

梅河口市人民政府文件

梅政发〔2021〕11号

梅河口市人民政府 关于印发梅河口市国有土地上房屋 征收与补偿办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府各办局、直属企事业单位，驻梅各单位：

修订后的《梅河口市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市政府2021年6月16日第47次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。



（此件公开发布）

梅河口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》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》及有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益需要，在本市行政区域内，对国有土地上房屋实施征收与补偿活动，适用本办法。

第三条 征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 梅河口市人民政府（以下简称市政府）负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局为我市房屋征收部门，负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市房屋征收部门委托市房屋征收经办机构作为房屋征收实施单位，负责房屋征收与补偿的具体工作。

市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。

房屋征收工作中涉及发改、自然资源、财政、政数、审计、监察、公安、民政、税务、生态环境、司法、市场监管等有关部门和各乡镇人民政府、街道办事处，应当按照各自职责分工，配合做好房屋征收与补偿相关工作。

第五条 房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市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。

市政府应当对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。

第七条 因旧城区改建项目确需征收房屋的，应当符合下列情形之一，经认定后方可实施：

（一）经有资质的机构鉴定房屋结构 50%（含 50%）以上为 C 级以上的房屋及建筑物；

（二）供水、供电、供气、供暖以及道路、消防、通讯等基础设施落后的房屋；

（三）经自然资源部门论证严重影响城市总体规划的房屋及建筑物；

（四）未经有关部门竣工验收，建筑年代在 15 年以上，并且相关基础设施配套不齐全以及存在安全隐患的房屋及建筑物；

（五）已不具备再使用功能的房屋，如烂尾楼、弃管房及旧商业区、旧工业区等；

（六）其他符合法律、法规、规章及有关规定相关情形。

市政府组织市发改、自然资源、住建、政数、司法、城管执法、应急、交通、供电等部门以及所在地的乡镇人民政府、街道办事处对旧城区改建项目按照以下程序认定：

（一）市政府组织相关部门对拟改建地块进行实地踏查；

（二）市政府组织相关部门召开会议对拟改建地块是否符合旧城区改建认定条件进行论证；

（三）依据相关部门认定意见，市政府确定拟征收项目是否符合旧城区改建结论。

第八条 对符合法律、行政法规规定的公共利益情形的确需征收房屋的建设活动，市发改、自然资源等部门应当分别对是

否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划情况进行审查，并出具书面审查意见。

保障性安居工程建设、旧城区改建应纳入市国民经济和社会发展年度计划；对未纳入年度计划确需实施的，应当依法调整并纳入市国民经济和社会发展年度计划。市发改部门应当根据市国民经济和社会发展年度计划，确定征收项目计划。

第九条 市政府作出房屋征收决定前，应当履行下列程序：

（一）市政府应当组织市自然资源、住建等部门，根据国土空间规划和专项规划以及现场踏查等情况确定房屋征收范围，并予以公布。

（二）市房屋征收部门应当对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。市政府组织市自然资源、住建、市场监管、税务等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

被征收人对调查登记工作不予配合，造成房屋补偿不能体现被征收房屋真实价值的，由其承担后果责任。

（三）市房屋征收部门拟定征收补偿方案，上报市政府，市政府组织市发改、自然资源、住建、财政、司法、市场监管、税务等部门和所在地的乡镇人民政府、街道办事处对征收补偿方案进行论证。

（四）市政府对论证通过的征收补偿方案进行公布，征求

公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

（五）因旧城区改建需要征收房屋，征收范围内半数以上（不含半数）的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》及本办法规定的，应当组织召开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征收补偿方案，并及时公布。

（六）市政府作出房屋征收决定前，由市政府确定的部门或者委托的第三方专门机构，按照有关规定进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。未经社会稳定风险评估或者评估结论为不可实施的，不得作出房屋征收决定。征收房屋超过 500 户的，应当经市政府常务会议讨论决定。

第十条 市政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当按规定存储到专门账户，专款专用。采用房屋产权调换方式补偿安置的，产权调换房屋的价值应计入征收补偿费用总额。

第十一条 市政府作出房屋征收决定后，应当在 3 日内予以公告。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。房屋征收决定自公告之日起生效。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。被征收人对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。

第十二条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建、分割房屋、改变房屋用途、进行种植和养殖等不当增加补偿费用的行为。对违反上述规定实施的，不予补偿。

