

索引号:	11220000013544541J/2022-00121	分类:	房屋征收;意见
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2021年10月18日
标题:	关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿有关问题的意见		
发文字号:	吉建征〔2021〕3号	发布日期:	2021年10月27日

## 关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿有关问题的意见

吉建征〔2021〕3号

各市（州）建委（住房城乡建设局）、房产局，长白山管委会住房城乡建设局，长春新区城乡建设和管理委员会，中韩（长春）国际合作示范区城乡建设管理办公室，梅河口市住房城乡建设局，各县（市、区）住房城乡建设局、房产局：

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，牢固树立全面依法治国理念，进一步规范全省国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收人合法权益，解决征收工作中的困难和问题，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》《国有土地上房屋征收评估办法》等法规、规章制定本意见。

### 一、关于法律适用问题

房屋征收部门和征收实施单位在履行国有土地上房屋征收与补偿工作职责时，应当严格遵守相关征收法规和规章的规定，各地制定的地方性法规、政府规章、规范性文件以及征收决定等，如与上位法的规定冲突，执行上位法的相关规定，不得擅自附加影响被征收人利益的征收条件。

### 二、关于业务培训问题

从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备相关法律和业务知识，依法实施房屋征收与补偿行为。市、县级房屋征收部门应当加强对征收工作人员的征收政策法规培训，每年不得少于一次，经过培训考试不合格的，不得从事现场征收岗位工作。应当将相关征收方面的法规、规章及政策规定通过制作成微信小程序等方式，便于一线工作人员查阅和学习。

### 三、关于公告公示标准问题

征收部门应当将征收决定、征收补偿方案、入户调查结果、备选房地产价格评估机构情况、房地产价格评估机构选取结果、房地产价格评估机构及估价师信息、被征收房屋分户初评结果、未经登记建筑认定结果、分户补偿情况、征收补偿决定等在征收范围内显著位置予以公示，公示时间不得少于7日。其中征收决定、征收补偿方案等应当公告至签约期结束。公示情况应当采用录音录像与拍照相结合的方式做好证据留存，音视频证据中公告内容和公示的时间地点等应当清晰明确、便于识别。

#### **四、关于入户调查问题**

房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织入户调查登记，并将入户调查登记结果交给此项目的评估机构。对因被征收人拒不配合，两次入户调查无法完成的，由居民自治组织代表和两户以上被征收区域居民代表、两名以上征收工作人员确认该户无法入户调查，形成共同签字的确认单。确认单应在征收范围内公示7日，同时告知该被征收人拒绝入户调查的法律后果，征收工作继续进行。要留存好工作影像资料。如在补偿决定作出前，该被征收人配合征收工作，可重新入户调查。

#### **五、关于现场查勘问题**

注册房地产估价师应当对被征收房屋进行实地查勘，拍摄并妥善留存反映被征收房屋内外部状况及估价师在场的清晰照片等影像资料，做好实地查勘记录。

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。被征收人无正当理由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，并应当将相关情况在估价师声明中说明。

任何单位和个人不得以现场实地查勘替代入户调查登记。注册房地产估价师在实地查勘过程中如发现查勘结果与调查登记结果不一致，应当及时向征收部门报告。征收部门应当组织征收工作人员、注册房地产估价师、被征收人共同现场核对调查登记和实地查勘结果，最后核实结果由上述三方人员共同签字确认，确保调查登记结果和实地查勘结果一致，并留存好影像资料。

#### **六、关于未经登记建筑调查认定处理问题**

未经登记建筑调查、认定、处理工作应当严格执行《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》第十四条的规定。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、处理。各部门应当履行以下职责：

（一）上述部门共同负责对未经登记建筑进行调查，也可组成调查认定工作组开展工作，并将调查结果在征收范围内公布。

(二) 调查结果公布后，自然资源部门（规划）负责对未经登记建筑是否符合规划和土地手续进行核查认定，并出具合法或违法建筑的书面认定、处理意见。住房城乡建设（征收）部门等协助做好认定、处理等相关工作。

