# 沙坡头区集体土地上房屋征收与补偿暂行办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

第一条 为规范集体土地上房屋征收补偿安置行为，维护被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》《宁夏回族自治区人民政府关于公布自治区征收农用地区片综合地价的通知》（宁政规发〔2020〕8号）及中纪委监察部办公厅《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办〔2011〕8号）等相关法律、法规、规章和规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于沙坡头区行政区域内集体土地上房屋征收与补偿活动。

第三条 征收应当遵循公平补偿、程序正当、结果公开的原则，保证被征收人享有知情权、参与权和监督权。

第四条 沙坡头区人民政府负责本行政区域集体土地上房屋征收与补偿工作，各部门按照职责分工做好相关工作。

区自然资源局作为房屋征收部门（以下称房屋征收部门），组织实施本行政区域的集体土地上房屋征收与补偿工作。

乡镇人民政府作为房屋征收单位（以下称房屋征收实施单

位），具体实施行政区域的集体土地上房屋征收与补偿工作。

区发展改革、财政、住建、公安等有关部门，在各自职责范围内做好房屋征收与补偿的有关工作。

第五条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向沙坡头区人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关部门对举报应当及时核实、处理。

区纪委（监察）应当加强对参与房屋征收与补偿工作的有关部门或者单位及其工作人员进行监察。

**第二章 征收决定**

1. 沙坡头区人民政府应当组织有关部门，依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划制定房屋征收年度计划。房屋征收年度计划应当报上一级人民政府房屋征收部门备案。
2. 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的区位、权属、用途、结构、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内公布。
3. 房屋征收范围确定后，不得在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、扩建、改建房屋；

（二）改变房屋、土地用途；

（三）房屋转让、租赁、抵押；

（四）迁入[户口](https://www.66law.cn/special/hkszd/" \o "户口" \t "https://www.66law.cn/topic2010/jttdfwzstl/_blank)或者分户(因婚姻、出生、大中专毕业、军人[退伍](https://www.66law.cn/special/twjr/" \o "退伍" \t "https://www.66law.cn/topic2010/jttdfwzstl/_blank)[转业](https://www.66law.cn/laws/434625.aspx" \o "转业" \t "https://www.66law.cn/topic2010/jttdfwzstl/_blank)、刑满释放等原因迁入户口的除外)；

（五）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（六）其他不当增加补偿利益的行为。

第九条 房屋征收部门根据调查登记情况拟定征收补偿方案，报区人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容:

（一）征收依据和征收目的；

（二）房屋征收部门及其委托的房屋征收实施单位；

（三）征收范围和征收期限；

（四）被征收房屋类型和建筑面积的认定办法；

（五）补偿方式、内容、标准和计算方法，补偿金支付期限、方式；

（六）补助与奖励办法、标准；

（七）其他应当纳入征收补偿方案的事项。

第十条 沙坡头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予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。征求公众意见时，应当将征求、反馈意见的方式、期限一并予以公布。

第十一条 沙坡头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，在征求意见结束后10日内予以公布。

第十二条 沙坡头区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当通过抽样调查、重点走访、舆情跟踪等方式组织社会稳定风险评估，报沙坡头区人民政府研究决定。

社会稳定风险评估的主要内容包括:

（一）房屋征收项目纳入房屋征收年度计划情况；

（二）房屋征收实施单位情况；

（三）征收补偿方案征求公众意见情况；

（四）征收补偿标准公平合理性情况；

（五）征收补偿资金、周转用房到位情况；

（六）宣传解释和舆论引导情况；

（七）处置群体性事件应急预案情况。

进行社会稳定风险评估时，应当邀请被征收人代表、人大代表、政协委员、律师等人员参加，广泛听取意见。

未经过社会稳定风险评估的，沙坡头区人民政府不得作出房屋征收决定；对经过评估认为存在重大社会稳定风险的，应当暂缓征收。

第十三条 多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，沙坡头区人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

第十四条 沙坡头区人民政府应当在作出房屋征收决定后5日内发布公告，并在政府网站上公示。

房屋征收决定公告应当载明下列内容：

（一）房屋征收补偿方案；

（二）征求和采纳公众意见情况；

（三）监督举报方式；

（四）行政复议、行政诉讼的期限以及行政复议机关、管辖法院。

**第三章 补偿**

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 沙坡头区人民政府对被征收人的补偿包括:

