第一章 总则

第一条  为了保障许昌市城市规划区国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条  为了公共利益的需要,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。

第三条  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  许昌市人民政府及许昌县、魏都区人民政府,以下称市、县（区）人民政府,负责本区域内的房屋征收与补偿工作。

市、县（区）住房城乡建设行政主管部门为本区域内的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门）,组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

市、县（区）人民政府有关部门应当根据职责分工,做好相关工作,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条  经济开发区、东城区管委会可以依法成立不以营利为目的,并实行独立核算的房屋征收实施单位,接受市房屋征收部门的委托,承担具体的房屋征收与补偿工作。从事房屋征收与补偿的工作人员,必须通过市、县（区）房屋征收部门的培训、考核,实行持证上岗,接受上级住房城乡建设部门的检查和被征收人的监督。

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。

许昌新区国有土地上房屋征收项目按属地管理原则,由许昌县、魏都区人民政府组织实施。

市属房屋征收项目按属地管理原则,由许昌县、魏都区人民政府组织实施。经济开发区、东城区管委会可接受市房屋征收部门的委托,承担具体的房屋征收与补偿工作。

第六条  许昌市人民政府负责对县、区人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

市房屋征收部门应当会同市财政、国土资源、城乡规划、发展改革等有关部门,加强对县、区房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条  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

第八条  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、县（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（区）国民经济和社会发展年度计划。

制定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,应当广泛征求社会公众意见,经过科学论证。

第十条  房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县（区）人民政府。

房屋征收补偿方案应当包括建设项目名称及相关批准文件、征收部门及委托房屋征收实施单位、征收范围、涉及被征收人户数和房屋征收面积、房屋补偿和土地使用权收回办法、产权调换房源情况、违章建筑认定和处理情况、签约期限、补助和奖励办法等。

市、县（区）人民政府应当组织有关部门,对征收补偿方案进行论证并在房屋征收范围内予以公布,采取召开听证会、收集书面意见等方式征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条  房屋征收部门应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况在房屋征收范围内予以及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋,半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的,市、县（区）人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会半数以上代表的意见修改方案。

第十二条  市、县（区）人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;房屋征收涉及被征收人户数在100户以下的（含100户）,征收决定由市、县（区）人民政府市、县（区）长审批;房屋征收涉及被征收人户数超过100户的,应当经市、县（区）人民政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前,建设单位应根据房屋征收部门估算的补偿费金额,将征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条  市、县（区）人民政府作出书面的房屋征收决定后,应当在5日内在房屋征收范围内及新闻媒体发布房屋征收公告。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。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时由市、县人民政府国土资源部门依法收回。

市、县（区）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。

第十四条  被征收人对市、县（区）人民政府作出的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。

第十五条  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。调查结果应当及时向房屋征收范围内的被征收人公布。

被征收房屋的用途、建筑面积以房屋所有权证的记载为准。房屋所有权证未记载的,房屋用途以建设工程规划许可证批准文件为准;经市、县级人民政府城乡规划行政主管部门批准改变房屋用途的,以实际用途为准;建筑面积以房产测量机构实际测量结果为准。

第十六条  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、改建房屋和对房屋进行装饰、装修及改变房屋用途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。

第三章 补偿

第十七条  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。市、县（区）人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励,具体的房屋征收补助和奖励办法按房屋征收补偿方案执行。

第十八条  征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,住房保障工作机构凭房屋征收部门出具的证明和房屋征收补偿协议书,优先纳入住房保障范围。

第十九条  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的类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按规定办法评估确定。

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。

第二十条  房屋征收部门应当在房屋征收范围内公示一批社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产估价机构供被征收人参考。房地产估价机构由被征收人协商确定;协商不成的,通过多数决定或投票、抽签、摇号等方式选定。同一房屋征收项目的评估工作,由一家评估机构承担。

房地产估价机构选定后,房屋征收部门应当向房地产估价机构出具房屋征收评估委托书,并与其签订书面房屋征收评估委托合同。房地产估价机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第二十一条  被征收人应当向房地产估价机构提供被征收房屋价值评估所必需的被征收房屋和土地的权属等相关资料,并协助实地查勘。

被征收人拒绝对被征收房屋进行实地查勘的,房屋征收评估价值按照房屋征收区域内被征收房屋价值的最低值计算,有关情况应当在评估报告中说明。

第二十二条  评估机构应当及时向房屋征收部门和被征收人送达评估报告。

对评估被征收房屋价值有异议的,可以在接到房地产评估报告之日起5日内向作出房地产价格评估的机构提出书面的复核评估申请。对复核结果有异议的,可以在5日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定小组由申请鉴定人从评估专家库名单中随机抽取3人以上单数组成。

房地产价格评估专家委员会自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见。

第二十三条  被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、县（区）人民政府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。

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、县（区）人民政府应当提供改建地段或者就近地段的多种类型房屋。

用于产权调换房屋的价值,由对被征收房屋进行评估的房地产评估机构,按照房屋征收决定公告之日类似房地产的市场价格评估确定。

第二十四条  因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。搬迁费、临时安置费按房屋征收补偿方案执行。

第二十五条  对因征收房屋造成停产、停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益及停产、停业期限并结合工商登记和纳税情况等因素,由估价机构评估确定。

第二十六条  市、县（区）人民政府及其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。

市、县（区）人民政府作出房屋征收决定前,应当组织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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑,应当给予补偿;对违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

第二十七条  房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定,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、违约责任等事项,订立补偿协议。

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

第二十八条 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,或者有下列情况之一的,由房屋征收部门报请市、县（区）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。

（一）房屋所有权人下落不明的;

（二）没有房屋所有权关系证明的;

（三）暂时无法考证房屋合法所有权人的;

（四）房屋所有权有纠纷尚未依法解决或正在诉讼的;

（五）其他房屋所有权人不明确的情形。补偿决定应当公平,包括本办法第二十七条第一款除违约责任之外的有关补偿协议事项。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。

第二十九条  实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。市、县（区）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。

第三十条  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（区）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。

第三十一条  拆除被征收房屋必须文明施工,并依照《建设工程安全生产管理条例》等规定,实行安全生产和围挡拆除等措施。

第三十二条  相关部门凭房屋征收部门证明及被征收房屋所有权证明文件,应当及时为被征收人办理户口转移、子女转学转托、房屋所有权登记以及用水、用电等事宜。

第三十三条  房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案,分户补偿情况应允许查阅并向被征收人公布。

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。

第四章 法律责任

第三十四条  市、县（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。

第三十五条  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。

第三十六条  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。

第三十七条  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。

第三十八条  房地产价格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。

第五章 附则

第三十九条  本办法施行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办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。

第四十条  本办法自公布之日起施行。2003年9月23日许昌市人民政府公布的《许昌市城市房屋拆迁管理办法》同时废止。