

# 佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2012〕88号

---

## 印发佛山市三水区国有土地上房屋征收与补偿 工作实施细则的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位：

《佛山市三水区国有土地上房屋征收与补偿工作实施细则》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区国土城建水务局反映，联系电话：87781292。



二〇一二年八月二十三日

# 佛山市三水区国有土地上房屋征收 与补偿工作实施细则

为规范我区国有土地上房屋征收与补偿工作,做到程序合法、补偿合理、结果公开、公正,切实保障被征收人的合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房〔2011〕77号)和《印发佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》(佛府〔2012〕2号)等相关文件精神,特制定本实施细则。

## 一、征收启动阶段

### (一) 接收项目申请, 确定是否受理

1. 组织实施建设项目的单位, 向房屋征收部门(我区房屋征收部门为区国土城建水务局, 下同)提出房屋征收申请并提供以下资料:

(1) 项目具有符合区国民经济和社会发展规划要求的证明文件;

(2) 建设项目用地符合城乡规划和专项规划的证明文件(含红线图);

(3) 建设项目土地用途符合土地利用总体规划要求的证明文件。

(4) 其他需要提供的证明资料。

2. 符合受理条件的作出受理决定, 不符合受理条件的作出不予受理决定。

## **(二) 拟定征收范围及通知相关部门暂停办理相关手续**

1. 房屋征收部门与征收实施单位签订房屋征收委托合同，明确委托权限、范围以及双方的权力义务。

2. 房屋征收部门向区政府提交拟征收国有土地上房屋和委托征收实施单位情况的报告。

3. 通知相关部门暂停办理拟定征收范围内房屋的相关手续。

房屋征收范围确定后，房屋征收部门书面通知区发改、国土、规划、建设、工商、公安等有关部门暂停办理相关手续。

## **(三) 调查登记，公布调查结果**

1. 组织开展拟征收房屋登记摸底调查工作。

房屋征收实施单位对拟征收范围内建筑的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，认真填写入户调查表并有产权人（或由产权人授权的代理人）的确认签名。

2. 在拟征收房屋范围内将房屋征收调查结果予以公告，公告时间不少于15天。对调查结果提出异议申请的，房屋征收实施单位应当对异议申请进行审查、核实，并经区国土、规划、建设等部门依法认定后，向异议申请人告知审查结果。调查结果有变更的，应当将变更情况和理由在拟征收房屋范围内向被征收人再次公布。

## **(四) 拟定房屋征收补偿方案**

1. 房屋征收实施单位按照佛府〔2012〕2号文规定，拟定房屋征收补偿方案（包括货币补偿或房屋产权调换），并在拟定房屋征收范围内发布房屋征收补偿方案征求意见，征求意见不少于30天。

2. 受理被征收人反映的意见并予以整理和根据公众意见修改房屋征收补偿方案，并再次公布征求意见，同时对公众所反馈意见采纳与否的理由也予以公布。

3. 拟定的房屋征收补偿方案在征询意见时每个产权人（或由产权人授权的代理人）都要送达1份，回收房屋征收补偿方案时要求产权人进行确认签名。

4. 旧城区改建项目房屋征收补偿方案，1/2及以上被征收人认为补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，由房屋征收部门报请区政府，组织由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案。

5. 房屋征收补偿方案经2/3以上产权人同意，连同社会稳定风险评估报告一并由房屋征收部门报请区政府审批。补偿方案经批准的，由区政府发布房屋征收决定和补偿方案的公告。

#### **（五）组织社会稳定风险评估**

1. 根据《印发佛山市国有土地上房屋征收社会稳定风险评估指导意见的通知》（佛府办函〔2012〕199号）和《印发〈佛山市三水区重大事项社会稳定风险评估实施细则（试行）〉的通知》（三委办发〔2011〕48号）文件精神，由房屋征收部门会同组织实施项目建设单位及区宣传、社工、信访、维稳、政监、发改、经促、财政、人社、国土、环境、公安等部门及相关镇政府（街道办事处）、基层组织进行评估论证，并提出社会稳定风险评估初步建议，报维稳部门审查。审查通过后，形成房屋征收项目社会稳定风险评估报告，报告经区政府审批同意后，报区维稳部门备案。

