

渠县人民政府 关于进一步规范房屋征收补偿工作的意见

渠府发〔2020〕7号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级有关部门（单位）：

为进一步加强房屋征收补偿监督管理，规范工作流程，强化过程监管，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国招标投标管理法》《中华人民共和国招标投标管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《房地产估价机构管理办法》《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》及《渠县房屋征收（拆迁）补偿办法》（渠府发〔2018〕167-1号）有关规定，现结合渠县实际，特制订本意见。

一、切实规范征收补偿方案拟定

（一）规范调查摸底流程。县征补局应根据渠县城市发展总体规划、渠县土地利用规划、渠县棚户区改造年度计划及产业或民生领域重大项目实施计划等，会同项目所在乡镇人民政府（街道办事处）对拟实施房屋征收补偿片区内的房屋建构筑物进行房地产面积测绘，为房屋征收补偿提供测绘数据支撑。县征补局可按规定程序对渠县城市规划区内的房屋建构筑物等进行航拍，锁定房屋建构筑物现状，有效遏制违法违规建设等不当增加补偿费用行为。开展调查摸底时，县征补局应及时函告县级有关部门停办户籍迁移（法律法规明确的除外）、产权登记、工商登记、土地流转等手续，停办期限为1年。县征补局应会同项目所在乡镇人民政府（街道办事处）对拟征收补偿项目进行社会稳定风险性评估，评估结论作为县人民政府作出征收决定的重要依据。

（二）规范方案拟定流程。县征补局应依据国家、省、市、县房屋征收补偿有关规

定，结合拟征收范围内房屋结构、房屋用途、土地性质、户籍人口等情况，草拟包含政府征收令、征收决定、征收公告、征收补偿方案、购房补贴标准、征收补偿资金概算等内容的《房屋征收补偿方案》草案，报县住建局审核后按程序报县人民政府审定。县征补局在草拟《房屋征收补偿方案》草案前，应根据房地产价格评估机构的初评结果，结合拟征收项目的所处区位、周边环境和房屋建筑结构等因素，分类拟定不同地段、不同结构的房屋建构筑物的价值补偿区间；应书面函询县房管局拟征收地块中心点1.5公里范围内商品住宅房市场销售均价，结合拟征收地块房屋建构筑物的价值评估区间，合理确定购房补贴标准；涉及拟征收党政机关和企事业单位的，应根据《渠县房屋征收（拆迁）补偿办法》（渠府发〔2018〕167-1号）有关规定，按照“一企（单位）一方案”原则，拟定《征收补偿方案》草案。

（三）规范方案发布流程。征收补偿方案一经县人民政府审定，县征补局应积极联系县人民政府办公室，尽快完成政府征收令、征收决定、征收公告、征收补偿方案等正式公文的印制和用印工作；在1个工作日内将完成用印的政府征收令、征收补偿方案等，会同项目所在乡镇人民政府（街道办事处）在征收范围按规定时限予以公示，并对公示的征收补偿方案的准确性负责。

二、切实规范被征收房屋建构筑物房地产测绘

（一）规范机构选择。县征补局按规定程序选择或确定具备相应资质的房地产测绘机构。房地产测绘机构选定或确定后，由县征补局作为委托人，向房地产测绘机构出

具房屋征收测绘委托书，并与其签订房屋征收测绘委托合同。

(二) 规范现场踏勘。实施房地产测绘时，县征补局应根据拟征收范围的土地性质、建筑结构、房屋用途等情况，会同房地产测绘机构、项目所在乡镇人民政府（街道办事处）及被征收人，对拟征收的房屋建筑物及其附属设施等分类测绘、按户汇总，填写《房地产测绘明细表》。《房地产测绘明细表》原则上需经被征收人现场签字确认。

(三) 规范数据审核。被征收人办理了《土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等权属证书的，其被征收房屋建筑物面积原则上以权属证书记载的为准；未办理权属证书但应当予以征收补偿的，以测绘机构实际测绘结果为准。如实际测绘结果大于权属证书记载的，以实际测绘结果为准；如实际测绘结果小于权属证书记载的，以权属证书记载为准。被征收人对实际测绘结果有异议的，应在公示时间结束5个工作日内，向县征补局提出书面复测申请，县征补局组织房地产测绘机构、项目所在乡镇人民政府（街道办事处）及被征收人现场复测。复测工作原则上由原委托测绘机构承担。被征收人已签订《房屋征收补偿协议》的，原则上不予受理复测申请。复测结束后，县住建局对征收范围不低于10%的被征收人的房地产测绘数据进行复核。县住建局的复核结果为被征收房屋建筑物及其附属设施面积的最终结果，房地产测绘机构以此出具《测绘报告》。

