双辽市集体土地房屋征收与补偿办法

（征求意见稿）

第一章　总则

　　第一条　为规范征收集体土地及房屋等附着物补偿安置行为，维护被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关法律、法规和规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条　本市行政区域内，因公共利益需要征收农村集体土地时，拆迁地上的房屋及其他附属物，并对所有权人进行补偿安置的，适用本办法。

第三条　征收集体土地及房屋等附着物应当遵循公平补偿、程序正当、结果公开的原则，保证被征收土地集体经济组织成员享有知情权、参与权和监督权。

　　第四条　市政府为征收主体，负责本行政区域集体土地及房屋等附着物的征收补偿工作。市自然资源局为征收部门，市房屋征收经办中心为征收实施单位，各部门按照职责分工做好相关工作。具体职责如下：

　　（一）市自然资源局组织实施本行政区域集体土地及房屋等附着物的征收补偿工作。

　　（二）市执法局具体实施市区内集体土地及房屋等附着物的征收补偿工作。

（三）市农业农村局、市林业和草原局负责指导征地补偿安置费的具体分配工作，配合相关部门对菜田大棚、果木等农作物及其设施的现场调查认定工作。

（四）市林业和草原局负责指导配合相关部门对果木、草地等经济作物及其设施的现场调查认定工作。

（五）市住建局负责提供回迁房源，配合相关部门对地上物及其附着物的现场调查认定工作。

　　（六）市社保局负责办理农村集体经济组织成员社会基本养老保险。

（七）四平市生态环境局双辽市分局局负责规划为住宅和公共管理与公共服务用途的土壤污染监测工作。

（八）市财政局负责征地补偿、地上物及其附着物征收补偿安置经费的拨付和管理工作。

　　（九）市纪委监委负责对集体土地及房屋等附着物补偿安置工作的监督。

（十）征收部门和征收实施单位会同上述部门及市发改局、审计局、公安局、民政局、司法局、信访局、法院等相关部门按照各自的职责分工，相互配合，做好相关工作。

　　（十一）被征收集体土地所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处、开发区管委会以及村（居）民委员会，应当协助征市自然资源局和征收实施单位做好土地及房屋征收补偿登记、审批组件工作，并负责做好被征收土地及房屋的农村集体经济组织成员的征地补偿安置费发放工作。

第五条 本办法所称征收人，是指因征收农村集体土地需要拆迁土地上的房屋及其他附属物的实施单位，受市政府委托具体实施房屋征收与补偿工作；本办法所称被征收人，是指被拆迁房屋及其他附属物的合法所有权人。

第六条 征收人应当按照本办法规定对被征收人进行补偿安置；被征收人应当支持和配合房屋征收工作，在规定的期限内与征收人签订房屋征收补偿安置协议，完成搬迁，腾空交房。

第七条 房屋征收补偿安置协议一般按被征地拆迁区域所在地登记的在册户籍人口以被征收人家庭为单位签订，经年满18周岁的家庭成员或受委托的代理人签字后生效；户籍非在册的被拆迁房屋合法所有权人，经房屋所在地村民小组、村民委员会和征收实施单位逐级认定后，与产权人签订房屋征收补偿安置协议。

第八条 市政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第二章　征收程序

第九条 市政府应对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。对符合法律、行政法规规定的公共利益情形的确需征收房屋的建设活动，发改、自然资源等部门应当分别对是否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划情况进行审查，并市自然资源局规划科出具书面审查意见。

由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设等规划建设需要用地的；在国土空间规划的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片征收开发建设需要用地的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；规定的成片征收开发应当编制成片征收方案并符合国务院自然资源部门规定的标准。

第十条 集体土地征收依法报省自然资源厅审批前，市城乡规划服务中心应出具征收地块规划条件，确定征收地块界址点、用途等规划指标及界外预征收范围。市自然资源局拟定《征收土地预公告》，内容包括征收土地位置、范围、面积等，由市政府向被征收农村集体经济组织发布《征收土地预公告》，公告期限为10个工作日。

第十一条 《征收土地预公告》发布后，征收人应对拟征收范围勘测定界和土地权属、地类、房屋等附着物进行调查和登记。调查结果应当经被征收土地的农村集体经济组织或所有权人确认，并在被征收集体土地所在的村公告15个工作日。征收人公告后5个工作日内将相关资料报市自然资源局备案。

　　第十二条　在调查和登记的同时，征收人会同市社保局，做好被征收土地的农村集体经济组织成员社会养老保险调查、登记和报批工作，市自然资源局、市财政局等相关部门配合做好相关工作。

