

四川省国有土地上房屋征收与补偿条例

2014年9月26日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿行为,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规,结合四川省实际,制定本条例。

第二条 在四川省行政区域内,因公共利益需要征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)给予补偿,适用本条例。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策科学民主,程序正当合法,补偿公平公开原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当按照职责分工,配合做好房屋征收与补偿相关工作。

街道办事处、镇(乡)人民政府在职责范围内承担房屋征收与补偿的相关工作。

第五条 房屋征收部门可以依法委托房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。根据需要可以通过购买公共服务的方式完成测绘、评估、法律服务等相关工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋

征收与补偿所需工作经费由市、县级人民政府予以保障,不得在房屋征收补偿费用中列支。

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。

第六条 房屋征收与补偿工作人员应当熟悉房屋征收与补偿工作的法律法规,具备相应的专业知识。

第二章 征收决定

第七条 根据公共利益需要,有下列情形之一,确需征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定:

(一)国防和外交的需要;

(二)由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)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;

(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建的需要;

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 确需征收房屋的,其各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总

体规划、城乡规划和专项规划。

保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

第九条 确需征收房屋的,由房屋征收部门提出拟征收房屋范围,说明所根据的公共利益的具体情形,报市、县级人民政府。市、县级人民政府经审定认为确属公共利益需要征收房屋的,根据规划用地范围和房屋实际状况确定房屋征收范围,并予以公布。

第十条 实行旧城区改建,应当尊重房屋所有权人的意愿。启动房屋征收程序前,房屋征收部门应当组织征求房屋所有权人的意见,进行先行协商。

房屋所有权总面积过三分之二且总户数过三分之二的房屋所有权人明确同意改建的,方可纳入旧城区改建范围,并按照前条规定启动房屋征收程序。

第十一条 房屋征收范围确定并公布后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地用途等行为;违反规定实施的部分,不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。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。

房屋征收范围确定并公布后,有下列行为之一的,不增加补偿:

- (一)房屋转让、分割、赠与;
- (二)新增、变更工商营业登记;
- (三)迁入户口或者分户;
- (四)其他为增加补偿费用实施的不当行为。

第十二条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等进行调查登记。被征收人应当予以配合。

被征收人对调查登记工作不予配合的,房屋征收部门按照房屋权属登记档案进行登记。

调查登记工作结束后,调查结果应当在房屋征收范围内公示,公示期不得少于七日。对调查结果有异议的,应当在公示期内向房屋征收部门提出书面核实申请,房屋征收部门应当在受理申请后十五日内予以核实并告知申请人。

征收范围内的房屋设定有抵押权的,房屋征收部门应当告知抵押权人。

第十三条 房屋征收范围确定后,市、县级人民政府应当组织城乡规划、住房城乡建设、国土资源等相关部门依法对房屋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。

市、县级人民政府应当将未经登记的建筑认定和处理结果在房屋征收范围内公示,公示期不得少于七日。

当事人对认定和处理结果有异议的,应当在公示期内提出,做出认定和处理的部门应当进行核实并作出处理决定。

第十四条 征收已经登记的房屋,其性质、用途和建筑面积以房屋权属证书或者房屋登记簿的记载为准,作为征收补偿的依据;房屋权属证书记载的事项,应当与房屋登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误的,以房屋登记簿为准。

第十五条 房屋征收部门在调查登记后,应当对征收补偿费用进行测算。

第十六条 房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县级人民政府。房屋征收补偿方案应当包括以下内容:

- (一)房屋征收目的;
- (二)房屋征收范围和被征收房屋的基本情况;
- (三)补偿方式和补偿标准;
- (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;
- (六)征收补偿协议的签订期限;
- (七)搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限;
- (八)补助和奖励标准;
- (九)其他事项。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行审核论证,并在房屋征收范围内予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。

第十七条 对征收补偿方案有意见的,应当持本人身份证明,在征求意见期限内以书面形式提交房屋征收部门。

市、县级人民政府应当将征收补偿方案的征求意见情况和根据意见修改后的征收补偿方案及时公布。

半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定或者不公平的,市、县级人民政府应当组织被征收人和公众代表参加听证会,并根据听证会情况修改方案。

第十八条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前,房屋征收部门应当进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

社会稳定风险评估报告应当对房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行评估,并根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

第十九条 市、县级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。采用房屋产权调换方式补偿被征收人的,产权调换房屋的价值应当计入征收补偿费总额。

第二十条 市、县级人民政府应当根据确定的征收补偿方案、社会稳定风险评估报告和征收补偿费用到位情况等作出房屋征收决定。房屋征

收决定涉及被征收人数量较多的,应当经市、县级人民政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出后,应当于三日内在政府及部门网站等媒体和房屋征收范围内显著位置予以公告。

