

沈阳市人民政府令

第 46 号

《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》业经 2014 年 12 月 5 日市人民政府第 17 次常务会议讨论通过，现予以发布，自 2015 年 2 月 1 日起施行。

市长：

Handwritten signature of Gao Hui in black ink.

二〇一四年十二月九日

沈阳市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《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿,适用本办法。

第三条 市房产行政管理部门是本市国有土地上房屋征收与补偿工作的行政主管部门,其所属的市国有土地房屋征收管理机构负责日常管理工作,并对区、县(市)房屋征收部门的工作进行监督指导。

区、县(市)人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作。区、县(市)人民政府确定的房屋征收部门,负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

发展改革、规划和国土资源、建设、行政执法、工商、审计、财政、民政、税务、监察等部门应当按照职责分工,做好房屋征收与补偿工作。

第四条 市房屋征收主管部门应当对全市从事房屋征收工作的人员进行法律、法规和相关知识的培训和考核。

第二章 征收决定

第五条 根据相关法律、法规规定,因公共利益需要,确需征收房屋的,由区、县(市)人民政府作出房屋征收决定。

第六条 确需征收房屋的各项建设活动,区、县(市)人民政府应当向发展改革、规划和国土资源等部门提出申请,有关部门应当出具相关证明文件:

(一)发展改革部门应当出具项目符合国民经济和社会发展规划的证明文件;

(二)规划和国土资源部门应当出具项目符合土地利用总体规划的证明文件;

(三)规划和国土资源部门应当出具项目符合城乡规划的证明文件;

(四)需要出具的其他相关材料。

第七条 房屋征收范围确定后,征收范围内的单位和个人不得进行下列不当增加补偿费用的行为,违反规定实施的,不予补偿:

(一)新建、改建和扩建房屋及附属物;

(二)改变房屋和土地用途;

(三)房屋租赁;

(四)企业工商登记;

(五)其他不当增加补偿费用的行为。

区、县(市)房屋征收部门应当书面通知规划和国土资源、建

设、工商、民政、税务等部门暂停办理前款所列事项的相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不超过1年。

第八条 区、县(市)房屋征收部门组织对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,被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第九条 区、县(市)房屋征收部门拟定征收补偿方案,报本级人民政府。

区、县(市)人民政府应当组织相关部门对征收补偿方案进行论证,并征得市房屋征收主管部门同意后予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十条 区、县(市)人民政府应当将征求意见情况、根据公众和被征收人意见修改后的方案,在征求意见期限结束后15日内予以公布。

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征收法规、规章规定的,区、县(市)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。

第十一条 区、县(市)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;房屋征收项目涉及被征收人1000户以上的,应当经区、县(市)人民政府常务会议讨论决定。

第十二条 区、县(市)人民政府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。

第十三条 区、县(市)人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

区、县(市)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。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十四条 区、县(市)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7日内,将房屋征收决定报市房屋征收主管部门备案。

第三章 补 偿

第十五条 区、县(市)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约定义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

征收补偿协议示范文本由市房屋征收主管部门会同工商行政管理部门统一监制。

第十六条 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按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第十七条 市房屋征收主管部门对从事房屋征收工作的房地产价格评估机构实行信用管理制度,每年度公布名录。

第十八条 评估机构的产生过程应当按照下列程序进行:

(一)作出征收决定前,由市房屋征收主管部门将征收范围、征收规模等信息在公众媒体发布,向具备资格的评估机构发出邀请;

(二)市房屋征收主管部门对评估机构核准后,将符合条件的评估机构名单在征收范围内公示。由区、县(市)房屋征收部门向被征收人发放征求意见选票,期限为10天;

(三)区、县(市)房屋征收部门负责统计反馈意见,并经市房屋征收主管部门确认后公布结果。收回的反馈意见选票应当超过被征收人总数的50%。超过收回反馈意见选票50%且得票最多的评估机构方可确定为该项目的评估机构;

