

# 阳西县人民政府文件

西府〔2020〕36号

---

## 阳西县人民政府关于印发阳西县国有土地上 房屋征收与补偿办法的通知

各镇（区）人民政府（管委会），县府直属有关单位：

经研究同意，现将《阳西县国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。



# 阳西县国有土地上房屋征收与补偿办法

## 第一章 总则

第一条 为规范本县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)及有关法律法规的规定,结合本县实际情况,制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要,在本县行政区域内征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收房屋所有人(以下称被征收人)给予补偿的,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 县人民政府负责本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作;县人民政府确定阳西县自然资源局为县的房屋征收部门,指导房屋征收(拆迁)与补偿管理。阳西县土地储备和城市更新事务中心协助县政府做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

县发展改革、教育、民政、公安、财政、交通运输、城管综合执法、住建、工信和市场监管等部门应当依照法定职权和本办法规定的职责,协同做好实施本办法有关工作,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

各镇政府应当配合实施区域内的房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收部门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。

房屋征收实施单位接受房屋征收部门的委托，实施房屋征收、补偿等具体工作。

#### 第六条 房屋征收部门的主要职责：

(一) 负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策。

(二) 按照本行政区域国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划的要求编制年度房屋征收计划。

(三) 完成法律、法规、规章规定的和本级人民政府交办的其它有关房屋征收与补偿工作。

(四) 受县人民政府委托，组织有关部门论证和公布征收补偿方案。

(五) 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，报请县人民政府作出补偿决定。

#### 第七条 房屋征收实施单位的主要职责：

(一) 协助县政府拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，报人民政府批准后执行。

(二) 拟定征收补偿方案报县人民政府审定。

(三) 征求公众意见，举行听证会，对房屋征收进行社会稳定风险评估。

(四)受县人民政府委托，组织有关部门对拟征收范围内未经登记的房屋及其他建筑等进行调查、认定与处理。

(五)组织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，公布调查结果。

(六)书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建，改变房屋和土地性质用途，房屋买卖、租赁和抵押，户口迁入、分户，工商营业执照等相关手续。

(七)与被征收人签订征收补偿协议。

(八)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。

(九)受理组织和个人的申诉，并及时进行核实、处理。

**第八条** 县人民政府及房屋征收部门应当加强对各单位房屋征收与补偿工作的监督。

**第九条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向县人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报后应当及时核实、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督。

## 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，由县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,应当纳入县国民经济和社会发展年度计划。

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。

**第十二条** 房屋征收实施单位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。

**第十三条** 房屋征收实施单位拟定征收补偿方案,报县人民政府审定。

房屋征收部门受县人民政府委托,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。被征收人提交意见和建议的，应持本人身份证明和房屋权属证明材料在征求意见期限内以书面形式提交。

**第十四条** 县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。

因旧城改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收方案不符合本办法规定的，房屋征收实施单位应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** 县人民政府作出房屋征收决定前，应当委托房屋征收实施单位按照有关规定进行社会稳定风险评估。

征收项目涉及被征收人数量达 50 户或 250 人以上的，县人民政府作出房屋征收决定前，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。

**第十六条** 县人民政府作出房屋征收决定后应当及时在征收范围内公告，并且在公开发行的报纸上刊登及在政府门户网站上发布。公告应载明以下内容：

- (一) 征收的目的和依据；
- (二) 征收的地点和范围；
- (三) 房屋征收部门；
- (四) 房屋征收实施单位；
- (五) 房屋征收补偿方案；
- (六) 达不成协议或者被征收房屋所有权人不明的处理方

法；

- (七) 行政复议、行政诉讼权利；
- (八) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点；
- (九) 其他应当公告的事项。

县人民政府、县房屋征收部门及房屋征收实施单位应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

**第十七条** 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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、改建永久性房屋及其附属物和永久性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。房屋征收范围确定后，有下列行为之一的，不增加违反规定的补偿费用：

- (一) 以被征收房屋为注册地址的工商注册登记手续办理；
- (二) 房屋的转让、租赁和抵押；
- (三) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- (四) 其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收实施单位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。

**第二十条** 被征收人凭房屋征收补偿安置协议办理户口迁

移、邮件传递、电话迁移、停水、停电以及转学、转托等手续时，公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门应当优先给予办理。

### 第三章 补偿

**第二十一条** 县人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋(含所占土地使用权价值)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。