房屋征收决定公告应当载明征收目的、征收范围、征收实施单位、征收补偿方案、签约期限,行政复议和行政诉讼权利以及禁止在征收范围内实施的行为等事项。

第二十一条 实施旧城区改建的,房屋征收部门应当组织被征收人根据补偿方案,签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内,签订附生效条件的补偿协议的户数达到规定比例的,由市、县级人民政府作出征收决定;未达到规定比例的,终止征收程序。签订附生效条件的补偿协议的户数比例由市、县级人民政府确定,但不得低于百分之九十。

第二十二条 被征收人对市、县级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 评 估

第二十三条 被征收房屋的价值,应当由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第二十四条 房地产价格评估应当按照国家规定的技术标准和评估程序,以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地的市场价格进行评估。

房地产价格评估机构及其注册执业人员应当独立、客观、公正地开展评估工作,并对出具的评估报告承担法律责任。

第二十五条 省人民政府房地产行政主管部门应当建立全省统一公开的房地产评估管理信息平台,建立房地产价格评估机构诚信记录和信用体系。

第二十六条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋征收决定公告后十五日内仍不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定。

投票确定房地产价格评估机构的,应当有三分之二以上的被征收人参加,并获得参加投票的被征收人的半数以上选票。投票不能确定的,可以采取摇号、抽签等随机选定方式确定。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

第二十七条 房地产价格评估机构选定或者确定后,由房屋征收部门作为委托人,向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书,并与其签订房屋征收评估委托合同。

第二十八条 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘,被征收人应当提供或者协助收集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

由于被征收人的原因不能现场核验被征收房屋内部状况的,经房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三方见证,可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况,作为被征收房屋实物状况的参照依据,并在评估报告中说明。

因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的,房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

第二十九条 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定,向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示,公示期不得少于七日。

负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师应当在公示期间进行现场说明解释。对被征收人反映的确属错估和遗漏的部分,注册房地产估价

师应当现场予以记录,并报房地产价格评估机构进行修改、补充、完善。

第三十条 房地产价格评估机构应当以征收决定公告之日为价值日期(评估时点),出具被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,应当向房地产价格评估机构申请复核评估。复核后,改变原评估结果的,应当重新出具评估报告;评估结果没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。

第三十一条 对复核结果有异议的,由省或者市(州)人民政府房地产行政主管部门组织成立的房屋价格评估专家委员会进行鉴定。经评估专家委员会鉴定,评估报告不存在技术问题的,应当维持评估报告;评估报告存在技术问题的,出具评估报告的房地产价格评估机构应当修正错误,重新出具评估报告。

第四章 补 偿

第三十二条 在国有土地上征收房屋由作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿,补偿的范围包括:

- (一)被征收房屋价值的补偿;
- (二)因征收房屋造成的通信、水电气、空调移机、装饰装修及相关设施设备损失等的补偿;
- (三)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;
- (四)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋室内装饰装修价值补偿,由房屋征收部门与被征收人协商确定;协商不成的,可以委托已经选定或者确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

市、县级人民政府可以根据实际情况制定奖励办法,对被征收人给予适当补助和奖励。

第三十三条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。有条件的市、县级人民政府应当安排现房用于产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、县级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,市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。用于产权调换补偿的住宅房屋建筑面积不得小于被征收房屋建筑面积,调换房屋补偿面积内不再支付费用,超出部分按照前款规定另行结算。

第三十四条 选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,被征收人可以选择临时安置补偿,也可以选择临时安置过渡用房。选择临时安置过渡用房的,征收部门不再支付临时安置补偿费或者停产停业补偿费。

选择房屋产权调换的,过渡期限不超过被征收人签订补偿协议并交房之日起二十四个月;用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的,过渡期限不超过被征收人签订补偿协议并交房之日起三十六个月。

第三十五条 过渡期限超过约定的,逾期临时安置补偿费、停产停业损失补偿费按下列标准分段计算,及时发放:

(一)征收住宅的,对自行安排住处的被征收人,自征收补偿协议约定交房之日起,逾期不足六个月的,逾期时间内临时安置补偿费按规定标准的1.5倍发放;逾期半年以上不足一年的,本逾期时间内按二倍发放;逾期一年以上的,本逾期时间内按三倍发放。对由房屋征收部门提供周转用房过渡的被征收人,从逾期之月起按月付给临时安置补助费;逾期一年以上的,本逾期时间内临时安置补助费按规定标准的二倍发放;在此期间内被征收人有权继续使用安置周转用房。

(二)征收非住宅的,超过过渡期限一年以内的,本逾期时间内停产停业经济损失补助费按规定标准的1.5倍发放;超过过渡期限一年以上的,本逾期时间内停产停业经济损失补助费按规定标准的二倍发放。

第三十六条 征收住宅,被征收人、公租房承租人符合城镇住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当依据城镇住房保障相关法律、法规规定和被征收人实际分类实施住房保障。

对征收私有住宅房屋产权建筑面积低于五十平方米,经核查他处无住房且符合城镇住房保障条件的被征收人,按不低于五十平方米产权建筑面积的标准户型进行安置,被征收人不再支付五十平方米以内的补差款。

