

佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2023〕21号

佛山市人民政府办公室关于印发佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

佛山市人民政府办公室

2023年12月28日

佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市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《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，在本市行政区域内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）给予公平补偿的，适用本办法。

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 市人民政府负责本市的房屋征收与补偿统筹工作，各区人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。市住房城乡建设局是市国有土地上房屋征收部门（以下简称市房屋征收部门），各区国有土地上房屋征收部门（以下简称区房屋征收部门）由各区人民政府确定。各级发展改革、教育、公安、民政、财政、自然资源、住房城乡建设、文广旅体、市场监管等有关部门，镇人民政府（街道办事处）应当按照各自职责分工，协同实施本办法。

第五条 市房屋征收部门主要职责是：

（一）指导、监督各区房屋征收部门组织实施房屋征收与补

偿工作；

（二）每年将各区房屋征收部门报送的本区征收计划汇总并予以存档；

（三）建立全市国有土地上房屋征收信息系统，定期组织房屋征收工作人员培训；

（四）完成法律法规规定及本级人民政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

第六条 区房屋征收部门主要职责是：

（一）对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并会同有关部门对未经登记的房屋及其他建筑进行认定与处理；

（二）协调有关部门对拟征收范围内房屋及其他建筑等暂停办理相关手续；

（三）拟订征收补偿方案；

（四）协调有关部门对拟征收项目进行社会稳定风险评估工作；

（五）拟订房屋征收决定和补偿决定；

（六）负责房屋征收补偿档案的管理；

（七）完成法律法规规定及本级人民政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

第七条 区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。房屋征收实施单位不得以营利为目

的。

区房屋征收部门负责监督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，并对其行为后果承担相应法律责任。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市、区人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的市、区人民政府、房屋征收部门和其他有关部门应当对举报及时核实、处理。

第二章 征收决定

第九条 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，由区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、生态环境和资源保护、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。

第十条 依照本办法第九条规定，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、国土空间规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展规划。

区人民政府应当从地区经济社会发展的实际出发，按照本地区国民经济和社会发展规划、国土空间规划编制年度征收计划，并可以结合实施情况在年中进行调整。各区房屋征收部门应当提前将征收计划报送市房屋征收部门。

第十一条 区房屋征收部门应当根据自然资源部门出具的项目红线图确定房屋征收范围报区人民政府批准执行。

区房屋征收部门应当将房屋征收范围及相关材料报市房屋征收部门备案。

第十二条 房屋征收范围确定后，由区人民政府在征收范围内予以公布。房屋征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为，对增加部分不予补偿：

- （一）新建、扩建、改建房屋及附属物；
- （二）以被征收房屋为注册地址办理市场主体登记手续以及办理、续期经营许可证等生产经营证照；
- （三）改变房屋、土地用途；
- （四）房屋的分割、转让、租赁和抵押；
- （五）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；

（六）其他不当增加补偿费用的行为。

区房屋征收部门应当就前款所列事项，以书面形式通知发展改革、自然资源、住房城乡建设、市场监管等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法律法规依据及暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十三条 区房屋征收部门应当组织人员开展调查登记工作，调查登记内容包括：

（一）征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况；

（二）被征收人是否有住房保障的需求、对补偿方式的选择情况；

（三）其他有关情况。

区房屋征收部门调查登记时，房屋所在地的镇人民政府（街道办事处）和村（居）民委员会应当予以协助，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十四条 房屋征收范围确定后，区房屋征收部门应当报区人民政府组织自然资源、住房城乡建设、城管执法等相关部门对征收范围内未经登记的建筑，以及不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

第十五条 被征收房屋的权属、面积、结构、用途等以不动产权属证书和不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，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。

第十六条 区房屋征收部门根据调查情况拟定征收补偿方案。房屋征收补偿方案应当包括下列主要内容：

- （一）房屋征收目的与依据；
- （二）房屋征收范围；
- （三）被征收房屋的补偿方式和补偿标准；
- （四）产权调换房屋的区位与状况；
- （五）过渡方式和期限，奖励与补助标准；
- （六）停产停业损失计算标准；
- （七）其他应该纳入补偿方案的内容。

