

莆田市涵江区人民政府文件

涵政综〔2016〕101号

莆田市涵江区人民政府关于印发涵江区进一步规范国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知

各乡镇、街道、管委会，区直及驻涵有关单位：

为规范我区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，经研究，现将《涵江区进一步规范国有土地上房屋征收与补偿实施意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

莆田市涵江区人民政府

2016年6月15日

涵江区进一步规范国有土地上房屋征收与补偿实施意见

为规范我区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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福建省实施国有土地上房屋征收与补偿条例办法》和其他有关法律、行政法规的规定，结合我区实际，制定本实施意见。

第一条 区人民政府负责本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。区住房和城乡建设局作为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。

第二条 根据房屋征收实施单位不以盈利为目的的原则，房屋征收部门经区政府批准，可以委托项目所在地的街道办事处作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收部门应当与征收实施单位签订委托协议，明确委托范围、权限、期限、工作经费以及其他相关内容。

第三条 为确保项目顺利推进，房屋征收实施单位应公开、依规选择丈量评估公司，协助开展被征收房屋丈量、价值评估、政策宣传解释和签约的具体工作。房屋征收实施单位在选择丈量评估公司（丈量评估公司必须取得省住房和城乡建设厅颁发的《房屋征收实施单位备案证书》）时，合同估算价在 10 万元以下的项目，可采取随机抽取、竞争性谈判或询价方式确定；合同估算价在 10-30 万元的项目，可采用随机抽取方式确定；合同估算价在 30 万元以上的项目，必须进入建设工程有形市场

进行交易（即采用公开招投标方式确定）。

第四条 房地产评估机构的选择，在区人民政府公告房屋征收决定后，由房屋征收部门在征收范围内公布房地产价格评估机构的名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

被征收人应当在规定期限内协商选定房地产价格评估机构；被征收人在规定期限内无法协商一致的，由房屋征收部门组织被征收人采取随机或者投票方式确定。采取随机方式确定的，可在摇号、抽签二者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于 3 家；采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应当过半数，过半数投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定。

第五条 房屋征收范围公布后，在征收范围内的单位和个人，不得实施下列行为：新建、扩建、改建房屋；以被征收房屋为住所（或经营场所）申请办理企业（个体工商户）设立或变更登记；改变房屋用途；其他不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

第六条 房屋征收部门对房屋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，被征收人应当予以配合。在进行调查登记时，房屋调查登记的工作人员，包括房屋征收部门工作人员、受委托的房屋征收实施单位工作人员等应对现场房屋及附属物分单元和类别进行拍照、录像、编号，建立档案，做到一户一档。房屋征收部门、房屋征收实施单位、被征收人及其他参与调查登记的单位应当对调查结果签字认

可。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第七条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织国土资源、规划、房管、建设、工商、税务、城市管理行政执法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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，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的，不予补偿。

未经登记的建筑认定、处理办法按照区政府发布的征收决定所附《征收补偿方案》中“征收补偿条件”的规定执行。

第八条 被征收房屋的价值，由房屋征收部门根据征收补偿方案与被征收人协商确定，或者由具有相应资质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。

第九条 被征收房屋用途认定，以土地使用权证和房屋所有权证登记的用途为准。登记房屋用途以城市规划部门提供的文件为依据。未经规划部门批准的临街住宅改店面或者改变房屋使用用途的房屋仍按原使用用途补偿安置。

现状为临街店面，但房屋所有权证登记为住宅或没有办理房屋所有权证的，符合以下条件之一的，可按店面认定：

（一）1984年1月5日国务院《城市规划条例》实施前一直作为店面经营，并持有工商营业执照和纳税凭证的；

（二）1984年1月5日后至1990年4月1日前未经规划部门批准临街住宅改为店面并延续使用的，且持有工商营业执照和纳税凭证的；

（三）1990年4月1日后经规划部门批准临街住宅改为店

面，且持有工商营业执照和纳税凭证的；

（四）批准用地文件规定为商业用地的临街建筑物第一自然间隔进深部分或土地使用权证登记为商业用地的部分。

店面建筑面积原则上按原房设计的第一自然间隔计算，但旧房店面进深超过 8 米的按 8 米认定，其余认定为店面附属房；未经规划部门批准擅自拆卸自然间隔的，仍按原自然间隔分别计算店面和其他用房面积。

第十条 符合下列条件的，应当给予被征收人停产停业损失补偿：

（一）被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；

（二）被征收房屋为非住宅用房；

（三）有合法、有效的相关生产经营行政许可证照，且行政许可证照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋；

（四）已办理税务登记并具有纳税凭证。

停产停业损失补偿标准，根据经营者近 3 年平均净利润确定，不足 3 年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。实行产权调换的，被征收人停产停业损失补偿期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿的，被征收人停产停业损失补偿期限按照 6 个月计算。

第十一条 本实施意见未尽事宜，按照国务院《国有土地

上房屋征收与补偿条例》《福建省实施国有土地上房屋征收与补偿条例办法》和莆田市人民政府出台的相关规定执行。

莆田市涵江区人民政府办公室

2016年6月15日印发
