鄂州市被征收集体土地上的房屋征收

补偿安置暂行办法
　　第一章　总　则
　　第一条 为规范被征收集体所有土地上的房屋征收补偿安置工作，保障建设顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖北省土地管理实施办法》等法律、法规、规章，结合本市实际，制定本办法。
　　第二条 在本市行政区域范围内因公共利益需要征收集体土地上的房屋及其附属物，并对被征收人给予补偿的，适用本办法。

　　第三条 市、区人民政府（以下简称房屋征收人）是被征收集体土地上的房屋征收主体，葛店经济开发区、临空经济区管委会受市人民政府委托负责所辖区域的集体土地上房屋征收与补偿工作。

市住建部门为市人民政府确定的集体土地上房屋征收与补偿管理部门，监督和指导各区的集体土地上房屋征收与补偿工作。

各区人民政府（管委会）确定的集体土地上房屋征收与补偿管理部门，组织实施所辖区域内集体土地上房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托各街道办事处、乡镇人民政府（以下简称房屋征收实施单位），承担房屋征收与补偿的具体工作。

被征收人是指被征收集体土地上的被征收房屋及其附属物的合法所有人。
　　第四条 被征收集体土地上的房屋征收补偿安置应当遵循决策科学民主、程序正当合法、补偿公平公开的原则。
　　第二章  征收管理
　　第五条 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，确需征收集体土地上的房屋，市、区人民政府应当根据发展改革、自然资源和规划等部门出具的建设项目立项、规划范围和土地征收等批准文件，组织开展社会稳定风险评估后，作出房屋征收决定并予以公告。公告应当载明项目名称、房屋征收范围、补偿安置方案、搬迁期限和告知行政复议、行政诉讼权利等事项。
　　第六条 房屋征收决定作出前，房屋征收实施单位应当依据相关政策拟定房屋征收补偿安置方案，并在被征收房屋所在地的集体经济组织范围内征求意见。补偿安置方案应当报作出房屋征收决定的市、区人民政府批准。房屋征收补偿安置方案应包括以下内容：
　　（一）房屋征收目的和房屋征收与补偿安置的依据；
　　（二）房屋征收范围和被征收房屋的基本情况；
　　（三）补偿方式、补偿标准和计算方法；
　　（四）用于产权调换房屋的基本情况和交付时间；
　　（五）停产停业损失补偿标准和计算方法；
　　（六）征收补偿协议的签约期限；
　　（七）搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限；
　　（八）政府补助（补贴）、奖励标准和计算方法；
　　（九）受委托的房屋征收实施单位名称；
　　（十）其他事项。
　　第七条 房屋征收实施单位应当对征收范围内房屋的权属、建筑面积、用途、居住人口状况等进行登记，被登记人应当予以配合。登记结果应当在被征收房屋所在地的集体经济组织范围内进行公示。
　　第八条 房屋征收决定公告后，在征收范围内实施下列行为的，一律不予补偿：
　　（一）新建、扩建、改建房屋；
　　（二）改变房屋、土地用途；
　　（三）房屋析产、转让、租赁、抵押；
　　（四）迁入户口或者分户（因婚姻、出生、大中专毕业、军人退伍、刑满释放等原因迁入户口的除外）；
　　（五）以被征收房屋为住所办理工商登记注册手续；
　　（六）其他不当增加补偿利益的行为。
　　第九条 房屋征收实施单位与被征收人应当按照本办法规定和经批准的补偿安置方案，在公告规定的搬迁期限内，就补偿、安置等事项签订房屋征收补偿安置协议。协议应当明确补偿形式、补偿标准、安置方式、搬迁期限、临时安置过渡期限、违约责任等内容。
　　第十条 在公告的征收期限内，房屋征收实施单位与被征收人经协商未达成征收补偿安置协议的，由房屋征收实施单位报请作出房屋征收决定的市、区人民政府按照征收补偿安置方案作出补偿安置决定。补偿安置决定应当在被征收房屋所在地的集体经济组织范围内予以公告。
　　第十一条 被征收人对补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。
　　第三章  评　估
　　第十二条 房产价格评估机构实行备选制。市房屋征收部门应当公布备选的房产价格评估机构名单。房屋征收实施单位应当组织被征收人在规定时间内从备选名单中协商选定房产价格评估机构；协商不成的，由房屋征收实施单位牵头以公开抽签、摇号等方式确定。抽签、摇号过程和结果应当进行公证。
　　房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，市住建部门应当加强对房产价格评估机构的监督和管理。
　　第十三条 房屋及附属物补偿价格评估时点，为征收补偿安置方案公告之日。评估程序和技术规范按照相关规定执行。
　　第十四条 评估机构应当出具评估报告。在房屋及附属物评估过程中，被征收人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当根据房屋征收决定公告后相关部门的调查登记材料和影像资料进行评估，并在评估报告中说明有关情况。
　　第十五条 评估报告应在被征收房屋及附属物所在地显著位置公示10日。公示期间估价师进行现场说明解释。公示期满后，由房屋征收实施单位将评估机构出具的评估报告逐户送达。