为被征收人提供保障性住房的时序,可以按照签订补偿协议后实际搬迁的先后顺序确定。

第三十七条 征收房屋造成停产停业损失的,应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。

第三十八条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿,补偿金额由当事人协商选择下列方式之一确定:

(一)按被征收房屋评估总价的一定比例计算;

(二)按净利润损失计算:具体按照上一年度报税务部门的数值计算,或由双方共同委托中介机构认定;

(三)按从业员工工资收入计算:从业员工工资收入根据统计部门公布的本区域上年度城镇职工平均工资收入计算,从业人数按实际从业人数(不含临时人员)计算。无法核定实际从业人数的,可根据房屋面积或劳动部门备案的劳动合同进行认定;

(四)按被征收房屋租金收益计算;

(五)市、县级人民政府制定的其他补偿办

法。

协商不成的,可以委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。

第三十九条 停产停业期限的确定:

(一)采用产权调换方式补偿的,从签订征收补偿协议并交付被征收房屋之日起,到安置房屋交付的次月止;

(二)采用货币补偿方式补偿的,按照补偿方案确定的期限一次性给予停产停业损失补偿。

第四十条 房屋征收部门应当与被征收人依照征收补偿方案就补偿方式、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、临时安置补助费或者周转用房、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。

征收的房屋存在租赁关系的,房屋征收部门与被征收人签订补偿协议,被征收人负责与房屋承租人解除房屋租赁关系。

第四十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。有下列情形之一的,被征收人应当依法履行搬迁义务:

(一)实行货币补偿的,补偿款已经足额存储、被征收人可以自主支取的;

(二)实行现房产权调换,市、县级人民政府已经确定了产权调换房源,被征收人搬迁完毕后可实际办理房屋交付的;

(三)实行期房产权调换,市、县级人民政府已经确定了产权调换房源,在被征收人搬迁完毕、产权调换房屋竣工验收合格后可按约定交付房屋,且已支付临时安置费或者提供临时周转用房的。

第四十二条 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的,或者被征收房屋所有权人无法明确的,由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例规定,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。

补偿决定应当明确下列内容:

(一)补偿方式、补偿金额和支付期限;

(二)用于产权调换房屋的地址、面积、搬迁费、临时安置费;

(三)停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限;

(四)给予被征收人货币补偿或者产权调换选择情况;

(五)对被征收人的补偿金已在银行专户存储的情况;

(六)作出补偿决定的依据、理由;

(七)被征收人依法申请行政复议、提起行政诉讼的权利和申请行政复议、提起行政诉讼的事项;

(八)其他事项。

第四十三条 市、县级人民政府作出房屋补偿决定前,应当对房屋征收部门提交的材料进行核查,告知被征收人就拟作出补偿决定事项进行陈述和申辩的权利和时限。

市、县级人民政府作出房屋补偿决定前,可以组织调解会,听取房屋征收部门、征收实施单位和被征收人的意见。

第四十四条 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。

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,又拒绝在补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁的,由作出征收决定的市、县级人民政府依法申请房屋所在地人民法院强制执行。

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等材料。

第四十五条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁、欺骗或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等方法迫使被征收人搬迁。

第五章 监督管理

第四十六条 省人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、财政、国土资源等部门,加强对房屋征收与补偿工作的监督、指导。

上级房屋征收部门对下级房屋征收部门实施的房屋征收与补偿工作进行监督、指导。

第四十七条 市、县级人民政府应当建立有利于预防和解决征收与补偿纠纷的工作机制,运用协商、调解等方法,依法、合理、及时处理被征收人反映的诉求。

第四十八条 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,并依法向社会公布审计结果。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第四十九条 房屋征收与补偿相关信息应当依法向社会公开,接受公众监督。未按规定公布的,不得作为征收补偿的依据。

新闻媒体应当开展征收与补偿法律法规宣传,对征收补偿行为进行舆论监督。

任何单位和个人对损害被征收人合法权益的行为,可依法向各级人民政府、房屋征收部门和其他有关部门投诉、举报。接到投诉、举报的人民政府、房屋征收部门和其他有关部门应当及时核查、处理。

第六章 法律责任

第五十条 市、县级人民政府及其相关行政管理部门、房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责,或

者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位或者上级主管部门责令改正,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。

第五十一条 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法迫使被征收人搬迁,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,尚不构成犯罪的,依法给予处分;违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十二条 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,尚不构成犯罪的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十三条 采取暴力、威胁等违法方式阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十四条 伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件或者有关证明材料骗取房屋征收补偿的,依法予以追缴,并依法追究相关责任人的责任。

第五十五条 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的评估报告的,由发证机关责令限期改正,给予警告,对房地产价格评估机构并处以五万元以上二十万元以下罚款,对房地产估价师并处以一万元以上三万元以下罚款,并记入信用档案;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。

第七章 附 则

第五十六条 本条例所称房屋是指国有土地

上征收范围内的房屋建筑及构筑物。

第五十七条 本条例自 2015 年 1 月 1 日起
施行。