苏州市人民政府文件

苏府规字〔2011〕3号

市政府关于印发苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位：

《苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经市政府第65次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年三月十八日

苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

第一章　总则

第一条　为切实维护公共利益，规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，保障被征收房屋所有权人的合法权益，顺利开展我市公共利益建设项目的房屋征收工作，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》），结合我市实际情况，制定本办法。

第二条　苏州市人民政府负责全市国有土地上的房屋征收与补偿工作。

县级市人民政府，吴中区、相城区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会负责各自行政区域内国有土地上的房屋征收与补偿工作。

第三条　苏州市住房和城乡建设局为苏州市国有土地上的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门），组织实施苏州城区的房屋征收与补偿工作，并对全市国有土地上房屋征收与补偿工作实施监督管理。

各县级市人民政府，吴中区、相城区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会确定的房屋征收部门组织实施各自行政区域内的房屋征收与补偿工作。

第四条　房屋征收部门可以委托属地政府及相关单位作为房屋征收实施单位，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承包方式承接房屋征收任务，不得以营利为目的。

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。

第五条 市、县级人民政府有关部门应当根据《条例》规定和政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第六条 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。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第七条 房屋征收部门应当按照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要求，编制房屋征收年度计划。保障性安居工程建设和危房集中、基础设施落后等地段旧城区改建，应当纳入政府国民经济和社会发展年度计划。

不符合城乡规划或者非因公共利益需要的建设项目，不得列入房屋征收计划。

第八条 符合《条例》第八条、第九条规定的公共利益建设项目，需要征收国有土地上单位、个人房屋的，由项目建设单位向政府提出房屋征收申请。建设项目应当具备项目批准文件、建设用地规划许可证（含规划红线图）、土地性质证明等有关材料。

第九条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面通知国

土、住建、规划、公安、司法、工商等部门暂停办理征收范围内的新建、改建、扩建房屋，改变房屋和土地性质用途，房屋析产、买卖、租赁和抵押，户口迁入或者分户，房产公证，工商营业执照等相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

第十条 房屋征收部门组织对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，收集相关证据，被征收人应当予以配合。

调查中发现有未经登记的建筑，由房屋征收部门将相关调查材料移送规划部门，规划部门应当及时作出认定和处理。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内以公告形式公布。

第十一条 房屋征收部门在组织调查的同时，应当委托两家或者两家以上具有房地产评估资质的评估机构对征收范围内的房屋进行采样评估，取得征收范围内被征收房屋相类似房地产市场价格和修正系数的数据，同时测算征收成本。

第十二条 房屋征收部门拟定的征收补偿方案应上报政府。补偿方案应当包括以下内容:

（1）补偿方式和补偿方式选择权;

（2）住宅、非住宅认定标准和面积认定标准;

（3）计户规则;

（4）住宅、非住宅类似房地产市场价格的评估基数;

（5）各类补偿、补助、奖励的标准;

（6）安置房的数量、地点、套型面积和结算基本价格，安置

房购买标准;

（7）拟定的签约期限和提前搬迁奖励期限;

（8）需要规定的其他内容。

市、县级人民政府应当组织有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证，并在政府网站和征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十三条 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在政府网站和征收范围内及时公布。

因旧城区改建需征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合房屋征收条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十四条 征收项目社会稳定风险评估工作由房屋征收部门和征收项目所在地人民政府共同负责实施。社会稳定风险评估应当按照市委办公室、市政府办公室《关于转发<全市社会稳定风险评估工作实施意见>的通知》的内容进行，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告。

第十五条 房屋征收补偿费用应当设立征收专户，建立健全征收补偿资金使用审批程序，做到征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用，保证房屋征收工作的顺利进行。

监察部门、审计部门应当对征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

第十六条 市、县级人民政府应当以书面形式作出房屋征收决定并及时公告。公告应当载明实施的项目名称、确切的征收范围、

征收补偿方案、启征日期、现场接待地点和联系方式、监督举报电话和行政复议、行政诉讼权利等事项。

征收涉及被征收人500户（含500户）以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章　征收评估

第十七条　对从事征收房屋的房地产价格评估机构实行信用管理制度。房屋征收部门应当根据房地产价格评估机构的资质等级、从业经历、评估技术水平、社会信誉等情况，每年度公布名录。

第十八条　房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的名录中协商选定。具体由房屋征收部门在征收范围内公布评估机构名录，公布后5日内在征收现场登记被征收人的选择意见，半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选择成功，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成的，由房屋征收部门在公布的名录中适当选取5个具有相应资质的房地产价格评估机构，公开抽签确定。房屋征收部门应当在抽签前5日内在征收范围内公告抽签时间和地点。抽签过程与结果应当由公证机关现场公证。

房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书在征收范围内现场公示。

第十九条　同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产评估机构承担。

如由两家或者两家以上房地产价格评估机构承担同一房屋征收评估项目的，应当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通协商，执行统一标准。

