

# 韶关市人民政府文件

韶府规〔2022〕22号

《韶关市浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》（韶府规审〔2022〕15号）已经2022年4月6日韶关市人民政府第十五届9次常务会议通过，现予印发，自2023年1月1日起施行，有效期三年。





# 韶关市浈江区、武江区国有土地上房屋 征收与补偿实施办法（暂行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范我市浈江区、武江区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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律法规的规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 为了公共利益的需要，在我市浈江区、武江区范围内征收国有土地上单位、个人的房屋，对被征收房屋所有权人（以下称“被征收人”）补偿的，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、结果公开的原则。

**第四条** 符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的房屋征收项目，除市政府认为需要统筹的项目外，由项目所在地的区政府作出房屋征收决定。浈江区、武江区政府负责组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

市政府明确市房屋征收部门为市自然资源局，负责指导和监督国有土地上房屋征收项目具体实施工作。

## 第二章 征收决定

**第五条** 区政府应当从区经济社会发展的实际出发，按照国民经济和社会发展规划、国土空间规划编制年度征收计划，于每年度10月31日前将本区下一年度的征收计划报送市房屋征收部门。

国土空间规划批准实施前，本办法所称的国土空间规划按照经批准的土地利用总体规划、城乡规划和专项规划执行。

由市房屋征收部门会同市发展改革部门对区政府编制的年度征收计划进行汇总、审核，并报市政府批准。保障性安居工程建设、旧城区改建项目由市政府纳入国民经济和社会发展年度计划报市人大常委会批准。

**第六条** 市政府确定启动的房屋征收项目，需依法提供以下材料：

（一）发展改革部门出具的拟征收范围内项目符合国民经济和社会发展规划的书面意见；对保障性安居工程建设、旧城区改建项目，发展改革部门还应当出具项目已纳入市、区级国民经济和社会发展年度计划的书面意见。

（二）自然资源部门出具的拟征收范围内项目用地符合国土空间规划书面意见（包含项目规划用地红线图）。

**第七条** 区政府确定的房屋征收部门应对市政府拟定征收项目范围内的房屋开展如下调查工作：

（一）征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况；

（二）被征收人是否具备享受社会保障住房条件、对补偿方式的选择情况；

（三）因房屋征收造成停产停业、物资设备搬迁、企业纳税及职工工资等情况；

（四）其他有关情况。

区房屋征收部门调查登记时，住建管理、自然资源等部门、房屋所在地乡镇（街道）、村（居）委应当予以协助，被征收人应当予以配合。调查结果应当在完成调查登记后5个工作日内，在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第八条** 房屋征收范围确定后，区政府应当组织区自然资源、住建管理、镇政府、街道办事处等相关部门依法对征收范围内未经登记的建筑物进行调查、认定和处理。对认定为违法的建筑物，由区政府组织相关职能部门根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规处理。

**第九条** 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当在征收范围内予以公布。房屋征收范围内不得实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿：

（一）新建、扩建、改建房屋及附属物的；

（二）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续的；

（三）改变房屋、土地用途的；

(四) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建的;

(五) 其他为增加补偿费用的不当行为。

**第十条** 区房屋征收部门应当依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条规定,在确定房屋征收范围后及时书面通知自然资源、住建管理、市场监管、公安、税务、不动产登记等有关部门暂停办理房屋征收范围内的征收行为限制事项的受理、审批、登记等相关手续。暂停期限最长不得超过1年。

**第十一条** 区房屋征收部门根据调查情况拟定房屋征收补偿方案。房屋征收补偿方案应当包括以下主要内容:

(一) 征收范围、补偿方式和标准;

(二) 产权调换房屋的区位与状况;

(三) 过渡方式和期限,签约期和提前签约期,奖励与补助标准;

(四) 停产停业损失计算方法;

(五) 其他应该纳入补偿方案的内容。

房屋征收补偿方案中涉及补偿标准、临时安置补助费等采取委托具有相应资质评估机构评估的方式综合确定,其中补偿标准根据征收范围周边新建商品房的市场价格、被征收房屋价值及区位补偿价、有利于鼓励货币补偿原则等因素综合确定。

**第十二条** 区房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案经区政府同意后报市房屋征收部门,市房屋征收部门组织市发展改革、

财政、自然资源、住建管理等部门论证并报市政府批准，市政府批准后由区政府予以公布，并向社会公众征求意见，征询意见期限不少于 30 日。

**第十三条** 因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，区政府应当组织被征收人和公众代表参加听证会，并根据公开征求意见和听证会情况修改方案。房屋征收补偿方案确需修改的，重新上报市政府批准。

**第十四条** 作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当将征收范围内调查的详细情况报市房屋征收部门备案，征收范围内的补偿与安置资金预算应当报市房屋征收部门审核批准。

**第十五条** 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。

**第十六条** 区政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人数量 200 户以上的，应当经区政府常务会议讨论决定。

**第十七条** 区政府作出房屋征收决定后应当在征收范围内公告，公告应当载明以下内容：

- （一）征收的目的和依据；
- （二）征收的地点和范围；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收部门和征收实施单位；

