

# 潮州市人民政府文件

潮府〔2014〕13号

---

## 潮州市人民政府关于印发《潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区管委会：

现将《潮州市城区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。

潮州市人民政府

2014年6月25日

## 公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

---

潮州市人民政府办公室

2014年6月25日印发

---

# 潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法

## 第一章 总 则

第一条 为了规范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《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，在本市城区征收国有土地上的房屋，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）进行补偿，适用本办法。

本办法所称的城区是指湘桥区、枫溪区行政辖区范围，未含潮安区范围。潮安区、饶平县可参照本办法规定和自身实际，制订有关实施细则。

第三条 市人民政府负责城区国有土地上房屋征收与补偿工作。

市房地产管理局是市人民政府的房屋征收部门，负责组织实施城区范围内的房屋征收与补偿工作，对全市房屋征收与补偿工作实施监督和指导。

第四条 房屋征收部门可以委托区人民政府、管委会或其他单位为房屋征收实施单位，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。

房屋征收实施单位不以营利为目的。

## 第二章 征收决定及程序

第五条 因公共利益需要征收国有土地上的房屋的，由具体负责组织实施建设项目的单位，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条的规定，向房屋征收部门提交相关证明材料。

房屋征收部门收到上述材料后，经审查提出意见报同级人民政府审定。

第六条 市人民政府认为确需实施征收的房屋，房屋征收部门或房屋征收实施单位应当及时对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织进行调查登记，被征收人应当予以配合。如被征收人不予配合的，根据房屋产权档案进行登记。

调查结果由房屋征收部门向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起10个工作日内向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到异议之日起10个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

第七条 房屋征收部门根据调查情况拟定征收补偿方案，组织发改、财政、国土、规划、住建等有关部门对征收补偿方案进行论证，并在市政府门户网站和征收范围内公布，公开征求公众意见。征求意见期限不少于30日。

房屋征收部门根据论证结果和征求意见情况修改完善后报同级人民政府审定。

如因旧城改造建设需要征收房屋，征收范围内占房屋总建筑面积1/2以上、且占房屋所有权人总数1/2以上的房屋所有权人认为征收补偿方案不符合《条例》和本办法规定的，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。

征求意见情况和根据公众意见修改的情况应及时公布。

第八条 房屋征收补偿方案应当包括以下主要内容：

- （一）征收范围、补偿方式和标准等；
- （二）用于产权调换房屋的地点、面积和调换标准等；
- （三）搬迁期限和过渡方式、过渡期限；
- （四）停产停业损失计算方法；
- （五）补偿协议的签订期限；
- （六）奖励与补助标准；
- （七）其他应当纳入补偿方案的内容。

第九条 房屋征收决定作出前，房屋征收部门应当会同综治维稳等相关部门进行社会稳定风险评估。

房屋征收决定涉及被征收人户数超过 300 户、占地面积超过 10000 平方米的，应经市政府常务会讨论决定。

第十条 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额划入房屋征收补偿专户，专款专用。

第十一条 人民政府作出房屋征收和收回国有土地使用权决定后应当及时公告。

公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿方案、征收实施单位、征收实施期限、征收行为限制、联系方式、行政复议及行政诉讼权利等事项。

第十二条 房屋被依法征收的，国有土地使用权一并收回，其房地产权属登记应依法注销，并由房屋登记机关收回相关权利

证书。

第十三条 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、改建房屋和改变房屋用途等行为；违反规定实施的，其新增部分不予补偿。

第十四条 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、住建、公安、税务等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、范围。暂停期最长不得超过1年；因房屋征收工作确需延长暂停期限的，房屋征收部门应重新书面告知上述部门。

### 第三章 征收补偿

第十五条 作出房屋征收决定的人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋（含国有土地使用权）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。

经城乡规划部门认定为未超过批准期限的临时建筑，按照建造成本价给予补偿；经城乡规划部门认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十六条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，应当提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋的差价。

因旧城区改造征收个人住宅，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人民政府应当落实提供改

建地段或者就近地段的房屋。

第十七条 征收直管或单位自管住宅公房，该住宅有承租人的，原则上实行产权调换。

第十八条 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，根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》和省有关规定评估确定。

实行房屋产权调换的，经被征收人同意，可以不予评估。

第十九条 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，作出房屋征收决定的人民政府应当优先给予住房保障。其中，申请住房租赁补贴的，由住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的当月起发放住房租赁补贴；申请公共租赁住房等保障性住房的，在轮候时采取加分等方式给予优先安排。

第二十条 市房管局应当在门户网站统一公布本市具有相应资质的房地产价格评估机构名单，并实行动态更新。

市房管局应当组织成立房地产价格评估专家委员会，对有异议的复核结果进行鉴定。

第二十一条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当审核并向被征收人支付搬迁费。搬迁费按下列标准确定：住宅和商业用房：10元/m<sup>2</sup>，生产用房：12元/m<sup>2</sup>，办公用房：6元/m<sup>2</sup>，仓储用房5元/m<sup>2</sup>；搬迁费不足1000元的按照1000元计算。

第二十二条 选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人自行解决周转房过渡的，过渡期限内，房屋征收部门应

应当向被征收人支付临时安置费。临时安置费按 6 元/m<sup>2</sup>/月的标准确定；月临时安置补助费不足 500 元的按 500 元计。过渡期限自被征收人实际搬迁之日起计算，过渡期限一般不超过 18 个月；18 个月内无法交付调换房屋的，应继续支付临时安置补助费。

已提供周转房的，不再向被征收人支付临时安置费。

被征收人选择货币补偿的，一次性支付 6 个月的临时安置费。

第二十三条 对因征收非住宅房屋造成停产、停业损失的补偿，参考房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

房屋被征收前的效益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取得周转用房或产权调换房屋通知交付之日止。

第二十四条 对在房屋征收补偿方案确定的期限内签订房屋征收与补偿协议并完成房屋搬迁的被征收人，房屋征收部门参照下列奖励标准制订具体项目奖励办法：

（一）在征收期限二分之一时间前签订房屋征收补偿安置协议书的，按 150-200 元/m<sup>2</sup>奖励；二分之一时间后签订的，按 100-150 元/m<sup>2</sup>奖励；在征收期限以后签订的，不予奖励。

（二）在规定时间内搬迁并交付拆除的，按 50 元/m<sup>2</sup>奖励。

（三）选择货币补偿，并在规定时间内签订协议并交付拆除的，可按不高于被征收房屋评估补偿总额的 5% 给予再次奖励。

第二十五条 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，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 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、下落不明的，由房屋征收部门报同级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。

补偿决定应包括本办法第二十三条规定的有关补偿协议事项。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。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的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、威胁等方式强迫被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 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人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十九条 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。

第三十条 本章所规定的征收补偿参照标准需要调整的，由

市房地产管理局拟订后，征求财政、住建等有关部门意见后报请市政府批准实施。

#### 第四章 附 则

第三十一条 违反本办法的，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定依法追究法律责任。

第三十二条 本办法自 2014 年 7 月 1 日施行，有效期 5 年。《潮州市城市房屋拆迁管理办法》（潮府[2003]36 号）同时废止。