

# 山西省国有土地上房屋征收与补偿条例

(2015年9月24日山西省第十二届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过)

## 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》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 在本省行政区域内,因公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)进行补偿,适用本条例。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 设区的市、县(市、区)人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。设区的市与市辖区人民政府的房屋征收与补偿工作职责分工,由设区的市人民政府确定。

设区的市、县(市、区)人民政府确定的房屋征收部门负责

组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

有关部门应当按照职责分工,依法做好房屋征收与补偿相关工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处在职责范围内依法做好房屋征收与补偿的相关工作。

第五条 设区的市人民政府房屋征收部门应当加强对县(市、区)人民政府房屋征收部门征收方案的拟定、补偿标准的制定与执行、征收程序的履行、补偿资金的监管、征收补偿信息公开等房屋征收与补偿实施工作的监督指导。

房屋征收部门依法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。

第六条 房屋征收实施单位开展房屋征收与补偿工作所需经费由设区的市、县(市、区)人民政府予以保障。

第七条 省人民政府住房城乡建设主管部门会同财政、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。

## 第二章 征收

第八条 设区的市、县(市、区)人民政府根据公共利益的需要,组织有关部门编制国有土地上房屋征收年度计划,并报上

一级人民政府备案。

房屋征收年度计划应当包括征收目的、征收范围、征收项目、补偿方式、补偿资金筹措等内容。

第九条 设区的市、县(市、区)人民政府对符合公共利益、确需征收房屋的,应当根据规划用地范围和房屋实际状况确定房屋征收范围,并予以公布。

第十条 房屋征收范围公布后,被征收人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、土地用途以及房屋转让、出租、抵押等不当增加补偿费用的行为;对违反规定实施的部分,不予补偿。

房屋征收部门应当将前款规定的事项在房屋征收范围内予以公告,并书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停原因和期限,暂停期限不得超过一年。

第十一条 房屋征收部门应当在设区的市、县(市、区)人民政府作出房屋征收决定前,对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、家庭成员状况等情况组织调查登记。对未经产权登记或者权属不明确的房屋,设区的市、县(市、区)人民政府应当组织有关部门依法进行调查认定。

调查结果在房屋征收范围内公布,公布期限不少于七日。对调查结果有异议的,应当在公布期限内向房屋征收部门提出书面核实申请,房屋征收部门在受理申请后十五日内予以核实并告知申请人。

被征收人应当配合入户调查登记工作。对拒绝配合的，已在不动产登记簿上登记的房屋，以不动产登记簿记载的内容为准；未在不动产登记簿上登记的房屋，以外围测量为准。被征收人家庭成员状况，以公安机关登记的信息为准。

第十二条 设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，应当就房屋征收可能出现的风险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、处置措施和应急预案。

第十三条 设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定时，用于征收补偿的资金应当在本级政府预算中安排，足额到位，专款专用。

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。

审计机关应当加强对征收补偿资金管理和使用情况的监督。

第十四条 房屋征收部门负责拟定征收补偿方案。

征收补偿方案包括：房屋征收范围、实施时间、补偿方式、补偿标准、补助和奖励、用于产权调换房屋的地点、户型和面积、选购办法、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。

设区的市、县（市、区）人民政府应当组织有关部门和专家对征收补偿方案进行论证，在房屋征收范围内予以公布，征求公众意见，并及时公布征求意见情况和根据意见修改后的征收补偿方案，征求意见期限不少于三十日。

第十五条 因旧城区改造征收房屋，过半数的被征收人认为

征收补偿方案不符合国家和本条例征收补偿规定的，设区的市、县（市、区）人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，采纳合理意见和建议，修改和完善征收补偿方案。

第十六条 设区的市、县（市、区）人民政府应当根据征收补偿方案、社会稳定风险评估结论和征收补偿费用到位情况等作出房屋征收决定，并在五日内进行公告。

被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法向上一级人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