第十三条　《征收土地预公告》到期后，市自然资源局编制《土地征收补偿与安置补助方案》，并发布《土地征收补偿与安置补助公告》。乡（镇）人民政府、街道办事处、开发区管委会应当将土地补偿费和安置补助费、征地报批相关税费等存入指定账户。

　　第十四条　征收人负责完成房屋及地上附属物的拆除、场地平整工作。市政府指定相关单位负责暂时无法办理土地征收报批手续规划界外土地的经营管理工作。

第十五条　收到省自然资源厅土地征收批准文件后，市自然资源局在10个工作日内发布《土地征收公告》，公告期限为5个工作日。公告应在被征收土地的现场、农村集体经济组织、乡（镇）人民政府、街道办事处、开发区管委会公示栏张贴公示，同时在市政府网站上予以发布，接受监督。

第三章 房屋认定与评估

第十六条 房屋征收工作实施前对征收范围内未经登记的建筑及其附属物，由征收人和市自然资源局、市住建局、市农业农村局、市林业和草原局、市执法局、市房屋征收认定工作领导小组进行调查、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，应当给予合理补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。征收公告发布后新建、扩建、改建房屋及附属物；抢栽、抢种的作物一律不予补偿，由市政府责成相关部门予以依法拆除。

根据登记的用地性质对其中的住宅房屋和非住宅房屋作出界定，对大棚等地上附着物是否在征收补偿范围进行调查认定。市公安机关应当配合调查被征收人的户籍情况。

地上物及其附属物补偿标准依据评估结果确定，具体补偿标准如下：

1.在合法土地使用权范围内栽植的树木由被征收人自行砍伐或者移植的，移植补偿费依据评估标准的三分之一确定；如苗木整体征收，补偿标准依评估确定。

2.征地前土地上长有的青苗，按照在田作物一季产量、产值计算，给予补偿；刚播种的农作物，按一季产值的三分之一补偿工本费，对于成长期的农作物，最高按照一季进行补偿。执行《双辽市集体土地征收补偿安置实施办法》（2015年84号）文件规定的年产值标准。

3.征收范围内饲养的动物、禽类，不予补偿。

4.征收农户宅基地执行“一户一宅”法定制度，本村集体经济组织成员（以家庭为单位）只享受一户宅基地补偿权利。按每户用地面积330平方米给予补偿，补偿标准为100元/平方米。以产权调换方式征收的被征地农户不得再提出宅基地审批申请，村集体经济组织不得给被征地农户提供宅基地。

5.看护房（作业间）依据吉“大棚房”发[2019]6号文件认定，占地面积2亩（每亩面积为666.7平方米）以下的农业大棚，看护房（作业间）标准为单层、面积30平方米以内；占地超过2亩的农业大棚，看护房（作业间）标准为单层、面积40平方米以内，按照评估结果给予一次性货币补偿。

第十七条 被拆迁房屋的产权人及其合法面积以《私有房屋产权证》为依据认定；未取得《私有房屋产权证》的，以建房审批材料及在建时经规划部门批准或许可的相关材料为依据，由征收实施单位和市自然资源局、市房屋征收认定工作领导小组会同相关部门集体研究作出认定，并在征迁范围内公告10天后报市自然资源局备案。

第十八条 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。价值评估时点为房屋征收决定公告之日。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。

第十九条 被征收人对房屋及地上附着物测绘面积、数量有异议的，可向出具测绘成果的测绘机构申请复核。经复核认定并在征迁范围内公告10个工作日，公告后5个工作日内报市自然资源局备案。

第二十条 征收人组织被征收人协商选定房地产价格评估机构。三分之二以上被征收人同意的，可以确定房地产价格评估机构；协商不成的，通过被征收人多数决定或以公开抽签、摇号方式选定评估机构，抽签、摇号过程与结果应当由公证机关现场公证。

评估机构选定或者确定后，由征收实施单位作为委托人，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。

第二十一条 被征收人不配合房屋评估工作、不提供相关资料的，房地产评估机构应当根据被征收房屋权属登记参照同类房屋进行评估，并在评估报告中说明情况。

被征收人对房屋评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内，可向原房地产价格评估机构申请复核评估。房地产价格评估机构自收到复核申请之日起10日内出具复核结果并向申请人送达。

申请人对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向房地产价格专家委员会申请鉴定。房地产价格专家委员会自收到鉴定申请之日起10日内出具书面鉴定意见。房地产价格评估专家委员会的鉴定结果为最终结果。

因被征收人对房屋征收工作不配合，使征收工作人员及评估人员不能入户进行实地踏查的，应当由无利害关系的第三人见证，做好记录，并将有关情况记录在评估报告中。

第二十二条 被选定的房地产价格评估机构应当确定至少2名注册房地产估价师负责该房屋征收评估项目，注册房地产估价师确定后无特殊原因不得更换。

注册房地产估价师应当对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

征收人、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由征收人、注册房地产估价师和无利害关系的街道（社区）工作人员见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十三条 征收人应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。分户初评结果存在错误的，房地产价格评估机构应当予以修正。