三、切实规范被征收房屋建构筑物性质认定

(一) 规范调查程序。县司法局为未登记被征收房屋建构筑物性质认定工作的牵头单位，负责牵头组织和协调各职能部门开展认定工作，各职能部门抽调专业人员组成性质认定工作组。被征收人办理了《土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等权属证书的，其房屋使用性质以权属证书

记载的为准；未办理权属证书或权属证书记载与实际不一致的，由县司法局牵头组织县自然资源局、县住建局、县市场监管局、县国资中心、县征补局、县房管局等县级有关部门（以下简称“县房屋性质认定小组”），会同项目所在乡镇人民政府（街道办事处），采取现场踏勘、走访问询、查阅资料等方式，根据自身法定职责，对被征收房屋的性质予以调查认定，填写包含认定结论的《房屋性质认定表》，并对调查认定结论承担行政和法律责任。《房屋性质认定表》经县房屋性质认定小组成员单位工作人员签字确认后有效，县征补局以此与被征收人核算被征收房屋建构筑物的原房价值。

(二) 规范复核程序。被征收人对房屋性质调查认定结论有异议的，应在县房屋性质认定小组出具《房屋性质认定表》后5个工作日内，向县征补局提出书面复核申请，县征补局衔接县房屋使用性质认定小组现场复核。复核后县房屋性质认定小组应提出明确复核认定意见，出具《房屋性质认定书》。被征收人已签订《房屋征收补偿协议》的，原则上不予受理复核申请。

四、切实规范被征收房屋建构筑物价值评估

(一) 规范机构选择。县征补局按规定程序选择或确定具备相应资质的房地产价格评估机构。房地产价格评估机构一经选定，由县征补局作为委托人，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。

(二) 规范评估程序。县征补局应根据房屋测绘结果和房屋性质认定结论，会同房地产价格评估机构、项目所在乡镇人民政府（街道办事处）及被征收人，对拟征收的房屋建筑物及其附属设施等进行分类评估、按户汇总，出具《房地产价格评估明细表》。《房地产价格评估明细表》由县征补局会同项目所在乡镇人民政府（街道办事处）在拟征收范围按规定时限予以公示。

(三) 规范复核程序。被征收房屋价值原则上以房地产价格评估机构依法评估的结果为准。被征收人对房屋价值评估结果有异议的,应在《房地产价格评估明细表》公示期间内向县征补局提出书面复核申请,由县征补局组织房地产评估机构、项目所在乡镇人民政府(街道办事处)及被征收人复核。复核工作原则上由原委托评估机构承担。被征收人已签订《房屋征收补偿协议》的,原则上不予受理复核申请。复核结束后,县住建局对征收范围不低于10%的被征收人的房地产价格评估数据再次复核,县住建局的复核结果作为《房屋征收补偿协议》签订的房地产补偿价值依据,房地产价格评估机构以此出具《房地产价格评估报告》。

五、切实规范被征收房屋建构筑物征收补偿协议签订

(一) 规范协议签订。房屋征收补偿方案经县人民政府审定后,县征补局应与征收项目所在乡镇人民政府(街道办事处)共同组建群众工作组。县征补局群众工作组人员负责征收政策宣传和补偿协议审核录入工作。征收项目所在乡镇人民政府(街道办事处)群众工作组人员负责在规定签约时限内,按照经审定的《房屋征收补偿方案》明确的补偿范围、补偿标准等,结合房地产测绘结果、房屋性质认定结论、房地产价格评估结果,与被征收人协商被征收房屋建构筑物补偿的具体事宜。达成一致意见后,由县征补局群众工作组人员在专业网签平台上签订《房屋征收补偿协议》,并与被征收人签订纸质《房屋征收补偿协议》留档备查。

