

# 国有土地上房屋征收与补偿法律法规汇编

# 目 录

一、国有土地上房屋征收与补偿条例	
中华人民共和国国务院令 第 590 号	3
二、湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法	
省人民政府令 第 380 号	10
三、武汉市国有土地上房屋征收补偿实施办法	
武汉市人民政府令 第 275 号	19
四、市人民政府关于印发武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引的通知	
武政规〔2018〕6 号	32
五、国有土地上房屋征收评估办法	
建房〔2011〕77 号	46
六、武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见	
武房土征发〔2018〕4 号	53
七、关于进一步加强国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作的通知	
建房[2013]133 号	57
八、关于推进国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作的实施意见	
建房〔2012〕84 号	60

# 国有土地上房屋征收与补偿法律法规汇编

## 《国有土地上房屋征收与补偿条例》

中华人民共和国国务院令

第 590 号

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经 2011 年 1 月 19 日国务院第 141 次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

## 国有土地上房屋征收与补偿条例

### 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的合法权益，制定本条例。

**第二条** 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

**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、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级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。

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** 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

**第七条** 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，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

**第八条** 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、县级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。

**第九条** 依照本条例第八条规定，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、县级国民经济和社会发展规划。

制定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，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

**第十条** 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。市、县级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。

**第十一条** 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意

见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级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。

**第十二条** 市、县级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；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第十三条** 市、县级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、县级人民政府及房屋征收部门应当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。

**第十四条** 被征收人对市、县级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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

### 第三章 补偿

**第十七条** 作出房屋征收决定的市、县级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。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

**第十八条** 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

**第十九条** 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。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

**第二十条** 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，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

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。

**第二十一条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级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，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第二十二条** 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

**第二十三条** 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、

直辖市制定。

**第二十四条** 市、县级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，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关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。

**第二十五条** 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。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第二十六条** 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作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，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。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一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。

**第二十七条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级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。

**第二十八条** 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、县级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和面积等材料。

**第二十九条** 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。

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 法律责任

**第三十条** 市、县级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条例规定的职责，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。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 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。

## 第五章 附则

**第三十五条** 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

# 《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》

省人民政府令

第 380 号

《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经 2015 年 5 月 25 日省人民政府常务会议审议通过，现予公布，自 2015 年 9 月 1 日起施行。

省长 王国生

2015 年 7 月 6 日

## 湖北省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(以下简称被征收人)的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《征收条例》)等法律法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内国有土地上单位、个人房屋的征收与补偿。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策科学民主，程序正当合法，补偿公平公开的原则。实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

**第四条** 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，指导全省房屋征收与补偿实施工作。

**第五条** 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府应当确定房屋征收部门，组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照职责分工，互相配合，保障

房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第六条** 房屋征收部门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。房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订书面委托合同，明确委托权限和范围以及双方的权利和义务。房屋征收实施单位所需的工作经费，由房屋征收部门会同同级财政部门制定标准，列入征收成本。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。

**第七条** 房屋征收与补偿工作人员应当熟悉房屋征收与补偿工作的法律法规，具备相应的专业知识。

对房屋征收涉及的用地和规划论证、测绘、评估、法律、房屋拆除等服务性工作，房屋征收部门和有关单位应当委托具备有关资质的专业机构完成。征收决定公告后，房屋征收部门应当公开专业机构的有关信息。

**第八条** 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审计监督，并公布审计结果。

**第九条** 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。

## 第二章 征收决定

**第十条** 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、县级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。

**第十一条** 依照本办法第十条规定，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、县级国民经济和社会发展规划。

制定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，应当广泛征求公众意见，经过科学论证。

**第十二条** 依照本办法第十条规定征收房屋的，房屋征收部门应当根据规划部门出具的规划意见，合理确定国有土地上房屋征收范围。

符合本办法第十条第五项规定，为了旧城区改建的需要征收房屋的，应当满足危房集中或者基础设施落后的标准，具体标准由设区的市人民政府制定。市、县级人民政府应当组织国土资源、规划、建设、房地产管理、房屋征收等有关部门和单位及专业人员按照具体标准进行认定，并公布认定结果，征求公众意见，经确定为危房集中或者基础设施落后的，方可实施旧城区改建。

**第十三条** 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、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。

**第十四条** 被征收人的姓名或者名称、房屋性质、房屋用途和建筑面积等，以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准；房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第十五条** 市、县级人民政府应当组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理，具体办法由市、县级人民政府制定。

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。

**第十六条** 房屋征收部门应当会同财政、审计等部门，根据调查结果对征收补偿费用进行测算。

**第十七条** 房屋征收部门应当根据有关法律法规规定、调查结果和测算情况，拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级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三十日。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋征收目的和房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋的基本情况；
- （三）补偿方式、补偿标准和计算方法；
- （四）用于产权调换房屋的基本情况和交付时间；
- （五）停产停业损失补偿标准和计算方法；
- （六）征收补偿协议的签约期限；
- （七）搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限；
- （八）补助、奖励标准和计算方法；
- （九）受委托的房屋征收实施单位名称；
- （十）其他事项。

**第十八条** 市、县级人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，半数以上的被征收人认为征收补偿方案不符合《征收条例》和本办法规定的，市、县级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征收补偿方案。

**第十九条** 设区的市人民政府应当对所辖区征收补偿工作进行统筹协调。市辖区人民政府拟定的征收补偿方案，在作出房屋征收决定前，应当向市人民政府报告。

**第二十条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照国家和我省社会稳定风险评估的有关规定，指定具有法定职责的部门或者委托无利害关系的第三方专门机构，就房屋征收的合法性、合理性、可行性和可控性进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。未经社会稳定风险评估的，不得作出房屋征收决定。

**第二十一条** 房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定，具体数量由市、县级人民政府规定。

**第二十二条** 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。征收补偿费用不到位的，不得作出房屋征收决定。采用房屋产权调换方式补偿被征收人的，产权调换房屋的价值应当计入征收补偿费用总额。

**第二十三条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定后，七日内应当公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利、咨询地点、监督电话等事项。

被征收人对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。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当依法公开房屋征收与补偿有关信息，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。

**第二十四条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩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。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知国土资源、规划、建设、房地产管理、工商、税务等部门依法暂停办理有关手续，并向社会公布。书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过一年。

### 第三章 征收评估

**第二十五条** 被征收房屋和产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依照国有土地上房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

**第二十六条** 房地产价格评估应当按照国家规定的技术标准和评估程序，参照被征收房屋类似房地产的市场价格进行评估。

房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定活动，任何单位

和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。

**第二十七条** 市、县级房地产管理部门应当定期向社会公布依法登记注册、具有三级以上资质和无不良信用记录的房地产价格评估机构目录，供被征收人选择。

**第二十八条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。在七个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，房屋征收部门公布确定结果。

**第二十九条** 对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十个工作日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十个工作日内，向被征收房屋所在地的市级房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

#### 第四章 征收补偿

**第三十条** 作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当根据不同情况，按照规定给予被征收人以下补偿：

- （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。

被征收房屋价值补偿中的房屋室内装饰装修价值补偿，由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托按照本办法选定或者确定的房地产价格评估机构评估确定。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对有特殊困难的被征收人给予补助，对按期签约、搬迁的被征收人给予奖励。

