商洛市人民政府
关于印发中心城市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

商政发〔2023〕12号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《商洛市中心城市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

商洛市人民政府

2023年9月21日

（行政规范性文件：商规〔2023〕004—市政府002）

商洛市中心城市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章　总 则

第一条　为规范中心城市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《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条　我市中心城市规划区内实施国有土地上房屋征收与补偿工作，适用本办法。

第三条　房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条　中心城市国有土地上房屋征收区域划分为二个类别。其中：

一类区为东至东龙山西坡根，南至龟山北坡延伸至侯塬社区、任塬社区、刘湾社区，西至构峪加油站，北至北环路以南。

二类区为一类区以外城市规划区域以内的区域（具体按城市规划区四至界定）。

第五条　市、区人民政府负责中心城市国有土地上的房屋征

收与补偿工作。

第六条 市、区人民政府确定的房屋征收部门组织实施辖区内房屋征收与补偿工作。主要履行以下职责:

（一）会同有关部门对拟征收范围内的房屋权属、四址、用途、建筑面积等情况组织调查登记;

（二）拟定房屋征收补偿方案;

（三）根据需要组织由被征收人和公众代表参加的房屋征收补偿方案听证会;

（四）代本级政府拟定房屋征收决定和补偿决定;

（五）筹集、管理、使用房屋征收补偿资金;

（六）组织被征收人选定房屋评估机构;

（七）负责房屋征收补偿档案的管理;

（八）完成法律、法规规定和本级人民政府交办的其他有关工作。

第七条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位（以下简称“征收人”），承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位从事房屋征收与补偿工作不得以营利为目的，征收工作所需支出，纳入征收成本。

房屋征收部门负责监督征收人在委托范围内实施的房屋征

收与补偿行为，并对其行为后果承担法律责任。

第八条 市人民政府应对区人民政府房屋征收与补偿工作实施监督；市房屋征收部门应加强对区级房屋征收部门的业务指导和监督。

第九条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，有权向市、区人民政府及有关部门举报，接到举报的单位应及时对举报情况组织核实、处理。

第二章 征收决定

第十条 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、区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、环境和自然资源保护、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。

第十一条 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条规定的，由征收人向同级房屋征收部门提出征收房屋申请，经审查符合征收条件的，报同级人民政府批准后实施。征收房屋申请包括以下资料:

（一）发改部门出具的立项文件或确认的建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明;

（二）自然资源、审批部门出具的用地预审选址意见等审批文件、建设项目符合国土空间总体规划等法定规划的证明;

（三）用于征收补偿的费用足额到位、专户存储的证明;

（四）社会稳定风险评估报告。

第十二条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，应组织同级发改、财政、自然资源、住建、环境、城（棚）改、房管等部门和单位进行论证，并确定房屋征收范围。

第十三条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应及时发布房屋征收公告，公告内容包括：征收范围、征收目的、开展房屋现状调查的安排等。自征收公告发布之日起，在房屋征收范围不得有以下行为:

（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）建立新的房屋租赁关系；

（四）房屋交易、析产、抵押；

（五）办理户口的迁入、分户；

（六）企业工商登记和事业单位、社会团体登记；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

同时，房屋征收部门应书面通知相关部门和单位暂停办理相关手续，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。

第十四条 房屋征收决定作出前，征收人应当组织自然资源、住建、城管、公安、城（棚）改、房管、税务、行政审批以及被征收房屋所在地街道办事处、居民委员会等相关部门和单位，对房屋征收范围内房屋的权属、合法性、四址、用途、建筑面积、用地、人口等情况进行调查、认定，相关部门对未登记建筑、违法建筑和超过批准期限的临时建筑作出处理。

第十五条 征收人草拟房屋征收补偿方案，报房屋征收部门审查后，报同级人民政府批准。征收补偿方案的内容应当包括下列事项：

（一）房屋征收的目的；

（二）征收范围；

（三）房屋基本情况，被征收房屋现状航拍图；

（四）征收补偿安置方式；

（五）补助奖励标准；

（六）安置房的地点、面积等；

（七）保障性住房政策；

（八）征收实施步骤；

（九）签约期限。

第十六条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当履行下列程序：

（一）组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

（二）及时公布征求意见情况和根据公众意见修改情况，期限不得少于3个工作日。

（三）因旧城区改建需要征收房屋，被征收区域内多数被征收人认为房屋征收补偿方案不符合上级有关规定的，应当组织被征收人和公众代表召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

（四）房屋征收决定涉及被征收人200户以上的，应当经同

级政府常务会议讨论决定。

（五）市、区人民政府应当组织有关部门和单位，按照有关规定进行社会稳定风险评估，编制评估报告。

第十七条 作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额存入房屋征收部门指定的监管账号，专户存储，专款专用。

