

吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法

(2020年1月22日吉林省人民政府令第273号公布 根据2021年12月27日吉林省人民政府令第275号公布的《吉林省人民政府关于修改和废止部分省政府规章的决定》修改)

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》等有关法律、法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 为了公共利益需要,在本省行政区域内,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 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补

偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本办法的规定和本级人民政府规定的职责分工相互配合,做好房屋征收与补偿工作。

被征收房屋所在地的乡(镇)人民政府、街道办事处,应当配合做好房屋征收与补偿相关工作。

第五条 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。委托事项一般包括:协助进行调查、登记,协助编制征收补偿方案,协助进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释,就征收补偿的具体问题与被征收人协商,协助组织征求意见、听证、论证、公示以及组织对被征收房屋的拆除等。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

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。

第六条 市、县级人民政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第七条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同财政、自然资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿工作的指导。

市级房屋征收部门应当加强对所辖县（市、区）房屋征收部门房屋征收与补偿工作的监督和指导。

第八条 任何组织和个人对违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及本办法规定的行为，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应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第九条 市、县级人民政府应当对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。

对符合法律、行政法规规定的公共利益情形确需征收房屋的建设活动，发展改革、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、旧城区改建征收房屋的，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划；对未纳入年度计划确需实施

的，应当依法调整并纳入国民经济和社会发展年度计划。

第十条 因旧城区改建需要征收房屋的，应当符合危房集中、基础设施落后等条件，经市、县级人民政府组织有关部门认定后方可实施。具体认定条件和程序由市、县级人民政府制定，并予以公布。

第十一条 市、县级人民政府应当组织自然资源、住房城乡建设等部门，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。

第十二条 房屋征收范围确定并公布后，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，以及抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

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。暂停期限最长不得超过1年。

市、县级人民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。

第十三条 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、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十四条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组

织自然资源、住房城乡建设、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。具体认定标准由市、县级人民政府依法确定，并予以公布。

第十五条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。市、县级人民政府应当组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、市场监管、税务等有关部门对征收补偿方案的合法性、可行性等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。

征收补偿方案应当包括以下主要内容：

- （一）房屋征收的目的；
- （二）房屋征收范围与实施时间；
- （三）征收补偿费用筹集情况；
- （四）被征收房屋的基本情况；
- （五）房屋征收补偿方式、补偿标准和计算方法，补助、奖励标准和计算方法，产权调换房屋的基本情况和交付时间，停产停业损失补偿标准和计算方法，搬迁期限、过渡方式和过渡期限等；
- （六）征收补偿协议的签约期限；
- （七）其他需要明确的内容。

第十六条 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及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，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》和本办法规定的，市、县级人民政府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。

第十七条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，由本级人民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。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。

第十八条 市、县级人民政府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。

第十九条 市、县级人民政府应当在作出房屋征收决定后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。市辖区的房屋征收决定及征收补偿方案应当报市人民政府房屋征收部门备案。

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。

第二十条 房屋征收部门应当加强房屋征收工作的信息化建设，鼓励应用房屋征收信息系统加强对房屋征收工作的监督和管理。

第三章 征收评估

第二十一条 被征收房屋的价值，应当由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。

第二十二条 房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过本级人民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。

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。

第二十三条 省人民政府住房城乡建设主管部门和各市(州)人民政府住房城乡建设主管部门应当组织成立房地产价格评估专家委员会。

房地产价格评估专家委员会由房地产估价师、资产评估师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律、会计等方面的专家组成。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

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,应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的街道(社区)工作人员见证,有关情况应当在评估报告中说明。

第二十六条 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房屋征收部门,由房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

第二十七条 征收评估报告应当符合《房地产估价规范》《国有土地上房屋征收评估办法》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。

第二十八条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,可以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,可以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。

第二十九条 住房城乡建设主管部门应当依照有关法律、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。

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、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

第三十条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当给予被征收人以下补偿：

- （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于该房屋的国有土地使用权的价值。

第三十一条 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。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,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十三条 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。

第三十四条 市、县级人民政府应当根据经济社会发展情况,定期对因征收房屋造成的搬迁、临时安置等补偿标准进行调整。

第三十五条 被征收人选择房屋产权调换且自行解决过渡用房的,房屋征收部门应当支付临时安置费。未能按照约定期限交付产权调换房屋的,应当自逾期当月起高于原标准支付临时安置费。

第三十六条 因征收房屋造成停产停业,且同时符合以下条件的,应当给予停产停业损失补偿:

(一)不动产权证书记载或者经认定,房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋;

(二)具有合法、有效的营业执照,且营业场所为被征收房屋;

(三) 房屋征收决定公告之日仍正常生产经营的;

(四) 法律、法规等另有规定的除外。

第三十七条 停产停业损失补偿应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体标准由市、县级人民政府制定。

第三十八条 被征收房屋已经登记的,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;未经登记的,应当按照市、县级人民政府组织有关部门认定、处理的结果进行评估。

第三十九条 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的,不予补偿。

第四十条 征收的住宅房屋实际用于经营的,按照住宅进行补偿,并可以根据实际情况给予经济补助,具体补助办法由市、县级人民政府制定。

第四十一条 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。

第四十二条 被征收房屋所有权人不明确的，当地人民政府可以根据房屋买卖协议、遗嘱以及街道、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。

第四十三条 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，并邀请街道（社区）等代表到场见证。

第四十四条 对在征收补偿方案确定的签约期限内签约并在约定期限内主动搬迁的被征收人，应当给予奖励。具体奖励政策由市、县级人民政府根据实际情况制定。

第四十五条 房屋征收部门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,由作出房屋征收决定的市、县级人民政府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。

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。

第四十六条 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 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。

第四十八条 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

第四十九条 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。

第五十条 违反本办法规定，市、县级人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，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：

（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。

第六章 附 则

第五十一条 本办法自 2020 年 3 月 10 日起施行。