**第三十一条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级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产权调换房屋价值的差价。用于产权调换的房屋应当符合国家质量标准，经竣工验收合格后方可交付使用。

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，市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第三十二条** 征收个人住宅，被征收人符合城镇住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当依据城镇住房保障有关规定和被征收人的实际情况，分类优先实施住房保障。住房保障等部门应当按照签订补偿协议及搬迁的顺序，及时为被征收人办理保障性住房有关手续。

**第三十三条** 市、县级人民政府应当制定最低补偿建筑面积标准。征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于当地最低补偿建筑面积且为被征收人唯一住房的，按不低于当地最低补偿建筑面积的房屋价值进行补偿。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 征收执行标准租金的公有房屋，其补偿标准由市、县级人民政府制定。

**第三十六条** 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房；提供周转用房的，不再支付临时安置费。

**第三十七条** 因征收房屋造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

（一）被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；



(二) 有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋；

(三) 已办理税务登记并具有纳税凭证。

被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿、室内装饰装修价值补偿。

**第三十八条** 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，补偿金额可以由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

**第三十九条** 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，应当根据房屋被征收前的纳税情况、经营规模、停产停业期限等因素确定。

**第四十条** 因征收房屋造成停产停业，被征收人选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算；选择货币补偿的，停产停业期限按不超过六个月计算。

**第四十一条** 征收个人住宅，被征收人自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿；已依法取得营业执照的，对其实际用于经营的部分，可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况给予适当补助，具体补助办法由市、县级人民政府制定。

**第四十二条** 房屋征收部门与被征收人按照有关规定，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。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第四十三条** 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，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照《征收条例》和本办法的规定，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。

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。

**第四十四条** 作出房屋征收决定的市、县级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。

**第四十五条** 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，由作出房屋征收决定的市、县级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和面积等材料。

**第四十六条** 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。

任何单位和个人不得在房屋征收部门与被征收人未签订补偿协议或者市、县级人民政府未依法作出补偿决定前，强制拆除被征收人房屋，迫使被征收人搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

**第四十七条** 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征收范围内向被征收人公布。

## 第五章 法律责任

**第四十八条** 市、县级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，由上级行政机关或者有关部门责令改正，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。

**第四十九条** 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的，责令改正；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；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十条** 违反本办法规定，在房屋征收部门与被征收人未签订补偿协议或者市、县级人民政府未依法作出补偿决定前，强制拆除被

征收人房屋，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十一条** 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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 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，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件或者有关证明材料骗取房屋征收补偿的，依法予以追缴，并依法追究有关责任人员的法律责任。

**第五十四条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具有虚假记载或者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五万元以上二十万元以下罚款，对房地产估价师并处一万元以上三万元以下罚款，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。

房地产价格评估机构违反规定收费的，由价格主管部门依法处罚。

## 第六章 附则

**第五十五条** 市、县级人民政府应当根据本办法规定，制定具体实施细则。

**第五十六条** 本办法自2015年9月1日起施行。《征收条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。本办法施行前已依法作出房屋征收决定的项目，按原征收决定载明的征收补偿方案和有关规定执行。

# 《武汉市国有土地上房屋征收补偿实施办法》

武汉市人民政府令第 275 号

(2012 年 12 月 3 日市人民政府令第 234 号公布；根据 2016 年 10 月 13 日《市人民政府关于修改〈武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的决定》修订)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范本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》(国务院令第 590 号，以下简称《征收条例》)、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(省人民政府令第 380 号)及相关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内国有土地上单位、个人房屋的征收与补偿。

**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、结果公开的原则。

**第四条** 市人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市房屋征收部门负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

发展改革、国土规划、建设、房管、公安、城管、工商、民政、教育、审计、监察、税务等有关部门，应当按照各自职责和本办法的规定，做好房屋征收与补偿的相关工作。

**第五条** 区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，并负责组织处理房屋拆迁遗留问题。区房屋征收部门具体组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、市东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区管理委员会(以下简称管委会)受所在地区人民政府的委托，按照本办法的规定，负责实施其管理区域的房屋征收与补偿工作。

**第六条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位具体承担房

屋征收与补偿工作。房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订委托合同，明确双方的权利和义务。房屋征收实施单位接受委托可以向委托方收取相应的工作费用，但不得以营利为目的。工作费用列入征收成本，具体标准由房屋征收部门会同同级财政部门制定。

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。

**第七条** 房屋征收涉及的用地和规划论证、测绘、评估、法律、房屋拆除等服务性工作，房屋征收部门和有关单位应当委托具备相关资质的专业机构完成。征收决定公告后，征收部门应当公开专业机构的相关信息。

**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。

监察机关应当按照《中华人民共和国行政监察法》的规定，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。

**第九条** 市房屋征收部门应当对各区房屋征收部门和征收实施单位的工作人员进行业务知识和相关法律知识的培训考核。

## 第二章 征收决定

**第十条** 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。

因重大项目建设等原因符合前款规定的情形，需要征收房屋的，也可以由市人民政府作出房屋征收决定。

**第十一条** 依照本办法第十条规定，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。

制订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，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

**第十二条** 房屋征收涉及旧城区改建的，所在区人民政府应当组织房管、建设等部门就危房情况、基础设施配套情况进行认定，并公布认定结果，征求公众意见，经确定为危房集中或者基础设施落后的，方可实施旧城区改建。

**第十三条** 房屋征收部门应当根据规划部门出具的规划意见，合理确定国有土地上房屋征收范围。

**第十四条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩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。

房屋征收部门应当书面通知国土规划、房管、工商、公安等部门暂停办理征收范围内的相关手续。书面通知应当载明暂停期限和暂停办理范围，暂停期限最长不得超过1年。相关部门在征收范围内按照职责暂停办理下列事项：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）房屋和土地使用权分割、赠与、出租、改变用途；
- （三）以征收范围内的房屋为注册地址设立、变更工商登记；
- （四）户口的迁入、分户。

**第十五条** 房屋征收部门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、公有房屋承租人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

房屋征收部门应当会同同级财政、审计等部门，根据调查结果对征收补偿费用进行测算。

**第十六条** 市人民政府或者区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织征收、国土规划、城管、房管等部门按照各自的职责对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

征收范围内未经登记建筑的调查、认定和处理具体办法，由市人民政府根据实际情况制定。

**第十七条** 房屋征收部门负责拟订征收补偿方案，报同级人民政府审定。征收补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 房屋征收与补偿的法律依据；
- (二) 房屋征收的目的；
- (三) 房屋征收的范围；
- (四) 被征收房屋类型和建筑面积的认定办法；
- (五) 房屋征收补偿方式、标准和计算方法；
- (六) 补助和奖励标准；
- (七) 安置房屋的基本情况；
- (八) 房屋征收补偿的签约期限；
- (九) 受委托的房屋征收实施单位名称；
- (十) 其他事项。

作出征收决定的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。

作出征收决定的人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，过半数被征收人、公有房屋承租人认为征收补偿方案不符合征收与补偿规定的，作出征收决定的人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

