

# 宁陕县人民政府办公室文件

宁政办发〔2022〕94号

## 宁陕县人民政府办公室关于 印发宁陕县国有土地上房屋征收与补偿 实施办法的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、各直属事业单位：

经县政府同意，现将《宁陕县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

Stamp  
宁陕县人民政府办公室  
2022年12月26日  
办公室

# 宁陕县国有土地上房屋征收与补偿实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为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（以下简称“被征收人”）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）（以下简称《条例》）等有关法规规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 为了公共利益需要，在本县行政区域内征收国有土地上单位和个人的房屋，适用本办法。在县城、集镇建成区内征收集体土地上的房屋，参考本办法执行。

**第三条** 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。

**第四条** 县住建局为县政府国有土地上房屋征收与补偿的工作机构，具体负责全县国有土地上房屋征收、监督管理、业务指导工作，以及重点项目涉及的国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第五条** 县发改、自然资源、财政、公安、审计、市场监管、监察等有关部门及各镇应当依照本办法规定和职责分工，互相配合，共同做好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。房屋征收实施单位不得以营利为目的，不得再委托其他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和监督，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收部门应对从事房屋征收与补偿工作的人员进行法律、法规等相关知识的培训。

**第七条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向县人民政府和房屋征收部门以及其他有关部门举报。接到举报的单位应当及时核实、处理。

## 第二章 征收决定

**第八条** 为保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由县人民政府做出房屋征收决定：

（一）国防和外交需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设需要；

（三）由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、市政公用设施等公共事业需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设需要；

（五）由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造需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益需要。

**第九条** 因公共利益需要征收房屋的，建设项目业主单位或

用地单位应当向县征收办提出申请，并提交以下材料：

- （一）发展改革部门出具的立项批文；
- （二）自然资源部门出具的用地预审批复；
- （三）需要提交的其他相关材料。

保障性安居工程建设和旧城区改造项目除提交前款规定的材料外，还应提交项目纳入县级国民经济和社会发展年度计划的材料。

**第十条** 实行房屋征收安置补偿方案审批制度。房屋征收补偿方案由房屋征收部门制定，报县人民政府审批。

**第十一条** 房屋征收部门应当组织对拟征收范围的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查登记及认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第十二条** 房屋征收部门应当向同级人民政府报告调查结果、征收费用概算、征收补偿方案。征收补偿方案的内容应当包括征收依据、征收目的、征收范围、征收主体、实施单位、实施时间、补偿方式、补偿标准、补助和奖励、用于产权调换房屋的规划选址的地点和用地面积、搬迁过渡方式和过渡期限、签约期限等事项。

**第十三条** 县人民政府在做出征收决定前应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并在征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

**第十四条** 县人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

因旧城区改造需要征收房屋的，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，县人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会集中意见修改方案。

**第十五条** 县人民政府做出房屋征收决定前，应当按照有关规定组织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数量较多的，应当经县人民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、专户储存、专款专用。

**第十六条** 县人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当注明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收部门和房屋征收实施单位应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第十七条** 被征收人对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。

**第十八条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内进行下列活动：

- （一）审批新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋转让、租赁和抵押等；

- (四) 广告设置;
- (五) 装饰、装修房屋;
- (六) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续;
- (七) 其它不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知公安、自然资源、市场监管、税务等有关部门暂停办理房屋征收范围内相关手续，暂停办理相关手续的书面通知应当注明暂停期限。

### **第三章 补 偿**

**第十九条** 房屋征收决定作出后，应当对被征收人给予下列补偿：

- (一) 被征收房屋价值补偿;
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿;
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失补偿;

**第二十条** 被征收房屋的建筑面积、用途，一般以房屋权属证书等有效房屋产权证明或者有效建设批准文件载明的建筑面积、用途为依据确认。对房屋征收范围内未登记的建筑由县住建局会同自然资源、镇村社区和房屋征收等有关部门进行调查、认定和处理。未登记建筑认定的具体办法由县住建局制定并报县人民政府批准执行。

对被认定为合法建筑的，应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，按建筑成本并结合使用年限给予补偿；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

**第二十一条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

因旧城区改造征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，征收部门应当提供用于产权调换的房屋。

**第二十二条** 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评估确定。

房地产价格评估机构的选取、信用管理、估价技术标准、估计技术路线、估价结果争议的解决等事项按照《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》（陕建发〔2012〕23号）的规定执行。