(三) 其他相关部门应当依法履行相关职责配合未经登记建筑调查、认定、处理工作。

在征收决定作出后，对征收范围内的建筑应适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定按征收程序处理，不得再进行违法建筑认定及拆违处理。

## 七、关于与被征收人进行协商问题

在征收补偿决定作出前，征收部门应当与被征收人就补偿安置事宜进行协商，且不得少于三次，并形成协商记录，留存好影像资料。被征收人拒绝签字的，在记录中予以说明，并由2名以上工作人员签字。与被征收人的协商记录应包括被征收对象的基本情况（被征收房屋及相关附属设施的权属、面积、用途等）、是否收到评估报告、是否对评估报告申请复估及鉴定、选择安置的方式、未签订补偿安置协议的原因、能够签订补偿协议的要求等内容。

## 八、关于强化听证程序问题

旧城区改建需要征收房屋，市、县级人民政府需要组织召开听证会的，具体程序如下：

(一) 确定参会人员。应当包括被征收人代表（一般为3至5人）、公众代表（人大代表、政协委员、律师可作为公众代表参会）、征收实施单位代表、与征收项目相关的部门代表、会议主持人和听证员（不得少于2名）及书记员等；

(二) 征收部门应当在听证会召开7日前将会议时间、地点通知与会人员；

(三) 由主持人宣布听证会开始，宣布听证会主题，介绍听证员、书记员的职务、姓名，核实与会人员身份，告知当事人权利义务；

(四) 当事人参加听证会应当享有申请回避、讨论、申辩、举证、最后陈述、申请补正会议记录等权利；同时应当履行遵守听证会秩序、听从主持人指挥、申请回避应提出事实及理由等义务；

(五) 听证员向与会人员介绍征收项目的性质、目的、适用的法律法规和安置补偿、补助奖励政策及标准的基本情况，并邀请与会人员发表意见；

(六) 听证员在与会人员发表意见结束后，应当就相关问题依法做出讲解，并组织与会人员进行讨论和最后陈述；

(七) 书记员请听证会参加人员核实听证记录并在记录上签字，主持人宣布听证会结束。

听证笔录应当体现上述程序内容。

根据听证会上的意见，应对征收补偿方案进行调整和完善。

## 九、关于文书送达问题

房屋征收行政文书以及分户评估报告送达时，应当严格执行《中华人民共和国民事诉讼法》第七章第二节的相关规定，由 2 名以上工作人员送达。

被征收人拒绝接收房屋征收行政文书以及分户评估报告，可以邀请街道（社区）或者所在单位的代表 2 人以上到场，说明情况，在送达回证上载明拒收事由和日期、送达人和见证人身份，由送达人、见证人签名或者盖章，同时采用录音录像与拍照相结合的方式记录送达过程。拍摄时间、地点、背景等信息内容应当清晰明确、便于识别。

采用公告送达的，应当在当地房屋征收部门或者政府网站上进行公告，也可在相关报纸上公告，并在案卷中记明原因和经过。同时应在房屋征收范围内醒目位置张贴公告，并邀请街道（社区）代表 2 人以上到场见证。

## 十、关于选定房地产价格评估机构问题

房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过本级政府或者部门网站公开发布房地产价格评估机构报名公告，公告期不少于 7 日。房地产价格评估机构报名后，房屋征收部门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，并公告通知被征收人在 5 日内协商选定房地产价格评估机构。房地产价格评估机构报名应提供以下材料：

- (一) 营业执照副本复印件加盖公章；
- (二) 房地产价格评估机构备案证书副本复印件加盖公章；
- (三) 房地产估价师注册证书复印件加盖公章；
- (四) 房地产价格评估机构近三年的业绩情况及信用情况。

被征收人在规定时间内未提交协商选定房地产价格评估机构意见的，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。采用协商、投票确定或者随机确定评估机构的，备选的房地产价格评估机构不得少于 3 家。

