

索引号:	11220000013544541J/2012-03268	分类:	房屋征收;通知
发文机关:	省住房和城乡建设厅	成文日期:	2012 年 06 月 15 日
标题:	关于印发《关于进一步做好国有土地上房屋征收工作若干问题的规定》的通知		
发文字号:	吉建发〔2012〕16 号	发布日期:	2012 年 06 月 26 日

关于印发《关于进一步做好国有土地上房屋征收工作若干问题的规定》的通知

吉建发〔2012〕16 号

各市州、县（市）建委（住房城乡建设局）、房产局、公用局，长白山管委会规划建设局，各县（市）住房城乡建设局、房产局、执法局：

为贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》，规范我省国有土地上房屋征收和评估行为，我厅制定了《关于进一步做好国有土地上房屋征收工作若干问题的规定》，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：关于进一步做好国有土地上房屋征收工作若干问题的规定

二〇一二年六月十五日

关于进一步做好国有土地上房屋征收工作若干问题的规定

为贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》），进一步做好我省国有土地上房屋征收工作，根据《条例》、《吉林省人民政府

关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的指导意见〉的有关条款，制定本规定。

一、征收评估

（一）征收评估应当符合《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《房地产估价规范》和《吉林省房地产估价规程》的规定。

（二）任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。房地产估价师与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

（三）房地产价格评估机构和注册房地产估价师有下列行为的，记入不良信用档案：

- 1、以分支机构名义出具估价报告；
- 2、允许他人利用自己的资质或者资格从事房屋征收评估活动；
- 3、出具有重大差错的估价报告；
- 4、拒绝复核评估；
- 5、未按规定安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘、现场说明解释；
- 6、与他人恶意串通，损害当事人或者利害关系人的合法权益；
- 7、法律、法规、规章规定的其他禁止行为。

（四）被征收房屋评估范围，应当包括房屋、附属物、房屋占用范围内的建设用地使用权以及地上附着物。

评估附属物、地上附着物的价值，地方政府有征收补偿标准规定的，参照规定评估；地方政府没有征收补偿标准规定的，可以邀请相应的专业机构或者专业人士给予帮助，但应当在注册房地产估价师声明中予以说明。

房屋占用范围的建设用地使用权价值，应当按没有使用期限的限制评估。但有使用期限限制的，评估结果必须包括剩余年限的出让金。

（五）被征收房屋的价值内涵，除按《国有土地上房屋征收评估办法》第十一条执行外，也不考虑征收因素对被征收房屋市场价值的影响。

征收因素对被征收房屋市场价值的影响，是指被征收房屋因征收而获得补偿的预期，对被征收房屋市场价值可能产生的影响。

(六) 未登记的房屋的合法性、用途、结构、建筑面积及房屋占用范围内的建设用地使用权面积等，由房屋征收评估委托机构在委托合同中说明。

(七) 评估未超出批准期限的临时建筑，应当按照建设成本结合成新计算。

(八) 对同一征收项目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评估机构评估确定。评估确定的被征收房屋的价值低于类似房地产评估市场价格的，按类似房地产市场价格计算。

(九) 评估被征收房屋的价值，可以选用一种或者多种方法中的最适宜方法，并合理确定估价结果。

采用加权平均法确定估价结果的，应当在估价报告中说明权重确定的理由。

(十) 采用市场法评估，应当选取同一供求范围内，在区位、权利性质、用途、建筑结构、规模、档次、成新等与估价对象类似的房屋交易实例作为可比实例。

选取交易实例规模，一般在估价对象 0.25—4 倍的范围内。

砖木结构等住宅房屋如果交易不活跃，成交价格偏离市场价格且有失公允的，可以选择与估价对象类似的砖混结构的房屋交易实例作为可比实例。

(十一) 采用收益法评估非住宅房屋价值，应当根据估价对象的用途类型确定净收益。

采用租金确定净收益的，当约定租金高于客观租金的，被征收人应当提供租赁合同及不动产租赁完税凭证。采用经营收益确定净收益的，被征收人应当提供估价时点前三年的财务审计报告。

(十二) 在建工程，应当采用假设开发法评估，其用途、建筑结构、规模和容积率应当以规划批准文件为依据。

(十三) 采用成本法评估非住宅房屋的价值，应当考虑估价对象的建筑年代、用途、建筑结构、高度、跨度、设施设备、装饰装修及其重新开发建设所需要的各项必要成本费用、税金和开发利润等构成要素，但开发利润率应当选取市场平均利润。

