

市政府关于印发《常州市国有土地上房屋征收与补偿办法》的通知

(常政规〔2020〕2号)

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会，市各委办局，市各直属单位：

《常州市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2020年5月9日

常州市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

常州市行政规范性文件

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，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本办法。

第三条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第四条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第五条 市、辖市（区）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设行政主管部门是市人民政府确定的房屋征收部门（以下称市房屋征收部门），组织实施市人民政府作为征收主体的房屋征收与补偿工作，并对全市国有土地上房屋征收与补偿工作进行监督指导；具体工作由其所属的市房屋征收与补偿工作机构承担。

辖市（区）人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

第六条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，所需经费纳入征收项目工作经费。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。

第七条 市房屋征收部门主要履行下列职责：

- （一）拟订房屋征收与补偿的有关政策文件；
- （二）会同有关部门拟订年度房屋征收计划；
- （三）对区人民政府作出的房屋征收决定进行备案；
- （四）对房屋征收与补偿工作进行协调、指导、监督和考核；
- （五）对房屋征收与补偿情况进行统计分析和汇总；
- （六）对房屋征收与补偿工作人员进行业务培训和日常管理；
- （七）法律、法规、规章以及市人民政府赋予的其他职责。

第八条 辖市（区）房屋征收部门主要履行下列职责：

- （一）组织对房屋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，并在房屋征收范围内公布调查结果；

常州市行政规范性文件

(二) 提请本级人民政府组织相关部门对未经登记的建筑进行认定和处理;

(三) 拟订房屋征收补偿方案, 提请本级人民政府组织相关部门对方案进行论证;

(四) 组织由被征收人和公众代表参加的听证会;

(五) 组织开展房屋征收社会稳定风险评估;

(六) 报请本级人民政府作出房屋征收决定、房屋征收补偿决定;

(七) 书面通知有关部门和单位暂停办理房屋征收范围内的相关手续;

(八) 与被征收人签订征收补偿协议。

市人民政府直接征收的项目, 由市房屋征收部门履行本条第一款规定的职责。

第九条 发展改革、公安、财政、自然资源和规划、城市管理、文物、审计、市场监管、税务等有关部门以及不动产登记等有关单位, 应当在各自职责范围内, 相互配合, 共同做好房屋征收与补偿工作。

第十条 任何组织和个人对违反规定的行为, 都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关

人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第十一条 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，由市、辖市（区）人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由人民政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由人民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）由人民政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由人民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。

第十二条 依照本办法第十一条规定，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以及国土空间规

划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

发展改革、自然资源和规划等有关部门应当出具征收项目是否符合相关规划和计划的材料。

第十三条 市、辖市（区）房屋征收部门应当将拟订的征收补偿方案报本级人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）项目概况和征收依据；
- （二）征收范围和签约期限；
- （三）征收补偿政策标准和补偿安置方式；
- （四）用于产权调换房屋的数量、地点、面积、结算价格和购买标准等；
- （五）补助和奖励的办法；
- （六）需要明确的其他内容。

市、辖市（区）人民政府应当组织房屋征收部门、发展改革、自然资源和规划等部门对征收补偿方案进行论证，并将论证后的征收补偿方案在征收范围内公开征求意见，征求意见期限不得少于三十日。

第十四条 市、辖市（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及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，市、辖市（区）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。

第十五条 市、辖市（区）人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人超过五百户的，应当经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 市、辖市（区）人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明实施的项目名称、确切的征收范围、征收补偿方案、现场接待地点和联系方式、监督举报电话和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、辖市（区）人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十七条 房屋征收部门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，收集相关材料。

常州市行政规范性文件

被征收人以及有关部门和单位应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十八条 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）转让、分割、赠与房屋所有权；
- （二）新增、变更市场主体登记；
- （三）不当增加补偿费用的其他行为。

房屋征收部门应当书面通知有关部门和单位暂停办理相关手续。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一年。

