

# 宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法

## 宁波市人民政府令 第219号

《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2015年3月6日市人民政府第58次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

市长 卢子跃  
2015年3月18日

## 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》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》,制定本办法。

**第二条** 在本市行政区域内,因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿的,适用本办法。

**第三条** 市和县(市)区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府可以委托大榭开发区、宁波国家高新区、东钱湖旅游度假区管理委员会负责本区内房屋征收与补偿工作。

重大或者跨区域等建设活动涉及的国有土地上房屋征收与补偿工作,由市人民政府负责或者由市人民政府指定的建设活动涉及的县(市)区人民政府负责。

**第四条** 市住房和城乡建设主管部门是本市国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门,负责会同同级有关部门对本市国有土地上房屋征收与补偿工作进行监督管理。

市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。房屋征收与补偿工作,由市人民政府负责或者由市人民政府指定的建设活动涉及的县(市)区人民政府负责。

**第五条** 房屋征收与补偿工作,由大榭开发区、宁波国家高新区、东钱湖旅游度假区房屋征收部门组织实施国有土地上房屋征收与补偿工作进行监督、指导。

**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,其在受托范围内开展房屋征收与补偿等所需工作经费由本级财政予以保障。

**第七条** 房屋征收和改革、城乡规划、国土资源、房产、城市管理、财政、税务、公安、市场监管管理、民政等行政主管部门应当各自职责配合做好国有土地上房屋征收与补偿的相关工作。

监察机关应当加强对实施房屋征收与补偿工作的政府、有关部门或者单位及其工作人员监察。审计机关应当加强对征收补偿资金管理使用情况的监督,并依法公布审计结果。

## 第二章 征收

**第七条** 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条规定,确需征收房屋的,由建设活动实施单位向房屋征收部门提出房屋征收申请,并提交下列材料:

- (一)拟征收房屋范围;
- (二)符合公共利益具体情形的说明;
- (三)征收补偿资金及产权调换房屋落实情况。

县(市)区人民政府收到申请后,应当及时将受理申请的有关情况报市房屋征收部门。

**第八条** 市或者县(市)区发展和改革、城乡规划、国土资源行政主管部门应当根据房屋征收部门的书面意见,对建设活动是否符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定的情况进行核实。

建设活动符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划,土地利用总体规划,发展和改革、城乡规划、国土资源行政主管部门应当按照职责分工,分别向房屋征收部门出具相关证明材料或者批准文件以及红线图,其中建设活动属于保障性安居工程建设、旧城区改建的,发展和改革行政主管部门还应当出具符合国民经济和社会发展规划年度计划的证明材料或者批准文件;不符合的,负责核实的行政主管部门应当书面说明理由。

**第九条** 房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规和本办法规定的,应当根据红线图,组织实地查勘,结合规划用地范围内的房屋实际情况,拟定房屋征收范围报市或者县(市)区人民政府。市或者县(市)区人民政府认为符合公共利益、确需征收房屋的,应当确定房屋征收范围,并在房屋征收范围内予以公布。

**第十条** 房屋征收范围公布后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予以补偿。

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,明确暂停期限。暂停期限自征收范围公布之日起不得超过十二个月。

前款规定的暂停期限,被征收人、承租人进行房屋析产分割、工商登记、户口迁入和分户、房屋装修等不当增加补偿费用的,不予补偿。

**第十一条** 房屋征收部门应当对房屋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,确定相关文书送达地址,被送达人及联系方式等,被征收人、承租人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人、承租人公布。

对未经登记建筑,由房屋征收部门提请市或者县(市)区人民政府组织城乡规划、国土资源、住房和城乡建设、城市管理等有关行政主管部门依法进行调查、认定和处理。对未经登记建筑的调查、认定和处理的具体办法由市人民政府另行规定。

对公房管理部门直管公房和单位自管公房进行调查登记的,公房管理部门和单位自管公房所有权人应当向房屋征收部门提供承租人、房屋使用面积、建筑面积以及住宅房屋承租人是否符合房改政策等有关情况。