　　第十六条 被征收人对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内，书面向评估机构申请复核评估。评估机构应自收到复核申请之日起10日内出具复核结果并送达。
　　对复核结果有异议的，被征收人应自收到复核结果之日起10日内，书面向评估专家委员会申请鉴定。评估专家委员会应自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见。
　　第四章  补偿安置
　　第十七条 征收集体土地上住宅房屋的补偿安置分为货币补偿、产权调换或货币补偿与产权调换相结合的方式，原则上实行货币补偿安置。集体经济组织的办公用房、公益性事业用房，原则上实行货币补偿安置。
　　征收补偿款应足额到位、专户储存、专款专用。
　　第十八条 实行货币补偿安置的，房屋征收实施单位应当向被征收人支付补偿款。安置标准面积以内的部分，补偿款按照还建房屋成本价确定；安置标准面积以上的部分，补偿款按照被拆除房屋重置价确定，两种补偿款均可与宅基地区位相结合确定。房屋重置价标准以选聘的具备房产价格评估资质的机构评估为依据，经市住建部门和市价格行政主管部门复核并报市政府同意后公布。
　　第十九条 实行产权调换安置的，其调换面积按人均面积不超过40平方米安置。具体结算方式由房屋征收实施单位在征收补偿安置方案中予以确定并结算差价。
　　在规划许可范围内，可根据实际情况重新划拨宅基地。
　　第二十条 对依法使用集体土地兴办企业的房屋征收补偿安置，原则上按重置成新价进行评估，实行货币补偿安置。
　　对依法使用集体土地兴办的企业给予停产停业损失补偿的，企业应当提供截止被征收时，被征收人能够正常生产或者可继续生产经营的相关证明，否则，不予停产停业损失补偿。
　　征收生产经营性用房，造成被征收人或房屋承租人停产停业损失的，应当给予被征收人或者房屋承租人不超过被征收房屋价值5%的补偿。
　　被征收人或房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值5%的，可以提请房屋征收实施单位委托根据本办法选定的房产价格评估机构，按照房屋被征收前3年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并依据评估结果予以补偿。
　　第二十一条 被征收人将持有合法集体建设用地手续的住房，部分或全部改为营业用房，同时能够提供工商营业执照、税务登记证和连续纳税证明的，按住宅房屋认定。对其营业面积部分给予适当补偿，补偿标准由房屋征收实施单位在征收补偿安置方案中确定。
　　第二十二条 按本办法补偿安置的，征收实施单位还应付给被征收人搬迁补助费、临时安置补助费或提供过渡房。房屋搬迁补助费、临时安置补助费的具体标准，由房屋征收实施单位在征收补偿安置方案中确定。
　　第二十三条 房屋征收实施单位应当向被征收人支付被征收房屋电话、空调、有线电视、管道煤气、太阳能热水器等生产生活设施的迁移补偿费，具体标准按市价格主管部门有关规定执行。
　　第二十四条 对经认定的违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，按照重置成新价结合剩余期限给予适当补偿。
　　第二十五条 被征收房屋面积及产权认定以房屋所有权证及其他具有法律效力的证明文件原件为依据。对不能提供上述文件原件的，由房屋征收实施单位结合实际情况在征收补偿安置方案中确定。
　　第二十六条 房屋的用途按照规划审批用途确定。
　　第五章  监督管理
　　第二十七条 房屋征收补偿安置协议订立后，被征收人在搬迁期限内拒绝搬迁的，房屋征收人可以依法向人民法院起诉。
　　第二十八条 房屋征收实施单位及有关部门的工作人员在被征收集体土地上的房屋征收补偿安置工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依纪依规予以问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
　　第二十九条 自然资源和规划、住建、公安等有关职能部门及被征收人所在单位为被征收人出具虚假证明或者违规办理用地、建房、户口迁移等手续的，依纪依规对相关责任人予以问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
　　第三十条 被征收人提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍等证件或者证明材料，骗取补偿的，其签订的征收补偿安置协议无效，已经发放的补偿费和安置房屋应依法追回；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
　　第六章  附　则

第三十一条 市、区人民政府应当加强本区域征收集体土地上房屋征收补偿安置信息化建设工作，并逐步在全市范围内实现信息共享。
　　第三十二条 国家和省对被征收集体土地上的房屋及附属物征收与补偿安置另有规定的，从其规定。
　　第三十三条 本办法自公布之日起施行。本办法实施前已批准房屋征收的项目继续沿用原有的规定办理。