第十八条 作出房屋征收决定后应及时公告，公告应载明征收目的、征收范围、征收部门、征收实施单位、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第十九条 市、区人民政府及其房屋征收部门、征收人应当做好房屋征收与补偿政策的宣传、解释工作。

第二十条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 评 估

第二十一条 被征收的建筑物及其占用范围内的土地使用权和其他不动产的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称“评估机构”）依法评估确定。评估机构与行政机关和其他机关不得存在隶属关系或者其他利益关系。从事房屋征收的评估机构须具有三级以上房地产价格评估资质，且近三年无不良信用记录。

第二十二条 市房屋征收部门应当定期向社会公布评估机

构的名单，供被征收人选择。并强化对评估机构的备案管理。

评估机构依据房屋征收评估办法独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十三条 市、区人民政府在发布房屋征收公告前，房屋征收部门应同时将征收项目的名称、范围、户数、建筑面积、联系方式等相关情况通过政府门户网站和媒体予以公示。具有相应资质的评估机构自公示之日起5个工作日内，可以向房屋征收部门报名参与房屋征收价格评估。参与报名的评估机构不得少于3家，报名数额不足的，房屋征收部门应邀请具有相应资质的评估机构参与。

第二十四条 被征收人在5个工作日内协商选定评估机构不成的，应采取投票选择的方式确定，具体由房屋征收部门组织实施。房屋征收部门应提前5个工作日将投票选定评估机构的相关事项（评估机构名称、资质、投票时间、地点、须知）告知被征收人。被征收人应在规定时间内持房屋权属证书，按一个被征收人（产权户）一票的原则，到指定地点参与投票。参与投票选择的被征收人数量应超过被征收人总数的三分之二。得票率超过50%的评估机构入选。

第二十五 条投票选择方式未能选定评估机构的，由房屋征

收部门通过摇号、抽签等方式随机选定。房屋征收部门应提前5个工作日将选定的时间、地点、程序要求等事项告知被征收人，选定过程应公开、全程录像、公证机关现场公证，并宣布选定结果。

第二十六条 评估机构选定后，房屋征收部门应书面告知被选定的评估机构，并与其签订书面房屋征收评估委托合同，同时告知被征收人。

第二十七条 评估机构必须入户对被征收房屋进行实地查勘，并制作房屋原状的影像资料移交委托单位存档，逐户出具评估报告，并解答被征收人对评估报告的异议。被征收人应当积极配合评估机构开展评估工作。

第二十八条 房屋征收人应当将初步评估结果在征收区域内向被征收人张榜公示，公示期限不少于5个工作日，并组织评估机构进行现场说明，听取意见。

公示期满后，房屋征收人应向被征收人提供分户评估报告。分户评估报告应在公示期满后及时送达被征收人。

评估报告必须由两名以上专职注册房地产估价师签字。房屋征收评估机构和评估人员与被征收人有利害关系的，应当回避。

第二十九条 被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异

议的，可以向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第四章　补偿安置

第三十条　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。

第三十一条　被征收房屋室内装饰装修和其他设施补偿标准。对被征收房屋室内装饰装修的价值，采用评估方式给予一次性货币补偿。对房屋内其他具有使用功能的设施，按照以下标准补偿：

（一）天然气安装工料费：2320 元/户。

（二）空调移机：挂机 300 元/台，柜机 500 元/台。

（三）水、电拆装费：按 20 元/㎡计算，每户不足 2000 元的按 2000 元补偿。

第三十二条　其他构筑物和附着物的补偿标准参照《商洛市中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》执行。

第三十三条　对认定为合法建筑的给予补偿，对认定为未超过批准期限的合法临时建筑，应给予补偿，其补偿标准按照建筑

残值评估后予以货币补偿。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第三十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

因城市改造征收个人住宅的，被征收人选择房屋产权调换的，作出房屋征收决定的人民政府应当提供改造地段或就近地段的安置房屋。

第三十五条 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。

第三十六条 选择房屋产权调换的，征收人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。产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

（一）征收住宅房屋，被征收人选择产权调换的，可以就近上靠安置房屋户型，就近上靠面积不大于产权调换面积的 10%，上靠增加面积由被征收人按安置房建设成本价结算，超出 10%以上的面积由被征收人按市场价结算。

（二）住宅安置房屋建筑面积不低于 50 平方米。

（三）选择产权调换的，安置房公摊面积按照以下标准计算：

1.被征收房屋建筑层数仅为一层建筑的，安置房为多层（七层及以下）的，按其产权调换面积给予10%的无偿公摊面积补助；安置房为小高层（八至十一层）的，按其产权调换面积给予15%的无偿公摊面积补助；安置房为高层（十二层及以上）的，按其产权调换面积给予24%的无偿公摊面积补助。