税务、公安、市场监管管理等行政主管部门、不动产登记机构应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人、承租人纳税、户籍、工商登记、不动产登记等信息。

**第十二条** 被征收房屋的建筑面积,按被征收房屋所有权证或者其他合法的房产凭证记载的建筑面积认定;其他合法的房产凭证未记载房屋建筑面积的,其建筑面积按有关规定依法认定。

征收房屋结构住宅房屋,同一楼单元不同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成房屋所有权证记载建筑面积各户不一致的,

以其中最大一套房屋的建筑面积作为本单元相同套型被征收房屋的建筑面积认定。最大一套房屋不得带阁楼、顶层房屋。

**第十三条** 被征收房屋的用途,按房屋所有权证记载的用途确定;房屋所有权证未记载用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途,但未作房屋用途变更登记,按城乡规划主管部门批准的用途认定。

《中华人民共和国城乡规划法》1990年4月1日施行前已改变用途,并按改变后的用途延续使用的房屋,按改变后的用途认定。其中改变为商业用途的,应当取得合法有效的营业执照。

1990年4月1日以后,未经城乡规划、国土资源行政主管部门同意擅自改变房屋用途的,按照原房屋用途认定。

**第十四条** 房屋征收部门应当根据调查登记情况,拟定征收补偿方案,报市或者县(市)区人民政府。

征收补偿方案主要包括下列内容:

- (一)房屋征收事由和目的;
- (二)房屋征收范围和被征收房屋调查登记情况;
- (三)补偿方式;
- (四)被征收房屋价值补偿标准以及评估价格;
- (五)搬迁费用和临时安置费标准;
- (六)停产停业损失补偿标准;
- (七)补助和奖励标准;
- (八)用于产权调换房屋、周转用房的基本情况 and 交付时间;
- (九)临时安置的过渡方式、过渡期限;
- (十)补偿协议生效的签约比例;
- (十一)签约期限、搬迁期限;
- (十二)其他事项。

前款规定的签约比例、签约期限、搬迁期限应当按照被征收人的户数确定。

**第十五条** 市或者县(市)区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案的合法性、合理性进行论证,并根据论证结果进行修改后予以公布,征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

市或者县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。房屋征收与补偿工作,由市人民政府负责或者由市人民政府指定的建设活动涉及的县(市)区人民政府负责。

**第十六条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第十七条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第十八条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第十九条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十一条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十二条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十三条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十四条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十五条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十六条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十七条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十八条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第二十九条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十一条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十二条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十三条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十四条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十五条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

**第三十六条** 市和县(市)区人民政府应当将征收意见情况和根据被征收人的户数确定。

估机构应当获得过半数被征收人的选票。所选的评估机构均未获得过半数被征收人选票的,应当通过摇号或者抽签的方式确定。

通过摇号或者抽签的方式确定评估机构的,房屋征收部门应当提前三日在房屋征收范围内公告摇号或者抽签的时间、地点和所选的评估机构名单。

投票或者摇号、抽签确定评估机构的,应当由公证机构现场公证。公证费用列入征收成本。

**第二十七条** 房屋征收部门应当自评估机构选定或者确定之日起二个工作日内,将选定或者确定的评估机构名单予以公告,并与评估机构签订房屋征收评估委托合同。

房屋征收评估前,房屋征收部门应当全面、客观地向受委托的评估机构提供被征收房屋调查登记情况,明确评估对象,不得遗漏、虚构。

**第二十八条** 评估被征收房屋和用于产权调换房屋价值,应当优先采用比较法。因缺少类似房地产交易实例而不具备比较法评估条件的,可采用收益法、成本法等其他方法进行评估,并在评估报告中说明原因。

采用比较法评估的,由评估机构根据评估价格,结合被征收房屋具体区位、用途、建筑结构、建筑面积、成新、容积率等因素确定被征收房屋价值。

前款所称评估价格包括被征收房屋评估价格和用于产权调换房屋评估价格。评估价格,是指评估机构根据房屋征收范围内的被征收房屋的基本状况和用于产权调换房屋的状况设定类似标准房屋,经过评估得出的评估时点的批准案例房屋市场价格。

