

索引号：	11220000013544541J/2023-01079	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：	2023 年 04 月 07 日
标题：	吉林省住房和城乡建设厅关于推动解决国有土地上房屋征收与补偿工作行政败诉的指导意见		
发文字号：	吉建征〔2023〕4 号	发布日期：	2023 年 04 月 07 日

吉林省住房和城乡建设厅关于推动解决国有土地上房屋征收与补偿工作行政败诉的指导意见

吉建征〔2023〕4 号

各市（州）建委（住房城乡建设局），长白山管委会住房城乡建设局，各县（市）住房城乡建设局，德惠市、农安县、双辽市城管局，伊通县城市管理综合行政执法大队，延吉市、龙井市征收局，榆树市土地房屋征收管理办公室，敦化市、汪清县房屋征收和土地收购储备中心，前郭县房屋征收经办中心：

为深入贯彻落实习近平法治思想，牢固树立全面依法治国理念，坚定不移走中国特色社会主义法治道路，在法治轨道持续推进国有土地上房屋征收与补偿工作，切实解决行政败诉问题，维护被征收人合法权益，为全省经济社会发展创造有利条件，现就有关工作再次重申如下，请各地国有土地上房屋征收与补偿工作行业主管部门严格按照本意见要求规范做好征收与补偿工作。

一、关于征收工作实施主体

各市县级人民政府是本行政区域的房屋征收与补偿工作实施主体，确定的房屋征收部门负责组织实施本行政区域房屋征收与补偿工作，也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，委托事项一般包括：协助进行调查、登记，协助编制征收补偿方案，协助进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释，就征收补偿的具体问题与被征收人协商，协助组织征求意见、听证、论证、公示以及组织对被征收房屋的拆除等。房屋征收实施单位不得以营利为目的。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监督，并对其行为后果承担法律责任。

二、关于征收决定的论证

各市县级人民政府在实施征收决定前应对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。对符合法律、行政法规规定的公共利益情形的确需征收房屋的建设活动，发展改革、自然资源等部门应当分别对是否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划情况进行审查，并出具书面审查意见。保障性安居工程建设、旧城区改建征收房屋的，应当纳入市县级国民经济和社会发展规划年度计划；对未纳入年度计划确需实施的，应当依法调整并纳入国民经济和社会发展规划年度计划。因旧城区改建需要征收房屋的，应当符合危房集中、基础设施落后等条件，经市县级人民政府组织有关部门认定后方可实施。

三、关于房屋征收范围的确定

各市县级人民政府在实施征收工作前，应当组织自然资源、住房城乡建设等部门，根据国土空间规划和专项规划以及现场踏查等情况确定房屋征收范围，并予以公布。房屋征收范围确定并公布后，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，以及抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。房屋征收部门应当将前述所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续，暂停期限最长不得超过1年，市县级人民政府应当在暂停期限内作出房屋征收决定，未按期作出的，暂停期限届满后，暂停事项自动解除。

四、关于对被房屋征收的调查登记

各地房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。各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、认定和处理。具体认定标准由市县级人民政府依法确定，并予以公布。

五、关于征收补偿方案的论证

各地房屋征收部门拟定征收补偿方案后，需报市县级人民政府，由政府组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源、市场监管、税务、文物等有关部门对征收补偿方案的合法性、可行性等进行论证并予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。待征求意见反馈后，应当将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时发布。因旧城区改建需要征收房屋，半数以上（不含半数）的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》规定的，应组织召开由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改征收补偿方案，并及时公布。

六、关于房屋征收决定的风险评估

各市县级人民政府作出房屋征收决定前，应确定相应部门或委托第三方专门机构，按照有关规定进行社会稳定风险评估，根据评估结论制定相应风险化解措施和应急处置预案。未经社会稳定风险评估或者评估结论为不可实施的，不得作出房屋征收决定。房屋征收决定涉及被征收人数量较多时，应经政府常务会议讨论决定。市县级人民政府应当在作出房屋征收决定后3日内在房屋征收范围内予以公告，公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收决定自公告之日起生效，市辖区的房屋征收决定及征收补偿方案应当报市人民政府房屋征收部门备案。

七、关于房屋征收补偿方式

各市县级人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户储存、专款专用。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收房屋地段不具备房屋产权调换条件的，可以在其他地段提供产权调换房屋，同时应当考虑地段差异，给予合理补偿。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房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

八、关于房屋征收价格评估机构的选定

各地房屋征收部门应当在房屋征收范围公布后，通过本级人民政府或者部门网站公布征收评估报名公告。报名后，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，由被征收人在5日内协商选定。经协商未达成一致意见的，组织被征收人投票或采用抽签、摇号等方式选定。采用投票方式选定的，票数应超过被征收人总数的50%，采用抽签、摇号等方式选定时，应组织被征收代表、基层组织代表及评估机构代表参加，

