



石柱土家族自治县人民政府办公室 关于印发石柱县国有土地上房屋征收与 补偿办法（暂行）的通知

石柱府办发〔2012〕146号

各乡镇人民政府，县政府有关部门，有关单位：

《石柱县国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》已经县政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

二〇一二年六月十三日



石柱县国有土地上房屋征收与 补偿办法（暂行）

第一章 总则

第一条 为规范我县国有土地上房屋征收与补偿（以下简称“房屋征收与补偿”）活动，加快城市建设步伐，完善城市功能，保障被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）及《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123 号）的规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，征收本县国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收人给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿必须符合城市规划，有利于城市建设，并坚持结果公开、依法补偿、公平合理、妥善安置的原则。

第四条 对本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿实行统一政策。严禁建设单位参与搬迁活动。

第五条 县人民政府是本行政区域房屋征收与补偿工作的主体（以下简称“征收人”）。

县国土房管局是房屋征收部门，负责组织本县行政区域内的



房屋征收与补偿工作，县房屋征收中心负责实施本县行政区域内房屋征收与补偿的具体工作。

发展改革、教育、民政、财政、建设、监察、税务、公安、市政、审计、司法、工商、规划等相关部门和乡镇人民政府，按照职责分工，积极协助房屋征收部门做好房屋征收与补偿的有关工作。

第二章 征收决定

第六条 为保障国家安全、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，由县人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由国家、市人民政府、县人民政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由县人民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）由县人民政府组织实施的保障安居工程建设的需要；
- （五）由县人民政府依照《石柱土家族自治县城市总体规划》



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。

第七条 依照本办法“第六条”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，应当纳入县国民经济和社会发展规划。

相关部门在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时应广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第八条 房屋征收部门拟定房屋征收与补偿方案，报县人民政府审定。

县人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见的主要方式是在征收范围内张贴公告。征求意见期限不得少于 30 日。

同时，县人民政府确定用于产权调换的房源和用于产权调换的房源的单价后，房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案。

第九条 县人民政府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



案不符合本办法规定的，县人民政府应组织被征收人和公众代表等参加听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十条 县人民政府作出房屋征收决定前，应按照规定进行社会稳定风险评估；被征收人户数在 100 户以上或者被征收房屋建筑面积在 1 万平方米以上的，应当经县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。

第十一条 县人民政府作出房屋征收决定后应当在 5 个工作日内公告。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。

第十二条 被征收人对县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。

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县人民政府依照本办法的规定，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。在补偿决定规定的期限内既不申请行政复议，也不依法提起行政诉讼且又不搬迁的，县人民政府依法申请



人民法院强制执行。

第十三条 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，一律不予补偿。

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 征收补偿与安置

第十四条 征收人应当对被征收房屋及其附属物所有权人给予补偿。实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。

对违法建筑、超过批准使用期限的临时建筑和超过规定使用期限但已使用两年以上的临时建筑不予补偿；征收未超过批准使用期限的临时建筑按重置价格结合使用时间给予适当补偿。

第十五条 征收补偿安置可以采用货币补偿方式，也可以采用房屋产权调换方式。除法律法规规定的情形外，被征收人可以自行选择。

被征收房屋是个人住宅的，而且被征收人符合住房保障条件的，可以优先给予住房保障，但租金、相关费用应按有关规定缴纳。



第十六条 实行货币补偿的，货币补偿的金额，根据被征收房屋的权属、区位、结构、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。

对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评估确定。

第十七条 实行房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当以被征收房屋的评估价格和本办法为依据，计算被征收房屋的补偿金额；产权调换的房屋价格，按政府征收决定公告之日的市场价格计算后，在签订房屋征收补偿安置协议书时，双方结清产权调换差价。

产权调换还房面积（以建筑面积为准），按 1：1 的标准执行。

第十八条 为鼓励房屋征收按下列标准予以奖励。

（一）选择房屋产权调换的，在征收公告发布后 30 日内达成征收补偿安置协议，并将被征收房屋、钥匙及相关权证交给征收人的，按被征收人实物调查房屋的建筑面积 20% 的比例依照评估价格计算金额给予奖励；在征收公告发布后 60 日内达成征收补偿安置协议，并将被征收房屋、钥匙及相关权证交给征收人的，按被征收人实物调查房屋的建筑面积 15% 的比例依照评估价格