被征收房屋及其装修、附属物和用于产权调换房屋的价值,由同一家评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点评估确定。

**第二十九条** 评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者根据委托合同的约定,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房屋征收范围内向被征收人、承租人公示。

公示期间,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,评估机构应当修正。

公示期满后,评估机构应当向房屋征收部门提供受托评估范围内的被征收房屋的评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人、承租人转交分户评估报告。

**第三十条** 被征收人、承租人或者房屋征收部门对估价结果有异议的,应当自收到评估报告之日起十日内,向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。复核评估不得收取费用。

被征收人、承租人或者房屋征收部门对评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起十日内,向房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。

**第三十一条** 房屋征收评估费由委托人承担,列入房屋征收成本;房屋征收鉴定费由申请人承担;鉴定撤销原评估结果的,鉴定费用由原评估机构承担。

## 第四章 补偿与搬迁

### 第一节 补偿权利

**第三十二条** 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

符合本办法第三十四条至第三十八条规定的被征收房屋承租人(以下简称承租人),按本办法的有关规定给予补偿;对被征收人自行承租房屋不予补偿,由被征收人与承租人自行处理租赁关系。

**第三十三条** 未取得全部产权的住宅房屋被征收人,选择货币补偿的,其房屋价值补偿资金按被征收房屋产权原有的比例给予补偿;选择房屋产权调换的,其产权调换房屋的产权份额按被征收房屋产权原有的比例确定。

**第三十四条** 对符合现行房改政策的房产管理部门直管公有住宅房屋、单位自管公有住宅房屋的承租人,按下列规定给予补偿:

(一)按房改政策购买承租的住宅房屋的,按被征收人予以补偿;

(二)未按房改政策购买承租的住宅房屋的,由房屋征收部门提供用于产权调换房屋供原承租人承租。

前款规定的房产管理部门直管公有住宅房屋的承租人不符现行房改政策的,由房屋征收部门提供产权调换公有住宅房屋供原承租人承租,产权调换公有住宅房屋的建筑面积不低於原承租房屋建筑面积,不结算差价。

对落实政策私有住宅房屋的承租人,按本条第一款公有住宅房屋承租人的规定办理。

对被征收住宅房屋属于宗教团体所有并由房产管理部门安排承租的承租人,按本条第一款公有住宅房屋承租人的规定办理;对被征收人按照被征收住宅房屋评估价格的百分之七十给予补偿。

**第三十五条** 对1983年12月7日《城市私有房屋管理条例》施行前已实际居住且有常住户口的私有住宅房屋的承租人,按被征收住宅房屋评估价格的百分之七十给予货币补偿或者房屋产权调换,但承租及其配偶和未成年子女他处另有房屋的除外。

在房屋征收范围内属两个或者两个以上被征收人互相关注居住使用另一方住房的,不适用前款规定。

**第三十六条** 1998年12月31日前,机关、事业单位和国有企业将非住宅房屋改作住宅房屋并作为福利性住房分配给职工承租的,对承租人按本办法第三十四条第一款、第二款的规定办理。

1998年12月31日前,房产管理部门直管公有非住宅房屋的单位承租人,将其租赁的非住宅房屋改作住宅房屋并作为福利性住房分配给职工承租的,对职工承租人按本办法第三十四条第一款、第二款的规定给予补偿;对房产管理部门按非住宅房屋评估价格的百分之六十给予补偿。

**第三十七条** 对房产管理部门直管非住宅公房,按国家政策性租金租赁并签订《国家直管非住宅公房租租赁合同》的承租人,房产管理部门选择房屋产权调换的,产权调换房屋由原房屋承租人承租;房产管理部门选择货币补偿的,租赁关系终止;对承租人按被征收房屋评估价格的百分之六十给予补偿;对房产管理部门按被征收房屋评估价格的百分之六十给予补偿。

**第三十八条** 房产管理部门代管房屋承租人,按下列规定给予补偿:

(一)对住宅房屋承租人,按本办法第三十四条第一款公有住宅房屋承租人的规定办理;