县人民政府应当制定供水、供电、供气、电视、通讯等室外设施移装的补助和征收奖励的办法，对被征收人给予补助和奖励。实行征收项目范围内统一的征收补助和奖励标准，补助和奖励的具体标准，根据征收项目建设的具体情况，在征收补偿方案中确定并公布。

**第二十二条** 征收个人住宅，被征收人符合当地住房保障条件且按规定通过资格审核和公示的，县人民政府应当优先给予住房保障，不受轮候限制。

**第二十三条** 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《国有土地上房屋征收评估办法》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，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十四条** 房屋征收评估工作由具有相应资质的房地产价格评估机构承担，县房屋征收部门应当统一公布具有相应资质、有意向从事房屋征收评估的房地产价格评估机构名单，并实行动态更新。

房屋征收决定公告后 30 个工作日内，被征收人应协商选定一个房地产价格评估机构；在规定时间内不能协商选定的，由县房屋征收实施单位组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机确定房地产价格评估机构时应当由公证部门现场公证。也可以采取少数服从多数的原则投票确定，以得票最多的一家房地产价格评估机构确定为该项目的评估机构，由县房屋征收实施单位与其签订委托评估合同。

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。

**第二十五条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

**第二十六条** 被征收人选择房屋货币补偿的，被征收房屋的补偿金额，由被征收人选定的具有备案资质的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

**第二十七条** 被征收人选择房屋产权调换的，县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，县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第二十八条** 征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律执行。在征收期限内，抵押人向抵押权人清偿债务或与抵押权人另设定抵押物重新签订抵押协议的，直接对被征收人（抵押人）给予补偿。在征收期限内抵押人不能清偿债务或不能与抵押权人另设定抵押物重新达成抵押协议的，如实行产权调换，由房屋征收实施单位将征收的房屋向公证机关办理证据保全手续，并及时将调换的房屋通知抵押人和抵押权人，抵押权人可要求以产权调换房屋设定抵押；如实行货币补偿，由房屋征收实施单位将补偿款向公证机关办理提存公证，并及时通知抵押人和抵押权人，抵押权人可以就补偿款在债权范围内优先受偿。

**第二十九条** 对下列补偿项目按以下规定办理：

（一）对被征收房屋室内的吊顶、木板、花岗岩等特殊装修的补偿，按市场评估价标准给予货币补偿。

（二）对被征收人的零星果树、竹木、菜园等作物的补偿，按土地征收地上青苗补偿标准执行。

（三）房屋基础、简易房和附属设施按市场评估价给予货币补偿。

**第三十条** 因征收住宅房屋造成搬迁的，应向被征收人一次性支付 2000 元/户的搬迁费；选择房屋产权调换的，或选择货币补偿的，应当向被征收人按被征收户住人住宅面积 100 元/平方米的标准一次性支付临时安置费。

**第三十一条** 对因征收合法房屋造成被征收人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。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际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。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起止。

**第三十二条** 县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。

县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。

**第三十三条** 房屋征收实施单位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。

**第三十四条** 房屋征收实施单位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。

补偿决定应当公平，包括本办法第三十三条第一款规定的有关补偿协议的事项。

征收补偿决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，也可以依法提起行政诉讼。

**第三十五条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。县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。

**第三十六条** 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，由县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。

申请人民法院执行前，房屋征收实施单位应当向公证机关办理被征收房屋的证据保全。

**第三十七条** 实行产权调换的安置房源即安置点及临时周转用房的规划、设计、建设及市政配套，由县人民政府统筹安排。

**第三十八条** 被征收人在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的有关证件一并缴回，相关职能部门应当及时予以注销。

实行产权调换的，房屋征收实施单位应当协助被征收人办理调换房屋的产权登记手续。

**第三十九条** 房屋征收实施单位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

**第四十条** 县人民政府、房屋征收部门及房屋征收实施单位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。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 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，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第三十四条的规定处理。

## 第五章 附则

**第四十五条** 法律、法规、规章对征收军事设施、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，依照有关的法律、法规、规章执行。

**第四十六条** 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

县政府规范性文件编号：西府规〔2020〕8号

公开方式：主动公开

---

抄送：县委有关部委办局，县人大办，县政协办，县纪委监委办，县武装部，县法院，县检察院，省、市驻阳西有关单位。

---

阳西县人民政府办公室秘书股

2020年11月30日印发