计算金额给予奖励。

(二) 选择货币补偿安置的，在征收公告发布后 30 日内达成征收补偿安置协议，并将被征收房屋、钥匙及相关权证交给征收人的，按被征收人实物调查房屋建筑面积 50% 的比例依照房屋评估价格计算金额给予奖励。

在征收公告发布后 60 日内达成征收补偿安置协议，并将被征收房屋、钥匙及相关权证交给征收人的，按被征收人实物调查房屋建筑面积 40% 的比例依照评估价格计算金额给予奖励。

第十九条 被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于 15% 的，按 15% 的公摊系数计算补偿的住宅建筑面积。被征收住房建筑面积公摊系数高于 15% 的按实际面积计算房屋补偿。

第二十条 征收范围内的个人住宅，经申请并审查公示，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅的，按本办法第十九条规定实施补足后，家庭人口在 2 人及以下，被征收住房建筑面积不足 30 平方米，按建筑面积 30 平方米给予补偿；家庭人口在 3 人以上，住房建筑面积不足 45 平方米，按建筑面积 45 平方米给予补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障，具体办法另行制定。



第二十一条 征收下列房屋不予进行产权调换，给予货币补偿：

- （一）征收非公益事业的房屋的附属物及附属设施。
- （二）征收未超过批准使用期限的临时建筑。

被征收房屋的构附着物，由其所有人（或使用人）自行拆除，不予补偿；不能自行拆除，给予适当补偿（标准见附件2）。

第二十二条 征收政府直管公有房屋及学校、医院等用于公共服务且不以营利为目的的公益性房屋及其附属物，县人民政府按照城市规划的要求按原性质原规模予以还建。

第二十三条 妥善处理企业搬迁

征收涉及企业搬迁的，征收部门应在补偿安置方案确定后，及时书面告知企业及其主管部门，主管部门应督促企业负责做好企业搬迁、职工安置稳定工作，确保在规定时限内依法按政策完成补偿安置与搬迁工作。涉及公用事业、市政管网设施搬迁的，征收部门应及时书面告知产权单位，产权单位应在规定时限内自行完成搬迁，其搬迁补偿标准按照《重庆市重点建设项目管网拆迁管理暂行办法》（渝府发〔2003〕22号）规定执行，因恢复或重建施工产生的相关规费予以减免。

第二十四条 征收租赁的房屋，被征收人与房屋承租人自行解除租赁关系后，房屋征收部门按照标准对被征收人给予补偿。



第二十五条 因建设需要征收城市基础设施的，房屋征收部门必须按城市规划行政主管部门批准的建设规划执行，恢复或提高其使用功能。法律、行政法规和市人民政府另有规定的，按其规定执行。

第二十六条 征收有产权纠纷或者使用权纠纷的房屋，在房屋征收行政主管部门公布的规定期限内纠纷未解决的，由房屋征收部门提出补偿安置方案。房屋征收部门在征收前应当对被征收房屋作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第二十七条 在征收范围内选择房屋产权调换的选房顺序，按照签订补偿安置协议书的先后顺序选房。

安置房必须符合国家普通民用住宅设计规范的基本要求和质量标准；未通过规划、消防和建筑质量等验收的安置房不得交付使用。

第二十八条 产权调换安置房的物业维修资金、税费、天然气和物业管理费等由被征收人在接房时自行缴纳。办理产权调换房屋的产权证所需费用由建房单位承担。

第二十九条 被征收房屋搬迁，征收人应付给搬迁费（标准见附件1）。

第三十条 选择产权调换方式的，被征收人自行临时过渡。

被征收区域内房屋面积在1万平方米以下的，过渡期自被征



收入搬迁之日起不得超过 2 年；被征收区域内房屋建筑面积在 1 万平方米以上的，过渡期自被征收人搬迁之日起不得超过 3 年。

在规定的过渡期限内，由征收人付给临时安置费（标准见附件 1）。

第三十一条 被征收的属生产、经营性的非住宅房屋，在规定的过渡期限内，造成停产停业的，由征收人按原征收房屋建筑面积和过渡期限长短一次性付给经济损失费（标准见附件 1）。