（五）达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确等的处理办法；

（六）被征收人对房屋征收决定或者补偿方案不服的行政救济途径；

（七）索取房屋征收相关资料以及咨询地点、电话；

（八）其他应当公告的事项。

### 第三章 补偿与安置

**第十八条** 作出房屋征收决定的区政府对被征收人给予的补偿和奖励包括以下内容。

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁补助费、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；

（四）因房屋征收所得的相关奖励。

**第十九条** 被征收房屋应补偿面积根据被征收房屋不动产登记证（没有办理不动产登记证的根据房地产权证）记载或经区房屋征收部门根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十五条规定组织认定的可补偿房屋建筑面积确定。

**第二十条** 被征收房屋不动产登记证或所有权证记载房屋使用性质为商业（或者非住宅），或经城乡规划部门批准使用性质为商业（或者非住宅）的，房屋的使用性质确定为商业（或非住



宅)。

被征收房屋不动产登记证、所有权证和报建批准时均对被征收房屋的使用性质没有记载或者记载不明确的，房屋使用性质由区房屋征收部门牵头组织相关部门研究评估并报市房屋征收部门，市房屋征收部门组织住建管理、市场监管、国资等相关部门研究确定后报市政府审议。

按照前两款规定确定产权性质为住宅，但已依法取得营业执照的经营性用房，在征收决定发布前取得营业执照1年以上(含1年)并连续经营至征收决定发布前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房。被征收人应当就取得营业执照和连续经营的事实承担举证责任，举证确有困难的由房屋征收部门组织人员现场核实认定，事实经营面积原则上按实际经营面积为准，但经营面积计算不得超过房屋纵深12米。

**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。

**第二十二条** 被征收人选择房屋产权调换，作出房屋征收决定的区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区政府应当提供改建地段或就近地段的房屋。

被征收人选择房屋进行产权调换的，被征收人应接受所提供

调换房屋的朝向、户型结构、面积、物业管理、房屋维修基金等。房屋维修基金等相关费用由被征收人自行缴纳。

**第二十三条** 被征收人选择货币补偿的或被征收人应收的房屋产权调换差价补偿款，征收部门应当在被征收人搬迁前一次性支付。被征收人应支付的房屋产权调换差价款，原则上在搬迁前给付，确有困难的最迟不超过产权调换房屋交付使用之日前给付。

**第二十四条** 在房屋征收补偿中对配合征收工作，在补偿方案规定的签约期限内签约，并在协议确定的搬迁期限内完成搬迁的被征收人给予补偿和奖励，补偿面积核定及奖励标准如下：

（一）被征收人选择作出房屋征收决定的区政府提供的房屋作产权置换，住宅平房（即主体建筑为一层的房屋，含事实经营房屋）按套内建筑面积 1:1.1 比例计算产权调换套内建筑面积；两层以上（含两层）住宅房屋（即楼房，含事实经营房屋）按套内建筑面积 1:1 计算产权调换套内建筑面积；产权调换面积内相互不补差价，按比例应分摊的公用面积归被征收人所有。

被征收房屋为商业（或者非住宅）的，按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 计算产权调换面积（含公摊面积），相互不补差价。没有同类性质房屋进行产权调换的非住宅用房，实行货币补偿。

产权调换的住宅房屋，超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积 10 平方米（含 10 平方米）以下的部分可按评估确定的建筑成本价结算；超过 10 平方米以上部分按产权调换住宅房屋市场价结

算；产权调换住宅房屋建筑面积少于被征收住宅房屋应补偿建筑面积的部分，按具有资质的评估机构评估确定的市场价格结算。

产权调换的商业（或者非住宅）用房，超过被征收房屋应补偿建筑面积按产权调换商业用房市场价格结算，不足被征收房屋应补偿建筑面积的部分按具有资质的评估机构评估确定的市场价格结算。

（二）货币补偿的住宅房屋应补偿面积确定：住宅平房（即主体建筑为一层的房屋，含事实经营房屋）按套内建筑面积 1:1.3 比例确定应补偿面积；两层以上（含两层）住宅房屋（即楼房，含事实经营房屋）按套内建筑面积 1:1.2 比例确定应补偿面积。

货币补偿的商业（或者非住宅）用房按应补偿建筑面积（含公摊面积）1:1 比例确定补偿面积（含公摊面积）。

（三）在房屋征收补偿方案规定的提前签约期限内签约并如约搬迁完毕的，在办理相关手续后即由房屋征收部门按本办法确定房屋货币补偿面积给予每平方米 300 元（含按比例应增加的面积）的提前签约奖励。