市房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知市自然资源、市场监管、税务、生态环境、政数等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1年。市政府应当在暂停期限内作出房屋征收决定，未按期作出的，暂停期限届满后，暂停事项自动解除。

第三章 征收评估

第十三条 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。价值评估时点为房屋征收决定公告之日。房地产价格评估机构应当对被征收房屋及房屋所占范围内合法土地使用权价值一并评估。

第十四条 房屋征收范围公布后，市房屋征收部门应当通过市政府或者部门网站公开发布征收评估报名公告。报名后，应当将符合条件的房地产价格评估机构及其业绩情况、估价师执业情况等信息向被征收人公布，由被征收人在5日内协商选定房地产价格评估机构。

经协商未达成一致意见的，由市房屋征收部门组织被征收人投票确定，或者采用抽签、摇号等方式随机选定。采用投票

方式确定时，选定的房地产价格评估机构得票数应当超过被征收人总数的 50%。采用抽签、摇号等随机方式选定时，应当组织被征收人代表、基层组织代表及评估机构代表参加，邀请公证机构进行公证并全程录像。

市房屋征收部门不得以任何方式和理由限制房地产价格评估机构参与房屋征收评估活动。

房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由市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。

第十五条 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第十六条 被选定的房地产价格评估机构应当确定至少 2 名注册房地产估价师负责该房屋征收评估项目，注册房地产估价师确定后无特殊原因不得更换。

注册房地产估价师应当对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

市房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记

录上签字或者盖章的，应当由市房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的乡镇人民政府、街道办事处（社区）工作人员见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第十七条 市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。分户初评结果存在错误的，房地产价格评估机构应当予以修正。

公示期满，房地产价格评估机构应当将被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告送交市房屋征收部门，由市房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

第十八条 征收评估报告应当符合《国有土地上房屋征收评估办法》和《房地产估价规范》等规定。整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的至少 2 名注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章，不得以印章代替签字。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当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。对复核结果有异议的，应当自收到复核评估结果 10 日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构或者专家委员会应当自收到申请之日

起 10 日内完成复核或者鉴定工作。对经复核改变原评估结果或者经鉴定存在技术问题的，房地产价格评估机构应当在 10 日内重新出具评估报告。

第二十条 市住房和城乡建设局应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产价格评估机构的房屋征收评估行为等情况实施监督检查，并将检查发现的违法违规行为以及处理情况依法向社会公开。

市房屋征收部门应当加强对征收评估委托合同实施情况的监督检查，对房地产价格评估机构、注册房地产估价师在房屋征收评估中不按要求查勘现场、制作评估报告、现场答疑、复核评估的，应当督促其履行合同并遵守相关法律、法规规定。

第四章 征收补偿

第二十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

第二十二条 市政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值中应当包括房屋装饰装修价值、附属设施价值以及附属该房屋的国有土地使用权的价值。

第二十三条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换的方式补偿安置。被征收房屋地段不具备房屋产权调换条件的，可以在其他地段提供产权调换房屋，同时应当考虑地段

差异，给予合理补偿。

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，市政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十四条 对符合城镇住房制度改革政策规定的公有住宅房屋，应当先进行公有住房出售，再实施房屋征收。对暂不具备公有住房出售条件的，可以采取房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由承租人继续承租，重新签订房屋租赁合同。

第二十五条 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。

第二十六条 被征收人选择房屋产权调换的，被征收住宅房屋有照面积部分实行“征一还一”，适当增加安置面积，具体标准按照以下规定执行：

（一）被征收住宅房屋以房屋所有权证（不动产权证书）为补偿单位。选择无电梯楼房的，每户无偿增加 5 平方米的安置面积；选择电梯楼房的，每户无偿增加 8 平方米的安置面积。原面积和增加安置面积部分需结算楼层差价。被征收人要求再增加面积部分按照市场价格结算。

（二）被征收住宅房屋按照规定标准产权调换住宅楼房，在增加和奖励安置面积后仍不足 45 平方米，不足面积部分按建筑安装工程造价结算，同时结算楼层差价。被征收人要求再增

加面积部分按市场价格结算；被征收人持有低保证，且是被征收房屋所有权人，被征收房屋按照规定增加和奖励安置面积后仍不足 45 平方米的，上靠安置到 45 平方米，需结算楼层差价。