第四章 工作职责

第三十二条 在房屋征收与补偿工作中，县国土房管局履行以下职责：

（一）做好房屋征收与补偿的宣传解释工作，核发暂停办理有关手续通知书；拟定房屋征收决定、公告和补偿决定等报县人民政府审定。

（二）组织被征收人选择房屋价格评估的机构；监督评估机构的评估行为；对违反本办法及有关规定的评估行为进行行政处罚。

（三）负责对房屋征收实施具体工作的房屋征收中心的行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

（四）牵头处理房屋征收与补偿工作中的历史遗留问题。



(五)负责提供国有土地上房屋征收与补偿工作中引起的行政复议、行政诉讼所需资料。

(六)对建筑合法性的认定。

第三十三条 县房屋征收中心在房屋征收与补偿工作中履行以下职责：

(一)负责对拟房屋征收区域进行现场摸底调查(包括权属、区位、结构、用途、建筑面积、构附属物等)；拟定房屋征收与补偿安置方案，与被征收人协商谈判补偿安置，并签订补偿安置协议。

(二)负责准备房屋征收补偿安置、依法强制执行等所需的资料。处理房屋征收后的遗留问题和维护信访稳定。

(三)负责房屋征收与补偿所需资金的使用和管理，做到专户储存，专款专用。

(四)负责房屋征收工作的日常事务，处理协调各部门间的工作；收集整理房屋征收档案并按规定时限移交相关部门管理。

(五)负责组织拆除被征收范围内的房屋等。

(六)负责建立房屋征收档案。

第三十四条 相关部门在房屋征收与补偿工作中履行以下职责：

(一)县发改委将保障性安居工程建设，旧城区改建纳入县



国民经济和社会发展年度计划；项目立项、批复。

（二）县财政局负责房屋征收与补偿资金和工作经费的筹集、划拨。

（三）县规划局负责在拟征收房屋范围制止抢建、搭建临时建筑以及违法建筑的处理；负责按土地利用总体规划、城乡规划和专项规划以及城市建设的需要编制详细规划方案并划定红线图。

（四）县工商局配合相关部门对拟征收房屋范围内的经营性房屋进行认定。

（五）县国税局、县地税局负责核实办理税务登记和纳税情况，并计算房屋被征收前效益的核定基数。

（六）县司法局负责国有土地上房屋征收与补偿工作的法律法规宣传。

（七）县政府法制办负责对国有土地上房屋征收与补偿工作中征收决定的合法性进行审查。

（八）县审计局负责对征收补偿费用管理和使用情况的进行监督，并公布审计结果。

（九）县监察局负责对房屋征收与补偿工作进行监督，并对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、贪污、受贿、私分、截留、拖欠征收补偿费用、挪用公款的行为按有关规定进行处理。



(十) 县公安局负责对无理阻碍房屋征收工作的行为进行依法严惩，侮辱、殴打房屋征收人员的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法处理。

第三十五条 被征收房屋所在地乡镇人民政府和社区居委、居民的职责：

(一) 宣传房屋征收的目的意义，动员群众支持配合房屋征收工作，按时或提前搬迁。

(二) 做好补偿安置方案、依法强制执行的证实材料和群众宣传说服教育工作。

(三) 居民要积极配合有关部门做好房屋征收与补偿的相关工作。

(四) 配合信访、维稳、公安部门做好社会稳定工作。

第三十六条 县财政按房屋征收补偿资金总额不低于 3% 的比例安排工作经费，专项用于房屋征收与补偿工作和拆除被征收范围内的房屋所需费用等。根据征收工作目标考核情况对乡镇人民政府、社区居委会实行以奖代补。

第三十七条 参与房屋征收与补偿的工作人员和有关部门必须认真履行职责，严格目标考核，并对工作业绩突出的相关部门和个人给予奖励和表彰。



第五章 附则

第三十八条 按照《征收条例》第三十五条规定，在《征收条例》出台前已取得拆迁许可证的项目，其评估、补偿、安置等按原拆迁管理条例的规定办理，拆迁行政管理部门继续履行职责，按照原有规定执行城市房屋拆迁行政裁决等程序，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

已依法取得房屋拆迁许可证的项目，拆迁人委托拆迁代办单位实施拆迁的，拆迁代办单位应继续履行相应的责任和义务。

第三十九条 本办法所称的“非住宅”是指暂停办理有关手续通知书下达之日前，房屋所有权人持有的国有土地使用权证和房屋所有权证均有非住宅用途记载内容的房屋。

第四十条 本办法由县土地行政主管部门负责解释。

第四十一条 本办法自印发之日起施行，原有的有关政策和规定，凡与本办法不一致的，以本办法为准。