含13层)住宅房屋的,其过渡期限一般不超过24个月;安置高层(13层以上)住宅房屋的,其过渡期限一般不超过36个月。安置商服用房的,其过渡期限一般不超过24个月。

  在实现房屋产权调换时,按照实际过渡期结算发生的临时安置费,实行多退少补(不足半个月的按半个月计算,超过半个月不足一个月的按一个月计算)。过渡期限超过前款规定期限的,在超过规定期限部分按照原标准的2倍支付临时安置费。房屋征收部门提供周转用房的,不向被征收人支付临时安置补偿。

  第三十六条房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定,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、临时安置补助费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。

  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。

  第三十七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,由作出房屋征收决定的旗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。补偿决定规定的搬迁期限不得少于十五日。

  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。

  第三十八条实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

  作出房屋征收决定的旗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。

  第三十九条房屋征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物、历史文化街区等,依照有关法律、法规的规定办理。

  第四十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不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的,由作出房屋征收决定的旗人民政府依法申请人民法院强制执行。

  第四十一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。

  房屋征收补偿档案应当包括:

  (一)作出房屋征收决定前调查摸底相关资料;

  (二)作出房屋征收决定前的相关会议纪要;

  (三)作出房屋征收决定所依据的相关规划;

  (四)作出房屋征收决定前的听证和征求意见资料;

  (五)征收补偿方案、征收决定及公告;

  (六)房屋征收部门与征收实施单位、房地产价格评估机构签订的委托合同;

  (七)整体评估报告和分户评估报告;

  (八)告知有关部门停止办理相关手续的书面通知;

  (九)分户补偿资料和补偿协议;

  (十)旗人民政府对达不成协议的被征收人作出的补偿决定及有关资料;

  (十一)申请人民法院强制执行的材料;

  (十二)监察和审计机关对征收工作进行监督检查与审计的材料;

  (十三)其他与征收有关的档案资料。

  第四章附则

  第四十二条本办法自下发之日起施行。2017年12月28日扎赉特旗人大常委会扎常发〔2017〕51号批准实施的《扎赉特旗音德尔地区国有土地上房屋征收与补偿办法》同时废止。

  本办法实施前旗人民政府已下发《房屋征收决定》的建设项目,继续执行原规定。