

索引号：	11220000013544357T/2011-00359	分类：	城乡建设、环境保护、其他；意见
发文机关：	吉林省人民政府办公厅	成文日期：	2011 年 05 月 04 日
标题：	吉林省人民政府办公厅关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的指导意见		
发文字号：	吉政办发〔2011〕8 号	发布日期：	2011 年 05 月 05 日

吉林省人民政府办公厅

关于贯彻《国有土地上房屋征收与补偿条例》的指导意见

吉政办发〔2011〕8 号

各市（州）人民政府，各县（市）人民政府，省政府各厅委办、各直属机构：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，以下简称《条例》）有关规定和我省实际情况，为做好全省房屋征收工作，保障被征收人的合法权益，维护社会稳定，确保城市建设和保障性安居工程的顺利实施，经省政府同意，现就贯彻《条例》提出如下指导意见，请各地结合实际认真贯彻落实。

一、只有因公共利益需要方可征收单位和个人房屋，公共利益的确定应当符合《条例》第八条规定的情形。房屋征收主体必须是市、县（市、区）人民政府。

二、房屋征收机构和人员编制由编制部门作出规定。

三、房屋征收实施单位人员数量不能满足房屋征收工作需要的，可聘用房屋征收工作人员，也可以聘用提供房屋征收服务的企业从事劳务性工作，征收服务的劳务报酬从征收补偿费用中列支，但不得挤占被征收人的补偿费用。

四、《条例》第九条规定的“市、县级国民经济和社会发展年度计划”是指当地发展改革部门在人民代表大会上送交审议的年度计划。

鉴于2010年各地人民代表大会已经闭会，各地发展改革部门可申请同级人大常委会补充审议年度计划。

五、房屋征收部门拟定的征收补偿方案，一般应包括：

（一）房屋征收范围与实施时间；

（二）征收补偿费用筹集情况；

（三）房屋征收范围内被征收房屋情况的调查结果；

（四）房屋征收补偿标准（一般应包含：补偿方式、补偿金额、补助和奖励、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项）；

（五）征收补偿协议签约期限。

六、市辖区人民政府房屋征收部门拟定的征收补偿方案，应当事先征得设区的市人民政府房屋征收部门同意。

七、因旧城区改建需要征收房屋，50%以上的被征收人反对征收补偿方案时，作出房屋征收决定的人民政府法制机构应当组织召开由被征收人和公众代表参加的听证会。

八、《条例》第十二条所指社会稳定风险评估，可按照《中共吉林省委 吉林省人民政府关于批转〈省维护稳定工作领导小组关于在全省推行社会稳定风险评估工作的意见〉的通知》（吉发〔2009〕8号）有关规定进行；房屋征收决定作出前，征收补偿费用应足额到位，应设立专门账户，专户存储、专款专用，不得挤占和挪作他用；有现房安置的，应当提供现房的情况。

九、征收住宅房屋的补偿标准应当继续执行“拆一还一，适当扩大面积”的规定；非住宅房屋按照《条例》规定补偿。

十、征收个人住宅房屋，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县（市、区）人民政府应当优先给予住房保障。在被征收人与房屋征收部门及住房保障管理机构达成协议的前提下，可用被征收房屋产权置换廉租住房产权，并与住房保障管理机构计算、结清原房屋产权“拆一还一”外与用于产权调换的廉租住房价值的差价，可将廉租住房完全产权办理给被征收人；被征收房屋产权应置换给住房保障管理机构。房屋征收时，由房屋征收部门与住房保障管理机构就被征收房屋签订协议。既可作出货币补偿，补偿费用纳入住房

保障专户；也可以选择产权调换，产权调换房屋纳入廉租住房房源统一管理。具体置换条件和标准由各市、县（市、区）人民政府自行制定。

十一、被征收房屋的价值由有资质的房地产价格评估机构评估；评估应当执行国家标准和房屋征收评估办法，没有国家标准时，执行地方标准；各市（州）应当设立房地产价格评估专家委员会，房地产价格评估专家委员会应当有资产评估师。

十二、在我省未出台《房屋征收评估机构选定办法》前，各地可按当地的现行办法选定房地产价格评估机构。任何地区和部门不得以任何理由拒绝没有不良行为记录的房地产价格评估机构参与房屋征收评估工作。房地产价格评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，可由房屋征收实施单位组织，公证机构公证，通过摇号等方式随机确定。

十三、房地产价格评估机构应当遵守独立、客观、公正的原则，选派足够的房地产估价师实地查看、拍摄估价对象，并解答当事人对评估结果的异议。

十四、评估住宅用途改做非住宅用途的房屋，要充分考虑房屋收益对价格的影响因素，评估结果要包含非住宅用途的客观收益。

十五、涉及非住宅房屋征收的，其占用的国有建设用地土地使用权由市、县（市）人民政府同时收回；拟收回的土地使用权价格，由具有土地评估资质的土地评估机构或房地产评估机构评估。

十六、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、停产停业期限等因素确定。在省里未出台新的相关规定前，各地可执行现行办法。

十七、对被征收房屋的建筑面积和房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准；房屋所有权证未标注的或标注与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

十八、对未登记房屋合法性认定，可依照省住房和城乡建设厅《关于印发〈吉林省房屋登记若干问题暂行规定（一）〉的通知》（吉建房〔2009〕38号）相关规定，由县（市、区）人民政府规划部门认定，违章建筑由规划部门依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定处置。

十九、对未超出批准期限的临时建筑，补偿以建筑安装成本结合新旧程度为原则。

二十、在房屋征收过程中，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。

二十一、房屋征收确需人民法院强制执行的，各地应积极协助人民法院做好相关工作，特别是对可能发生的意外情况，应当做好应急预案，确保强制执行工作顺利进行。

二十二、《条例》施行前已核发房屋拆迁许可证的项目，除不能执行行政强制拆迁外，按原有的相关规定继续执行。对《条例》实施前，因公共利益需要，已经取得土地使用权的项目，按照《条例》规定，由政府组织征收。

二十三、棚户区改造项目，可按照住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）的规定，采取政府主导、市场化运作的方式实施改造。

二十四、各类开发区的房屋征收，由开发区所在城市人民政府作出房屋征收决定。

二十五、各地制定的房屋征收补偿政策，高于国家和省相关规定的，可执行各地的现行政策。

二十六、切实做好房屋征收过程中的社会稳定工作，对影响社会稳定的问题，早发现、早受理、早解决，明确目标，落实责任。

二〇一一年五月四日