

石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法

(2016 年 4 月 8 日市人民政府第 53 次常务会议讨论通过
2016 年 4 月 8 日石家庄市人民政府令第 192 号发布 自 2016
年 7 月 1 日起施行)

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的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上的房屋征收与补偿，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 石家庄市人民政府负责本行政区域内国有土地上的房屋征收与补偿工作，并对下级人民政府征收与补偿工作实施监督。

经市人民政府决定由桥西区、新华区、长安区、裕华区、藁城区、栾城区、鹿泉区（以下简称市内七区）人民政府进行征收的项目，由市内七区人民政府负责房屋征收与补偿工作。

各县（市）、矿区人民政府负责本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 市、县（市）、区住房城乡建设主管部门或由政府确定的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门）负责组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

市住房城乡建设主管部门及所属的房屋征收管理机构应加强对各县（市）、区房屋征收部门的指导，规范其房屋征收与补偿行为。

被征收房屋所在地辖区政府、有关部门和街道办事处、乡镇政府应当按照各自职责协同房屋征收部门做好房屋征收与补偿的相关工作。

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。

市住房城乡建设主管部门应加强对房屋征收实施单位的管理，具体办法另行制定。

各县（市）、区人民政府根据需要可通过购买服务方式完成房屋征收以及与房屋征收相关的测绘、房屋拆除、法律服务、房屋征收劳务等专业性工作。

第七条 市住房城乡建设主管部门应建立房屋征收人力资源库

和信用档案，并对全市从事房屋征收工作的人员进行有关法律、业务等知识培训和考核。

第二章 征收决定

第八条 为公共利益的需要，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。

第九条 依照本办法第八条规定确需征收房屋的各项建设活动，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规划。

第十条 市房屋征收部门会同有关部门根据国民经济和社

会发展规划和年度计划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划编制市区年度房屋征收计划，报市人民政府批准后实施。

第十一条 房屋征收部门根据房屋征收计划会同城乡规划部门拟定房屋征收具体范围，经市、县级人民政府批准并予以公布。

第十二条 自房屋征收范围公布之日起，房屋征收范围内的单位和个人不得实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

- (一) 新建、改建、扩建房屋；
- (二) 改变房屋用途；
- (三) 分割转让和分户，但法律另有规定的除外；
- (四) 非住宅房屋租赁；
- (五) 其它不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当就前款所列事项，以书面形式通知发展改革、国土资源、城乡规划、住房城乡建设等有关部门暂停办理相关手续。暂停办理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。

第十三条 税务、公安、国土资源、住房城乡建设等部门应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人或房屋承租人纳税、户籍、工商登记、房屋和土地以及个人住房情况等信息。

第十四条 房屋征收部门可委托房屋征收实施单位和房地产价格评估机构实施调查登记和预评估，调查内容包括：

- (一) 被征收人基本情况；
- (二) 征收范围内房屋的地址、权属、用途、结构、建筑面积等情况；
- (三) 征收范围内房屋土地权属、用途、面积等情况；
- (四) 被征收房屋装饰装修、附属设施、附属物情况；
- (五) 未经登记建筑和临时建筑等情况；
- (六) 被征收房屋出租、抵押、查封情况；
- (七) 被征收人拟选择的补偿方式；
- (八) 征收范围内及就近地段房屋交易价格情况；
- (九) 因房屋征收造成停产、停业损失等情况；
- (十) 被征收人是否符合住房保障条件的情况；
- (十一) 其他需要调查登记的情况。

调查登记结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对公布的调查登记结果有异议的，房屋征收部门或房屋征收实施单位应当进行核实。

第十五条 被征收房屋的使用性质和建筑面积以房屋登记簿的记载为准。

对房屋使用性质或建筑面积有异议的，由当事人提出书面申请，城乡规划、国土资源、住房城乡建设部门按照各自职责作出书面认定。认定后，被征收房屋的建筑面积与房产证建筑面积不符的，由房屋征收部门委托有资质的测绘机构进行测量，测量结果超出房产证面积的部分按照被征收房屋市场平均价格的 80%