区人民政府在作出房屋征收决定的 15 日前，应当将其拟订的征收补偿方案向市房屋征收部门报告。

**第十八条** 作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当根据项目情

况，组织拟订社会稳定风险评估报告。社会稳定风险评估报告应当说明项目情况，从合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行分析，并报同级人民政府审核。房屋征收涉及被征收人、公有房屋承租人超过 300 户的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

**第十九条** 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第二十条** 市人民政府或者区人民政府作出房屋征收决定后，7 日内应当公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利、期限等事项。房屋征收决定自公告之日起生效。

市、区人民政府及房屋征收部门应当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，不动产登记机构可以根据征收补偿协议或者征收补偿决定直接办理注销登记手续。

**第二十一条** 被征收人、公有房屋承租人对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

**第二十二条** 房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。被征收人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准；公有房屋承租人以租用公有房屋凭证为准。

被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准；房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第二十三条** 房屋征收应当根据不同情况，按照规定给予被征收人或者公有房屋承租人以下补偿：

- （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。

**第二十四条** 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。



被征收房屋和产权调换房屋的价值，由按照本办法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

对房屋评估价值有异议的，应当自评估结果公告或者收到评估结果之日起10个工作日内，向选定的房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起10个工作日内，向市房地产估价师协会房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十五条** 征收决定公告后，房屋征收部门应当及时组织被征收人、公有房屋承租人以协商方式选定房地产价格评估机构；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。采取摇号、抽签方式确定的，应当由公证机关现场予以公证。房屋征收部门应当将选定的房地产价格评估机构予以公布。

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。

**第二十六条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋，补偿方式由公有房屋承租人选择。

选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当提供改建地段或者就近地段的房屋，并按照房屋价值结算差价。

**第二十七条** 征收房屋，房屋征收部门应当向被征收人或者公有房屋承租人支付搬迁费。搬迁费标准由各区人民政府参照市场价格制定。

**第二十八条** 征收住宅房屋、办公用房及其他非生产经营性用房，选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当支付临时安置补偿费或者提供周转用房。选择货币补偿的，房屋征收部门应当一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月的临时安置补偿费。

临时安置补偿费由按照本办法选定的房地产价格评估机构按照被征收房屋类似房地产市场租赁价格评估确定，评估时点为房屋征收

决定公告之日。超过补偿协议约定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，应当按照增加 50%的标准支付临时安置补偿费。

**第二十九条** 被征收房屋室内装饰装修价值补偿由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托按照本办法选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

**第三十条** 征收生产经营性用房，造成被征收人或者公有房屋承租人停产停业损失的，应当给予被征收人或者公有房屋承租人被征收房屋价值 5%的补偿。

被征收人或者公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值 5%的，可以提请房屋征收部门委托按照本办法选定的房地产价格评估机构按照房屋被征收前 3 年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。选择货币补偿的，停产停业期限按照 6 个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

**第三十一条** 被征收房屋的生产经营单位或者个人不是被征收人、公有房屋承租人的，依照其与被征收人、公有房屋承租人的约定分配停产停业损失补偿费、装饰装修价值补偿费。

**第三十二条** 征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但本办法公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的 50%，具体标准由各区人民政府制定。

**第三十三条** 征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，符合房改条件的，应当先进行房改，房屋征收部门对房改后的所有权人进行征收补偿，并与所有权人签订房屋征收补偿协议；不符合房改条件的，补偿方式和标准如下：

（一）选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值 90%的补偿，给予被征收人被征收房屋价值 10%的补偿，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

(二) 选择产权调换的, 房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议, 被征收人、公有房屋承租人签订房屋租赁协议, 继续保持租赁关系。

**第三十四条** 征收公有非住宅房屋, 被征收人选择产权调换的, 房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议, 被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议, 继续保持租赁关系。

被征收人选择货币补偿的, 租赁关系终止, 给予公有房屋承租人被征收房屋价值 70% 的补偿、被征收人被征收房屋价值 30% 的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

**第三十五条** 征收房管部门依法托管、代管或者经房管部门决定带户发还给产权人的落私产、文革产, 且该房屋已作为公有房屋出租的, 对房屋所有权人按照被征收房屋价值 100% 给予补偿, 对住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 90% 给予补偿, 对非住宅房屋承租人按照被征收房屋价值 70% 给予补偿。

**第三十六条** 征收宗教团体所有的房屋, 房屋征收部门应当征求宗教事务管理部门的意见, 并与宗教团体签订征收补偿协议。

宗教团体所有的房屋作为公有住宅房屋出租的, 补偿方式可以按照本办法第三十五条的有关规定执行。

**第三十七条** 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关办理提存; 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。

**第三十八条** 对按期签约、搬迁的被征收人或者公有房屋承租人, 房屋征收部门应当给予搬迁奖励。具体奖励标准由各区人民政府确定。

**第三十九条** 征收个人住宅房屋, 被征收人或者公有房屋承租人选择货币补偿的, 房屋征收部门可按照不超过被征收房屋价值 20% 的

标准给予补助，具体标准由各区人民政府制定。

**第四十条** 征收个人住宅，建筑面积不足 40 平方米（涉及房屋所有权、公有房屋承租权共有的，房屋建筑面积合并计算），且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房的，按照 40 平方米给予征收补偿。

公有房屋承租人符合前款条件的，超出被征收房屋建筑面积部分的货币补偿款由房屋征收部门全部支付给公有房屋承租人。

**第四十一条** 被征收住宅房屋建筑面积公摊系数低于产权调换房屋建筑面积公摊系数的，应当对被征收人或者公有房屋承租人增加的建筑面积给予补助。建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 10%。9 层及以下的被征收房屋调换为 18 层及以上建筑的，建筑面积补助原则上不超过被征收房屋建筑面积的 12%。

建筑面积补助的具体标准由各区人民政府根据项目实际情况确定。

**第四十二条** 征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、区人民政府应当优先给予住房保障。

对被征收人、公有房屋承租人中的最低生活保障家庭、残疾人等特殊生活困难家庭给予困难补助。具体补助标准由各区人民政府制定。

**第四十三条** 被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择 6 年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对已享受最低生活保障的被征收人、公有房屋承租人，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定按照规定享受最低生活保障；对因房屋征收造成人户分离，在迁入地居住 1 年以上新增申请最低生活保障的，按照规定向迁入地民政部门提出申请。

**第四十四条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人应当依照规定，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、临时安置补偿费或者周转用房、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。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第四十五条** 被征收人、公有房屋承租人少于 800 户的，签约期限不超过 3 个月；超过 800 户（含 800 户）的，签约期限不超过 6 个月。签约期限自被征收房屋评估结果公布之日起计算。

**第四十六条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租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作出房屋征收决定的人民政府依照《征收条例》和本办法的规定，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。

补偿决定应当公平，包括本办法第四十四条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人、公有房屋承租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。

**第四十七条** 作出房屋征收决定的人民政府对被征收人、公有房屋承租人给予补偿后，被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第四十八条** 被征收人、公有房屋承租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人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人、公有房屋承租人履行搬迁义务。

申请人民法院强制执行的，应当按照规定提交作出补偿决定的有关文件、被申请人的基本情况、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。