(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；

(四)因征收房屋给予的政策性奖励及补贴；

第十七条 被征收房屋、装修及附属物价值补偿，由委托选定的房地产价格评估机构依法评估确定；被征收房屋宅基地的补偿，参照所在片区综合地价标准执行。

第十八条 搬迁补助费按照被征收房屋建筑面积每平方米10元的标准计算。临时安置费按被征收房屋建筑面积每月每平方米6元计算，补助期限一般为6-18个月。政策性奖励按照每个宅基地5-10万元计算（在征收补偿方案中具体明确）。实行货币化补偿安置的，政策性补贴按照**选择货币化安置的评估补偿部分**在被征收人房屋评估价值基础上增加35%的补偿，**选择产权置换的评估补偿部分**不享受该项补贴。

仅征收围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的，宅基地上无房屋的，不享受政策性补贴。

第十九条 征收范围内房屋同时符合以下条件的，应当给予停产停业损失补偿:

(一)具有房屋权属证明或者被依法认定为合法建筑；

(二)房屋产权性质为经营性用房；

(三)经营者持有合法、有效的营业执照，且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋；

(四)因征收房屋造成了停产停业损失。

征收房屋登记为住宅用房，但办理了工商营业执照和税务登记证，同时经营年限在1年以上，且实际用于生产经营的房屋，参照经营性用房给予停产停业损失的补偿。

第二十条 停产停业损失的补偿，按照被征收房屋评估价值7‰的比例乘以停产停业期限(月)计算。一次性发给3个月的停产停业损失补偿。

第二十一条 设有抵押权的房屋被征收的，被征收人(抵押人)应当与抵押权人就抵押权及其所担保债权进行协商。

被征收人(抵押人)与抵押权人就解除房屋抵押权达成协议并且已到抵押物登记部门办理了解除抵押物登记手续的，房屋征收部门应当对被征收人给予补偿。

未协商或者协商后未就解除房屋抵押权达成一致意见的，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构依法办理提存手续；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以就产权调换房屋到抵押物登记部门办理变更抵押物登记手续。

第二十二条 沙坡头区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。

第二十三条 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请沙坡头区人民政府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、搬迁期限等事项。

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。

第二十四条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

沙坡头区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。

第二十五条 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，由沙坡头区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、面积等材料。

**第四章 房地产价格评估**

第二十六条 被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关规定进行评估。

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，房地产管理部门应当加强对房地产价格评估机构的管理和监督。

第二十七条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房地产价格评估机构的选定程序:

(一)房屋征收部门向社会发布征收评估信息；

(二)房地产价格评估机构自征收评估信息发布之日起15日内报名；

(三)房屋征收部门对报名的房地产价格评估机构进行审查，对符合资质条件的按照报名先后顺序公布机构名称、基本信息及信用情况；

(四)房屋征收部门应当至少提前5日将协商选定评估机构的时间、地点、程序等相关事项告知被征收人；

(五)被征收人应当按照规定参加协商，超过50%的被征收人选择的评估机构为该项目选定的房地产价格评估机构；

(六)被征收人协商未达成一致意见的，由房屋征收部门组织被征收人投票，超过50%的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，按多数人意见决定；形不成多数意见的，采取摇号、抽签等方式随机选定；

(七)房屋征收部门公布被征收人选定的房地产价格评估机构。

依照前款(五)、(六)规定方式选定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机关依法公证。

第二十八条 房地产价格评估机构选定后，由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第二十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向原房地产价格评估机构提出复核评估书面申请。

房地产价格评估机构应当自收到复核评估书面申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第三十条 被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第三十一条 房屋征收评估、鉴定费用由房屋征收部门承担。鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。复核评估费用由原评估机构承担。

**第五章 法律责任**

第三十二条 房屋征收部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，由沙坡头区人民政府或者监察机关责令改正；情节严重的，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:

(一)对举报的违法行为未及时核实、处理的；

(二)未按照规定公布房屋调查结果的；

(三)直接指定或者未按照规定组织选定房地产价格评估机构的；

(四)委托不具备条件的单位实施房屋征收补偿工作，或者对委托的房屋征收实施单位监督不力的；

(五)有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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；查处的贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的情况及处理结果应当在征收范围内公布。

第三十六条 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**

第三十七条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第三十八条 本办法自2021年xx月xx日起施行，试行期5年。