

句容市人民政府文件

句政发〔2021〕19号

句容市人民政府 关于修订《句容市国有土地上房屋搬迁 管理指导意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，各管委会，市各委办局，市各金融单位，市各直属单位：

《句容市国有土地上房屋搬迁管理指导意见》修订建议已经第十六届人民政府第49次常务会议研究确定，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

句容市人民政府办公室

2021年5月12日印发

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。”

修改为“任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市人民政府、房屋征收部门和纪委监委举报。接到举报的市人民政府、房屋征收部门和纪委监委对举报应当及时核实、处理。

纪委监委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。”

4. 将第八条款中“土地利用总体规划”修改为“国土空间规划”。

5. 将第九条款中“（二）规划部门出具的项目符合城乡规划的证明文件；（三）国土部门出具的项目用地范围符合土地利用总体规划的证明文件。合并修改为“（二）自然资源和规划部门出具的项目符合城乡规划、用地范围符合国土空间规划的证明文件。”

6. 将第十条“房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知规划、国土、工商、公安等部门和公证机关暂停办理相关手续。暂停办理通知应当载明暂停期限，暂停期限不得超过1年。”修改为“房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规划、市场监管、公安等部门和公证机关暂停办理相关手续。暂停办理通知应当载明暂停期限，暂停期限不得超过1年。”

7. 将第十三条“（一）组织发改、规划、国土、法制、信访、

句容市国有土地上房屋征收与补偿办法

(句政规发【2012】7号,根据2021年5月12日句容市人民政府关于修改《句容市国有土地上房屋征收与补偿办法》的决定修改发布)

第一章 总则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿行为,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》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》等有关规定,结合本市实际情况,制定本办法。

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,对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)按本办法给予补偿。

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 市人民政府负责全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局是本市房屋征收部门,负责组织实施全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

市发改委、自然资源和规划、纪委监委、信访、司法、公安、文体广电和旅游、市场监管、财政、税务、审计等相关部门应当依照本办法的规定和职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿

(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。

第八条 依照本办法第七条规定,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、国土空间规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市国民经济和社会发展年度计划。

第九条 因项目建设需要征收国有土地上房屋的,项目建设单位应当提交以下材料,报房屋征收部门审核:

(一)发改部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明文件;

(二)自然资源和规划部门出具的项目符合城乡规划、用地范围符合国土空间规划的证明文件。

保障性安居工程建设、旧城区改建项目,还应提交发改部门出具的项目符合国民经济和社会发展年度计划的证明文件。

第十条 房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施下列行为,违反规定实施的,不予补偿:

(一)新建、改建、扩建房屋;

(二)改变房屋、土地用途;

(三)房屋买卖、交换、析产、赠与、抵押、典当和租赁等;

(四)办理户口的迁入和分户。但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、大专院校学生毕业、刑满释放和解除劳动教养等原

(一)组织发改委、自然资源和规划、司法、信访、房屋征收等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;

(二)市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;

(三)因旧城区改建需要征收房屋,拟征收范围内超过50%的被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的,市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。

第十四条 市人民政府做出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。

征收房屋超过150户的,应当经市人民政府常务会议讨论决定。

第十五条 市人民政府做出房屋征收决定前,应当组织自然资源和规划、房屋征收等部门按照各自职责依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

第十六条 房屋征收部门应当会同财政部门建立健全征收补偿资金使用审批程序,做到征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

第十七条 市人民政府做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。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

(六) 房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

房屋征收部门规定被征收人协商选定房地产价格评估机构的时间应当不少于5个工作日。通过多数决定、随机选定方式确定评估机构的过程和结果，应当经公证机构依法公证。

第二十一条 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。

被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十二条 评估机构应当按照房地产权属登记簿记载，或者根据本办法规定认定的房屋性质进行评估。

第二十三条 对被征收房屋进行评估时，评估机构应通知被征收人，被征收人接到通知后不予配合的，应当由除房屋征收部门、评估机构以外的无利害关系的第三人见证，评估机构可以依据相关权属资料进行评估，并在评估报告中说明。

第二十四条 被征收房屋价值的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。

第二十五条 被征收人或者房屋征收部门对被评估的房屋价值有异议的，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。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

被征收房屋为共有产权的，共有人应共同签订房屋征收补偿协议，也可共同书面推选代表或者共同书面委托代理人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议。

对于按协议租金租赁的房屋，房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议。

对于执行政府规定租金标准的公有房屋，按照相关办法执行。

第二十九条 对于房屋管理部门代管的房屋，房屋征收补偿协议应经公证机关公证，并办理证据保全。实行产权调换的，所调换的房屋仍由原代管人代管；实行货币补偿的，货币补偿金额由代管人专户存入银行。

第三十条 征收设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人重新设立抵押权或抵押人清偿债务后方可给予补偿。

第三十一条 被征收人及其配偶、未成年子女在本市市区仅有征收范围内一处住房，其房屋价值补偿（不含室内装饰装修补偿）低于本市规定的房屋征收补偿最低标准的，应当按照最低标准给予补偿。房屋征收补偿最低标准参照国家住宅设计规范规定的最小户型面积和经济适用房价值等因素确定。

拟对被征收人按照房屋征收补偿最低标准补偿的，房屋征收部门应先将其住房情况在征收范围内公示，公示期限为5个工作日。对公示情况有异议的，房屋征收部门应当核实，并公布核实结果。

因房屋征收部门的责任超过房屋征收补偿协议载明的过渡期限安置的，从逾期之日起，支付双倍的临时安置费。

第三十六条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托已经选定或者确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第三十七条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

- （一）具有土地、房屋权属证明，或者依法认定为合法建筑；
- （二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可、登记证件；
- （三）因房屋被征收造成了停产停业损失。

法律、法规和省、市人民政府另有规定的，从其规定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收房屋于2010年7月1日前已经取得工商营业执照，将非经营性用房用于经营，在征收时持续营业一年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿。

第三十八条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确

屋和用于产权调换房屋等相关信息资料的，自然资源和规划、市场监管、税务、公安等相关部门应当给予协助。

第四十四条 房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位及其工作人员的管理，应当定期对从事房屋征收工作的人员进行教育培训考核。从事房屋征收的工作人员应当熟练掌握房屋征收相关法律、法规、规章等规定及其他业务知识，并经培训考核合格。

第四十五条 被征收人所购房屋与被征收房屋价值相等部分的契税，凭房屋征收补偿协议由契税征收部门核减；超出被征收房屋价值部分的契税，由被征收人缴纳。

第五章 法律责任

第四十六条 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法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 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，依法给予行政处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。