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百分之五十。采用抽签、摇号等随机方式选定时，应当组织被征收人代表、基层组织代表及房地产价格评估机构代表参加，核实参加人员身份，邀

请公证机构进行公证并全程录音录像，确保房地产价格评估机构选定过程真实合法有效。

### **十一、关于申请复估鉴定问题**

征收部门在送达分户评估报告时应当同时告知被征收人对评估结果异议的救济权利和途径，并根据《国有土地上房屋征收评估办法》第二十、二十一、二十二条的有关规定，制作《申请复核评估或鉴定告知书》，与分户评估报告一并送达。

### **十二、关于评估报告内容问题**

分户评估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、被征收房屋编号、用途、建筑面积、结构、设施设备、成新、估价目的、估价时点、评估方法、价值内涵、机器设备搬运费、停产停业损失、房屋二次装饰装修、评估单价、评估总价、报告出具日期、估价师声明、假设限制条件、评估技术路线等。

对被征收人合法享有国有土地使用权的院落，不论是出让还是划拨取得，都应当给予评估及补偿，评估技术报告中应当体现评估方法、技术路线及土地使用权的价值。

### **十三、关于房地产价格评估机构和房地产估价师监管问题**

城市房地产管理部门应当依法对房地产价格评估机构和注册房地产估价师的房地产估价活动等情况实施监督检查，查处违法行为。房屋征收部门应当加强评估机构的评估行为管理，及时检查评估工作依法实施情况，对存在违法行为的房地产价格评估机构应及时向城市房地产管理部门通报，并配合开展房地产价格评估机构信用评价工作，促进评估行为和结果公平公正。

### **十四、关于补偿决定相关问题**

补偿决定应当在签约期限届满之日起6个月内作出。如非被征收人原因，在作出补偿决定时，评估价值时点与补偿决定作出时点间隔超过一年，且被征收房屋价值存在上涨情况的，应按照补偿决定作出时点重新确定被征收房屋价值，并按该时点价值进行补偿。

补偿决定应当载明产权调换房屋的具体位置。现房安置的应当明确安置小区名称、安置套数及具体的房号；期房安置的应当明确安置小区的名称、安置套数及选定具体房号的方式。

### **十五、关于成立房地产价格评估专家委员会问题**

市（设区城市）、州城市房屋管理部门应当于2022年1月1日前完成组织成立房地产价格评估专家委员会工作，制定工作规程，并予以公示。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。其中房地产估价师比例不得少于二分之一。

## 十六、关于对承租人合法权益保护问题

被征收房屋存在租赁关系的，在涉及承租人对不动产添附损失的补偿时，应通知承租人参与协商。租赁双方对停产停业损失、住宅兼经营补助、装饰装修价值的承担方式有约定的，从其约定。没有约定或者约定不明的，房屋征收部门可以将有争议部分的货币补偿款公证提存，不影响其他征收工作继续进行。

## 十七、关于特殊情况下的补助奖励问题

被征收房屋涉及房改、继承、权属纠纷等情况导致无法及时签订补偿协议的，但在签约期限内权利人明确表示配合征收工作，并同意被征收房屋先予拆除的，在签订协议时征收部门可以给予补助、奖励，保障被征收人利益。

## 十八、关于申请强制执行的材料问题

申请法院强制执行时应提交如下相关材料：

- （一）强制执行申请书；
- （二）房屋征收决定符合相关规划、计划要求的证明材料；
- （三）补偿方案征求意见情况；
- （四）房地产价格评估机构选择情况；
- （五）房地产价格评估机构备案及房地产估价师注册备案证明；
- （六）评估报告及送达情况；
- （七）征收补偿决定或征收补偿协议及相关证据和所依据的规范性文件；
- （八）征收补偿决定送达凭证、催告情况及房屋被征收人、直接利害关系人的意见；
- （九）补偿资金到位及产权调换房屋预留等情况；
- （十）社会稳定风险评估报告；
- （十一）申请强制执行的房屋状况；
- （十二）被执行人的姓名或者名称、住址及与强制执行相关的财产状况等具体情况；

