

# 市政府关于印发无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各市（县）和各区人民政府，市各委、办、局，市各直属单位：

《无锡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。

二〇一一年十月二十五日

# 无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法

## 第一章 总 则

第一条 为了规范本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的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本市实际，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（以下简称被征收人）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 市人民政府负责市区的房屋征收与补偿工作，并监督和指导下（县）、区人民政府的房屋征收与补偿工作。

市（县）、区人民政府具体负责所辖区域内的房屋征收与补偿工作。新区管委会受市人民政府委托，具体负责所辖区域内的房屋征收与补偿工作。

房屋征收与补偿工作以所在地人民政府负责为主，市政府按需要可以依法直接征收。

发展和改革、财政、国土资源、建设、规划、住保房管、公安、城管、工商、物价、审计、税务、监察、法制等有关部门应当依照本办法规定和各自的职责分工，相互配合，共

同做好房屋征收与补偿工作。

第五条 无锡市人民政府房屋征收办公室是市政府确定的房屋征收部门。其主要职责是：

（一）拟定本市房屋征收与补偿的有关政策文件；

（二）会同有关部门编制本市下一年度房屋征收计划；

（三）组织实施市人民政府直接征收项目的房屋征收与补偿工作，负责征收补偿费用的审核、支付、结算、监管，完成市政府委托的有关房屋征收与补偿具体工作；

（四）负责对各區房屋征收补偿方案、房屋征收决定和补偿决定的备案管理；

（五）负责对全市房屋征收与补偿工作进行协调、监督和指导；

（六）负责对全市房屋征收与补偿情况的统计、汇总和分析；

（七）负责对市区房屋征收与补偿从业人员进行业务培训和考核。

市（县）、区人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作，其具体职责由同级人民政府确定。

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。各乡镇人民政府、街道办事处以及其他承担征收

补偿具体工作的机构可以作为房屋征收实施单位。

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。

房屋征收部门或者房屋征收实施单位根据需要可以通过购买服务方式完成房屋征收与补偿过程中所涉及的专业性工作。

第七条 任何单位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、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，应当纳入国民经济和社会发展年度计划；国民经济和社会发展年度计划执行中涉及到保障性安居工程建设和旧城区改建事项需要调整的，应当由人民政府批准并报请同级人大常委会审议通过。

第十条 根据本办法第八条规定，确需征收房屋的，房屋征收部门应当核查下列材料：

（一）建设项目（保障性安居工程建设和旧城区改建项目除外）的批准文件；保障性安居工程建设和旧城区改建项目符合国民经济和社会发展规划及国民经济和社会发展年度计划的证明材料。

（二）建设项目符合城乡规划和专项规划的意见及范围条件等相关材料。

（三）建设项目符合土地利用总体规划的证明材料。

（四）依法需要提供的其他材料。

第十一条 房屋征收部门对第十条所列材料应当在 5 个工作日内进行核查，确定是否符合征收条件。实施征收的，房屋征收部门或者房屋征收实施单位应当及时对房屋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，被征收人应当予以配合。被征收人不予配合的，根据房屋产权档案进行登记。

调查中发现未经房屋登记的建筑，由市、市（县）、区人民政府确定的有关部门在 15 个工作日内对未经房屋登记的建筑进行认定并书面告知房屋征收部门。对认定为合法的建筑应当给予补偿；对认定为违法建筑的和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对未超过批准期限的临时建筑按照建造成本结合批准期限内的剩余期限给予补偿。

调查中发现非经营性用房改为经营性用房的，由房屋征收部门组织征收实施单位根据工商登记情况和实际经营情况认定实际经营面积和经营年限。

调查结果由房屋征收部门在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起 7 个工作日内持本人身份证明和房屋权属证明以书面形式向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到异议之日起 10 个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

第十二条 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、改建房屋和改变房屋用途、产权分割等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不当增加部分不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知规划、国土资源、住保房管、工商、公安等部门暂停办理相关手续，并在征收范围内发布暂停公告。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。房屋征收决定作出后，停止办理上述相关手续。