第十七条 区房屋征收部门应当将补偿方案报区人民政府组织论证，发展改革、司法、财政、自然资源、住房城乡建设等有关部门应当参加论证。

征收补偿方案经论证后，区人民政府应当公开征求公众意见，征求意见的期限不少于 30 日。

第十八条 区人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时向社会公布。

因旧城区改建需要征收房屋，50%以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，区人民政府应当组织由被征收人、公众代表、区房屋征收部门参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众代表可以包括被征收房屋所在地、村（居）民委员会代表，人大代表或者政协委员等。

区房屋征收部门应当根据听证会意见对房屋征收补偿方案进行修改后报区人民政府。

第十九条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当就房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告和应急预案，制定相应的风险化解措施。社会稳定风险评估工作由区房屋征收部门会同公安、民政、人力资源社会保障、信访部门及镇人民政府（街道办事处）进行。

房屋征收决定涉及被征收人数量 300 户以上的（包含本数），应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第二十条 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，安置补偿房屋应当明确来源或兴建地段等。

第二十一条 区人民政府作出房屋征收决定后，应当将征收决定在征收范围内公告，并且在公开发行的报纸上刊登和在区人民政府门户网站上公告。公告应当载明下列内容：

- （一）房屋征收的目的和依据；
- （二）房屋征收范围；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收部门和征收实施单位；
- （五）达不成协议或者被征收人不明确等的处理办法；
- （六）行政复议、行政诉讼权利；

(七) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点;

(八) 其他应当公告的事项。

区房屋征收部门应当在区人民政府作出房屋征收决定之日起3个工作日内,将征收决定及征收补偿方案的有关情况报市房屋征收部门备案。

第二十二条 区房屋征收部门应当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。

第二十三条 被征收人对区人民政府作出的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。

第三章 征收评估

第二十四条 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。被征收房屋的价值,由已向住房城乡建设部门备案的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

第二十五条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,由区房屋征收部门组织被征收人采取少数服从多数的原则投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

第二十六条 房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地

开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。具体评估工作按照《国有土地上房屋征收评估办法》执行。

对房地产价格评估机构的管理适用《佛山市房地产行业信用信息管理办法（2021年修订）》。

第二十七条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内向佛山市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由出具原评估报告的房地产价格评估机构承担。鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。

第四章 补偿与安置

第二十八条 作出房屋征收决定的区人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋产生的搬迁费、临时安置费的补偿，包括搬迁补偿费、临时安置费、迁移费等；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十九条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

具备实施条件的项目，被征收人可选择房票等方式安置。

被征收人选择房屋产权调换的，区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用于产权调换房屋价值的差价。

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，区房屋征收部门应当提供改建地段房屋或就近地段房屋。

第三十条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的区人民政府应当优先给予住房保障。

征收个人住宅，被征收人均建筑面积不足当地最低住房保障标准的，可以增购不足部分。

第三十一条 征收公益事业用房的，区人民政府应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建或产权调换，或

者给予货币补偿。

第三十二条 征收已登记房屋的装修、附属设施，如天井、庭院、花园、阁楼等，可以给予补偿。

对于合法房屋基底所占面积外的合法国有土地使用权面积，应当给予适当补偿。

第三十三条 征收未经登记的建筑，根据自然资源、住房城乡建设、城管执法等相关部门意见进行处理。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。

第三十四条 因征收房屋造成搬迁的，区房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁补助费或负责其搬迁。

选择房屋产权调换的，在过渡期限内，区房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补助费或者提供周转用房。

第三十五条 被征收房屋内装有电话、广播、有线电视线路、空调、网络和煤气管道等，区房屋征收部门应当按省、市有关主管部门规定的标准向被征收人支付迁移费。

被征收人在房屋征收期间自用的水、电费、卫生费等费用应当自负。

第三十六条 被征收人的过渡期限，按区房屋征收部门与被征收人在征收补偿协议中约定的期限计算。由区房屋征收部门提供周转用房的，迁入补偿安置房时，被征收人应当按时腾退周转用房。

