

连政规发〔2011〕4号

市政府关于印发连云港市国有土地上 房屋征收与补偿暂行办法的通知

各县、区人民政府，市各委、办、局，市各直属单位：

现将《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年五月十五日

连云港市国有土地上房屋 征收与补偿暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，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《条例》）及有关法律、法规，结合我市实际，制定本暂行办法。

第二条 在本市行政区域内，为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人房屋的，适用本暂行办法。

第三条 各县、区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

连云港经济技术开发区、徐圩新区、云台山风景名胜区（科教创业园区）的房屋征收与补偿工作由所在行政区域的区人民政府负责。

第四条 市城乡建设局为市人民政府确定的房屋征收管理部门，负责全市房屋征收与补偿日常管理工作；

各县、区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。

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 市、县级人民政府发改、监察、财政、审计、规划、城建、国土、住房、城管、工商、税务、民政、物价等有关部门应当根据《条例》规定和职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利实施。

第七条 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。

第八条 房屋征收与补偿应当遵循下列程序:

- (一) 对拟征收房屋进行调查、登记并公布结果;
- (二) 对未经登记的建筑进行调查、认定和处理;
- (三) 拟定征收补偿方案,并征求公众意见;
- (四) 开展社会稳定风险评估;
- (五) 专户存储专项资金;
- (六) 作出房屋征收决定;
- (七) 通知有关部门暂停办理相关手续;
- (八) 选定评估机构;
- (九) 订立补偿协议,进行补偿安置;
- (十) 作出征收补偿决定;
- (十一) 依法申请人民法院强制执行。

第九条 任何组织和个人对违反本暂行办法规定的行为,

都有权向人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的人民政府、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

第十条 为了公共利益的需要，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，应当纳入市或者县、区国民经济和社会发展年度计划。

第十一条 房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，收集相关资料，被征收房屋所有权人（以下称被征收人）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。

第十二条 各县、区人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织城管、国土、规划、住房、城建等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。

第十三条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报县、区人民政府。

各县、区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并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。

房屋征收补偿方案应当包括：房屋征收的依据、房屋征收的范围、房屋征收的签约期限、房屋征收补偿政策标准、房屋征收补偿安置方式、补助和奖励办法、其他应当明确的内容。

第十四条 各县、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，在政府网站和征收范围内及时公布。

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《条例》或者本办法规定的，各县、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。

第十五条 各县、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，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告。

房屋征收决定涉及被征收人数量 400 户（含 400 户）以上的，应当经县、区人民政府常务会议讨论决定。

第十六条 各县、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收补偿费用应当足额到位。财政部门应当设立房屋征收补偿费用专户，专户存储、专款专用，并适时拨付。

第十七条 各县、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应依据《条例》第八条、第九条规定提供以下材料：

- （一）建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料；
- （二）征收范围用地符合城乡规划或专项规划的证明材料（含红线图）；
- （三）征收范围内土地用途符合土地利用总体规划的证明

材料；

（四）保障性安居工程建设、旧城区改建纳入市或县、区国民经济和社会发展年度计划的证明材料；

（五）社会稳定风险评估报告；

（六）征收补偿资金足额到位的证明材料；

（七）符合法定程序的房屋征收补偿方案。

第十八条 各县、区人民政府作出房屋征收决定后，应当在政府网站和征收范围内公告，公告应当载明以下内容：

（一）房屋征收的主体；

（二）房屋征收实施单位；

（三）房屋征收补偿方案；

（四）行政复议、行政诉讼权利；

（五）现场接待地点及联系方式；

（六）监督举报电话；

（七）其他应当公告的事项。

第十九条 房屋征收范围确定后，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施下列事项：

（一）新建、扩建、改建房屋；

（二）续建虽已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋；

（三）改变房屋、土地用途；

（四）办理户口的迁入和分户；

（五）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

(六) 其他不**应**增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应就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一年。

第二十条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 征收评估

第二十一条 对被征收房屋进行房地产市场价值评估，应当由具有三级以上房地产评估资质的房地产估价机构（以下简称估价机构）按照国务院住房城乡建设主管部门制定的房屋征收评估办法评估确定。

第二十二条 估价机构由被征收人在规定期限内从市住房保障和房产管理局每年度公布的估价机构名录中协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定的方式确定。具体方式如下：

(一) 房屋征收部门发布征收评估信息；

(二) 具有相应资质的估价机构报名；

(三) 估价机构报名数少于 5 家时，由房屋征收部门按报名先后排序直接提供给被征收人选定，报名数多于 5 家时，由房屋征收部门按照社会信誉、综合能力、资质等级及业务承接情况择优推荐 5 家，提供给被征收人选定；

(四) 房屋征收部门登记、统计被征收人的选定意见，半数以上被征收人选择同一家估价机构，视为协商选定成功；协商不成的，可采用被征收人投票方式，按照简单多数决定；也

可采用随机选定方式，按照抽签结果确定。

投票或抽签的过程与结果应当由公证机关现场公证。

第二十三条 估价机构应当独立开展工作，遵循公开、公平、公正的原则，对被征收房屋的房地产市场价值进行评估。

被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十四条 同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家估价机构承担。

两家或者两家以上估价机构承担同一房屋征收评估项目的，应当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通协商，执行统一标准。