**第四十九条** 房屋征收完毕后的确认办法由市房屋征收部门另行制定。

**第五十条** 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、公有房屋承租人公布。

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 法律责任

**第五十一条** 市、区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，由所在单位或者上级主管部门责令改正，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。

**第五十二条** 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、公有房屋承租人搬迁，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，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人未签订补偿协议或者市、区人民政府未作出补偿决定前，征收实施单位违反规定，强制拆除被征收人、公有房屋承租人房屋，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。

**第五十四条** 被征收人、公有房屋承租人应当通过合法途径维护其合法权益。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，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十五条** 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，对有关责任单位予以通报批评、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，尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十六条** 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评估报告的，依据国家有关房地产估价机构和注册房

地产估价师管理的规定予以处罚；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。

## 第五章 附 则

**第五十七条** 本办法所称公有房屋承租人，是指与公有房屋的产权人或者管理人建立租赁关系，并执行政府规定标准租金的直管公房和自管公房承租人，公共租赁住房、廉租住房的承租人除外。

**第五十八条** 征收个人住宅、单位房屋，相关部门对被征收人、公有房屋承租人可按照有关规定予以减免相关税费。

**第五十九条** 法律、法规对征收外国领事馆房屋、军事设施、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关规定执行。

**第六十条** 本办法自 2016 年 12 月 1 日起施行。

# 市人民政府关于印发武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引的通知

武政规〔2018〕6号

各区人民政府，市人民政府各部门：

经研究，现将《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》印发给你们，请遵照执行。

武汉市人民政府

2018年1月25日

## 武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引

为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定，结合我市实际，制定本指引。

### 第一章 危房集中、基础设施落后认定

**第一条** 房屋征收涉及旧城区改建的，由各区人民政府负责进行危房集中或者基础设施落后的认定；武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、市东湖生态旅游风景区（以下统称功能区）管委会负责其管理区域内危房集中或者基础设施落后的认定。

**第二条** 各区、功能区房屋主管部门负责调查拟征收范围内危房的数量、建筑面积情况。危房应当通过房屋安全鉴定予以确定。

**第三条** 危房建筑面积占拟征收范围内房屋建筑面积40%以上的情形可认定为危房集中。

**第四条** 各区、功能区建设主管部门负责收集、调查拟征收范围内及其相邻区域基础设施情况（主要包括供电、管道供气、给水、排水、道路交通、停车位、消防、人防、环境卫生、园林绿化等设施情况），有关部门和单位应当给予积极配合。



**第五条** 拟征收范围内及其相邻区域的基础设施有下列情形之一的，可认定为基础设施落后：

（一）本指引第四条规定的基础设施中，至少有 5 项设施现状配置低于现行配置标准 50%的；

（二）本指引第四条规定的基础设施中，至少有 3 项基础设施基本没有配置的。

**第六条** 危房集中或者基础设施落后的认定应当按照下列程序进行：

（一）各区人民政府、功能区管委会组织房屋、建设、房屋征收、规划等相关主管部门和单位，就房屋、建设主管部门提交的危房数量、建筑面积和基础设施配置情况进行认定；

（二）认定为危房集中或者基础设施落后的，各区人民政府、功能区管委会应当公布认定结果，征求公众意见，征求意见期限为 15 日；

（三）拟征收范围内房屋所有权人、公有房屋承租人应当在征求意见期限内对认定结果提交书面意见，逾期不提交的，视同认可危房集中或者基础设施落后的认定意见；

（四）征求意见结果由各区人民政府、功能区管委会予以公布。

**第七条** 征求意见期限内，对认定结果提交书面反对意见的拟征收范围内房屋所有权人、公有房屋承租人不足半数的，可以实施房屋征收。

**第八条** 危房情况经认定不符合本指引第三条规定标准的，各区人民政府、功能区管委会可以对零星 D 级危房参照征收补偿政策予以收购，具体办法由各区人民政府、功能区管委会负责制定。

## 第二章 房屋征收计划编制

**第九条** 各中心城区人民政府、功能区管委会负责组织编制旧城区改建和保障性安居工程项目房屋征收计划，具体工作由各中心城区、功能区房屋征收部门承担。

**第十条** 旧城区改建项目拟纳入房屋征收计划的，其改建范围内的房屋及基础设施现状应当符合危房集中或者基础设施落后的标准。

**第十一条** 各中心城区人民政府、功能区管委会应当于每年10月向市房屋征收部门报送房屋征收计划。

**第十二条** 市房屋征收部门会同市规划、建设、房屋等主管部门对中心城区和功能区报送的房屋征收计划进行审查，提出全市中心城区房屋征收计划，报市人民政府批准。

**第十三条** 各功能区管委会应当将全市中心城区房屋征收计划确定的本功能区征收项目，按照项目所在地的行政区划提交给相应区人民政府，由其依法纳入相应区国民经济和社会发展年度计划。

**第十四条** 蔡甸区、江夏区、东西湖区、汉南区、黄陂区、新洲区的房屋征收计划，由区人民政府参照本章节的规定组织编制。

### 第三章 房屋征收范围确定

**第十五条** 房屋征收部门应当以规划部门出具的规划意见所划定的范围线（以下称规划线）为基础，综合考虑公共利益的需要和对被征收房屋、土地使用权利所造成的影响等因素，合理确定征收范围。

**第十六条** 对于规划线上的骑线房屋，房屋征收部门可根据实际情况，按照以下方式确定征收范围：

（一）保留骑线房屋不影响房屋征收后的建设活动的，可不将骑线房屋纳入征收范围；

（二）拆除骑线房屋在规划线内的部分影响剩余部分房屋安全的，应当将骑线房屋全部纳入征收范围；

（三）拆除骑线房屋在规划线内的部分不影响或者采取相应安全措施后不影响剩余部分房屋安全的，可只将骑线房屋在规划线内部分纳入征收范围。

**第十七条** 征收规划线内部分房屋，影响被征收人剩余房屋、土地的基本使用功能的，根据被征收人的要求，可将剩余房屋土地全部纳入征收范围。

**第十八条** 房屋征收部门可依据项目规模大小和社会稳定风险评估结论等有关情况，将规划征收范围划为若干片区，分期、分片实施房屋征收。

**第十九条** 房屋征收决定作出后，因公共利益需要，项目建设需

扩大用地范围的，房屋征收部门可参照征收补偿方案确定的补偿标准，与房屋所有权人、公有房屋承租人进行协商，签订房屋收购协议，收购扩大用地上的房屋；也可依法另行作出房屋征收决定，实施房屋征收。