第二十七条 产权登记为营业性质的房屋，产权调换到同类地段营业房屋的，被征收房屋有照面积部分实行“征一还一”，被征收人要求再增加面积部分按市场价格结算。其他用途的非住宅房屋（包括办公用房、厂房、仓储房、锅炉房等），被征收人要求产权调换营业性质房屋的，按被征收房屋的评估价值与产权调换房屋市场价格结算差价的方式安置。

临主要街路的住宅房屋用于经营且审批登记等营业手续齐全，被征收人要求产权调换同类地段营业房屋的，有照面积部分被征收人需按 1500 元/平方米结算差价。被征收人要求再增加面积部分，按市场价格结算；不临主要街路用于经营的住宅房屋，被征收房屋按照住宅房屋的标准给予补偿安置，其停产停业损失部分按照第三十四条规定执行。

第二十八条 征收已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权证书与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第二十九条 未经登记建筑经认定为合法建筑的，应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，按照建设成本结合新旧程度予以补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，

不予补偿。以上三种情形的具体认定、处理和补偿标准按市政府相关文件规定执行。

有照房屋同期一体建设并且符合居住条件未经登记的房屋部分，产权登记面积 25% 以内部分参照有照房屋标准补偿安置；超出产权登记面积 25% 以上比例部分参照有照房屋评估价值的 50% 标准给予补偿安置。

第三十条 征收住宅房屋实际用于经营的，按照住宅房屋补偿，对工商、税务登记手续齐全，在征收决定公告之日仍在持续生产、经营的，对用于经营的建筑面积部分按照下列标准给予一次性经济补助：

（一）临主要街路的从事商业、服务业等经营活动的，按照房屋评估金额的 10% 补助；从事办公、生产、家政、仓储等经营活动的，按照房屋评估金额的 5% 补助。

（二）不临主要街路的从事商业、服务业等经营活动的，按照房屋评估金额的 5% 补助；从事办公、生产、家政、仓储等经营活动的，按照房屋评估金额的 2.5% 补助。

第三十一条 房屋征收决定作出前，因自然灾害等不可抗力造成房屋灭失，并因拟进行房屋征收等原因未能恢复重建的，应当结合不动产权证书载明的用途、面积等信息及相关影像资料给予补偿。

房屋征收决定作出后，非因被征收人过错造成房屋灭失的，应当对房屋价值给予补偿。

第三十二条 被征收房屋所有权人不明确的，可以根据房屋买卖协议、遗嘱以及乡镇、街道、社区、邻里等提供的材料作为开展征收补偿工作的证据材料。

第三十三条 房屋征收行政文书以及分户评估报告送达时，被征收人拒绝接收的，可以邀请乡镇、街道（社区）或者所在单位的代表到场说明情况，在送达凭证上载明拒收事由和日期，由送达人、见证人签名或者盖章，或者采用拍照、录像等方式记录送达过程。

其他方式无法送达时，采用公告送达的，应当在市房屋征收部门或者政府网站上进行公告，同时在房屋征收范围内醒目位置予以张贴，并邀请乡镇、街道（社区）等代表到场见证。

第三十四条 对审批登记手续齐全并事实经营，且房屋实际用途为生产、经营用房的，在征收决定公告之日仍在持续生产、经营，因房屋征收造成停产、停业损失的，按照下列方式给予补偿：

（一）涉及可正常迁移的设施设备，不予补偿，对设施设备的拆除、运输、安装、调试等发生的费用，由征收当事人协商确定。对无法恢复使用的设施设备，应当按照重置价格结合成新给予补偿，具体补偿金额，由征收当事人协商确定。以上协商不成的，通过评估机构评估确定。房地产价格评估机构可以邀请相应的专业机构或者专业人士给予帮助，并在注册房地产估价师声明中予以说明。

(二)对停产停业期间造成的损失(含净利润及员工工资损失),按照下列方式给予补偿:

1.被征收人房屋自己经营,选择货币补偿或产权调换住宅房屋的,按照被征收房屋评估价值的10%给予被征收人一次性补偿;选择产权调换营业房屋的,按照实际过渡期限,每月按被征收房屋评估价值的0.8%给予被征收人补偿。

2.被征收房屋由他人经营,选择货币补偿或产权调换住宅房屋的,按照被征收房屋评估价值的5%分别给予被征收人和房屋承租人一次性补偿;选择产权调换营业房屋的,按照实际过渡期限扣除6个月的期限,每月按被征收房屋评估价值的0.8%给予被征收人补偿,房屋承租人按照被征收房屋评估价值的5%给予一次性补偿。