(十四) 房地产价格评估机构出具的初评分户结果，由房屋征收部门公示。公示期间房屋征收部门应当安排统一说明解释时间。负责该项目的注册房地产估价师应当现场说明解释。

公示期满，房地产价格评估机构应当将整体（叙述式）报告和分户报告（表格式）送交房屋征收部门，由房屋征收部门向被征收人转交分户报告（表格式）。

（十五）分户报告应当包括征收项目名称、征收公告日期、委托人，报告编号、被征收人、估价对象用途、建筑面积、结构、设施设备、成新、估价目的、估价时点、价值内涵、评估单价、评估单价平均值、市场价格、报告出具日期以及必要的说明、假设限制条件、房地产价格评估机构公章和注册房地产估价师签字等。

（十六）房地产价格评估专家委员会对房屋征收评估报告进行鉴定时，房地产价格评估机构应当提供被鉴定估价项目的整体报告、分户报告及工作底稿。

（十七）经复核或鉴定后，重新出具评估报告的，评估报告编号应与原评估报告相区别。

（十八）房屋的成新确定，应当依据国家《房屋完损等级评定标准》评定，依据其他方法确定的应当说明理由。

（十九）评估住宅房屋价值，应当包括能够满足基本使用功能的装饰装修。

超出基本使用功能外的装饰装修，应当另行评估。

（二十）被征收的实际用于经营的住宅房屋，在性质认定上仍为住宅。

对被征收的实际用于经营的住宅房屋评估时，房屋征收评估委托机构应在委托合同中说明。

市、县级人民政府对实际用于经营的住宅房屋的征收补偿有规定的，按市、县级人民政府的规定执行；市、县级人民政府没有规定的，评估时应考虑实际用途对住宅房屋价值的影响。

（二十一）房地产价格评估机构接受委托，评估因征收房屋造成被征收人的机器设备、物资等搬迁费用以及停产停业损失补偿时，可以邀请相应的专业机构或者专业人士给予帮助，并在注册房地产估价师声明中予以说明。

（二十二）征收非住宅房屋，涉及可正常迁移的设施设备不予评估补偿。

迁移设施设备涉及拆卸、搬运、短期保管、安装调试的费用应当评估补偿。

（二十三）下列报告不得作为房屋征收补偿依据：

1、不具有房地产估价资质的机构出具的报告；

- 2、评估报告是以房地产估价机构分支机构名义出具的；
- 3、估价目的不是房屋征收补偿的；
- 4、估价时点不是房屋征收公告日的；
- 5、房屋征收预评估报告或者咨询报告；
- 6、报告中注册房地产估价师未签字的；
- 7、其他不符合法律、法规、规章和技术标准的报告。

（二十四）房屋征收评估报告发送给房屋征收部门后，即视为评估报告已使用。除有证据证明房屋征收评估报告存在重大差错或经复核、鉴定修改外，房屋征收评估报告的评估结果永久有效。

二、评估机构选定

（一）市、县级房屋征收部门负责组织本行政区域内国有土地上房屋征收项目评估机构的选定工作，选定工作应当公开、公平、公正、透明。

（二）从事房屋征收项目评估的机构应当具备以下条件：

- 1、取得三级或三级以上房地产估价机构资质。
- 2、两年内无不良信用记录。

（三）市、县级房屋征收部门不得以任何方式和理由设置备案等程序，限制有资格的评估机构参与房屋征收的价格评估。

（四）同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家评估机构承担。

房屋征收范围较大的，征收部门可以将征收范围划分成若干评估区域，由不同的评估机构分别承担。选定评估机构时按区域依次选定，已被选定的机构不得参与同一征收项目中其他区域的选定。

严禁将同一征收范围内的非住宅房屋人为单独剥离出来，单独选定评估机构。

（五）市、县级人民政府在公布补偿方案征求公众意见时，同级房屋征收部门应在当地政府或征收部门公开网站上及房屋征收范围内，发布邀请评估机构参与房屋征收评估的报名公告，公告内容应包含拟需要评估的区域、各区域的户数、评估费用标准与支付方式、报名方式等。