2.被征收房屋为多层（七层及以下）建筑的，安置房为小高层（八至十一层）的，按其产权调换面积给予5%的无偿公摊面积补助；安置房为高层（十二层及以上）的按其产权调换面积给予14%的无偿公摊面积补助。

3.被征收房屋及安置房屋均为多层建筑（七层及以下）的，不给予公摊面积补助。

（四）住宅房屋产权调换实行就地安置和异地安置相结合，鼓励异地安置。就地安置的实行“征一补一”；在同类区域异地安置的，从区位好到区位差的（按土地基准价区分），产权调换面积与安置房面积比为1:1.1；对从一类区到二类区异地安置的，产权调换面积与安置房面积比为1:1.3。增加面积部分由被征收人按安置房建设成本价结算。

对从二类区到一类区异地安置的，实行产权调换房屋等价值安置，互补差价。

（五）征收市、区行政事业单位办公用房的不予补偿，由同级财政部门统一调配安排。

（六）商业用房选择产权调换的，实行“征一补一”，互补差价。

（七）征收企业生产用房的，补偿金额在100万元以下的由征收人给予补偿，补偿金额在100-500万元的，由同级房屋征收部门审定后补偿，补偿金额大于500万元的，报同级政府批准。

（八）征收企业单位房屋，其土地性质为国有无偿划拨土地的，只予补偿房屋重置价、搬迁及临时安置费、停产停业损失费等，不予补偿土地使用权价值；其土地性质为国有有偿划拨土地的，除按房屋重置价、搬迁及临时安置费、停产停业损失费等给予补偿外，土地使用权价值按同类土地用途评估的划拨地价予以补偿。

因房屋征收造成企业单位停产停业损失及大型设备需要迁移的，停产停业损失费及迁移费通过评估给予补偿，停产停业损失费不超过房屋评估价的20%。

第三十七条 房屋征收人应与被征收人签订房屋征收补偿协议。房屋征收补偿协议包括被征收房屋基本情况、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。

第三十八条 实行货币补偿的，房屋征收人按照被征收房屋合法建筑面积每平方米 12 元的标准向被征收人支付搬迁费，每户搬迁费总额不低于 600 元。

实行产权调换的，房屋征收人按照被征收房屋合法建筑面积每平方米 24 元的标准向被征收人支付搬迁费，每户搬迁费总额不低于 1200 元。

征收生产、经营设备的，拆除、运输、安装等费用，按照实际发生的合理费用或评估机构评估确定。

第三十九条 征收过渡期限。选择产权调换的，安置房为多层建筑的，住宅房屋临时过渡、商业用房停产停业补偿期限为 24 个月；安置房为高层建筑的，住宅房屋临时过渡、商业用房停产停业补偿期限为 36 个月。临时过渡期限从被征收人腾空移交房屋之日起计算。

第四十条 临时过渡费和商业用房停产停业损失补偿标准。

（一）住宅房屋临时过渡费。选择房屋产权调换的住宅房屋，房屋征收人给被征收人提供周转房或现房安置的，不支付临时过渡费。对无法提供周转房的，征收人向被征收人支付临时过渡费。

具体标准如下:

一类区:根据区位条件和市场租赁价格,从城市中心区域到城市周边实行递减式过渡费支付,具体标准为每月补助 9-13 元/平方米。每户每月不低于 650 元。

二类区:住宅房屋过渡费标准为每月补助 8 元/平方米。

(二)商业用房停产停业损失补偿标准。选择房屋产权调换的商业用房,对造成停产停业的,由房屋征收人给被征收人支付停产停业损失费,不再支付其临时过渡费。具体标准如下:

一类区:商业用房的停产停业损失费标准为一层商业用房每月 20-60 元/平方米;二层商业用房每月 15-40 元/平方米;三层商业用房每月 10-25 元/平方米。

二类区:商业用房的停产停业损失费标准为每月 10-20 元/平方米。

第四十一条 不能按时回迁安置,确需延长过渡期限的,从逾期之月起按原临时过渡费、停产停业损失费标准的 2 倍支付。

第四十二条 住宅房屋选择货币补偿的,不支付临时过渡费;商业房选择货币补偿的,停产停业损失费按被征收房屋评估价值的 10%,给予一次性停产停业损失补偿费。

对临城市街道从事商业经营活动且办理有合法营业执照的

一层住宅房屋改为非住宅使用的，因征收房屋造成停产、停业的，给予一次性综合补助，其补助标准最高不超过房屋评估额的20%。

第四十三条 市、区人民政府有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。属于下列情形之一的，不予补偿和安置：