(二)对非住宅房屋承租人,房产管理部门选择货币补偿的,产权调换房屋由原承租人承租,产权调换房屋仍由房产管理部门代管;

(三)对非住宅房屋承租人,房产管理部门选择货币补偿的,按被征收房屋评估价格的百分之六十给予补偿。

房屋征收部门应当将代管的被征收房屋货币补偿资金缴房产管理部门专户存储,并就代管的被征收房屋有关事项,向公证机构办理证据保全。

### 第二节 住宅房屋补偿

**第三十九条** 对住宅房屋被征收人、承租人选择货币补偿的,房屋征收部门应当给予被征收房屋及其装修价值、被征收房屋附属物价值、搬迁费补偿。

对被征收人、承租人选择房屋产权调换的,房屋征收部门应当提供用于产权调换住宅房屋,给予临时安置费补偿或者提供周转用房、搬迁费补偿。

**第四十条** 对被征收住宅房屋价值的补偿,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。被征收住宅房屋价值由评估机构评估确定。

本办法所称被征收房屋类似房地产,是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。

**第四十一条** 被征收人、承租人选择住宅房屋产权调换的,产权调换住宅房屋的建筑面积应当不低于被征收住宅房屋建筑面积,但被征收人、承租人要求小于被征收住宅房屋建筑面积的除外。

产权调换住宅房屋按评估价值与被征收住宅房屋补偿价值结算差价。

产权调换住宅房屋建筑面积,按被征收住宅房屋补偿价值与产权调换住宅房屋评估价值换算,根据换算结果再增加一定面积后,向最接近产权调换住宅房屋建筑面积的套型上靠确定。再增加面积的具体计算规定由市和县(市)区人民政府另行制定并公布。

前款所称被征收住宅房屋补偿价值是指被征收住宅房屋评估价值与住房困难补助或者低收入住房困难补助之和。

**第四十二条** 属于低收入住房困难家庭的住宅房屋被征收人、承租人,其被征收住宅房屋建筑面积每低于五十四平方米最低补偿建筑面积标准的,不足五十四平方米部分按评估价值给予低收入住房困难补助,但被征收人、承租人他处另有房屋的除外。

前款规定的被征收人、承租人选择产权调换的,产权调换房屋建筑面积五十四平方米部分或者被征收房屋补偿价值(含低收入住房困难补助)部分不结算差价;产权调换房屋建筑面积超过五十四平方米部分且超过被征收房屋补偿价值的,按规定结算差价;被征收人、承租人无力结算差价的,差价部分折算的建筑面积可抵扣给购房面积标准计算;被征收人、承租人安置后要求购买该部分建筑面积的,仍按征收时的差价金额补缴。

低收入住房困难家庭补偿,由被征收人、承租人向房屋征收部门提出申请。具体的申请办法由市人民政府另行制定并公布。

**第四十三条** 征收住宅房屋造成被征收人、承租人搬迁的,房屋征收部门应当支付搬迁费。

搬迁费是指用于补偿征收人、承租人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调、电子防盗门、水电设施、热水器、管道燃气等迁移造成的损失。

搬迁费实行一次性补偿方式。一次性补偿的搬迁费包括被征收人、承租人对被征收住宅房屋搬迁至周转用房或者自行安排过渡的过渡用房、从周转用房或者自行安排过渡的过渡房屋迁至产权调换住宅房屋或者其他住宅房屋的搬迁费。

一次性补偿的搬迁费,根据被征收住宅房屋建筑面积核算。核算的具体规定由市人民政府另行制定,每两年公布一次。

**第四十四条** 选择住宅房屋产权调换的被征收人、承租人,其过渡期限内的临时安置方式,可以选择自行安排过渡用房,也可以选择由房屋征收部门提供周转用房。

前款所称过渡期限是指自被征收人搬迁之日起至房屋征收部门交付用于产权调换房屋之月的期间,过渡期限不超过二十四个月,但用于产权调换的住宅房屋为征收范围内新建高层建筑的,过渡期限不超过三十六个月。