进行货币补偿。

第十六条 房屋征收部门对征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，报市、县级人民政府组织国土资源、城乡规划等部门依据各自职能进行调查、认定和处理。

对认定为合法建筑的和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿，并在征收范围内予以公布。

第十七条 调查、登记、认定结束后，房屋征收部门应根据回迁安置的需要组织编制旧城区改建项目用于产权调换的住宅房屋建设地块修建性详细规划或建设工程设计方案的总平面图报市、县城乡规划部门审定。

第十八条 房屋征收部门应当根据调查登记、房屋预评估和产权调换用房等情况拟定房屋征收补偿方案，房屋征收补偿方案应当包括以下主要内容：

- （一）征收范围、补偿方式；
- （二）不同类型被征收房屋预评估市场平均价格；
- （三）产权调换房屋的预评估市场平均价格、产权调换房屋位置、户型图及交房条件等情况；
- （四）不同类型被征收房屋的公摊补助系数；
- （五）过渡方式、期限，临时安置用房标准，奖励与补助标准；
- （六）停产停业损失计算标准；

(七) 签约期限;

(八) 其他应该纳入补偿方案的内容。

第十九条 房屋征收部门应当将拟定的房屋征收补偿方案报市、县级人民政府，由市、县级人民政府组织发展改革、国土资源、城乡规划、住房城乡建设、财政等有关部门及专家进行论证。

市内七区房屋征收部门在房屋征收补偿方案论证前，应将房屋征收补偿方案报市房屋征收部门综合平衡。

第二十条 房屋征收补偿方案经论证后，市、县级人民政府应当将房屋征收补偿方案在本级政府和房屋征收部门网站公开征询公众意见，征询公众意见期限不少于 30 日。在征询公众意见期间，房屋征收部门还应当将房屋征收补偿方案送达被征收人。

市、县级人民政府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。

第二十一条 因旧城区改建需要征收房屋的，半数以上被征收人认为房屋征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，由市、县级人民政府组织召开被征收人代表、公众代表、房屋征收部门等参加的听证会。

市、县级人民政府应当根据听证会情况对房屋征收补偿方案组织修改。

第二十二条 市、县级人民政府应当组织发展改革、国土资源、城乡规划、住房城乡建设、公安、财政、信访等有关部门进

行研究，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，应当经政府常务会议讨论决定。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。

第二十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当在10日内公告，并由房屋征收部门送达被征收人。公告应当载明房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，征收范围内的国有土地使用权同时收回。

第二十四条 县级房屋征收部门应当在本级人民政府作出房屋征收决定之日起7日内，将房屋征收决定及房屋征收补偿方案报市房屋征收部门备案。

第二十五条 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。

房屋征收部门应当加强对征收补偿资金的监管，资金监管办法由市人民政府另行制定。

第二十六条 房屋征收所需的调查登记、预评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、评估及其他与征收工作相关费用纳入征收成本，根据工作需要拨付。

第三章 补 偿

第二十七条 对被征收人的补偿包括：

- （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。

对在规定的搬迁期限内搬迁的被征收人，市、县级人民政府应当给予奖励。

第二十八条 征收国有土地上房屋的，在签约期限内，被征收人应当与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，房屋征收补偿协议应当载明下列内容：

- （一）被征收房屋的地址、权属、建筑面积、用途、类型、结构、楼层等；
- （二）补偿方式；
- （三）货币补偿金额、付款方式、付款期限、结算方式等；
- （四）用于产权调换房屋的地址、权属、建筑面积、用途、结构、楼层、差价结算方式；
- （五）搬迁期限、搬迁过渡方式、过渡期限、搬迁费、临时安置费等；
- （六）停产、停业损失等事项；
- （七）违约责任；
- （八）其它约定事项。