**第二十条** 房屋征收决定作出后，房屋所有权人、公有房屋承租人要求将剩余房屋纳入征收范围的，房屋征收部门可参照征收补偿方案确定的补偿标准，与房屋所有权人、公有房屋承租人进行协商，签订房屋收购协议，收购剩余房屋。

#### **第四章 未经登记建筑的调查、认定和处理**

**第二十一条** 未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

**第二十二条** 作出房屋征收决定前，市、区人民政府，功能区管委会应当组织房屋征收、房屋、城管、规划、土地、建设等主管部门对未经登记建筑的情况进行调查、认定和处理。

**第二十三条** 未经登记建筑的调查、认定和处理，应当遵循尊重历史、实事求是的原则。

**第二十四条** 房屋征收部门对拟征收范围内房屋组织调查登记时，应当同时对拟征收范围内未经登记建筑的有关情况进行调查，调查结果应当在拟征收范围内予以公布。

**第二十五条** 房屋征收部门应当委托有资质的测绘单位对未经登记建筑土地房屋面积进行测量，绘制未经登记建筑现状图，并拍照留证。

未经登记建筑的土地房屋面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

**第二十六条** 未经登记建筑的建设时间应当根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资料综合判断后予以确定。

**第二十七条** 取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的未经登记建筑，可认定为未经登记的合法建筑，按照合法建筑补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策。

原房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积与原证载面积一致的部分，参照前款规定处理。

**第二十八条** 认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，应当依法予以拆除，不予补偿。

**第二十九条** 2004年9月20日前建成的未经登记建筑的处理办法，由市房屋征收部门另行制定。

**第三十条** 认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，由各区人民政府、功能区管委会确定的部门书面告知被征收人、公有房屋承租人认定结果；认定为其他情形的，房屋征收部门应当将未经登记建筑的认定结果在拟征收范围内予以公告。

## 第五章 征收补偿方案

**第三十一条** 拟订征收补偿方案之前，房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对拟征收范围内被征收房屋类似房地产市场价格进行预评估。房地产价格评估机构应当出具被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见。

征收补偿方案征求意见时，房屋征收部门应当同时公告被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见。

**第三十二条** 市、区人民政府应当组织房屋征收、土地、规划、房屋、建设、法制、城管等相关主管部门和相关街道办事处对征收补偿方案进行论证，论证意见应当明确征收补偿方案是否符合房屋征收与补偿相关规定。

**第三十三条** 市、区人民政府应当将征收补偿方案在房屋征收范围内和政府网站予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。征求意见期限内，房屋征收部门应当在征收现场办公地点提供征求意见表。

征求意见时，应当征求被征收人、公有房屋承租人选择征收补偿方式的意见，同时告知其反馈意见的方式。

**第三十四条** 被征收人、公有房屋承租人及其他公众认为征收补偿方案不符合房屋征收与补偿相关规定的，应当于征求意见期限内提交经本人签字的征求意见表反馈意见。

**第三十五条** 房屋征收部门应当对反馈意见进行归纳、整理，向拟作出征收决定的市、区人民政府报告。市、区人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况，在房屋征收范围内和政府网站予以公布。

**第三十六条** 因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，过半数被征收人、公有房屋承租人认为征收补偿方案不符合房屋征收与补偿相关规定的，市、区人民政府应当组织召开听证会，根据听证会情况对征收补偿方案进行修改。

## **第六章 社会稳定风险评估**

**第三十七条** 作出房屋征收决定之前，房屋征收部门根据项目情况，可以委托律师事务所、审计机构或者房地产价格评估机构等第三方机构，开展社会稳定风险评估工作，拟订社会稳定风险评估报告。

**第三十八条** 社会稳定风险评估报告应当包括以下内容：

- （一）房屋征收项目及征收补偿方案的基本情况；
- （二）房屋征收补偿方案征求意见情况；
- （三）对实施房屋征收与补偿的合法性、合理性、可行性以及社会稳定风险可控性等方面进行分析评估研判；
- （四）评估结论。

**第三十九条** 经评估认为实施房屋征收社会稳定风险较小的，可以实施房屋征收；存在重大社会稳定风险的，不得实施房屋征收。

房屋征收社会稳定风险评估办法由市房屋征收部门另行研究制定。

## **第七章 征收补偿费用证明**

**第四十条** 作出房屋征收决定之前，房屋征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第四十一条** 房屋征收补偿费用足额到位是指房屋征收部门所支配的货币补偿资金和产权调换房屋市场价值总和不低于测算的房屋征收补偿所需资金。货币补偿资金数额根据银行出具的资金证明或者

授信证明确定，产权调换房屋市场价值根据房地产价格评估机构出具的房地产价值评估报告或者价格咨询意见确定。

**第四十二条** 房屋征收补偿资金应当存储在房屋征收部门或者出资单位在银行开设的房屋征收项目资金专户，做到专款专用。

出资单位在银行开设房屋征收项目资金专户的，房屋征收部门应当与开户银行、出资单位签订账户资金监管协议。

## 第八章 房屋征收与补偿

**第四十三条** 房屋征收部门报请市、区人民政府作出房屋征收决定时，应当提交下列资料：

（一）因旧城区改建或者保障性安居工程建设需要实施房屋征收的，提交国民经济和社会发展年度计划、规划意见；因其他公共利益需要实施房屋征收的，提交建设项目批准文件、规划意见；

（二）房屋征收范围及被征收房屋基本情况；

（三）房屋征收补偿方案；

（四）房屋征收补偿费用足额到位的证明材料；

（五）社会稳定风险评估报告；

（六）房屋征收部门与征收实施单位签订的委托合同。

**第四十四条** 市、区人民政府作出房屋征收决定后7日内应当在房屋征收范围内发布公告，房屋征收决定应当与公告一并公布，并制作影像资料保存。

**第四十五条** 房屋征收决定应当附征收补偿方案和征收范围图。

**第四十六条** 房屋征收决定、房屋征收决定公告、房屋征收补偿方案、房屋征收范围图应当加盖作出房屋征收决定的市或者区人民政府的印章。

**第四十七条** 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人、公有房屋承租人转交分户评估报告。分户评估报告应当直接转交被征收人、公有房屋承租人；被征收人、公有房屋承租人拒绝签收的，可以采取留置方式转交；直接转交有困难的，可以采取邮寄方式转交，邮寄地址

以被征收人、公有房屋承租人户口登记簿载明或者被征收人、公有房屋承租人确认的地址为准；采取上述方式无法转交的，可以采取公告方式转交，公告期为 30 日，公告期满视为转交。

**第四十八条** 因旧城区改建实施房屋征收的，市、区人民政府可以根据房屋征收工作实际情况，采取预签征收补偿协议方式实施房屋征收，并在征收补偿方案征求意见之前进行公告。

**第四十九条** 采取预签征收补偿协议方式实施房屋征收的，房屋征收部门应当在征收决定作出之前，根据征求意见后确定的征收补偿方案与拟征收房屋所有权人、公有房屋承租人签订预征收补偿协议。在规定的预签约期限内，预签约户数达到规定签约比例的，作出房屋征收决定并公告后，预征收补偿协议生效；预签约数量未达到规定签约比例的，终止实施预签征收补偿协议方式的房屋征收。签约比例由作出房屋征收决定的市、区人民政府确定，但不得低于 85%。