### 第三章 补偿

第十七条 设区的市、县（市、区）人民政府在作出房屋征收决定后，应当对被征收人给予以下补偿：

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

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与被征收房屋的区位、用途、权属性质、规模、建筑结构等类似房地产的市场价格。

第十八条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

被征收人可以选择货币补偿或者房屋产权调换。

房屋征收部门应当与被征收人订立补偿协议。

实行货币补偿的，应当明确房屋价值补偿金额、停产停业损失补偿、搬迁补助费、支付期限、搬迁期限、违约责任、解决争议的办法等。

实行产权调换的，应当明确用于产权调换房屋的地点、户型、面积、选房顺序，被征收房屋与产权调换房屋的差价结算方式，临时安置补助费、搬迁补助费、搬迁期限、搬迁过渡方式、过渡期限、停产停业损失补偿、违约责任、解决争议的办法等。

第十九条 因旧城区改造需要征收房屋的，房屋征收部门可以在与被征收人签订的补偿协议中明确附生效条件的条款。

签订附生效条件补偿协议的签约户数达到征收补偿方案确定的比例的，补偿协议生效；未达到签约户数比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定终止。房屋征收决定终止的，设区的市、县（市、区）人民政府应当予以公告，并书面告知被征收人。

第二十条 房屋征收部门提供的产权调换房屋，应当符合下列规定：

- （一）产权清晰；
- （二）符合国家和省规定的房屋质量安全标准；
- （三）符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准。

第二十一条 被征收人选择产权调换期房安置的，低层和多层房屋的过渡期限不得超过二十四个月，中高层和高层房屋的过渡期限不得超过三十六个月。过渡期限应当自被征收人订立补偿

协议并交房之日起计算。

第二十二条 被征收人在等待期房安置过渡期间,房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后六个月内的临时安置补助费。非因被征收人原因延长过渡期限的,还应当自逾期之月起按照设区的市、县(市、区)人民政府公布标准的二倍支付临时安置补助费,并逐年按照一定比例递增,但是因自然灾害等不可抗力因素延长过渡期限的除外。

第二十三条 被征收人符合住房保障条件的,设区的市、县(市、区)人民政府应当优先给予住房保障。

对被征收人提供保障性住房,按照实际搬迁的先后顺序确定。

第二十四条 对符合住房保障条件且仅有一处住宅的被征收人,被征收房屋建筑面积小于四十五平方米的,房屋征收部门应当为其提供建筑面积不小于四十五平方米的成套住宅作为产权调换房屋,在四十五平方米以内的部分不结算差价,超过四十五平方米的部分,采取阶梯式价格或者按照房地产市场价格结算。具体办法由设区的市、县(市、区)人民政府规定。

第二十五条 用于社会公益事业的房屋及其附属建筑物、构筑物被征收的,设区的市、县(市、区)人民政府应当依照有关法律、法规和城乡规划的要求征求有关方面意见,并重新规划建设。

第二十六条 征收住宅房屋,被征收人选择货币补偿和产权调换现房安置的,房屋征收部门支付一次搬迁补助费;选择产权

调换期房安置的，支付两次搬迁补助费。

征收经营性、生产型非住宅房屋的，房屋征收部门一次性支付临时安置补助费、搬迁补助费。搬迁补助费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费等费用。

第二十七条 支付临时安置补助费和搬迁补助费，以被征收房屋所有权证和房屋权属档案记载的建筑面积为依据计算；对未经产权登记的房屋，以本条例第十一条第一款规定的认定结果为依据计算。

临时安置补助费、搬迁补助费的具体标准，由设区的市、县（市、区）人民政府根据当地物价水平规定，每二年公布一次。

第二十八条 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，当事人可以协商选择下列方式之一确定补偿金额：

- （一）按被征收房屋评估总价的一定比例计算；
- （二）按被征收人上一年度纳税的税后月平均净利润计算；
- （三）按被征收房屋租金收益计算；
- （四）按设区的市、县（市、区）人民政府制定的其他补偿办法计算。