2. 房屋征收项目涉及被征收人300户以上的,由房屋征收部门提交区政府常务会议讨论。

## **二、征收决定阶段**

### **(一) 作出房屋征收决定**

1. 房屋征收部门草拟房屋征收决定,报请区政府作出房屋征收决定并发布公告。

2. 房屋征收部门负责办理收回房屋征收范围内国有土地使用权并予注销。

### **(二) 选择房地产评估机构**

1. 房屋征收实施单位在拟定房屋征收范围内发布协商选择房地产价格评估机构的公告。

2. 房屋征收实施单位召集被征收人在7个工作日内协商选择房地产价格评估机构评估被征收房屋的价值和产权调换房屋的价值。

3. 被征收人协商不成的,房屋征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定,或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

4. 房屋征收实施单位与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同书。

### **(三) 公示评估结果和送达评估报告**

1. 房地产价格评估机构对拟定房屋征收范围内的建筑物、构筑物价值进行预评估,并将预评估结果报告提交房屋征收实施单位。

2. 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收实施单位提供分户的初步评估结果。房屋征收实施单位将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。

3. 公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释，存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

4. 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构向房屋征收实施单位提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收实施单位向被征收人转交分户评估报告。

#### **(四) 申请复核评估、鉴定**

1. 被征收人或房屋征收实施单位对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

2. 房地产价格评估机构自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。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。

3. 被征收人或房屋征收实施单位对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，向佛山市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

#### **(五) 编制补偿概算、费用足额到位**

1. 组织实施建设项目单位要设立征收补偿费专项资金帐户，

并专款专用。

2. 组织实施建设项目单位根据拟征收房屋的调查登记情况、房地产价格评估机构拟制的预评估结果、补助奖励、停产停业损失标准等规定编制房屋征收补偿概算资金，并在作出房屋征收决定前，将补偿概算资金拨付到征收补偿费专项资金帐户。

### **三、征收实施阶段**

#### **(一) 签订房屋征收补偿协议**

1. 房屋征收实施单位与被征收人签订房屋征收补偿（货币补偿或房屋产权调换）协议。

2. 被征收人不履行补偿协议约定的义务的，房屋征收实施单位依法向区人民法院提起诉讼。

#### **(二) 作出补偿决定并公示**

1. 被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请区政府依照征收补偿方案的内容作出补偿决定，并将补偿决定予以公告。

2. 被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区政府依照征收补偿方案的内容作出补偿决定，并将补偿决定予以公告。

#### **(三) 先补偿，后搬迁**

1. 房屋征收实施单位按照房屋征收“先补偿，后搬迁”的原则实施，并负责腾空房屋。

2. 房屋征收实施单位负责到区房产登记事务所办理注销已征收房屋的产权登记。

#### **(四) 实施房屋拆迁**

1. 房屋征收实施单位组织实施已腾空房屋的拆除和管理工作。
2. 在补偿决定规定的期限内被征收人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，由房屋征收部门拟订强拆方案，并报请区政府依法申请区人民法院强制执行。

#### **(五) 征收补偿档案管理及信息公开**

1. 房屋征收实施单位负责房屋征收补偿档案的收集整理，并报房屋征收部门备案。
2. 房屋征收部门按照有关规定，接受区审计部门的审计并发布相关信息。

**主题词：城乡建设 征收 补偿 细则 通知**

---

抄送：区委各部、委、办，区人大办，区政协办，区纪委机关，区武装部，区法院，区检察院。

---

佛山市三水区人民政府办公室秘书科      2012年8月23日印发

---