（一）各类违法建筑及超过审批时限的临时建筑；

（二）自然人或其他经济组织占用企事业单位国有土地的，依法予以收回；

（三）超过自然资源、住建、审批部门审批建筑面积的超出部分；

（四）房屋征收决定公布后，抢建、乱建的任何建（构）筑物；

（五）房屋征收决定公布后，擅自改变房屋用途的；

（六）房屋征收决定公布后，突击装饰装修不予补偿。

第四十四条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、区人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在房屋征收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、威胁或者违反规定中断供

水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十五条 房屋征收人应当依法建立房屋征收补偿档案，并将补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，公示期限不得少于5个工作日。

第四十六条 因城市基础设施建设需要迁移的电力、通讯、给排水、供气、供暖、路灯、环卫等设施以及树木等，由建设单位拟定迁移方案，报主管部门同意后，由专业队伍进行迁移。相关费用由建设单位承担。需拆除人防工程的应按照“谁拆除、谁建设”的原则，经批准后补建人防工程。

第四十七条 安置房选择按签订补偿协议并搬迁腾空移交房屋顺序号选择，被征收人未在征收补偿协议约定时限内搬迁腾空移交房屋的，原选安置房顺序号无效，待移交房屋后重新依次选择安置顺序号。

第四十八条 签订补偿协议后，被征收人应将被征收房屋的土地使用证、房屋不动产权证等一并缴回，有关部门应及时办理注销手续。

第四十九条 安置房交房标准

（一）住宅安置房交房标准:

1.工程质量达到国家合格标准，工程材料符合国家规范要求；

2.室内毛墙毛地；

3.水、电、燃气接口到位，业主自行开通；

4.电话、宽带、有线电视端口到户，业主自行开通；

5.入户防盗门和塑钢窗安装到位，单元门对讲系统安装到位；

6.厨房、卫生间毛墙毛地，做防水处理，预留上下水接口及简易龙头。

（二）商业安置用房交房标准:

1.工程质量达到国家合格标准，工程材料符合国家规范要求；

2.室内毛墙毛地；

3.门窗安装到位；

4.水、电接口到位；

5.宽带、电话终端到位，业主自行开通。

（三）其他设计指标，以批准的设计执行。

第五十条 房屋征收人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产权不明确的，由房

屋征收部门报同级人民政府按照相关规定和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。

第五十一条 房屋征收补偿决定应当载明以下内容:

（一）补偿方式;

（二）符合法律、法规规定的补偿金额与支付期限;

（三）用于产权调换房屋的地点和面积;

（四）搬迁费、临时安置费、停产停业损失费;

（五）搬迁期限;

（六）过渡方式与过渡期限等。

第五章 强制执行

第五十二条 房屋征收补偿协议签订后，双方均应严格按照协议约定的内容全面履行。被征收人未在约定期限内腾空移交房屋，经房屋征收部门催告后仍不履行腾空移交房屋义务的，由同级人民政府依法申请人民法院强制执行。

第五十三条 被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第五十四条 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。

第六章　奖励政策

第五十五条　对符合产权调换条件而选择一次性货币补偿的住宅房屋，在规定奖励期限内签订协议并按时交房的，按合法产权调换面积评估总价款最高给予30%货币奖励。

第五十六条　对符合产权调换条件的住宅房屋，在规定奖励期限内签订协议并按期交房的，产权调换等面积部分差价全免，对从二类区到一类区异地安置的，不享受此政策。

第五十七条　商业用房实行产权调换，在规定的奖励期限内签订协议并按时搬迁交房的，选择同层安置的商业房等面积差价全免；选择每上一层安置的，给予25%的无偿面积奖励。

第五十八条　对在规定期限内签订协议并按时搬迁交房的，可给予其房屋产权调换面积最高200元/平方米的一次性奖励。

第五十九条　对在规定期限内签订协议并按时搬迁交房的，可给予其房屋产权调换面积最高200元/平方米的毛墙毛地装修奖励补助费。

第六十条　对由于历史原因形成的违法建筑，并在规定期限内签订协议并按时搬迁的，可给予违法建筑200元/平方米的奖励。

第七章　法律责任

第六十一条 市、区人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不依法履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令限期改正；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。

第六十二条 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式迫使被征收人搬迁，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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十三条 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。

第六十四条 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，对有关责任单位限期改正；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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第六十五条 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，由发证机关依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条规定责令限期改正，给予警告，对评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第六十六条 各县可参照本办法制定具体的实施细则。

第六十七条 本办法自2023年10月22日起施行，有效期至2028年10月21日。