

# 湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法

(2015年7月6日湖北省人民政府令第380号公布，自2015年9月1日起施行)

## 第一章 总则

**第一条** 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）等法律法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内国有土地上单位、个人房屋的征收与补偿。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策科学民主，程序正当合法，补偿公平公开的原则。实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

**第四条** 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，指导全省房屋征收与补偿实施工作。

**第五条** 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府应当确定房屋征收部门，组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第六条** 房屋征收部门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。房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订书面委托合同，明确委托权限和范围以及双方的权利和义务。房屋征收实施单位所需的工作经费，由房屋征收部门会同同级财政部门制定标准，列入征收成本。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负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

**第七条** 房屋征收与补偿工作人员应当熟悉房屋征收与补偿工作的法律法规，具备相应的专业知识。

对房屋征收涉及的用地和规划论证、测绘、评估、法律、房屋拆除等服务性工作，房屋征收部门和有关单位应当委托具备有关资质的专业机构完成。征收决定公告后，房屋征收部门应当公开专业机构的有关信息。

**第八条** 监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门及其工作人员的监察。审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的审计监督，并公布审计结果。

**第九条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

## 第二章 征收决定

**第十条** 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地

段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第十一条** 依照本办法第十条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求公众意见，经过科学论证。

**第十二条** 依照本办法第十条规定征收房屋的，房屋征收部门应当根据规划部门出具的规划意见，合理确定国有土地上房屋征收范围。

符合本办法第十条第五项规定，为了旧城区改建的需要征收房屋的，应当满足危房集中或者基础设施落后的标准，具体标准由设区的市人民政府制定。市、县级人民政府应当组织国土资源、规划、建设、房地产管理、房屋征收等有关部门和单位及专业人员按照具体标准进行认定，并公布认定结果，征求公众意见，经确定为危房集中或者基础设施落后的，方可实施旧城区改建。

**第十三条** 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，被征收人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。

**第十四条** 被征收人的姓名或者名称、房屋性质、房屋用途和建筑面积等，以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准；房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第十五条** 市、县级人民政府应当组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理，具体办法由市、县级人民政府制定。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

**第十六条** 房屋征收部门应当会同财政、审计等部门，根据调查结果对征收补偿费用

进行测算。

**第十七条** 房屋征收部门应当根据有关法律法规规定、调查结果和测算情况，拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案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三十日。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋征收目的和房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收范围和被征收房屋的基本情况；
- （三）补偿方式、补偿标准和计算方法；
- （四）用于产权调换房屋的基本情况和交付时间；
- （五）停产停业损失补偿标准和计算方法；
- （六）征收补偿协议的签约期限；
- （七）搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限；
- （八）补助、奖励标准和计算方法；
- （九）受委托的房屋征收实施单位名称；
- （十）其他事项。

**第十八条** 市、县级人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，半数以上的被征收人认为征收补偿方案不符合《征收条例》和本办法规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改征收补偿方案。

**第十九条** 设区的市人民政府应当对所辖区征收补偿工作进行统筹协调。市辖区人民政府拟定的征收补偿方案，在作出房屋征收决定前，应当向市人民政府报告。

**第二十条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照国家和我省社会稳定风险评估的有关规定，指定具有法定职责的部门或者委托无利害关系的第三方专门机构，就房屋征收的合法性、合理性、可行性和可控性进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。未经社会稳定风险评估的，不得作出房屋征收决定。

**第二十一条** 房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定，具体数量由市、县级人民政府规定。

**第二十二条** 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。征收补偿费用不到位的，不得作出房屋征收决定。采用房屋产权调换方式补偿被征收人的，产权调换房屋的价值应当计入征收补偿费用总额。

**第二十三条** 市、县级人民政府作出房屋征收决定后，七日内应当公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利、咨询地点、监督电话等事项。

被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当依法公开房屋征收与补偿有关信息，做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第二十四条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途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款所列事项书面通知国土资源、规划、建设、房地产管理、工商、税务等部门依法暂停办理有关手续，并向社会公布。书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过一年。

### 第三章 征收评估

**第二十五条** 被征收房屋和产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依照国有土地上房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