**第四十五条** 对选择自行安排过渡用房的住宅房屋被征收人、承租人,房屋征收部门应当支付其自搬迁之日起用于产权调换住宅房屋交付后六个月内的临时安置费补偿。

临时安置费按被征收房屋建筑面积核算,不低于保障被征收人基本生活条件所需费用。临时安置费核算的具体规定由市和县(市)区人民政府根据当地物价水平另行制定,每两年公布一次。

**第四十六条** 住宅房屋被征收人、承租人选择由房屋征收部门提供周转用房的,被征收人、承租人不支付租房费用,房屋征收部门也不向被征收人、承租人支付临时安置费。但房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的,除继续提供周转用房外,还应当自逾期之日起按最新的临时安置费核算标准支付临时安置费。

被征收人、承租人应当在用于产权调换住宅房屋交付之日起六个月内腾退周转用房。

**第四十七条** 对被征收人、承租人选择自行安排过渡用房的,但房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换住宅房屋的,应当自逾期之日起按最新的临时安置费核算标准的二倍支付临时安置费。

房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换住宅房屋的,被征收人和符合本办法规定可以选择货币补偿的承租人有权利要求变更为货币补偿。变更选择货币补偿的,房屋征收部门应当按原期间的临时安置费,并按规定支付过渡期限内的临时安置费。

房屋征收部门在过渡期限届满后超过二十四个月仍未交付用于产权调换住宅房屋的,被征收人、承租人有权利要求提供其他产权调换房屋;要求提供其他用于产权调换房屋的,房屋征收部门应当在六个月内交付与用于产权调换房屋面积、地段相当的现房,并参照原产权调换房屋评估价格和本办法的有关规定结算差价。

### 第三节 非住宅房屋补偿

**第四十八条** 对非住宅房屋被征收人选择货币补偿的,房屋征收部门应当给予被征收非住宅房屋及其装修价值、被征收非住宅房屋附属物价值、搬迁和临时安置费的补偿;因征收非住宅房屋造成重大设施搬迁、停产停业的,还应当给予重大设施搬迁损失费、停产停业损失费补偿。

对被征收人选择非住宅房屋产权调换的,房屋征收部门应当提供用于产权调换非住宅房屋,给予搬迁和临时安置费补偿;因征收非住宅房屋造成重大设施搬迁、停产停业的,还应当给予重大设施搬迁损失、停产停业

损失补偿。

**第四十九条** 对被征收非住宅房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收非住宅房屋类似房地产的市场价格。被征收非住宅房屋价值由评估机构评估确定。

**第五十条** 非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的,房屋征收部门应当提供与被征收非住宅房屋建筑面积或者评估价值相当的产权调换房屋,按评估价值结算差价。

**第五十一条** 搬迁和临时安置费实行一次性补偿方式。一次性补偿的搬迁和临时安置费,包括用于补偿机器设备的拆卸、搬运、安装、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等损失的费用。

一次性补偿的搬迁和临时安置费,按被征收非住宅房屋评估价值的一定比例计算。计算的具体规定由市人民政府另行制定并公布。

征收被征收人自用的工业用房,被征收人认为其搬迁和临时安置损失超过前款规定计算的补偿费用的,应当及时向房屋征收部门提供相关证明文件,由具有相应资质的评估机构评估确定。房屋征收部门应当按评估结果支付搬迁和临时安置补偿费。

**第五十二条** 重大设施搬迁损失补偿费是指用于补偿被征收房屋电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统等重大设施搬迁后无法恢复使用造成的损失。

重大设施搬迁损失补偿费应当经具有相应资质的评估机构按重置价格结合成新扣除残值进行评估。房屋征收部门按评估结果支付补偿费的,重大设施由被征收人自行处置。

**第五十三条** 停产停业损失补偿费按被征收房屋评估价值的一定比例计算。计算的具体规定由市人民政府另行制定并公布。

非住宅房屋被征收人或者生产经营经营者认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿费用的,应当及时向房屋征收部门提供房屋征收前三年效益、纳税证明、停产停业期限等相关证明文件,由具有相应资质的评估机构根据近三年平均效益、停产停业期限等因素进行评估。房屋征收部门应当按评估结果支付停产停业损失补偿费。停产停业期限按不超过十二个月计算。