第二十五条 房屋征收部门和被征收人应当协助估价机构对被征收房屋进行实地查勘，搜集被征收房屋价值评估所必需的资料。估价机构应当按照委托合同约定的时间和要求，到被征收房屋现场逐户进行实地查勘评估，核对评估对象状况，做好实地查勘记录，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位有关人员和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字认可。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由估价机构以及无利害关系的第三人见证，并在评估报告中

作出说明。

第二十六条 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、使用年限、装饰装修及占地面积大小等影响房地产价格的因素，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

被征收房屋价值根据评估对象和当地房地产市场状况，选用市场法、收益法、成本法、假设开发法进行评估。其中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租金或者经营收入的，应当采用收益法评估。可以同时选用两种或者两种以上评估方法评估的，应当选用两种或者两种以上评估方法评估。

被征收房屋室内装饰装修的价值和其他不动产的价值应当与被征收房屋主体的价值分别评估。被征收房屋室内装饰、装修的价值应当根据工程造价的计价方法结合成新确定。

第二十七条 估价机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果向被征收人公示7日，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。对被征收人反映的确属错估和遗漏的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并报估价机构进行修改、完善。

估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，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转交分户

评估报告。

第二十八条 被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告必须由负责房屋征收评估项目的两名或者两名以上注册房地产估价师签字，不得以印章代替签字，同时加盖估价机构公章。

第二十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估价值有异议的，自收到评估报告之日起 15 日内，可以向估价机构提出书面复核评估申请，并指出评估结果或者评估报告存在的问题。复核评估费用由估价机构承担。

估价机构自收到复核评估申请之日起 5 日内给予答复。评估价值发生变化的，应当出具复核报告；评估价值没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。

第三十条 被征收人或者房屋征收部门对评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 15 日内，可以向市房地产评估专家委员会申请鉴定。

市房地产评估专家委员会受理房屋征收评估鉴定申请后，应当自收到鉴定申请之日起 15 日内，指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

第三十一条 异地执业的估价机构，应在完成征收评估业务后，向市住房保障和房产管理局留存房地产评估报告备案。

第四章 征收补偿

第三十二条 征收国有土地上单位、个人的合法房屋和未

超过批准期限的临时建筑，应当对被征收人给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；违反本暂行办法第十九条规定实施的，不予补偿。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。

第三十三条 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。

搬迁补助费、临时安置补助费及搬迁奖励按照《连云港市市区房屋征收补助和奖励暂行办法》执行。

停产停业损失补偿按照相关规定执行。

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 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

征收非公益事业房屋的附属物，不作产权调换。

征收直管公房按照市场评估价值的40%对房屋承租人予以使用权补偿，60%补偿归被征收人，被征收人与承租人解除租赁关系。租赁合同中约定有相关条款内容的按照协议条款执行。被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换。

第三十六条 被征收人选择产权调换房屋的，房屋征收部门应当提供产权调换房屋，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。

产权调换房屋的价值，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一时点、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。

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。

第三十七条 被征收房屋的性质，以房屋所有权证记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。房屋所有权证未记载的，以房屋档案记载的用途认定。

改变房屋性质的，应当报经规划主管部门批准，到房屋产权登记机关办理相关变更手续；改变土地用途的，应当依法办理审批手续。未经批准擅自改变房屋性质、土地用途的，仍按原性质、用途认定。

第三十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定办理相关手续，住房保障主管部门在年度保障性住房供应计划中单独列出，优先给予住房保障，被征收人可以不参加社会轮候。

对符合保障条件的直管公房承租人，可以先解除租赁关系，无偿退回公房使用权，再按照住房保障有关规定，优先给予住房保障。

第三十九条 建设用于产权调换的安置房，其规划、设计应征求房屋征收部门的意见。安置房应当符合国家质量标准和

设计规范。

产权调换房屋为期房的，房屋的设计变更、面积差异等问题，按照建设部《商品房销售管理办法》及相关规定处理。

第四十条 房屋征收部门与被征收人应当就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失补偿、搬迁期限、过渡方式及期限等事项，订立补偿协议。

征收补偿协议履行时，被征收人应将房屋所有权证、土地使用权证、建设工程规划许可证等证照交房屋征收部门，并由房屋征收部门到原发证机关申请登记注销。

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。

第四十一条 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的，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人民政府，按照房屋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。

第四十二条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。选择货币补偿的，应当在货币补偿款足额支付后搬迁；选择产权调换的，应当在签订协议并结清差价后搬迁，双方另有约定的，从其约定。对既不选择货币补偿，又不选择产权调换的，房屋征收部门将货币补偿款足额专户存储并提供产权调换房屋或者周

转用房后，可视为先补偿。

第四十三条 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人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十四条 房屋征收部门应当依法建立健全房屋征收补偿档案制度，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计部门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。

第五章 法律责任

第四十五条 各县、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暂行办法规定的职责，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。

第四十六条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、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。

第四十七条 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

第五十条 《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。

第五十一条 各县人民政府可参照本办法制定具体实施办

法。

第五十二条 本办法自公布之日起施行。2004年4月10日市政府公布的《连云港市城市房屋拆迁管理规定》（连政发〔2004〕85号）同时废止。

主题词：城乡建设 房屋征收与补偿△ 办法 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，连云港警备区，市各人民团体，驻连部、省属单位。

连云港市人民政府办公室

2011年5月16日印发