**第二十六条** 房地产价格评估应当按照国家规定的技术标准和评估程序，参照被征收房屋类似房地产的市场价格进行评估。

房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定活动，任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。

**第二十七条** 市、县级房地产管理部门应当定期向社会公布依法登记注册、具有三级以上资质和无不良信用记录的房地产价格评估机构目录，供被征收人选择。

**第二十八条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。在七个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人在七个工作日内协商不成，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

采取投票、摇号等方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，房屋征收部门公布确定结果。

**第二十九条** 对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十个工作日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十个工作日内，向被征收房屋所在地的市级房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

## **第四章 征收补偿**

**第三十条** 作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当根据不同情况，按照规定给予被征收人以下补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值补偿中的房屋室内装饰装修价值补偿，由房屋征收部门与被征收人

协商确定；协商不成的，可以委托按照本办法选定或者确定的房地产价格评估机构评估确定。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对有特殊困难的被征收人给予补助，对按期签约、搬迁的被征收人给予奖励。

**第三十一条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。用于产权调换的房屋应当符合国家质量安全标准，经竣工验收合格后方可交付使用。

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，市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第三十二条** 征收个人住宅，被征收人符合城镇住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当依据城镇住房保障有关规定和被征收人的实际情况，分类优先实施住房保障。住房保障等部门应当按照签订补偿协议及搬迁的顺序，及时为被征收人办理保障性住房有关手续。

**第三十三条** 市、县级人民政府应当制定最低补偿建筑面积标准。征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于当地最低补偿建筑面积且为被征收人唯一住房的，按不低于当地最低补偿建筑面积的房屋价值进行补偿。

**第三十四条** 对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。

**第三十五条** 征收执行标准租金的公有房屋，其补偿标准由市、县级人民政府制定。

**第三十六条** 征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房；提供周转用房的，不再支付临时安置费。

**第三十七条** 因征收房屋造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿的，应当

符合下列条件：

（一）被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋；

（二）有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋；

（三）已办理税务登记并具有纳税凭证。

被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿、室内装饰装修价值补偿。

**第三十八条** 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，补偿金额可以由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

**第三十九条** 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，应当根据房屋被征收前的纳税情况、经营规模、停产停业期限等因素确定。

**第四十条** 因征收房屋造成停产停业，被征收人选择产权调换的，停产停业期限按征收补偿协议约定的过渡期限计算；选择货币补偿的，停产停业期限按不超过六个月计算。

**第四十一条** 征收个人住宅，被征收人自行改变房屋用途作为经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿；已依法取得营业执照的，对其实际用于经营的部分，可以根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况给予适当补助，具体补助办法由市、县级人民政府制定。

**第四十二条** 房屋征收部门与被征收人按照有关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第四十三条** 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达不成补偿



协议，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照《征收条例》和本办法的规定，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。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第四十四条** 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

**第四十五条** 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，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。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

**第四十六条** 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。

任何单位和个人不得在房屋征收部门与被征收人未签订补偿协议或者市、县级人民政府未依法作出补偿决定前，强制拆除被征收人房屋，迫使被征收人搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

**第四十七条** 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在征收范围内向被征收人公布。

## **第五章 法律责任**

**第四十八条** 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级行政机关或者有关部门责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十九条** 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的，责令改正；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十条** 违反本办法规定，在房屋征收部门与被征收人未签订补偿协议或者市、县级人民政府未依法作出补偿决定前，强制拆除被征收人房屋，迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十一条** 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关公文、证件或者有关证明材料骗取房屋征收补偿的，依法予以追缴，并依法追究有关责任人员的法律责任。

**第五十四条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具有虚假记载或者重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处五万元以上二十万元以下罚款，对房地产估价师并处一万元以上三万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

房地产价格评估机构违反规定收费的，由价格主管部门依法处罚。

## **第六章 附则**

**第五十五条** 市、县级人民政府应当根据本办法规定，制定具体实施细则。

**第五十六条** 本办法自 2015 年 9 月 1 日起施行。《征收条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。本办法施行前已依法作出房屋征收决定的项目，按原征收决定载明的征收补偿方案和有关规定执行。