协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构通过评估确定。

第二十九条 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，或者被征收房屋的所有权不明确的，由房屋征收部门报请设区的市、县（市、区）人民政府根



据征收补偿方案作出补偿决定, 补偿决定应当包含补偿协议规定的内容, 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, 可以依法向上一级人民政府申请行政复议, 或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第三十条 被征收人搬迁后, 房屋征收部门应当向不动产登记机构提供房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单; 不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋所有权、土地使用权注销登记, 原权属证书作废。

第三十一条 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, 作出房屋征收决定的设区的市、县(市、区)人民政府依法向人民法院申请强制执行。

第三十二条 房屋征收部门应当建立房屋征收补偿档案, 房屋征收补偿档案主要包括下列内容:

- (一) 征收决定发布前的相关会议纪要;
- (二) 征收决定发布所依据的相关规划或者计划、立项资料;
- (三) 征收决定发布前的征求意见资料;
- (四) 社会稳定风险评估结论;
- (五) 征收补偿方案;
- (六) 征收决定及其公告;
- (七) 房地产价格评估机构选定的相关资料、委托合同和评

估报告;

(八) 通知有关部门停止办理相关手续的书面通知;

(九) 补偿协议、补偿决定和其他有关资料;

(十) 其他与征收有关的档案资料。

房屋征收补偿工作结束后, 房屋征收部门应当按照档案管理有关规定, 及时将房屋征收补偿档案移交有关档案管理部门。

第三十三条 设区的市、县(市、区)人民政府可以根据当地实际规定对被征收人的奖励办法。

#### 第四章 评估

第三十四条 被征收房屋的价值, 应当由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

设区的市房地产主管部门应当定期向社会公布房地产价格评估机构的资质及其信用情况。

第三十五条 设区的市房地产主管部门应当组织成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由房地产估价师以及价格、房产、土地、城乡规划、法律、财务等方面的专家组成。

第三十六条 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、鉴定工作, 并分别对出具的评估结果、鉴定结论负责。

第三十七条 选定房地产价格评估机构应当遵循下列程序：

- （一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- （二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
- （三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布房地产价格评估机构名单；

（四）被征收人在十日内协商选定房地产价格评估机构。

被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织投票或者采取摇号、抽签等方式确定。确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

房屋征收部门应当在房屋征收范围内公布由被征收人确定的房地产价格评估机构。

第三十八条 房地产价格评估机构确定后，由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并签订委托合同。

委托合同应当包括委托人名称、受托人名称、评估项目、评估目的、评估范围、评估要求以及委托日期等内容。

第三十九条 承担房屋征收评估工作的房地产价格评估机构不得与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益；不得采取虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务；不得将受委托的评估业务转让、变相转让或者再委托。

第四十条 房地产价格评估机构应当安排房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征

收房屋内外部状况的影像资料，做好实地查勘记录。被征收人应当配合做好查勘工作。

由于被征收人的原因不能现场核实被征收房屋内部状况的，经房屋征收部门、房地产估价师和无利害关系的第三方见证或者公证机构公证，可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，并在评估报告中说明。

第四十一条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起十日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，可以自收到复核结果之日起十日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起十日内出具书面鉴定意见。

第四十二条 房屋征收评估费用由委托人承担；复核评估费用由原房地产价格评估机构承担；鉴定费用由申请人承担；但鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

## 第五章 法律责任

第四十三条 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，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。

第四十四条 被征收人采取暴力、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。

第四十五条 房地产价格评估机构或者房地产估价师有下列情形之一的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益的；
- （二）在评估机构确定过程中以不正当手段获取评估业务的；
- （三）将受委托的评估业务转让、变相转让或者再委托的。

第四十六条 设区的市、县（市、区）人民政府及其相关部门、房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门责令改正，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。

## 第六章 附则

第四十七条 本条例自 2016 年 1 月 1 日起施行。2003 年 9 月 27 日山西省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议通过的《山西省城市房屋拆迁条例》同时废止。