第十三条 调查登记结束后，房屋征收部门将拟定的征收补偿方案上报同级人民政府。征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）征收目的、范围、征收依据及项目概况；
- （二）补偿安置政策；
- （三）征收补偿预评估价格（估价时点为初步预定的征收决定公告日期）；
- （四）详细的安置方案（包括用于产权调换房屋的数量、地点、户型面积、结算办法和价格、交付时间等）；
- （五）补助奖励办法和标准；
- （六）签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限；
- （七）需要明确的其他内容。

市、市（县）、区人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并在征收范围内予以公布，征求公众意见。征求

意见期限不得少于 30 日。被征收人需提交意见的，应持本人身份证明和房屋权属证明或者房屋权利来源证明在征求意见期限内以书面形式向房屋征收部门提交。

第十四条 房屋征收部门在 5 个工作日内汇总公众反馈的意见并对拟定的征收补偿方案进行修改，同级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改方案的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，50%以上被征收人书面认为征收补偿方案不符合本办法规定的，市、市（县）、区人民政府组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

区房屋征收部门应当将征收补偿方案于公布前报市房屋征收部门备案。

第十五条 市、市（县）、区人民政府作出房屋征收决定前，应当开展社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人户数在 700 户（一个房屋登记单元或者一份公房租赁合同为一户，下同）以上的，应当经同级人民政府常务会议讨论决定。

第十六条 房屋征收补偿费用应当在作出房屋征收决定前足额到位、专户存储、专款专用。房屋征收部门设立的资金专户，由房屋征收部门、建设单位、开设专户的金融机构共同监管，房屋征收补偿费用应当根据征收进度及时到



账。

第十七条 市、市（县）、区人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿方案的主要内容、签约期限和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、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。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

第十八条 被征收人对市、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。

### 第三章 补 偿

第十九条 作出房屋征收决定的人民政府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。

因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失等补偿标准以及补助和奖励办法另行制定。

第二十条 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), 按照有关房屋征收评估办法和规定评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

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。

第二十一条 房屋征收范围确定后, 房屋征收部门应当书面或者在房屋征收部门网站上发布通告, 通知房地产价格评估机构名录中所有评估机构。房屋征收部门应当将自愿报名参与该征收项目评估工作且评估能力适应征收项目工作量的评估机构名单在房屋征收范围内公布, 供被征收人选择。

被征收人应当持本人身份证明、房屋权属证明或者房屋权利来源证明, 在公布之日起5个工作日内将自行选定的结果以书面形式提交房屋征收部门。被征收人一致选择同一房地产评估机构的, 为协商选定; 超过50%的被征收人选择同一家房地产评估机构的, 为多数决定; 不足50%的, 由房屋征收部门从得票数多的前五位评估机构(不足五家的全部参加)中, 通过公开抽签的方式确定。

通过多数决定、抽签确定房地产价格评估机构的过程和结果, 应当由公证机关依法公证。

市、市(县)住保房管部门应当会同市、市(县)房屋征收部门定期向社会公布从事房屋征收评估、具有相应资质

的房地产价格评估机构及其信用情况，并适时更新。

第二十二条 从事房屋征收评估的人员应当具备房地产估价师执业资格。房地产估价员通过市住保房管部门会同市房屋征收部门组织的培训并考核合格后，可以协助房地产估价师从事房屋征收评估的有关工作。

房地产价格评估机构及评估人员应当独立、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。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第二十三条 房屋征收实施单位、被征收人和房地产估价师应当在实地勘察记录上签字、盖章；被征收人拒绝实地勘察或者拒绝在实地勘察记录上签字、盖章的，应当由房屋征收实施单位、房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十四条 征收住宅房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

被征收人选择货币补偿且需购买定销商品房的，按规定持准购证购买。

前款所称定销商品房，是指经有定价权的人民政府批准，以确定的销售价格、套型面积向国有土地上的房屋被征收人定向销售的住房。

被征收人选择货币补偿且自行解决住房的，房屋征收部门按照被征收房屋的评估价格（不含装璜及附属物补偿）一

次性对被征收人增加 10%的补贴，不再发放定销商品房准购证。

被征收人选择产权调换的，房屋征收部门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，产权调换房屋应当符合国家质量安全标准、产权清晰、无权利负担。