**第二十三条** 在县城规划区范围内国有土地上征收房屋，被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值给予一定比例的购房补贴，具体标准由县住建局制定，报县人民政府审定后公布执行。

**第二十四条** 被征收人选择房屋产权调换的，应当按照被征收房屋建筑面积进行产权调换并计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

**第二十五条** 被征收人符合租、购保障性住房条件的，按照省、市有关规定执行。

**第二十六条** 征收独立营业用房采取大厅式营业用房产权调

换的，产权调换房屋的建筑面积应不小于被征收房屋的建筑面积。

**第二十七条** 征收住宅房屋，房屋征收部门未能对选择房屋产权调换的被征收人提供周转用房的，产权调换房屋交付前，应向被征收人支付临时安置补偿费。临时安置补偿费标准由县房屋征收部门根据当地房屋市场租金变化情况制定，并报同级人民政府公布实施。

**第二十八条** 产权调换房屋过渡期限为被征收人交付房屋之日至所选回迁房屋整栋集中交房之日外加三个月装修期。

**第二十九条** 征收营业、生产加工等收益性房屋所造成的停产、停业损失的补偿，由房屋征收部门根据被征收区域收益房屋的具体情况，在制定征收补偿方案前，委托房地产价格评估机构进行评估。房屋征收部门根据评估机构的调查评估结果，合理确定征收范围内各街区营业房屋和各类生产加工房屋停产停业损失补偿标准，并在征收补偿方案中注明。

认定收益性房产的条件、标准及停产停业损失补偿费发放对象和办法按《陕西省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》（陕建发〔2012〕24号）规定执行。

**第三十条** 房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁补偿费，搬迁补偿费标准由县住建局根据实际情况制定，在各片区征收补偿实施方案中明确，报县人民政府审定后公布执行。

**第三十一条** 对按规定期限签约并搬迁的被征收人，征收部门应给予奖励。具体奖励标准由县住建局制定，在各片区征收补



偿实施方案中明确，报县人民政府审定后公布执行。

**第三十二条** 产权调换房屋的楼层、朝向等，由被征收人按照搬迁交房的先后顺序自主选择，并予以公布。

**第三十三条** 用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

- （一）符合国家质量标准；
- （二）产权清晰；
- （三）达到入住条件。

用于产权调换的住宅房屋最小户型建筑面积不得小于 50 平方米。

**第三十四条** 房屋征收部门与被征收人依照本办法规定，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签订补偿协议。

补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第三十五条** 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县人民政府依照本办法规定，按照征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。房屋征收部门将货币补偿款足额专户存储并将提供的产权调换房屋或周转用房经公证处公证后，视为先行补偿。

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。

**第三十六条** 房屋征收应当先补偿、后搬迁。对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或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。

**第三十七条** 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，在征收补偿决定规定的期限内拒不搬迁的，由作出房屋征收决定的县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储存账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

**第三十八条** 征收补偿协议签订后，征收部门应当将被征收人的土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证等相关资料一并收缴，征收部门应当及时到自然资源、房屋管理部门办理注销手续。实行产权调换的，有关部门应当按照协议的规定，给被征收人及时办理房屋登记手续。被征收人应当予以配合并按照住宅专项维修资金相关管理规定缴存产权调换房屋专项维修基金。

**第三十九条** 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况向被征收人公布。

**第四十条** 监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的单位及其工作人员的监察。审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

## 第四章 法律责任

**第四十一条** 房屋征收实施单位违反本办法规定进行转委托的，由房屋征收部门予以警告，责令限期改正，情节严重的，撤销对其委托，并由其对造成的损失承担赔偿责任。

**第四十二条** 在房屋征收与补偿工作中，房屋征收部门和房屋征收实施单位的工作人员不履行本办法规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或本级人民政府责令改正，通报批评；情节严重的，依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十三条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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依法给予行政处分，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十四条** 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，涉嫌犯罪的，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依法给予行政处分，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十六条** 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评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，并依据《条例》第三十四条的规定对房地产价格评估机构和房地产评估师予以处罚，同时记入信用档案；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；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第四十七条** 本办法于2022年12月28日发布，自2023年1月31日起实施，至2028年1月30日废止。

---

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县人武部。

县监委，县法院，县检察院，各人民团体。

省市驻宁各单位。

---

宁陕县人民政府办公室

2022年12月26日印发