房屋征收补偿协议示范文本格式由市房屋征收部门统一制作并公布。

第二十九条 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。被征收房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据房屋征收评估办法确定的不同类型被征收房屋的市场平均价格，结合被征收房屋的建筑面积、结构、新旧程度和配套设施、占地面积、土地使用权等因素评估确定。

房屋征收部门应根据被征收住宅房屋的具体情况给予公摊补助。

公摊补助系数由市、县（市）、矿区人民政府公布。

第三十条 征收未超过批准期限或未规定期限且使用时间未超过2年的临时建筑的价值，由房地产价格评估机构按其房屋重置价乘以折旧系数评估确定。

折旧系数按下列规定确定：

- （一）有批准年限的，以批准年限为基数确定；
- （二）无批准年限的，以2年的期限为基数确定。

第三十一条 房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按少数服从多数的原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

房地产价格评估机构应当独立、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。

市房屋征收部门每年应公布社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产价格评估机构名单，供被征收人选择。

第三十二条 房屋征收部门或被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

市住房城乡建设主管部门应组织由房地产估价师、城市规划和法律等方面专家成立房地产价格评估专家委员会。

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；鼓励被征收人选择货币化安置。

第三十四条 被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人支付货币补偿费。

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应提供产权调换房屋。产权调换房屋为现房的，房屋征收部门与被征收人计算、结清货币补偿费与产权调换房屋价值的差价；产权调换房屋为期房的，房屋征收部门与被征收人计算货币补偿费与产权调换房屋价值的差价，在交付房屋时，结清差价款。

用于产权调换房屋的价值，由房地产价格评估机构根据房屋征收评估办法评估确定。

第三十五条 征收执行国家租金标准的公有住宅房屋实行货币补偿的，房屋承租人未享受过国家房改政策购房的，货币补

偿费的 20% 支付给被征收人，80% 支付给房屋承租人，房屋承租人不再享受房改政策购房；房屋承租人它处房屋已按规定面积标准享受国家房改政策购房的，货币补偿费的 80% 支付给被征收人，20% 支付给房屋承租人；房屋承租人已按国家房改政策购房，但未达到规定面积标准的，其不足规定面积标准的部分房屋面积，货币补偿费的 20% 支付给被征收人，80% 支付给房屋承租人，超过规定面积标准的部分房屋面积，货币补偿费的 80% 支付给被征收人，20% 支付给房屋承租人。

第三十六条 征收执行国家规定租金标准的公有住宅房屋实行产权调换的，如被征收人或房屋承租人不结算差价，房屋征收部门可用被征收房屋补偿费购买等价值量的房屋，由被征收人用于安置原房屋承租人，并重新订立房屋租赁合同。

第三十七条 征收执行国家规定租金标准的非住宅房屋，被征收人已对房屋承租人进行安置的，应实行货币补偿。实行产权调换的，房屋征收部门可用被征收房屋补偿费购买等价值量的房屋，由被征收人用于安置房屋承租人，并重新订立房屋租赁合同。

第三十八条 被征收人符合住房保障条件的，市、县级人民政府应当优先给予住房保障。

（一）实行货币补偿的，被征收人家庭他处无住房且总建筑面积不足三十平方米的，按三十平方米予以补偿，补偿后仍符合条件的，优先予以住房保障。

（二）实行产权调换的，被征收人家庭他处无住房且总建筑

面积不足三十平方米的，调换后的住房三十平方米以内部分，被征收人无需支付房款，超过部分被征收人按房地产市场价格结清差价。

对难以支付差价款的家庭，其所调换的住房可以与市、县级人民政府按一定比例共有，被征收人应当就保障标准内非自有产权的部分向产权人支付廉租住房租金，就保障标准外非自有产权的部分向产权人支付市场价租金。被征收人在具备支付能力且愿意购买时，可以按再次购买时的市场价格购买。

第三十九条 因征收房屋造成搬迁的，由房屋征收部门向被征收人支付搬迁费；过渡搬迁的，按一次性搬迁费的2倍计发。用于产权调换的房屋尚未建成的，被征收人可自行过渡。对自行过渡确有困难的，由房屋征收部门提供周转房过渡。