第二十五条 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。

第二十六条 征收住宅房屋，被征收人符合本市住房保障条件的，可以不参加社会轮候，优先享受住房保障。

申请购买经济适用房、租赁廉租住房或者公共租赁住房的，其保障次序列同期申请的非被征收人之前，按照签订征收补偿协议后实际搬迁的先后顺序确定。申请廉租住房租赁补贴的，在签约搬迁完毕并通过市、市（县）住保房管部门审核后发放。

第二十七条 征收执行政府规定租金标准的公有住宅房屋，被征收人与房屋承租人就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，被征收人与承租人重新订立租赁合同；达成协议的，房屋征收部门按照房屋补偿价格的 20%对被征收人进行补偿，按照房屋补偿价的

80%对承租人给予补偿。

第二十八条 征收执行政府规定租金标准的私有住宅房屋（经租房，含经租的宗教房产），房屋征收部门对被征收人按照有关规定进行补偿；承租人与被征收人就解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当提供不小于被征收房屋面积的房屋按照政府规定的租金标准供承租人长期租用，由公房管理部门与承租人重新订立租赁合同；达成协议的，房屋征收部门按照房屋补偿价格的80%对承租人给予补偿。

第二十九条 征收非住宅房屋，因城乡规划、产业政策调整、环境保护等因素不能提供产权调换房源的，实行货币补偿。

第三十条 停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

前款所称停产停业损失，是指因征收房屋造成停产停业的直接损失。

给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经依法认定为合法的建筑；

（二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证件；

（三）因房屋被征收造成了停产停业损失。

第三十一条 被征收人擅自将住宅房屋改为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照权属登记载明的用途计算停产停业损失。

第三十二条 被征收住宅房屋在《江苏省城乡规划条例》（2010年7月1日起施行）实施前改为经营性用房，同时被征收人持有合法、有效的工商营业执照，并能提供持续经营一年以上税单的，应当在按照权属登记载明的用途给予补偿的基础上，增加一定的补贴。

对于非住宅非经营性用房改为经营性用房的，参照前款规定执行。

第三十三条 房屋征收部门与被征收人依照本办法和其他相关规定，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。

第三十四条 征收补偿协议履行时，被征收人应当将房屋和土地的权属证明等材料交房屋征收实施单位，并由房屋征收实施单位到原发证机关申请办理注销登记；对非全部征收的房屋，由房屋征收实施单位配合被征收人到原发证机关

申请办理房屋和土地权属变更登记，并承担相关费用。

第三十五条 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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的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。

补偿决定应当公平，包括本办法第三十三条第一款规定的有关补偿协议的事项。

区房屋征收部门应当在同级人民政府作出补偿决定之日起7个工作日内将补偿决定的有关材料报市房屋征收部门备案。

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。

第三十六条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

市、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。

第三十七条 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。

强制执行申请书应当附具被申请执行房屋权属证明、土地性质证明、补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的权属证明以及社会稳定风险评估等材料。

第三十八条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将每户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计部门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。

第三十九条 房屋征收部门应当建立健全征收档案管理制度。征收工作结束后，征收实施单位应当将有关征收与补偿的档案资料在 30 日内送交房屋征收部门归档，房屋征收部门应当按年度将征收补偿档案移交市、市（县）城建档案机构。

#### 第四章 法律责任

第四十条 市、市（县）、区人民政府和有关部门或者单位及其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，按照有关规定责令改正，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。



第四十一条 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或者房屋承租人搬迁，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。

第四十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行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。

伪造、变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明文件骗取补偿的，应当依法予以追缴，并追究相应的法律责任。

第四十三条 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。

第四十四条 房地产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，对评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下罚款且一年内不得在本市承接房屋征收评估业务；对房地产估

价师并处1万元以上3万元以下罚款且一年内不得在本市从事房屋征收评估工作，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

第四十五条 国家、省对国有土地上的房屋征收与补偿另有规定的，从其规定。

第四十六条 江阴市、宜兴市可以根据本办法，结合当地实际，制定具体实施细则。

第四十七条 本办法自公布之日起施行。2001年11月29日公布的《无锡市城市房屋拆迁管理办法》（无锡市人民政府令第54号）同时废止。国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》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。