公示期满，房地产价格评估机构应当将被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告送交征收人，由征收人向被征收人转交分户评估报告。

1. 安置形式与标准

第二十四条 拆迁住宅房屋实行产权调换、一次性货币补偿、产权调换与货币补偿相结合等三种安置形式。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。市政府提供用于产权调换的房屋，统一安置。

用于产权调换的多层住宅房屋最小户型建筑面积为45平方米；高层住宅房屋最小户型建筑面积为50平方米。住宅房屋被征收人选择产权调换的，应当按签订协议时间先后，公开排序选择户型、楼层、楼号。签订协议后在规定的搬迁时间内不搬迁的，不再享有原优先选择的安置房号。

第二十五条 被征收人选择货币补偿的，由具有相应资质的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，按房屋征收决定公告之日被征收房屋合法产权面积市场评估价格补偿。

第二十六条 被征收人选择产权调换的，按被征收房屋面积“征一还一”予以补偿，被征收房屋的建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分不结算差价。

征收房屋为住宅的，选择产权调换的补助部分具体如下：

　　（一）被征收住宅房屋以房屋所有权证为补偿单位，选择多层楼房的，每户无偿增加5平方米安置面积，选择高层楼房的，每户无偿增加8平方米安置面积，再增加面积部分，按房屋市场价格结算；

　　（二）被征收住宅房屋按照规定标准产权调换住宅楼房，在增加和奖励安置面积后仍不足45平方米(产权调换高层楼房面积为50平方米)面积部分，按建筑安装工程造价结算面积差价；

　　（三）被征收人为低保户、特困户和唯一一处住房，选择房屋产权调换的，经房屋征收部门核对确认后，被征收住宅房屋按照规定标准增加和奖励安置面积后仍不足45平方米(高层楼房面积不足50平方米)，无偿安置到45平方米(高层楼房面安置到50平方米)。

第二十七条 房屋征收产权调换遇到下列情况按以下规定执行：

　　（一）被征收人选择安置户型时，如选择回迁楼面积超出被征收房屋核算后面积的增加面积部分按政府市场指导价格购买，如选择回迁楼面积低于被征收房屋核算后面积的按被征收房屋评估价格予以结算。

　　（二）回迁安置时，被征收人的产权调换协议面积与实际测绘面积不符，上下浮动面积按政府市场指导价格结算。

第二十八条 产权登记为商业性质的房屋，产权调换到同类地段营业房屋的，被征收房屋原面积部分实行“征一还一”不结算差价，被征收人要求再增加面积部分按市场价格结算。其他用途的非住宅房屋(包括办公、厂房、仓储、锅炉房等)，被征收人要求产权调换营业性质房屋的，按被征收房屋的评估价值与产权调换房屋市场价格结算差价的方式安置。

　　第二十九条 被征收房屋产权证照上记载为住宅，但被征收人利用房屋从事经营活动的，按住宅房屋安置补偿。同时给予停产停业损失补偿。

第三十条 享受政府补贴资金的地上建筑物及其附属物经评估确定补偿标准后，扣除政府补贴资金部分给予补偿。

 无照房屋征收，按房屋重置价格结合房屋建筑面积、建筑结构、成新程度、居住因素等经房地产评估机构评估后，统一实行货币补偿或给予调换面积。

　　（一）1984年12月31日前建设的居住房屋。可参照有照房屋处理，原面积“征一还一”或按评估价格给予补偿；

　　（二）1985年1月1日至2001年12月31日期间建设的具备居住条件的无照房屋，按建筑面积每平方米0.54比例系数折算面积，折算出的面积按照“征一还一”给予补偿；

　　（三）2002年后2009年12月31日前建设的居住房屋，按建筑面积每平方米0.46比例系数折算面积，折算出的面积按照“征一还一”给予补偿；

　　（四）2010年1月1日至2012年12月31日期间未经规划部门审批建设的各类建筑物、构筑物，视为违法建筑，无偿进行拆除。当事人积极配合开展房屋和土地征收工作，在规定期限内自行拆除完毕的，按照200元/平方米给予补助；

　　（五）2013年1月1日以后未经规划审批建设各类建筑物、构筑物，视为违法建筑，无偿进行拆除，不给予任何形式的补偿。

　　（六）对不能提供房屋建筑年限证明的无照房屋，由房屋征收认定工作领导小组现场结合无照房屋的质量、结构、居住条件、面积等因素给予认定。

　　第三十一条　住宅房屋建筑安装工程造价按市住建局公布的上年度标准执行。

　　第三十二条　对工商、税务登记手续齐全并事实经营，且房屋实际用途为生产、经营用房的，在征收决定公告之日仍在维持生产、经营，因房屋征收造成停产、停业损失的，按照下列方式给予补偿：