征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应支付被征收人12个月的临时安置费；被征收人选择现房进行产权调换的，房屋征收部门应支付3个月的临时安置费；被征收人选择期房产权调换自行过渡的，由房屋征收部门与被征收人在期房的合理建设工期内约定过渡期限，并支付临时安置费。

征收非住宅用房，被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的临时安置补偿费按6个月计算；被征收人选择产权调换的，被征收房屋的临时安置补偿费按实际期限计算。

期房的合理建设工期6层以下的为18个月，7层至11层的为24个月，12层至24层的为30个月，25层以上的为36个月。

搬迁费和临时安置费具体标准由市、县（市）、矿区人民政府根据本地经济发展情况制定，并予以公布执行。

第四十条 过渡期限超过补偿安置协议约定期限，按下列规定执行：

（一）对自行过渡的被征收人或执行国家租金标准的房屋承租人，应当自逾期之月起，以规定标准为基数，增加临时安置费：

1. 逾期 12 个月以内的，自逾期之月起增加 50%；
2. 逾期 12 个月不满 24 个月的，自逾期第 13 个月起增加 75%；
3. 逾期 24 个月以上的，自逾期第 25 个月起增加 100%。

（二）对房屋征收部门提供周转房的被征收人或执行国家租金标准的房屋承租人，应当自逾期之月起以规定标准按被征收房屋的建筑面积每月付给临时安置补偿：

1. 逾期 12 个月以内的，自逾期之月起按规定标准的 50% 计发；
2. 逾期 12 个月不满 24 个月的，自逾期第 13 个月起按规定标准的 75% 计发；
3. 逾期 24 个月以上的，自逾期第 25 个月起按规定标准 100% 计发。

房屋征收部门与被征收人对前款另有约定的从其约定。

第四十一条 被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物

资、燃气、供热、空调、热水器等搬迁、安装费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

前款补偿费用确定后，应当对被征收人进行补偿；被征收人与房屋承租人对受补偿人另有约定的从其约定。

第四十二条 征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保法律法规执行。

第四十三条 被征收人与房屋征收部门在征收补偿方案确定的签约期限内达不成协议，或者被征收人不明确的，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办法的规定，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。

房屋征收补偿决定应当公平，内容包括本办法第二十八条规定的有关征收补偿协议的事项，房屋征收补偿决定中确定的搬迁期限应不少于 15 日。

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。

第四十四条 被征收人不明确的，市、县级人民政府作出房屋征收补偿决定后，房屋征收部门或委托的房屋征收实施单位应制作勘察记录，并向公证机构办理证据保全。

第四十五条 被征收人与房屋征收部门签订征收补偿协议时应将房屋所有权证、国有土地使用权证或不动产权证书交付房

屋征收部门；房屋征收部门持房屋征收决定、征收补偿协议或者补偿决定、房屋所有权证、国有土地使用权证或不动产权证书到国土资源部门办理注销手续。

第四十六条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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市、县级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。

第四十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收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。

第四十八条 房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位实施，由建筑施工单位负责人对房屋拆除安全负责。

第四十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将每户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第五十条 公安、教育、民政、人力资源与社会保障等部门，应按照各自职责支持房屋征收工作，应及时办理被征收人的户口、子女入学、转学及社会保障等相关手续，不得借故增加房屋征收

部门和被征收人的负担。

第四章 法律责任

第五十一条 市、县级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履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，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。

第五十二条 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。

第五十三条 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。

第五十四条 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，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 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。

第五十六条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的市、县级人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第五章 附 则

第五十七条 石家庄高新技术产业开发区可参照本办法执行。

第五十八条 本办法自二〇一六年七月一日起施行。2011 年 8 月 5 日石家庄人民政府令第 177 号公布实施的《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》同时废止，在《国有土地上房屋征收与补偿条例》出台前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定执行，但不得实施行政强制拆迁。