(十三) 人民法院依法要求提交的其他材料。

## 十九、关于加强证据保全问题

房屋征收部门、征收实施单位在征收工作中应当注意收集、留存和保全相关证据，规范征收卷宗，明确卷宗目录和入卷材料，依法依规建立征收补偿档案。征收补偿档案应当包括征收启动卷宗、征收评估卷宗、补偿协议卷宗、补偿决定卷宗。各阶段和必要环节要留存影像资料，做好影像资料保存和备份工作。

(一) 征收启动卷宗目录及入卷材料应当包括以下内容：

1. 符合国民经济和社会发展规划的书面审查意见；
2. 符合国土空间规划的书面审查意见；
3. 符合相关规划的征收范围图纸资料；
4. 确定启动征收工作的函及资金存储证明；
5. 确定征收范围的公告；
6. 征收决定及公告；
7. 补偿方案及相关材料（征求意见稿、收集的被征收人意见、公示相关信息等）；
8. 因旧城改建需要召开听证会的资料（通知参会人员的送达回证、听证会记录等）；
9. 社会稳定风险评估报告；
10. 其他依法需要入卷的相关材料。

(二) 征收评估卷宗目录及入卷材料应当包括以下内容：

1. 公开发布征收评估报名的公告；
2. 参与报名活动的房地产价格评估机构信息；
3. 采用协商、投票、摇号方式选定房地产价格评估机构的证明材料；
4. 被选定的房地产价格评估机构及注册房地产估价师的信息；
5. 房屋征收评估委托书及合同；

6. 现场查勘情况资料；
7. 项目估价结果报告和技术报告；
8. 信用评价情况相关材料；
9. 其他依法需要入卷的相关材料。

(三) 补偿协议卷宗目录及入卷材料应当包括以下内容：

1. 补偿安置协议书；
2. 分户评估报告及送达回证；
3. 申请复估和鉴定程序的相关材料（复估或鉴定申请书、复估或鉴定结论性报告或文件）；
4. 被征收房屋的权属证明材料；
5. 被征收人及其他相关权利人的身份证明材料；
6. 货币补偿支付凭证和房屋安置调配凭证；
7. 其他依法需要入卷的相关材料。

(四) 补偿决定卷宗目录及入卷材料应当包括以下内容：

1. 征收补偿决定书及送达回证；
2. 分户评估报告及送达回证；
3. 与被征收人的协商记录（三次）；
4. 催告书及送达回证（含被征收人、利害关系人的意见）；
5. 强制执行申请书；
6. 其他依法需要入卷的相关材料。

## 二十、关于备案问题

设区城市房屋征收部门应当将所辖区房屋征收部门的下列文件进行备案：

- (一) 征收项目启动要件；
- (二) 确定房屋征收范围公告；

(三) 房屋征收决定公告;

(四) 房屋征收补偿方案;

(五) 房屋征收补偿决定。

## 二十一、关于加强监督管理问题

设区城市征收部门应当加强对本辖区内房屋征收与补偿工作的监督管理,进行定期检查,每半年检查一次,检查结果计入年终考核结果。监督检查内容如下:

(一) 房屋征收计划执行情况;

(二) 依法履行征收工作程序情况;

(三) 房屋征收补偿资金使用情况;

(四) 公告公示送达工作执行情况;

(五) 对征收投诉案件的处理情况;

(六) 需要监督考核的其他行为。

## 二十二、关于健全协调机制问题

房屋征收部门应建议市、县级人民政府完善房屋征收与补偿工作协调机制,建立健全房屋征收重大疑难问题联合会审制度,协调解决房屋征收与补偿工作中的重大、疑难问题。

吉林省住房和城乡建设厅

2021年10月18日