**第五十条** 预征收补偿协议涉及的被征收房屋价值，按照预评估房屋价值确定。房屋征收决定作出之后，房屋征收部门应当根据依法选定的房地产价格评估机构正式评估的被征收房屋价值给予补偿，并告知签订预征收补偿协议的被征收人、公有房屋承租人。

**第五十一条** 被征收房屋装饰装修价值补偿经协商无法达成一致需要评估的，一般应当在签约期限内完成评估工作，被征收人、公有房屋承租人拒绝入户评估的除外。

**第五十二条** 被征收人、公有房屋承租人选择产权调换的，过渡期自征收补偿协议约定的搬迁之日起，至产权调换房屋交房之日止。过渡期一般不超过 3 年。

**第五十三条** 临时安置补偿费由依法选定的房地产价格评估机构按照被征收房屋类似房屋市场租赁价格评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。征收个人住宅房屋，被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照建筑面积 60 平方米计算临时安置补偿费。

**第五十四条** 征收个人住宅房屋，建筑面积不足 60 平方米（涉及房屋所有权、承租权共有的，房屋建筑面积合并计算）且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。补助标准为：建筑面积在 40 平方米以

下的，按照被征收房屋价值的10%给予补助；建筑面积超过40平方米的，每增加1个平方米，补助标准降低0.5%。

**第五十五条** 征收个人住宅房屋，同等面积产权调换房屋价值高于被征收房屋价值的，对产权调换房屋与被征收房屋相同建筑面积的部分，可以对被征收人或者公有房屋承租人给予适当补助，具体标准由区人民政府制定。

**第五十六条** 征收个人住宅房屋，按期签约、搬迁的被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可按照不超过被征收房屋价值10%的标准给予奖励；被征收人、公有房屋承租人选择产权调换的，可按照不超过被征收房屋价值2%的标准给予奖励；征收非住宅房屋以及单位住宅房屋也可以对被征收人、公有房屋承租人给予适当奖励。奖励的具体标准由区人民政府制定。

**第五十七条** 房屋征收补偿中涉及的构筑物，按照其重置价给予补偿，重置价标准由选定的房地产价格评估机构评估确定。

**第五十八条** 产权调换房屋需要在改建地段或者就近地段建设的，按照下列程序办理：

（一）房屋征收部门委托建筑设计单位按照改建地段或者就近地段用地性质、规划土地条件设计房屋建筑方案，报规划主管部门初审；

（二）规划主管部门初审认为符合规划的，出具规划建筑方案审查意见；

（三）房屋征收部门将拟建设房屋的座落位置、套数、户型、建筑面积等列入征收补偿方案；

（四）房屋征收决定作出之后，房屋征收部门通过评估确定产权调换房屋价格，并报作出房屋征收决定的市或者区人民政府；

（五）房屋征收部门与被征收人就拟建设房屋用于征收补偿签订产权调换协议；

（六）房屋征收部门根据签订产权调换协议的情况，确定用于征收补偿房屋的座落位置、套数、户型、建筑面积、预订价格，报作出房屋征收决定的市或者区人民政府审核后，提交土地主管部门，纳入土地出让文件；

（七）房屋征收部门与土地竞得人、依法确定的开发主体就用于



产权调换的房屋签订预订协议，锁定产权调换房源；

（八）产权调换房屋取得预售许可证之后，被征收人可以凭房屋征收部门开具的购房通知书和产权调换协议，与依法确定的开发主体签订商品房买卖合同。交付产权调换房屋时，房屋征收部门与被征收人根据产权调换协议的约定，结清产权调换房屋与被征收房屋价值差价。

**第五十九条** 产权调换房屋价值由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收决定公告之日的时点评估确定。

**第六十条** 产权调换房屋建筑面积一般按照被征收房屋建筑面积加上补助的建筑面积确定。因房屋结构不可分的原因，可适当增加建筑面积。增加建筑面积的办法及价格，由市、区人民政府结合房屋征收项目的实际情况确定。

**第六十一条** 房屋征收部门应当将产权调换房屋情况报同级房屋主管部门，由房屋主管部门会同房屋征收部门对产权调换房屋实施监管。

**第六十二条** 房屋征收部门预订的房屋用于对接房屋征收项目产权调换后，剩余的房源可以用于其他房屋征收项目。

剩余房源用于其他房屋征收项目，产权调换房屋的价值由房地产价格评估机构重新评估确定，评估时点为其他房屋征收项目房屋征收决定公告之日。若评估价格高于产权调换房屋预订价格，其溢价部分上缴财政。

**第六十三条** 《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》公布前，被征收人、公有房屋承租人改变房屋用途作为商业门面（系指用于商业经营的一楼门面）使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按照原房屋证载用途予以补偿之外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营的部分，可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况，按照不超过两者价差的50%给予补助，具体标准由区人民政府确定。

## 第九章 补偿决定和申请人民法院强制执行

**第六十四条** 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收

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作出房屋征收决定的市、区人民政府作出补偿决定。被征收人、公有房屋承租人少于 800 户的，补偿决定一般应当自签约期满之日起 6 个月内作出；被征收人、公有房屋承租人超过 800 户的，补偿决定一般应当自签约期满之日起 9 个月内作出。

**第六十五条** 被征收房屋所有权人不明确是指暂时无法确定产权的合法所有人或者产权归属存在争议、诉讼等情形。

**第六十六条** 房屋产权人下落不明，经房屋征收部门发布公告后仍无法找到产权人，导致不能达成协议的，参照被征收房屋所有权人不明确处理。

**第六十七条** 房屋征收部门报请市、区人民政府作出补偿决定，应当提交以下材料：

- （一）报请作出补偿决定的申请；
- （二）被征收房屋基本情况，产权调换房屋基本情况；
- （三）被征收房屋评估资料；
- （四）对被征收房屋的征收补偿方案；

（五）房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，需要提交协商记录，协商记录应当由当事人签名，当事人拒绝签名的，由现场见证人签名。被征收房屋所有权人不明确的，不需要提交协商记录；

- （六）与作出补偿决定相关的其他材料。

**第六十八条** 市、区人民政府收到房屋征收部门的申请后，应当审查决定是否受理；对决定受理的，应当书面通知被征收人、公有房屋承租人。

市、区人民政府应当自受理申请之日起 30 日内作出补偿决定。

**第六十九条** 补偿决定应当包括以下内容：

- （一）房屋征收部门、被征收人、公有房屋承租人的姓名或者名称等基本情况；
- （二）争议的事实和理由；
- （三）认定的事实、理由和适用的法律依据；

(四) 对被征收人、公有房屋承租人的具体补偿方案;

(五) 搬迁期限;

(六) 被征收人、公有房屋承租人申请行政复议、提起行政诉讼的权利及期限。

补偿决定规定的搬迁期限, 不得少于 15 日。

**第七十条** 作出补偿决定时, 被征收人、公有房屋承租人已明确选择征收补偿方式的, 应当按照其选择的征收补偿方式作出补偿决定。

被征收人、公有房屋承租人未明确选择征收补偿方式的, 应当提供产权调换和货币补偿 2 种补偿方式, 但房屋征收部门可以只留存产权调换房屋。执行补偿决定时, 被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿方式的, 房屋征收部门可将产权调换房屋价值折现, 并根据补偿决定载明的货币补偿金额给予货币补偿。