第二十条 被征收房屋价值根据评估对象和当地房地产市场状况，应当优先采用市场法。不宜采用市场法的，可采用其他方法评估。

被征收房屋及其合法占用的土地使用权的价值应当一并评估。

被征收房屋室内装饰装修的价值和其他不动产的价值应当与被征收房屋主体的价值分别评估。

第二十一条 房地产价格评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求，到被征收房屋现场逐户进行实地查勘评估，核对评估对象状况，做好实地查勘记录，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位有关人员和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字认可。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出说明。

第二十二条 房地产价格评估机构应当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向被征收人公示 7 日，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注

册房地产估价师进行现场说明解释。对被征收人反映的确属错估和遗漏的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并报房地产价格评估机构进行修改、完善。

房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门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。房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。

第二十三条 被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告必须由负责房屋征收评估项目的两名或者两名以上注册房地产估价师签字，不得以印章代替签字，同时加盖房地产价格评估机构公章。

第二十四条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人或者房屋征收部门对评估价值有异议的，自收到评估报告之日起 15 日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。

房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起 5 日内给予答复。评估价值发生变化的，应当出具复核报告；评估价值没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。

第二十五条 被征收人或者房屋征收部门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 15 日内，可以向被征收房屋所在地房地产评估专家委员会申请鉴定。

受理房屋征收评估鉴定后，房地产评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 15 日内，指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

第二十六条 被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

第四章 征收补偿

第二十七条 对被征收人给予的补偿包括:

（1）被征收房屋价值的补偿;

（2）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;

（3）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿等标准以及其他有关补助和奖励标准，由市、县级人民政府另行制定后公布。

第二十八条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

征收非公益事业房屋附属物的，不作产权调换。

征收租赁房屋，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换。

第二十九条 被征收人选择产权调换房屋的，房屋征收部门应当提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

第三十条 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，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十一条 被征收房屋分为住宅和非住宅两类，以房屋所有权证记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。房屋所有权证未记载的，以房屋档案记载的用途认定。

非住宅分为商业用房和非商业用房两类，以营业执照记载的经

营范围和经营方式认定。具体分类由房屋征收部门另行公布。

第三十二条 住宅改作非住宅使用的，按照《江苏省城乡规划条例》第五十条规定认定。

非商业用房改作商业用房使用的，应当报请规划部门批准；涉及改变土地用途的，应当依法办理审批手续。未经批准擅自改变的，仍按原用途认定。

不予认定住宅改作非住宅和非商业改作商业用房的，但实际有合法经营者的，对持有效营业执照的，可补偿搬迁、停产停业损失等费用。租赁经营的，需提供有效租赁合同。

第三十三条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定优先给予住房保障，被征收人可以不参加社会轮候。

第三十四条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

被征收房屋的合法面积认定、计户规则，租赁房屋、落实政策房屋的补偿，基本居住需求保障，安置房过渡期限等规定由房屋征收部门另行制定。

第三十五条 被征收人或者房屋承租人在征收公告规定的签约期内提前搬迁的，房屋征收部门应当给予适当奖励。

第三十六条 被征收人或者房屋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。因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人或者房屋承租人支付搬迁补偿费。选择房屋产权调换的，安置房屋交付前，房屋征收部门应当向自行过渡的被征收人或者房屋承租人，支付临时安置补偿费。

第三十七条 安置房的规划、建设应当征求房屋征收部门的意见，安置房应当符合国家质量标准和设计规范，满足交付就能入住使用的基本功能。市土地储备中心负责城区安置房的组织建设、计划、供应和销售等管理工作。具体办法另行制定。

第三十八条 房屋征收部门应当在房屋征收范围内设置固定场所，公开房源的地理位置、小区布置图、房屋的单体平面图及楼层的方格示意图、安置房价格等内容，供购房人了解和自由选择。

第三十九条 房屋征收部门应当与被征收人或者房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内订立补偿协议。征收补偿协议书应当统一文本格式。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第四十条 房屋征收部门与被征收人或者房屋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的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

补偿决定报批程序，由市、县级人民政府另行规定。

第四十一条 被征收人或者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，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，由作出征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十二条 房屋征收部门应当依法建立健全房屋征收补偿

档案制度，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。审计部门对房屋征收补偿费用和使用情况的审计结果应当公布。

征收补偿结束后，房屋征收部门应当及时将征收补偿档案移交城建档案馆。

第五章　附则

第四十三条　已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理。对在规定期限内，达不成补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。被拆迁人或者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，在裁决规定的搬迁期限内又未搬迁的，由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制执行。

第四十四条　各县级市人民政府，吴中区、相城区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会可以根据本办法，结合本地实际情况，制定具体实施办法。

第四十五条　本办法自公布之日起施行。

主题词：房屋　征收与补偿△　办法　通知

抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，军分区，市各民主党派，市各人民团体，市工商联，各大专院校。

苏州市人民政府办公室　　2011年3月21日印发

共印：一〇份