(二) 规范佐证要件。群众工作组与被征收人签订《房屋征收补偿协议》时,要严格按照经审定的房屋征收补偿方案有关规定,针对具体补偿款项明细,对被征收人的房屋建构筑物权属证书复印件、户籍本复印件、房地产测绘报告、房屋使用性质认定结论、房地产价格评估报告、复测(复核)申请、组织机构代码证书复印件、工商营业执

照复印件、税务登记证复印件、纳税凭证、企业(公司)董事会(股东大会)出具的补偿款分配协议(含企业<公司>章程)等必要佐证资料认真核实,作为《房屋征收补偿协议》的附件一并装入户档资料。

(三) 规范审核程序。群众工作组与被征收人签订《房屋征收补偿协议书》后,由县征补局组织监管人员和财务人员协议所列补偿项目、补偿金额、佐证资料等进行财务审查,工作组负责人和县征补局分管领导审核,报县征补局主要领导审定后,由县征补局加盖“合同审核专用章”。未按规定程序审核并加盖“合同审核专用章”的《房屋征收补偿协议》不得支付任何补偿款项、不得办理个人住房贷款担保业务、不得开具“选房通知单”和“购房券”。

六、切实规范被征收房屋建构筑物拆除

(一) 规范拆除机构选定。国有土地上房屋征收补偿项目的房屋拆除工作由县征补局负责。城市规划区内集体土地上房屋拆迁补偿项目的房屋拆除工作由项目所在乡镇人民政府(街道办事处)负责。房屋拆除施工单位必须按规定程序选择或确定,房屋拆除工程单价必须控制在财政评审明确的价格范围内。

(二) 规范房屋拆除流程。被征收人签订《房屋移交承诺书》并交出被征收房屋钥匙后,房屋拆除责任单位应积极衔接水电气、通讯、网络、光纤电视等有关公司停止供应,在3个工作日内拆除管(杆)线及计量表(箱)等设施设备(数量较大的视实际情况定)。同时,督促被征收人完善相关设施的报停及费用结算等工作。房屋拆除责任单位应实地察看被征收房屋搬迁腾退情况,达到整体拆除条件的,在明显位置设置拆除标志标识和警示标志标线。

(三) 规范拆除施工管理。房屋拆除责任单位应根据拟拆除房屋的建筑结构、建筑层高、地理位置、地质环境、道路环境等因素,积极沟通协商房屋拆除施工单位,编

制房屋拆除施工安全预案，落实安全文明环保规范施工措施，实行施工现场专人值守制度，协调处理拆除过程中出现的各类突发问题，切实保障房屋拆除安全。如房屋拆除可能损坏周边行道树、市政共用设施或影响公众交通安全等情况的，应在实施拆除前书面函商县级相关部门，采取移栽、搬迁、临时封闭周边道路或其他有效措施，确保被征收房屋按期顺利安全拆除。

七、切实规范补偿资金支付和“购房券”开具使用管理

(一) 规范现金结算部分支付程序。县征补局应根据按规定程序审核并加盖“合同审核专用章”的《房屋征收补偿协议》所列补偿款项，在被征收人签订《房屋移交承诺书》交出钥匙并察验房屋搬迁腾退情况后，按有关规定将符合支付条件的被征收房屋补偿款中的装饰装修补偿、临时安置补助、搬迁补助等现金结算款项，按财务管理相关程序向县财政局申报后支付被征收人。

(二) 规范“选房通知单”开具程序。“选房通知单”由县征补局印制、开具和管理。县征补局在确认被征收房屋拆除后，按财务管理相关程序开具“选房通知单”。“选房通知单”不得作为结算依据，分存根、选房一式两联，“选房联”由被征收人选购商品房企业留存备查，“存根联”由县征补局留存备查。

(三) 规范“购房券”管理程序。“购房券”由县财政局印制，县征补局开具管理，为选择“购房券”补偿模式的被征收人购买商品房的唯一结算依据。被征收人凭《商品房购

县政府文件

买卖合同》或《拍卖成交确认书》到县征补局开具“购房券”。“购房券”分4联。第一联由县征补局留存备查；第二联由被征收人选购商品房企业或县国资中心留存备查；第三联由承接个人住房贷款业务的银行留存备查；第四联装入被征收人户档资料留存备查。

八、本《意见》自印发之日起施行，此前文件与本《意见》不符的，以本《意见》为准。

渠县人民
政府

2020年7月2日