(四)评估机构选择率达不到反馈意见选票50%的,由区、县(市)房屋征收部门选择得票排名前3家评估机构,向被征收人再次发放征求意见选票,期限为5天;

(五)区、县(市)房屋征收部门再次统计反馈意见,并经市房

屋征收主管部门确认后公布结果。收回的反馈意见选票应当超过被征收人总数的 50%。超过收回反馈意见选票 50% 且得票最多的评估机构方可确定为该项目的评估机构；

(六) 上述方式未能确定评估机构的, 在得票排名前 3 家评估机构中, 采取抽签方式随机确定。区、县(市)房屋征收部门应当提前 3 天将抽签时间和地点在现场公示, 并邀请公证机构到场公证。

第十九条 征收补偿方式包括货币补偿和产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的, 区、县(市)人民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, 作出房屋征收决定的区、县(市)人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十条 安置住宅房屋建设, 应当以中小户型为主, 原则上建筑面积不低于 50 平方米, 不超过 90 平方米。实际安置面积与被征收人选择面积有差异的, 按照实际面积安置。

第二十一条 就近就地安置住宅房屋, 由多层(含平房)到高层的, 按照被征收房屋建筑面积 10% ~ 20% 给予改善面积。由高层到高层或者由多层(含平房)到多层的, 按照被征收房屋建筑面积 5% 给予改善面积。异地安置住宅房屋, 土地级别每降一类, 改善面积增加 10%。

第二十二条 就近就地安置住宅房屋,原建筑面积与改善面积不收取费用,超过两面积之和的部分,15平方米(含15平方米)以下的,按照被征收房屋房地产市场评估价格结算,15平方米以上部分,按照安置房屋市场价格结算。

第二十三条 异地安置住宅房屋,原建筑面积与改善面积不收取费用,超过两面积之和的部分,15平方米(含15平方米)以下的,按照被征收房屋房地产市场评估价格与安置房屋市场价格两者最低价格结算,15平方米以上部分,按照安置房屋市场价格结算。

第二十四条 征收住宅房屋,实施货币补偿的,补偿标准在被征收房屋房地产市场评估价格基础上上浮20%~30%。区、县(市)人民政府应当根据征收项目所处区位、被征收房屋不同户型、建筑年代、结构等实际情况确定具体上浮比例。

第二十五条 征收建筑面积低于50平方米的住宅房屋,给予面积补贴。补贴面积=50平方米-被征收房屋建筑面积。

第二十六条 征收私有住宅房屋实行货币补偿的,货币补偿金额按照下列公式计算:

被征收人货币补偿金额=被征收房屋建筑面积×被征收房屋房地产市场评估价格×(1+上浮比例)+补贴面积×被征收房屋房地产市场评估价格×(1+上浮比例)×40%。

选择产权调换的,面积补贴金额从被征收人应当结算房款中扣除。

第二十七条 征收执行政府规定租金标准的公有住宅房屋，原租赁关系终止，区、县(市)人民政府应当按照征收当时以房改政策计算所有人应得售房款的数额对被征收人给予补偿。

对房屋承租人按照本办法第二十六条规定的被征收人货币补偿金额与征收当时按照房改政策计算应当缴纳的购房款之间的差额给予补偿。

第二十八条 征收直管非住宅房屋，原租赁关系终止，实行产权调换的，区、县(市)人民政府应当与被征收人双方结清差价。

房屋承租人可以与被征收人重新订立租赁合同。房屋承租人不继续承租的，区、县(市)人民政府应当对党政机关、事业单位、国有企业承租人按照被征收房屋房地产评估价格的60%补偿，对被征收人按照被征收房屋房地产评估价格的40%实行产权调换；对其他房屋承租人不给予补偿，由区、县(市)人民政府对被征收人按照被征收房地产评估价格实行产权调换。