并邀请公证部门进行全程公证和录像。房地产价格评估机构确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向其出具房屋征收评估委托书与其签订房屋征收评估委托合同。房屋征收中涉及资产评估的，资产评估机构需要按照相关规定进行选择。

九、关于房地产价格评估机构对被征收房屋的评估

被选定的房地产价格评估机构应当确定至少 2 名注册房地产估价师负责房屋征收评估项目，无特殊原因不得更换。确定的注册房地产估价师应亲自对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况、拍摄反映房屋内外部状况的照片等影像资料，做好记录妥善保存。综合考虑被征收房屋区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素，充分体现房屋实际价值，确定评估价格，防止出现“高估低评”等情况。同时房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师需在实地查勘记录上签字或盖章确认。被征收人拒绝签字或盖章的，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，在评估报告中说明。

十、关于评估报告结果的确认

各地房屋征收部门应将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。分户初评结果存在错误的，房地产价格评估机构应当予以修正。公示期满，房地产价格评估机构应将被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告送交房屋征收部门，由房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。征收评估报告应符合《房地产估价规范》《国有土地上房屋征收评估办法》等规定，整体和分户评估报告由当时已确定的注册房地产估价师签字，并加盖单位公章，不得以印章代替签字。对评估报告结果有异议的，应自收到评估报告之日起 10 日内申请复核评估。

十一、关于被征收房屋的补偿范围

各市县级人民政府在实施房屋征收过程中应先补偿、后拆迁。补偿范围应包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的拆迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。被征收房屋价值中应当包括房屋装饰装修价值、附属设施价值以及附属于该房屋的国有土地使用权价值（包括享有国有土地使用权的院落）。被征收房屋的价值，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。

十二、关于公有住宅房屋征收补偿

各地在实施公有住宅房屋征收前，应对符合城镇住房制度改革政策规定的公有住宅房屋进行出售。对暂不具备出售条件的，可以采取房屋产权调换的补偿方式，用于产权调换的房屋由承租人继续承租，并重新签订房屋租赁合同。

十三、关于停产停业损失补偿

各市县级人民政府对因征收房屋造成经营者停产停业损失，在符合以下情形时应给予补偿。（一）不动产权证书记载或经认定，房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋。（二）具有合法、有效的营业执照，且营业场所为被征收房屋。（三）房屋征收决定公告之日仍正常生产经营的。（四）法律、法规等另有规定的除外。停产停业损失补偿应当根据经营效益、纳税凭证、停产停业期限等因素确定，也可以根据被征收房屋评估价值的一定比例或建筑面积核定的标准给予补偿。征收住房实际用于经营的，按照住宅价格补偿，可以根据实际情况给予经济补助。

十四、关于被征收房屋的登记认定

各地房屋征收部门对被征收房屋已经登记的，其性质、用途和建筑面积一般以不动产权证书和不动产登记簿记载为准，不动产权证书与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。未登记建筑经认定为合法建筑的，应给予补偿。对未超过批准期限临时建筑，按照建设成本结合新旧程度予以补偿。对认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑不予补偿。被征收房屋所有权人不明确的，可根据房屋买卖协议、遗嘱以及街道、社区、邻里等提供的材料作为开展征收补偿工作的证据材料。

十五、关于征收房屋灭失的认定

各地房屋征收部门房屋征收决定作出前，因自然灾害等不可抗力造成房屋灭失，但因拟进行房屋征收等原因未能恢复重建的，应当结合不动产权证书载明的用途、面积等信息及相关影像资料给予补偿。房屋征收决定作出后，非因被征收人过错造成房屋灭失的，应对房屋价值给予补偿。

十六、关于房屋征收行政文书和分户评估报告的送达

各地房屋征收部门对被征收人拒绝接收房屋征收行政文书以及分户评估报告时，可以邀请街道（社区）或所在单位代表到场说明情况，在送达凭证上载明拒收理由和日期，由送达人、见证人签名或盖章，或采用拍照、录像等方式记录送达过程。其他方式无法送达时，采用公告送达应在房屋征收部门或政府网站上进行公告，同时在房屋征收范围内醒目位置予以张贴，邀请街道（社区）等代表到场见证。

十七、关于征收补偿协议的签订

各地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不能达成补偿协议或房屋所有权人不明确的，由作出征收决定的市县级人民政府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。补偿决定应在签约期限届满之日起6个月内作出。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由作出房屋征收决定的市县级人民政府依法申请人民法院强制执行。强制执行申请书应附补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房地地点和面积等材料。

十八、关于依法依规开展房屋征收活动

各地在实施房屋征收补偿过程中，禁止采取暴力、威胁或违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行以及破坏、拆除房屋等非法方式逼使被征收人拆迁。建设单位禁止参与搬迁活动。

吉林省住房和城乡建设厅

2023年4月7日