### 第四节 补偿协议与搬迁

**第五十四条** 房屋征收与补偿与被征收人、承租人应当按国家和省以及本办法的有关规定,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、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项,签订补偿协议。

房屋征收部门应当将补偿协议在房屋征收范围内向被征收人、承租人公开,并报市住房和城乡建设行政主管部门备案。补偿协议的签订、公开、备案实行信息化管理,补偿协议格式文本由市住房和城乡建设行政主管部门统一监制。

**第五十五条** 因旧城区改建需要征收房屋的,房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在征收补偿方案确定的签约期限内达到百分之八十以上的规定签约比例的,补偿协议生效;未达到规定签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。

前款规定征收房屋征收决定效力终止的,作出房屋征收决定的人民政府应当及时予以公告,并书面告知被征收人、承租人。

房屋征收决定效力终止的,对不属于房改出售手续的承租人因房屋征收已办理房改审批手续的,审批效力同时终止,租赁关系继续保持。

房屋征收部门应当及时将房屋征收决定效力终止公告内容书面告知有关部门。

**第五十六条** 除房屋征收决定效力终止外,房屋征收部门与被征收人、承租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人不明确的,由房屋征收部门作出房屋征收决定的人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案应当包括货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

作出房屋征收决定的人民政府应当对补偿决定方案进行审查,将补偿决定方案送达被征收人、承租人,被征收人、承租人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内,提出意见并选择补偿方式。被征收人、承租人在规定期限内未选择补偿方式的,其补偿方式由补偿决定确定。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装修价值的,补偿决定不包括对被征收房屋装修价值的补偿。依法实施强制执行时,房屋征收部门应当对被征收房屋装修情况进行勘察记录,并向公证机构办理证据保全,由评估机构评估确定被征收房屋的装修价值。房屋征收部门应当按照评估确定的装修价值另行给予货币补偿。

市和县(市)区人民政府作出补偿决定后应当及时在征收范围内予以公告。被征收人、承租人对补偿决定不服的,可依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

**第五十七条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的人民政府对被征收人、承租人给予补偿后,被征收人、承租人应当在补偿协议约定或者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、威胁或者其他手段中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人、承租人搬迁。禁止建设活动实施单位参与搬迁活动。

**第五十八条** 被征收人、公有房屋承租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,由作出房屋征收决定的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等材料。

**第五十九条** 被征收人搬迁后,房屋征收部门应当将房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单提供给不动产登记机构;房屋征收部门与被征收人在补偿协议中有约定的,由房屋征收部门代为申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记;未约定的,不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋所有权、土地使用权注销登记,原权属证书收回或者公告作废。

## 第五章 补助和奖励

**第六十条** 实施房屋征收的,市和县

(市)区人民政府应当对被征收人,符合本办法第三十四条至第三十八条规定的承租人给予房屋征收补助和奖励。

**第六十一条** 对被征收人、承租人选择货币补偿方式的,按下列规定给予补助:

(一)根据被征收房屋用途,按被征收房屋评估价值的一定比例,给予货币补偿补助;

(二)根据被征收住宅房屋建筑面积和临时安置费标准,给予六个月的临时过渡费补助。

前款第一项的具体计算办法由市和县(市)区人民政府另行制定并公布。

**第六十二条** 对住宅房屋被征收人、承租人选择房屋产权调换的,给予一定的住宅房屋产权调换面积和差价结算补助。补助的具体规定由市和县(市)区人民政府另行制定并公布。

**第六十三条** 对不符合低收入住房困难家庭的被征收人、承租人,其被征收住宅房屋建筑面积低于每户五十四平方米的,不足五十四平方米部分按被征收房屋评估价值的一定比例给予住房困难补助,但被征收人、承租人他处另有房屋的除外。

**第六十四条** 被征收人、承租人在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内搬迁的,按被征收房屋评估价值的一定比例给予签约搬迁奖励。签约搬迁奖励的具体规定由市人民政府另行制定并公布。