**第七十一条** 市、区人民政府应当自作出补偿决定之日起 7 个工作日内在房屋征收范围内予以公告。

**第七十二条** 补偿决定应当直接送达被征收人、公有房屋承租人; 被征收人、公有房屋承租人拒绝签收的, 可以留置送达; 直接送达有困难的, 可以邮寄送达, 邮寄地址以被征收人、公有房屋承租人户口登记簿载明或者被征收人、公有房屋承租人确认的地址为准。

采取上述方式无法送达的, 可以公告送达, 自公告之日起满 30 日视为送达。公告送达, 应当在案卷中载明原因和送达经过。

**第七十三条** 被征收人、公有房屋承租人拒绝领取货币补偿款或者接收产权调换房屋, 对采取货币补偿方式的, 房屋征收部门应当将货币补偿资金以专户存储的方式予以保管或者向公证机构申请提存公证; 对采取产权调换方式、未选择补偿方式或者被征收房屋所有权不明确的, 由房屋征收部门负责妥善保管补偿决定明确的产权调换房屋。

**第七十四条** 被征收人、公有房屋承租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、区人民政府依法向房屋所在地基层人民法

院申请强制执行。

被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服提起行政诉讼的，在诉讼过程中，对不及时搬迁可能会给国家利益、公共利益或者他人合法权益造成不可弥补损失的，作出房屋征收决定的市、区人民政府可以申请人民法院先予执行。

**第七十五条** 申请人民法院强制执行之前，市、区人民政府应当催告被征收人、公有房屋承租人履行搬迁义务。催告应当以书面形式作出，并载明下列事项：

- （一）履行义务的期限；
- （二）履行义务的方式；
- （三）被征收人、公有房屋承租人依法享有的陈述权和申辩权。

被征收人、公有房屋承租人收到催告书后有权进行陈述和申辩。市、区人民政府应当充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行记录、复核。当事人提出的事实、理由或者证据成立的，应当予以采纳。

**第七十六条** 作出房屋征收决定的市、区人民政府向人民法院申请强制执行，应当提交以下资料：

- （一）强制执行申请书；
- （二）房屋征收决定；
- （三）补偿决定及相关证据和所依据的规范性文件；
- （四）补偿决定送达凭证、催告情况及被申请人、直接利害关系人意见；
- （五）申请强制执行的房屋状况；
- （六）社会稳定风险评估材料；
- （七）被征收房屋评估资料；
- （八）被申请人的姓名或者名称、住址及与强制执行相关的财产状况等具体情况；
- （九）采取货币补偿方式的，提交补偿金额和专户存储账号；采取产权调换方式的，提交产权调换房屋情况等材料；
- （十）法律、行政法规规定应当提交的其他材料。

## 第十章 附则

**第七十七条** 市房屋征收部门应当根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》及本指引的规定，制订房屋征收与补偿相关文书的示范文本。

**第七十八条** 本指引自印发之日起施行，有效期为5年。市人民政府办公厅2011年4月8日印发的《武汉市国有土地上房屋征收工作操作指引（试行）》（武政办〔2011〕62号）同时废止。本指引施行前已依法作出房屋征收决定的项目，按照原房屋征收决定载明的征收补偿方案和有关规定执行。

# 《国有土地上房屋征收评估办法》

## 关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知

建房〔2011〕77号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设委员会（房地局），新疆生产建设兵团建设局：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，我部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：国有土地上房屋征收评估办法

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一一年六月三日

## 国有土地上房屋征收评估办法

**第一条** 为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定本办法。

**第二条** 评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋类似房地产的市场价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本办法。

**第三条** 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

**第四条** 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

**第五条** 同一征收项目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。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

**第六条** 房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由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的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和房地产价格评估机构的基本情况；
- （二）负责本评估项目的注册房地产估价师；
- （三）评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；
- （四）委托人应提供的评估所需资料；
- （五）评估过程中双方的权利和义务；
- （六）评估费用及收取方式；
- （七）评估报告交付时间、方式；
- （八）违约责任；
- （九）解决争议的方法；
- （十）其他需要载明的事项。

**第七条** 房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

**第八条** 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

**第九条** 房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。

房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；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。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

**第十条** 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

**第十一条** 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

**第十二条** 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。



被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

**第十三条** 注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

**第十四条** 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、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

**第十五条** 房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

**第十六条** 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估

机构应当修正。

**第十七条** 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

**第十八条** 房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

**第十九条** 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

**第二十条** 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

**第二十一条** 原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

**第二十二条** 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地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《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

**第二十三条** 各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。

**第二十四条** 评估专家委员会应当选派成员组成专家组，对复核

结果进行鉴定。专家组成员为 3 人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。

**第二十五条** 评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

**第二十六条** 房屋征收评估鉴定过程中，房地产价格评估机构应当按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。

**第二十七条** 因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的，房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

**第二十八条** 在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的，房地产价格评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

**第二十九条** 除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

**第三十条** 被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

**第三十一条** 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但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。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。

**第三十二条** 在房屋征收评估活动中，房地产价格评估机构和房地产估价师的违法违规行为，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

**第三十三条** 本办法自公布之日起施行。2003年12月1日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。

武房土征发〔2018〕4号

## 市房屋征收和土地征收管理办公室关于印发《武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见》的通知

各区房屋征收部门：

经研究，现将《武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留未经登记建筑补偿指导意见》印发给你们，请结合实际认真做好相关工作。

武汉市房屋和土地征收管理办公室

2018年6月26日

### 武汉市国有土地上房屋征收涉及历史遗留 未经登记建筑补偿指导意见

为进一步规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《武汉市

国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等相关规定，结合我市实际，制定本意见。

**第一条** 我市国有土地上房屋征收中涉及的历史遗留未经登记建筑的征收补偿适用本意见。

**第二条** 本意见所涉及的历史遗留未经登记建筑，是指2004年9月20日以前，单位和个人已建成但未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

**第三条** 房屋征收部门在对拟征收范围内房屋组织调查登记时，应当同时对拟征收范围内未经登记建筑的权利人、建设时间、建筑面积、房屋实际用途、土地使用权利情况等进行调查，调查结果应当在拟征收范围内予以公布。

未经登记建筑的权利人由房屋征收部门确定，并在调查结果中载明。

**第四条** 2004年9月20日以前，取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的历史遗留未经登记建筑，或者原房屋有合法房屋权属证书，2004年9月20日以前拆除改建，改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积与原证载面积一致的部分，按照《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第二十七条规定处理。

**第五条** 2004年9月20日以前，未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑，或者未按照许可内容建设的超出部分，对实际用途为非商业用途的，经认定后，按照下列标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励：

（一）1991年7月3日之前建成的，按照不超过房屋实际用途价值的95%给予补偿；

（二）1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的，按照不超过房屋实际用途价值的90%给予补偿；

(三) 2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的,按照不超过房屋实际用途价值的85%给予补偿。

**第六条** 2004年9月20日以前,未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑,或者未按照许可内容建设的超出部分,对实际用途为商业用途的个人房屋,经认定后,按照下列标准给予补偿,并给予相应的补助、奖励:

(一) 1991年7月3日之前建成的,按照不超过住宅用途价值的95%给予补偿;

(二) 1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的,按照不超过住宅用途价值的90%给予补偿;

