

黑龙江省人民政府办公厅文件

黑政办发〔2011〕52号

黑龙江省人民政府办公厅 转发省住房城乡建设厅关于贯彻 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 实施意见（暂行）的通知

各市（地）、县（市）人民政府（行署），省政府各直属单位：

省住房城乡建设厅《关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的实施意见（暂行）》已经省政府领导同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。



- 1 -



扫描全能王 创建

关于贯彻《国有土地上房屋征收 与补偿条例》的实施意见(暂行)

省住房城乡建设厅

城乡建设厅

为认真贯彻落实国务院《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》),规范征收行为,维护公

共利益,保障被征收人的合法权益,促进我省国有土地上房屋征
收工作顺利进行,现就贯彻《条例》提出如下实施意见:

一、各市、县级人民政府、各有关部门要充分认识《条例》颁布施行的重要性和紧迫性,认真学习、深刻领会和准确把握《条例》的精神实质,全面落实《条例》的各项规定,切实加强组织领导,建立工作机制,强化统筹协调,依法依规做好本地区房屋征收与补偿工作。

二、要充分发挥电视、广播、报刊、网络等新闻媒体作用,切实做好《条例》的宣传工作,为加强和规范全省房屋征收与补偿工作营造良好的舆论氛围。要广泛宣传政策,组织一批政策水平高、善于做群众工作的干部,走千家进万户,耐心听取群众的诉求,悉心征求群众的意见,仔细解答群众的问题,让群众充分了解政策,支持国有土地上房屋征收工作。



三、房屋征收涉及群众切身利益，事关社会稳定和政府公信力，各级政府要牢固树立群众观点，为群众办好事、办实事，在政策允许的范围内，拆迁补偿就高不就低，给足给实，让利于民，惠及百姓，切实维护群众利益。

四、房屋征收与补偿应当遵循“决策民主、程序正当、结果公开、先补偿后搬迁”的原则。要把拆迁的政策和程序等各个环节向社会公开，增加透明度，实行阳光拆迁，自觉接受群众和社会各界的监督。

五、各市、县级人民政府要按照《条例》要求，在今年10月底前明确本地房屋征收部门和房屋征收实施单位，制定与《条例》相配套的实施细则、安置和保障政策，并对实施房屋征收所需人员和费用予以保障，切实履行政府作为国有土地上房屋征收主体的责任。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。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。

六、房屋征收补偿方案由房屋征收部门拟定，报市、县级人民政府。房屋征收补偿方案应当包括房屋征收范围、实施时间、补偿方式、补偿金额、补助和奖励、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。市、县级人民政府组织发改、城乡规划、国土资源、环保、财政、建设、房产等有关部门对征收补偿方案进行论证，并予以公布，征求公众意见。



因旧城区改建需征收房屋的，过半数被征收人对征收补偿方案有异议的，市、县级人民政府应组织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。

七、市、县级人民政府做出房屋征收决定前，应严格按照《关于实施重大事项社会稳定风险评估的指导意见》（黑办发〔2009〕20号）要求进行社会稳定风险评估。通过社会稳定风险评估及早发现征收项目中存在影响社会稳定的隐患，并采取有效措施予以化解。未经社会稳定风险评估的项目一律不得实施房屋征收行为。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

八、为维护被征收人的合法权益，房屋征收应先补偿后搬迁。房屋征收决定做出前，征收补偿费用应足额到位，设立专门账户，专户存储、专款专用，不得挤占和挪作他用。选择产权调换涉及棚户区改造项目的，应当按照省有关规定执行。

九、征收个人住宅房屋，被征收人符合申请廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房等住房保障条件的，做出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予配租、配售，一次性解决住房问题。

十、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按照住房城乡建设部制定的《国有土地上房屋征收评估办法》等相关要求评估确定。省住房城乡建设厅和各市（地）房地产主管部门应当成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出



的复核结果进行鉴定。

十一、房地产价格评估机构由被征收人协商选定。各市、县级人民政府房屋征收部门可提供一批社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产价格评估机构供被征收人选择，并将提供的房地产价格评估机构的基本情况在征收范围内公布。

被征收人经协商无法选定房地产价格评估机构，可以采取投票选择的方式确定。按一个被征收人（产权户）一票的原则，参与投票选择的被征收人数量应超过被征收人总数的50%。得票超过参加投票被征收人数量50%的房地产价格评估机构确定为该项目的房地产价格评估机构。

投票选择方式未能确定房地产价格评估机构的，房屋征收部门可按得票率高低进行排序，在得票率较高的几个房地产价格评估机构中组织被征收人代表采取抽签、摇号等公开、公平、公正的方式确定。被征收人代表由街道办事处和居委会通过公开透明方式组织所有被征收人推举产生。被征收人代表的数量根据项目规模而定，代表人数一般为3人至9人的单数。被征收人代表选定后，应在征收范围内公示。投票选择、随机选定房地产价格评估机构时，房屋征收部门应当邀请公证机关进行公证。

十二、房屋征收部门对因国有土地上房屋征收而造成的停产停业损失应当给予合理的补偿。各市、县要结合当地实际合理确定征收房屋造成停产停业损失的补偿标准，统筹考虑征收前经营者的经营效益和停产停业期间的经济损失。



停产停业损失的补偿对象应当符合以下条件（法律法规和政策另有规定的除外）：具有土地房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑；具有合法、有效的营业执照、税务登记证；因征收房屋造成了停产停业损失。

停产停业损失的计算依据和标准，各地根据税务机关确定的纳税情况结合实际做出具体规定。对选择货币补偿的被征收人，给予6个月的损失补偿；对实行产权调换的被征收人，过渡期间内按月给予损失补偿。在规定的过渡期限内，房屋征收部门按征收的建筑面积提供了非住宅临时安置房的，不支付停产停业损失补偿费。

十三、征收未经规划、国土资源等部门批准，将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的，房屋价值按住宅评估补偿；被征收房屋所有权人、房屋坐落与工商、税务登记的证明一致，房屋征收公告发布前已开始合法经营，并能提供纳税记录的，停产停业损失按有关规定给予补偿。

对未超出批准期限的临时建筑，补偿以建筑安装成本结合时间等因素折旧计算。

十四、对被征收房屋的建筑面积和房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准。房屋所有权证未标注的或标注与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

十五、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做出房屋征收决定的市、县级人民政府依照《条例》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。补偿决定做出后，房屋征收部门应当会同信访部门、被征收房屋所在街道办事处、居委会做好宣传、解释和协调工作。

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。

十六、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，由做出房屋征收决定的市、县级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存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积、社会稳定风险评估报告等材料。对人民法院依法裁定准予强制执行的案件，由申请执行的市、县级人民政府具体组织实施。对可能发生的意外情况，应当做好应急预案，确保强制执行工作顺利进行。

十七、在房屋征收过程中，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、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，坚决杜绝暴力拆迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

十八、《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，按原有规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。确需强制拆



除的，做出房屋征收决定的市、县级人民政府在申请人民法院强制执行时，要坚持征收补偿不合理的不申请强迁、补偿金额不到位的不申请强迁、安置保障措施不落实的不申请强迁、未超过法定复议和起诉期限的不申请强迁、不符合社会稳定风险评估要求的不申请强迁。必须慎用强制手段，坚决防止房屋征收强制执行引发的恶性事件的发生。