（六）评估机构应当根据项目规模和机构实力，本着实事求是、量力而行的原则，自邀请报名公告发布之日起十五日内，自愿参与报名，并按报名公告要求，向发出报名公告的市、县级房屋征收部门报名，邮递件以邮戳时间为准。

（七）市、县级人民政府公告征收决定时，同级房屋征收部门应同时以公告等形式，在当地政府或征收部门公开网站上及房屋征收范围内，公布参与报名且符合本规定的评估机构名单及其基本情况，并将协商选定评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

（八）被征收人应当在房屋征收部门公布报名参与的评估机构名单之日起五日内，通过协商一致的方式选定评估机构，并将选定结果书面告知房屋征收部门。

（九）被征收人在五日内没有进行协商，或虽经协商但未达成一致意见的，通过多数决定、随机选定等方式选定评估机构。

（十）采取随机选定方式的，房屋征收部门应当组织被征收人代表采取抽签、摇号等方式进行选定。被征收人不选派代表抽签、摇号时，可由街道、社区工作人员代表进行抽签、摇号。

抽签、摇号时应邀请公证机关及报名参与的评估机构代表参加。

（十一）对采取抽签、摇号方式选定评估机构的，房屋征收部门应当对选定过程全程录像，并制作书面记录，由房屋征收部门、被征收人代表（街道、社区工作人员代表）、被选定的评估机构代表、公证人员签字确认。

（十二）征收项目由两家或两家以上评估机构评估的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位。牵头单位应当组织相关评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

（十三）评估机构选定后，房屋征收部门应当在当地政府或征收部门公开网站上及房屋征收范围内，公布被选定的评估机构，告知被征收人。

（十四）评估机构确定后五日内，房屋征收部门应当向选定的评估机构出具委托书，并与其签订书面《房屋征收评估委托合同》。

（十五）被选定的评估机构应根据房屋征收评估项目工作量选派评估工作人员，其中应有不少于两名注册房地产估价师。

市、县级房屋征收部门应加强对被选定评估机构从业质量的监督管理，对指派的注册房地产估价师不按要求踏查现场、制作评估报告、现场答疑的，要责令限期整改，同时上报房地产行政主管部门。

三、停产停业损失补偿

（一）征收国有土地上非住宅房屋造成停产停业损失的应予补偿。

（二）停产停业损失的补偿对象应当同时符合以下条件：

1、房屋权属证书或房屋登记簿记载的房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋。

2、具有合法、有效的营业执照。

3、已办理[税务](#)登记并具有纳税凭证。

4、在征收决定公告之日仍在持续生产经营，因征收房屋造成了停产停业损失。

5、法律法规等另有规定的除外。

（三）停产停业损失补偿范围包括：

1、停产停业期间的净利润损失补偿。

2、停产停业期间职工工资损失补偿。

（四）停产停业损失补偿计算方法：

1、停产停业期间的净利润损失补偿，依据房屋征收决定公告之日上年度净利润均值计算，具体以缴纳所得税完税凭证为准。

2、停产停业期间职工工资损失补偿，依据征收公告之日企业缴纳职工养老保险的人数确定职工人数，按照养老保险缴纳基数确定补偿标准。

3、不能提供所得税完税凭证或养老保险缴纳证明的，净利润及职工工资损失补偿，可根据被征收房屋的评估价值或建筑面积核定的标准分别予以补偿，具体标准由各市、县人民政府根据实际情况自行确定。

（五）停产停业损失补偿期限，按以下标准计算：

1、选择产权调换补偿的，自签订征收与补偿协议之日起至产权调换房屋交付被征收人之日后三个月止。

2、选择货币补偿的，给予一次性停产停业损失补偿，具体标准由各市、县人民政府根据当地实际情况自行确定。

（六）房屋征收协议约定的过渡期限延长的，自逾期之日起应当增加停产停业损失补偿费，具体标准由各市、县人民政府根据当地实际情况自行确定。

（七）被征收房屋的产权人与生产、经营人不一致的，停产停业损失补偿标准与产权人自行生产、经营时的补偿标准相同。

停产停业损失补偿的分配，双方有约定的按约定执行；没有约定的，由双方协商分配；协商不成的，由房屋征收部门将停产停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

四、附则

（一）本规定由省住房和城乡建设厅负责解释。

（二）本规定自公布之日起实施。本规定施行前已依法取得房屋拆迁许可证或者作出征收决定的，按原定办法评估补偿。通过协商方式搬迁的，不适用本规定。