在房屋产权调换过渡期间内，区、县(市)人民政府应当按照被征收人原直管公房租赁协议中约定租金标准给予过渡期补偿，对房屋承租人给予停产停业损失补偿。

第二十九条 征收执行政府规定租金标准的私有房屋、宗教团体房屋、落实政策带户返还房屋，原租赁关系终止，按照下列规定计算货币补偿金额：

(一)征收住宅房屋的，对被征收人的补偿金额计算公式为：

被征收人货币补偿金额 = 被征收房屋建筑面积 × 被征收房屋

房地产市场评估价格。

对房屋承租人的补偿按照第二十七条公有住宅房屋承租人的补偿规定执行。

(二)征收非住宅房屋的,对被征收人按照被征收房屋房地产市场评估价格补偿;对房屋承租人按照被征收房屋房地产市场评估价格的60%补偿。

第三十条 被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的区、县(市)人民政府应当优先给予住房保障。

第三十一条 征收建筑面积低于50平方米的低保、低保边缘户家庭合法住宅房屋时,给予下列住房保障:

选择货币补偿的,原建筑面积按照市场评估价格上浮20%~30%计算,补贴面积部分按照市场评估价格计算。补贴面积部分不享受临时安置补助、装修及各种奖励费用。

选择产权调换的,原建筑面积与改善面积之和不足50平方米的,按照50平方米安置,不收取差价款。超出50平方米部分,按照第二十二条、第二十三条结算差价。

第三十二条 被征收房屋的用途、建筑面积,以房屋权属证书记载为准;房屋权属证书与房屋登记簿不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

第三十三条 征收具有一个房屋所有权证或者一个房屋租赁证的连脊连栋平房时,有与之相对应的单独户口,房屋具备独立生活条件并按照自然间独立生活的,应当分户处理。

第三十四条 房屋征收范围内未经登记的建筑,区、县(市)人民政府组织规划和国土资源、建设、房产、监察等部门及街道办事处认定为合法建筑的,应当给予补偿;对未超过批准期限的临时建筑,按照建筑物重置成本结合成新予以补偿;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。

第三十五条 下列未经登记房屋经区、县(市)人民政府组织相关部门认定后,符合下列条件之一的,应当给予相应补偿:

(一)1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》颁布前,具有土地、规划等审批文件的住宅房屋应当按照有证房屋给予补偿;

(二)1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》颁布前,自建、自住的具备独立生活条件住宅房屋,应当按照有证房屋70%给予补偿;

(三)1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》颁布后,房屋征收公告前,自建、自住的具备独立生活条件住宅房屋,其权利人具有房屋征收范围内的独立户口,在本市城市规划区域内确无其他住房,且未得到过征收补偿的低保、低保边缘户,应当按照有证房屋60%给予补偿。

第三十六条 征收住宅房屋,区、县(市)人民政府应当承担下列费用:

(一)搬迁奖励费用。在征收方案规定的奖励期限内搬迁的,按照建筑面积计算搬迁奖励,奖励标准为300元/平方米至500

元/平方米,每户不低于2万元。选择货币补偿的,每户另奖励1万元;

(二)搬家补助费每户一次性支付1000元;

(三)临时安置补助费18元/平方米,按照被征收房屋建筑面积计算,每户每月不低于800元,最高不超过1200元。选择产权调换的,临时过渡期限按照协议约定为准,超期未回迁的,按照双倍支付临时安置补助费。选择货币补偿的,一次性支付4个月临时安置补助费;

(四)利用地面一层住宅从事生产经营的,按照从业人数每人一次性发给征收补助费1500元;

(五)电话、有线电视等设施需要迁移的,发放一次性恢复补偿费。

第三十七条 征收非住宅房屋,区、县(市)人民政府应当按照被征收房屋房地产市场评估价格对被征收人给予补偿,并承担下列费用:

(一)无法恢复使用设备按照重置价格结合成新计算的补偿费;