（四）凡在补偿方案规定的签约期或提前签约期限后签订房屋征收协议，或不按房屋征收协议约定期限搬迁的，取消优惠补偿或提前签约奖励。

**第二十五条** 征收个人住宅，被征收人符合我市住房保障条件的，作出房屋征收决定的区政府应当优先给予住房保障。

征收个人住宅，被征收人人均建筑面积不足最低住房标准

的，可以用经评估确定的建筑成本价增购不足部分。

**第二十六条** 征收公厕、垃圾中转站等公益性事业用房的，作出房屋征收决定的区政府应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建或产权调换。

**第二十七条** 征收在不动产权证记载范围内的天井、庭院、花园、门楼、围墙、水塔、水井、烟囱、简易建筑或者其他附属建筑物通过评估确定其市场价给予货币补偿，不作产权调换。

**第二十八条** 被征收房屋室内自行装修装饰费补偿，由征收当事人依法协商确定，可按照不高于500元/平方米(原房屋面积)的标准给予补偿；协商不成的，可委托房地产价格评估机构通过评估确定。

**第二十九条** 因房屋征收造成被征收人搬迁、过渡的，房屋征收部门应当按如下标准支付搬迁费、临时安置补助费或停产停业损失补偿金。

(一)住宅、商业(或非住宅)和事实经营用房的搬迁补助费按市场价标准确定，大型生产、经营场所的搬迁补助费通过评估确定。

(二)住宅临时安置补助费按被征收房屋应补偿建筑面积(原房屋面积)计算，每平方米每月的安置补助费通过评估确定。被征收房屋为被征收人自住、人均居住面积低于我市住房困难标准的，按不低于住房困难标准计算临时安置补助费。

(三)商业(或非住宅)和事实经营用房的停产停业损失补

偿金额根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。协商不能确定的，从停产、停业之日起，按房屋征收决定作出前1年内税务部门核定的月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。被征收人要求通过评估机构评估的，由被征收人自行选择评估机构，费用由房屋征收部门承担。

**第三十条** 被征收人使用房屋征收部门提供的临时周转房的，房屋征收部门不支付临时安置补助费或者停产停业损失，被征收人不支付临时周转房租金。

临时周转房的区位、用途、建筑面积等应不低于被征收房屋的标准。被征收人认为低于被征收房屋标准的，有权选择领取临时安置补助费、停产停业损失等补偿费用。

**第三十一条** 被征收人使用周转房的，临时安置期间产生的水电、电话、有线电视、宽带互联网、管道煤气等费用由被征收人自行交纳。

**第三十二条** 停产停业期限的确定。选择货币补偿的按6个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

临时安置补助费应支付时间的确定。选择货币补偿的按6个月计算；选择产权置换的从被征收人搬出被征收房屋，并将被征收房屋交付房屋征收部门之月起至产权调换房屋交付使用之月延

后 6 个月。

**第三十三条** 电话、有线电视、宽带互联网、管道煤气、空调等由被征收人自行办理迁装手续，有关费用按市场价标准由房屋征收部门支付。

**第三十四条** 以产权调换形式补偿的房屋，产权调换不动产权证书由区房屋征收部门代办，产权调换房屋与被征收房屋应补偿面积（含按比例应增加的面积）部分相等的税、费由房屋征收部门承担，超出面积部分的税、费由被征收人承担。

实行货币补偿的，区房屋征收部门根据被征收房屋补偿价值为依据计算被征收人另行购房所需缴纳的契税，并按有关规定执行。

**第三十五条** 由于区房屋征收部门的原因导致过渡期限超过征收补偿协议约定期限，从逾期之月起在原临时安置补助费基础上增付 20% 给被征收人。

区房屋征收部门与被征收人对前款另有约定的从其约定。

**第三十六条** 被征收人凭房屋征收补偿协议办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电以及转学、转托等手续，公安、教育、邮政、通信、供水、供电等部门应按有关规定及时予以办理。

**第三十七条** 区房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，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，订立征收补偿协议。

**第三十八条** 被征收人应当在签订征收补偿协议领取补偿款的同时，向区房屋征收部门交回被征收房屋的国有土地使用权证、不动产权证书、房地产权证，由区房屋征收部门办理注销手续，被征收人应予以配合，被征收人也可以自行注销。

**第三十九条** 区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。

**第四十条** 区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不能达成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确或者下落不明、产权纠纷尚未解决的，由区房屋征收部门报请作出征收决定的区政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在作出补偿决定后5个工作日内于房屋征收范围予以公告。

华侨及港、澳、台同胞的房屋，所有权人或者其委托的代理人在规定签约期限内不能前来办理安置补偿手续的，比照前款规定执行。

**第四十一条** 补偿决定应当包括本办法有关补偿协议中记载的有关事项等。征收补偿决定确定的搬迁期限不得少于30日。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或依法提起行政诉讼。

**第四十二条** 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区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。

## 第四章 附 则

**第四十三条** 法律法规对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关法律法规执行。

**第四十四条** 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。施行前已发布征收公告且已实施征收具体工作的项目，继续按原征收方案、标准执行，施行前已正式发布征收公告但尚未实施征收具体工作的项目按本办法执行。





---

分送：省政府办公厅，省司法厅。市委常委，市长、副市长，市政府秘书长、副秘书长。

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，市纪委，市委办公室，市人大办公室，市政协办公室，市中院，市检察院，韶关军分区，中省驻韶各单位。