(三) 2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的,按照不超过住宅用途价值的85%给予补偿。

符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十二条规定的,给予相应补助。

**第七条** 2004年9月20日以前,未取得建设工程规划许可证建设的历史遗留未经登记建筑,或者未按照许可内容建设的超出部分,对实际用途为商业用途的单位房屋,经认定后,按照下列标准给予补偿,并给予相应的补助、奖励:

(一) 1991年7月3日之前建成的,按照不超过办公用途价值的95%给予补偿;

(二) 1991年7月4日至2001年11月1日期间建成的,按照不超过办公用途价值的90%给予补偿;

(三) 2001年11月2日至2004年9月20日期间建成的,按照不超过办公用途价值的85%给予补偿。

符合《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第六十三条规定的,按照改变办公用途房屋作为商业门面使用的情形给予补助。

**第八条** 原房屋有合法房屋权属证书,2004年9月20日

以前拆除改建，改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积超出原证载面积的部分，参照本意见第五条、第六条、第七条执行。

**第九条** 历史遗留未经登记建筑征收补助、奖励需要以被征收房屋价值为基数计算的，按照本意见指导标准确定的被征收房屋价值实际补偿数额为基数计算。

**第十条** 历史遗留未经登记建筑经认定可以补偿的，具体补偿标准应当在征收补偿方案中载明。

**第十一条** 本意见中的房屋价值，系依法选定的房地产价格评估机构确定的类似房地产评估价值。

**第十二条** 本意见仅供各区参考，不作为区政府决策依据。



## 关于进一步加强国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作的通知

建房[2013]133号

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委员会，天津市国土资源和房屋管理局，上海市住房保障和房屋管理局，重庆市国土资源和房屋管理局，新疆生产建设兵团建设局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于印发当前政府信息公开重点工作安排的通知》（国办发[2013]73号），进一步加强国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作，现将有关事项通知如下：

一、深入推进信息公开工作。各地要认真贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》，在继续做好房屋征收补偿方案、补偿标准、补偿结果信息公开的基础上，重点做好房屋征收决定、补助奖励政策和标准在征收范围内公布，征收房屋的调查结果、初步评估结果、分户补偿情况在征收范围内向被征收人公布，全面坚持阳光征收，促进房屋征收与补偿工作公开、公平、公正。

二、加大主动公开工作力度。各地要按照政府信息公开、房屋征收与补偿相关法律法规规定，认真梳理房屋征收与补偿信息，细化信息公开目录和范围，对应当公开、能够公开的信息，要依法、及时、主动公开。要建立健全房屋征收与补偿信息主动公开机制，增强工作的主动性和实效性。不断拓展信息公开渠道，在充分发挥政府网站、政府公报、新闻

发布会、报刊、广播电视等平台 and 载体作用的基础上，进一步加强房屋征收现场公告栏、电子屏的建设，主动公开房屋征收决定、补偿方案、用于产权调换的房屋情况等房屋征收与补偿信息，切实保障被征收人的知情权。

三、积极稳妥做好依申请公开。各地要高度重视房屋征收与补偿信息依申请公开工作，规范工作程序，明确工作分工，落实工作责任，确保答复工作依法、规范。加强房屋征收与补偿相关法规政策宣传，积极引导申请人依法提出申请。对于申请信息公开的，要按照法律法规规定的时限、方式，认真办理，及时答复申请人。对依申请公开工作中的复杂疑难问题，要加强研究，健全相关制度，满足人民群众的特殊需求。进一步完善房屋征收与补偿信息公开保密审查机制，涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的，要严格按照有关法律法规规定办理。

四、加强业务管理系统和队伍建设。各地要进一步加强房屋征收信息系统建设，逐步建立房屋征收与补偿信息公开网上发布和查询平台，推行房屋征收补偿协议网上签约，提升房屋征收与补偿信息公开信息化水平。根据房屋征收与补偿工作实际，通过举办培训班、以会代训等方式，加强房屋征收与补偿、政府信息公开及相关法律知识的培训与教育，不断提高房屋征收工作人员做好信息公开工作的能力。

五、推进制度建设和监督检查工作。各地要加强房屋征收与补偿信息公开制度建设，建立健全工作考核考评机制，明确考核原则、内容、标准、程序和方式，推动房屋征收与补偿信息公开工作取得实效。上级人民政府房屋征收部门要加强对下级人民政府房屋征收部门信息公开工作的监督指导，坚持一级抓一级，层层抓落实，把房屋征收与补偿信息

公开工作落到实处。住房和城乡建设部将会同有关部门适时对各地贯彻落实本通知情况进行抽查。

请于 2013 年 12 月 10 日前将本地区房屋征收与补偿信息公开工作情况报我部。

住房和城乡建设部  
二〇一三年九月二十三日

## 关于推进国有土地上房屋征收与补偿信息公开工作的实施意见

建房〔2012〕84号

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委员会，天津、上海、重庆市国土资源和房屋管理局，新疆生产建设兵团建设局：

根据国务院办公厅《2012年政府信息公开重点工作安排》，现就贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》），推进房屋征收与补偿信息公开工作提出如下实施意见：

一、重视信息公开工作。房屋征收与补偿，涉及人民群众切身利益，事关社会和谐稳定。推进房屋征收与补偿信息公开，是建设行为规范、公开透明、廉洁高效的行政管理体制的需要，也是贯彻落实《条例》，确保房屋征收与补偿工作公开、公平和公正的重要措施。各地要严格按照《条例》有关规定，切实做好房屋征收与补偿环节信息公开工作。

二、健全工作责任制。各地要加快建立房屋征收与补偿信息公开制度，完善工作机制，畅通公开渠道，坚持一级抓一级，层层抓落实。上级人民政府及房屋征收部门要加强对下级人民政府及房屋征收部门信息公开工作的监督、指导。

三、明确信息公开内容和范围。市、县级人民政府及房屋征收部门应当明确信息公开内容，公布下列房屋征收与补偿信息：

- （一）房屋征收补偿法规政策；
- （二）房屋征收决定；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收补助、奖励政策和标准；

- (五) 征收范围内房屋的调查结果；
- (六) 被征收房屋分户的初步评估结果；
- (七) 被征收房屋分户补偿情况。

上述第（一）项事项应当向社会公布。第（二）至（四）项事项应当在征收范围内公布。第（五）至（七）项事项应当在征收范围内向被征收人公布。

四、规范信息公开方式。市、县级人民政府及房屋征收部门应当按照法律法规规定，完善信息公开的有关方式和渠道，及时公开房屋征收与补偿信息，保证房屋征收当事人的知情权。

五、坚持公众参与、公开透明。市、县级人民政府应当组织有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证，并公开征求公众意见。征求意见和根据公众意见修改情况应当依法公布。分户的初步评估结果公示期间，被征收人有异议的，房地产价格评估机构应当到现场进行说明解释。

六、主动回应社会关注。对于引发矛盾纠纷的房屋征收拆迁事件，市、县级人民政府及房屋征收部门要及时发布信息，回应社会关注；同时将事件性质、起因等基本情况报省级住房城乡建设主管部门和住房城乡建设部。

请各地结合实际认真贯彻落实，并于2012年9月底前将有关工作情况报往城乡建部。

二〇一二年五月三十日