(二)货物运输和设备拆装费用;

(三)恢复供水、供电、供气、排水、通讯等原生产规模的配套设施费用;

(四)因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。

第三十八条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当符合以下条件:

- (一)具有土地、房屋权属证明,或者经依法认定为合法建筑;
- (二)具有有效的工商营业执照、税务登记证;
- (三)具有征收决定公告发布前一个月的有效完税证明。

第三十九条 征收非住宅房屋被征收人选择货币补偿的,按照被征收房屋房地产市场评估价格的6%一次性给予停产停业损失补偿费。

征收非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的,每月按照被征收房屋房地产市场评估价格的5‰支付停产停业损失补偿费,停产停业期限按照实际过渡期限计算。

被征收人认为其停产停业损失超过上述停产停业损失补偿标准的,应当向区、县(市)房屋征收部门提供房屋征收公告前两年经审计的单位财务报表及税务机关出具的依法纳税证明等相关材料,由区、县(市)房屋征收部门委托评估机构按照评估确定。

第四十条 对利用地面一层住宅从事经营房屋符合下列条件的经营部分,选择货币补偿的,可以按照经营性非住宅房屋房地产市场评估价格的70%标准补偿,并可享受住宅房屋临时安置补助费、搬迁奖励费,但不给予停产停业损失费补偿:

- (一)房屋征收决定公告时,正在经营且依法取得营业执照,连续经营时间超过两年以上;
- (二)依法取得税务登记证并有两年以上纳税记录;
- (三)营业执照的营业地点与被征收房屋的位置相一致;
- (四)2011年8月1日《沈阳市城乡规划条例》施行前,已实际

经营的房屋。

选择产权调换的,按照住宅房屋计算补偿。

第四十一条 征收政府依法代管的房屋,征收补偿安置协议应当经公证机构公证,并办理证据保全。

第四十二条 区、县(市)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,由区、县(市)房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依照本办法的规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平,包括本办法第十五条第一款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。

第四十三条 区、县(市)房屋征收部门报同级人民政府作出补偿决定前,应当申请市房屋征收主管部门调解,并将有关材料报市房屋征收主管部门审核,市房屋征收主管部门应当出具审核意见。补偿决定应当在作出后7日内报市房屋征收主管部门备案。

第四十四条 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,在补偿决定规定期限内又不搬迁的,由作出房屋征收决定的区、县(市)人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十五条 被征收房屋涉及的在校中、小学生,可以在原学区或者征收后户口所在地学区就读,学校不得收取择校费或者以

非本学区学生为由收取其他费用。

公安、教育、民政、人力资源和社会保障等部门应当按照政策及时办理被征收人的户口、子女入学、转学及社会保障等相关手续。

第四十六条 征收补偿协议签订后,被征收人、公有房屋承租人应当将土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证等相关资料一并缴回,区、县(市)房屋征收部门应当在房屋拆除后30日内到规划和国土资源、房产等部门办理注销手续。

第四十七条 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

第四十八条 对违反本办法规定的行为,法律、法规已有规定的,按照法律、法规的规定处理。

第四十九条 区、县(市)人民政府在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由市人民政府责令改正,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。

第五章 附 则

第五十条 沈北新区、苏家屯区、新民市、辽中县、法库县、康

平县可以根据本办法规定,结合本地区实际,制定征收补偿、搬迁奖励、停产停业损失及征收补助标准,报市人民政府批准后执行。

第五十一条 本办法自 2015 年 2 月 1 日起施行。

主送:各区、县(市)人民政府,市政府各部门。

抄报:国务院法制办,省人大常委会,省人民政府。

抄送:市委办公厅,市纪委办公厅,市人大常委会办公厅,市政协办公厅,沈阳军分区,市法院、检察院,市各人民团体、新闻单位。

沈阳市人民政府办公厅

2014 年 12 月 18 日印发

(共印 550 份)