第十九条 区房屋征收部门应当在本级人民政府作出房屋征收决定之日起七日内，将房屋征收决定的有关材料向市房屋征收部门报送备案。

第二十条 被征收人对市、辖市（区）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。

第三章 补 偿

第二十一条 对被征收人给予的补偿包括：

- （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。

因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补偿标准以及相关补助、奖励标准，由市房屋征收部门会同发展改革部门拟订报市人民政府批准后执行。

第二十二条 市、辖市（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 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，由房地产价格评估机构（以下称评估机构）按照有关房屋征收评估规定评估确定。

被征收人或房屋征收部门对评估报告有疑问的，评估机构应当作出解释和说明；对评估结果有异议的，可以向评估机构申请

复核评估；对复核结果有异议的，可以向所在地房地产估价专家委员会申请鉴定。

第二十四条 被征收房屋评估的价值时点为房屋征收决定公告之日。

第二十五条 对从事房屋征收的评估机构实行信用管理制度。市房屋征收部门应当定期向社会公布从事房屋征收评估的评估机构及其信用情况。

第二十六条 确定房屋征收评估机构应当遵循下列程序：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息，接受评估机构报名，原则上每个征收项目报名的评估机构数量不少于三家；

（二）房屋征收部门按照报名先后顺序在征收范围内公布评估机构名单；

（三）被征收人在规定时间内协商选定评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门，被征收人协商选定评估机构的时间应当不少于五个工作日；

（四）被征收人在规定的时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过百分之五十的被征收人选择同一评估机构的，为多数决定；不足百分之五十的，采取摇号、抽签等方式确定。

常州市行政规范性文件

房屋征收部门应当在摇号、抽签三日前在征收范围内公告摇号、抽签的时间和地点；

（五）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评估机构。

通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

第二十七条 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。

第二十八条 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，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，政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十九条 使用被征收房屋所从事的生产经营活动不符合相关产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的，按照产业政策调整相关规定执行。

第三十条 征收活动中，涉及政府直管公有住房和国有企业（单位）自管公有住房（1998年12月1日后收购或集中建设的房屋除外）的，公房承租人与房屋产权单位有约定的，从其约定；无约定的，公房承租人愿意按房屋重置成新价购买该公有住房的，应当在房屋征收部门规定的签约期限内购买，购买后公房承租人作为被征收人与房屋征收部门签订补偿协议。未在房屋征收部门规定的签约期限内购买的，房屋征收部门应当对房屋产权单位实行产权调换，房屋产权单位应当与原公房承租人重新订立租赁合同。

涉及公有非住宅房屋的，房屋产权单位与公房承租人有约定的，从其约定；无约定的，按市相关规定执行。

第三十一条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第三十二条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障的有关规定优先给予保障。

被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额（不含搬迁费、临时安置费和补助、奖励）低于征收补偿最低标准的，应

当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准由市房屋征收部门会同市发展改革部门拟订，报市人民政府批准后执行。

第三十三条 房屋征收部门与被征收人按照本办法和相关规定，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相关事项订立补偿协议。

第三十四条 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作出征收决定的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规定的有关补偿协议的事项。

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。

第三十五条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。市、辖市（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。

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，由作出房屋征收决定的政府依法申请法院强制执行。

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。

第三十七条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

房屋征收补偿结束后，房屋征收部门应当持已经生效的房屋征收决定等相关材料，到不动产登记机构办理房屋所有权、土地使用权注销。

第三十八条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，征收补偿结束后及时将房屋征收补偿档案移交档案管理机构。

房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四章 法律责任

第三十九条 市、辖市（区）人民政府及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规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按照有关规定责令改正，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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第五章 附 则

第四十三条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起施行。2011 年 4 月 9 日市人民政府发布的《常州市国有土地上房屋征收与补偿暂

常州市行政规范性文件

行办法》（常政规〔2011〕2号）同时废止。本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。