　　（一）对设施设备的拆除、运输、安装、调试等发生的费用，由征收当事人协商确定。协商不成的，通过评估机构评估确定；

　　（二）对停产停业期间的净利润补偿，依据房屋征收决定公告之日上年度净利润均值计算，具体以缴纳所得税完税凭证为准；对停产停业期间员工工资损失补偿，依据征收公告之日企业缴纳员工养老保险的人数确定，按照养老保险缴纳基数确定补偿标准。以上损失补偿的期限，按下列方式结算：

　　1.被征收人房屋自己经营，选择产权调换的，按照18个月期限给予被征收人补偿；选择货币补偿的，按照12个月期限给予一次性补偿；

　　2.被征收房屋由他人经营，选择产权调换的，按照12个月期限给予被征收人补偿；选择货币补偿的，按照6个月给予被征收人一次性补偿（被征收人和房屋承租人各占50%）。

　　（三）对不能提供所得税完税凭证和养老保险缴纳证明的，净利润及员工工资损失按照下列方式给予补偿：

　　1.以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营5年（含5年）以下的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的10%给予经营者一次性补偿。

　　2.以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营6年至10年（含10年）的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的15%给予经营者一次性补偿。

　　3.以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营10年以上（不含第10年）的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的20%给予经营者一次性补偿。

　　4.被征收人自行经营的，停产停业损失费补偿给被征收人；承租人经营的，停产停业损失费被征收人和承租人各50%。

　　（四）被征收房屋产权登记为住宅房屋而事实用于经营，但工商、税务登记手续不齐全的，停产停业损失补偿参照本条第（二）项、第（三）项补偿标准的50%执行。对具有工商手续，但生产、经营活动不在征收范围内进行的，不给予停产停业损失补偿。

　　第三十三条　因征收房屋造成搬迁的，按照下列规定给予补偿：

（一）征收住宅房屋，按照每户2000元的标准发给被征收人搬迁补偿;

（二）征收非住宅房屋，根据设备拆装、运输所发生的费用按实际发生额给予补偿。

　　第三十四条　因征收住宅房屋，被征收人选择产权调换造成临时安置的，按照下列规定给予补偿：

　　（一）在过渡期内，临时安置补偿费按 被征收房屋所有权证标注建筑面积每月每平方米8元计算。被征收房屋所有权证标注建筑面积不足50平方米的，按50平方米计算临时安置补偿费;

　　（二）需要过冬的，每户每冬季按2000元标准发放越冬补助费。

第三十五条　征收房屋对被征收人实行奖励制度。对征收决定的签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，选择产权调换的，按房屋面积增加20％予以奖励；选择货币补偿的，按房屋评估价20％给予奖励。逾期没有签订协议的，一律不得以任何形式给予奖励。

第三十六条 签订补偿协议后，征收部门应当将被征收房屋的土地使用证、私有房屋所有权证等一并收回，送交有关部门及时办理注销手续。

第五章　征收强制执行

　　第三十七条　征收补偿决定书下达后，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，在征收补偿决定规定的搬迁期限内未搬迁的，市政府依法申请人民法院强制执行。

　　第三十八条　申请强制执行应当向人民法院提交以下材料：

　　（一）强制执行申请书；

　　（二）征收补偿决定及送达文书；

　　（三）作出征收决定的证据与所依据的规范性文件；

　　（四）人民法院认为应当提供的其他材料。

　　第三十九条　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，并载明以下内容：

　　（一）申请执行人和被执行人的基本情况；

　　（二）申请执行的标的物；

　　（三）申请执行所依据的法律文书；

　　（四）行政机关书面催告的情况；

（五）其他应当说明的事项

第六章 附 则

第四十条 本办法施行前已经批准实施的征地拆迁项目，继续执行原房屋征收与补偿安置政策。同时，征收实施单位必须提供已启动实施项目的征地范围、面积、户数及相关协议，报市自然资源部门备案。对新启动项目实施征迁，一律按本办法执行。

第四十一条 严肃组织纪律和工作纪律，对虚构事实、弄虚作假、隐瞒身份、骗取征收补偿的，一经核实严肃处理。

第四十二条 本办法未尽事宜，依照相关法律、法规、政策规定执行。如有其他特殊情况，按照有关政策，采取“一事一议”的方式办理。

本办法自2020年9月1日起施行。

本办法由双辽市人民政府负责解释。