由于区房屋征收部门的原因导致过渡期限超过征收补偿协议约定期限的，对于自行安排住处的被征收人，从逾期之月起，临时安置补助费增加 50%；对于由区房屋征收部门提供周转用房的被征收人，从逾期之月起，另行支付 50% 的临时安置补助费。

区房屋征收部门与被征收人对前款另有约定的从其约定。

第三十七条 房屋征收补偿实行搬迁时限奖励制度。

第三十八条 区房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，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，订立征收补偿协议。

征收补偿协议生效后，区房屋征收部门不履行征收补偿协议约定的义务的，被征收人可以依法提起诉讼。

第三十九条 被征收人应当按照房屋征收补偿协议的约定，向区房屋征收部门交回被征收房屋的不动产权属证书等，由区房屋征收部门办理登记注销手续，自然资源部门应当予以注销。

被征收人拒绝配合区房屋征收部门交回被征收房屋的不动产权属证书的，可以由区房屋征收部门作为申请主体，向自然资源部门申请公告注销原证的方式处理。

第四十条 区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征收补偿协议的，或者被征收人不明确的，由区房屋征收部门报请作出征收决定的区人民政府依照相关

规定结合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。

被征收人不明确、产权纠纷尚未解决的，征收补偿方式原则上采取产权调换。

补偿决定应当包括本办法第三十八条第一款规定的有关补偿协议的事项。

征收补偿决定确定的搬迁期限不得少于 15 日。

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。

区房屋征收部门应当在区人民政府作出房屋征收补偿决定之日起 3 个工作日内向市房屋征收部门报备。

第四十一条 公安、教育、邮政电信、供电、供水等部门应当根据房屋征收补偿协议或补偿决定，按有关规定为被征收人办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电以及入学、转学、转托等手续，不得借故不予办理。

第四十二条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的区人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在征收补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

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。

第四十三条 作出房屋征收决定的区人民政府对被征收人给予补偿后，有下列情形之一的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行：

（一）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经催告仍不搬迁的；

（二）补偿协议订立后，被征收人未按照协议约定履行义务，区房屋征收部门依法作出要求其履行协议的书面决定，被征收人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且经催告仍不履行的；

（三）被征收人在法定期限内申请行政复议，行政复议决定维持征收补偿决定的，被征收人未在法定期限内提起行政诉讼经催告仍不履行的；

（四）被征收人提起行政诉讼，人民法院作出生效裁判，驳回其起诉或诉讼请求的；

申请人民法院强制执行的情况应当由区房屋征收部门报市房屋征收部门备案。

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。

第四十四条 区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房屋征收范围内向被征收人公布，每个季度报市房屋征收部门。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，

并按规定公布审计结果。

第四十五条 本办法涉及的具体补偿标准及办法等由区人民政府自行制定，包括：

（一）计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价标准和方式；

（二）被征收人人均建筑面积不足当地最低住房保障标准的，可增购不足部分的标准和方式；

（三）征收已登记房屋的附属设施可给予补偿的标准和方式；

（四）补偿合法房屋基底所占面积外的合法国有土地使用权面积的标准和方式；

（五）补偿因征收非住宅房屋停产停业造成损失的标准和方式；

（六）搬迁补助费、临时安置补助费具体补偿标准和方式；

（七）房屋征收奖励与补助的标准和方式；

（八）房地产价格评估机构的选定办法。

第五章 法律责任

第四十六条 在房屋征收与补偿工作中的违法违规行为，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定处罚。

第四十七条 在房屋征收评估活动中，房地产价格评估机构和房地产估价师的违法违规行为，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《房地产估价机构管理办法》和《注册房地产估价师

管理办法》等规定处罚。违反规定收费的，由市场监管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

第四十八条 违反本办法的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第六章 附 则

第四十九条 法律、法规对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史建筑、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关法律、法规执行。

第五十条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第五十一条 本办法自 2024 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。