(三)被征收房屋产权登记为住宅房屋而事实用于经营,但审批登记手续不齐全的,停产停业损失补偿参照本条第(二)项补偿标准的50%执行。

第三十五条 其他附属设施的补偿:

有线电视1100元/户;成龄果树100元/棵;成材树200元/棵;上水井1000元/口(含配件);沉井500至1000元/口;暖气片(含配套管件)120元/片;青苗10元/平方米;经济苗木20元/平方米;信鸽、犬类、禽畜等养殖动物自行迁移,只给予搬迁补偿,具体标准为:家禽、信鸽10元/只;犬、猪、羊等家畜100元/头;牛、马、驴等家畜200元/匹;持有合法手续且事

实存在的动力电设施 550 元/瓦千或者按照评估价格给予补偿；其他附属设施按评估价格补偿。

第三十六条 其他补助和奖励标准：

（一）搬迁补助费按照被征收有照房屋面积给予 20 元/平方米补助；选择产权调换住宅房屋的，临时安置补助费按照被征收有照房屋面积每月每平方米 10 元补助。超过过渡期限的，按每月每平方米 15 元补助；选择产权调换营业房屋的，只享受停产停业损失补偿，不再享受临时安置补助；选择产权调换的，过渡期间采暖补助费每个采暖期按照被征收有照房屋面积结合本市现行取暖费标准给予补助。

（二）被征收人在规定签约期限内达成协议并完成搬迁，征收住宅房屋选择产权调换的，予以有照房屋面积 20% 的奖励；选择货币补偿的，予以有照房屋面积 300 元/平方米的奖励。征收其他非住宅房屋，不享受 20% 面积奖励，予以有照房屋面积 300 元/平方米的奖励。逾期未能达成协议的，不予奖励。

（三）被征收人在达成协议后，10 日内完成搬迁腾空房屋的，给予每户 5,000 元搬迁奖励；20 日内完成搬迁腾空房屋的，给予 3,000 元搬迁奖励；超过 20 日的，不予搬迁奖励。

（四）被征收房屋院落范围内无违法建筑，在规定的签约期限内达成协议并完成搬迁的，按照土地使用证确定的合法使用面积，每平方米给予 100 元奖励。

（五）持有低保证、残疾证或患有重大疾病的特殊群体，

在规定期限内达成协议并完成搬迁的，给予每户 10,000 元的补助，符合以上情形的仅给予一次补助。

第三十七条 市房屋征收经办机构与被征收人依照本办法规定，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、停产停业损失补偿、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

第三十八条 市房屋征收经办机构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，由市房屋征收部门报请市政府依照本办法规定，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。补偿决定应当在签约期限届满之日起 6 个月内作出。

市房屋征收部门与被征收人无法取得联系的，应当按照相关的法律规定公告处理。

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。

第三十九条 被征收人在法定期限内不申请行政复议也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市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。

第四十条 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、供电和道路通行以及破坏、拆除房

屋等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十一条 市房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

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。

第五章 法律责任

第四十二条 违反本办法规定的行为，法律、行政法规已规定法律责任的，依照其规定执行。

第四十三条 违反本办法规定，有下列行为之一的，由市政府责令改正，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：

（一）对不符合法定条件的房屋征收项目作出房屋征收决定的；

（二）违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；

（三）违反房屋征收法定补偿范围、内容、标准实施房屋征收与补偿的；

（四）违反规定办理应当暂停办理相关事项手续的；

（五）非法干预评估活动和评估结果的；

（六）违法组织实施强制搬迁的；

（七）未及时核实、处理投诉、举报的；

（八）其他不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。

第四十四条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六章 附 则

第四十五条 本办法自印发之日起施行。《梅河口市国有土地上房屋征收与补偿办法》（梅政发〔2017〕1号）废止。已作出房屋征收决定的项目，仍按原办法及房屋征收补偿方案执行。货币化方式安置继续按照《梅河口市城市棚户区改造货币化安置工作实施方案》（梅政发〔2017〕2号）文件执行。

第四十六条 本办法由梅河口市人民政府负责解释。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，高新区
办公室，市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

梅河口市人民政府办公室

2021年6月22日印发
