

珠海市人民政府文件

珠府〔2023〕7号

珠海市人民政府关于印发珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

现将《珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了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（以下称被征收人）进行补偿的，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国有土地上房屋征收与补偿统筹工作；各区人民政府（含经济功能区管理机构，下同）按照职权分工，负责本辖区内的房屋征收与补偿工作。

各区人民政府所辖区域内国有土地上房屋征收与补偿由各区人民政府依法作出决定。

市自然资源主管部门负责对本市国有土地上房屋征收与补偿实施工作进行监督与管理。

市征地和城市房屋征收服务中心（以下简称市房屋征收部门）负责指导、监督各区国有土地上房屋征收项目具体实施工作。

各区人民政府应当明确房屋征收部门，区房屋征收部门负责组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

发展和改革、教育、公安、民政、财政、住建、市场监管、城管执法、税务等有关部门应当按照各自职责分工，协同做好实施本办法有关工作。

第五条 区房屋征收部门主要职责是：

- （一）对房屋征收补偿估算金额进行初步审核；
- （二）组织有关部门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，对未经登记的房屋及其他建筑进行认定与处理；
- （三）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；
- （四）拟定征收补偿方案、房屋征收决定和补偿决定；
- （五）与被征收人订立补偿协议；
- （六）根据法律法规规定委托有关机构实施征收与补偿；
- （七）负责房屋征收补偿档案的管理；
- （八）完成法律法规规定的和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 区房屋征收部门可以委托被征收房屋所在地的镇政府、街道办事处或其他管理机构作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

区房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订委托合同、明确委托权限、范围以及双方权利义务，并加强对受委托单位的监督，对其行为后果承担法律责任。

第七条 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

第八条 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，按照本办法规定纳入全市年度房屋征收计划后，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、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。

第九条 区人民政府应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、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划编制年度房屋征收计划。各区房屋征收部门应于每年9月30日前将本区下一年度的房屋征收计划送市房屋征收部门汇总。

市房屋征收部门汇总各区的年度房屋征收计划形成全市年度房屋征收计划草案后，在每年10月31日前报市自然资源主管部门。市自然资源主管部门对全市年度房屋征收计划草案进行审核，并报市人民政府批准。全市年度房屋征收计划经批准后，市自然资源主管部门印发各区人民政府组织实施。

如有特殊情况需要新增开展房屋征收项目，市自然资源主管部门及时调整计划报市人民政府批准。

第十条 项目建设单位应当根据年度房屋征收计划，开展项目立项、选址等工作，取得项目立项、规划意见（含用地范围图）、土地预审等相关文件后，向区房屋征收部门提交房屋征收申请。按本办法第八条第（四）、（五）项征收房屋的建设项目，应当取得已纳入国民经济和社会发展年度计划的相关文件。

第十一条 区房屋征收部门应根据自然资源主管部门出具的建设项目用地范围图确定房屋征收范围报区人民政府批准执行。

区房屋征收部门应将房屋征收范围及本办法第十条规定的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，区房屋征收部门应当在征收范围内予以公布。房屋征收范围内实施下列行为不当增加补偿费用的，对增加部分不予补偿。

- (一) 新建、扩建、改建房屋及附属物；
- (二) 改变房屋、土地用途；
- (三) 房屋的分割、转让、租赁和抵押；
- (四) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- (五) 其他不当增加补偿费用的行为。

区房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十三条 区房屋征收部门或接受委托的房屋征收实施单位应组织人员开展调查登记工作：

- (一) 征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况；
- (二) 被征收人是否具备享受保障性住房条件、对补偿方式的选择情况；
- (三) 其他有关情况。

区房屋征收部门或房屋征收实施单位调查登记时，房屋所在

地镇政府（街道办事处）和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、城管执法等相关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

第十五条 被征收房屋的权属、面积、结构、用途及其对应的土地用途等事项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房屋征收补偿方案。房屋征收补偿方案应当包括以下主要内容：

- （一）征收范围、补偿方式和标准；
- （二）产权调换房屋的区位与状况；
- （三）搬迁期限、过渡方式和期限；
- （四）签约期限、补助标准与奖励；
- （五）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征收补偿方案报区人民政府组织论证，发展和改革、司法、财政、自然资源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询公众意见，征询意见的期限不少于 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，1/2 以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，区人民政府应当组织由被征收人、公众代表、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包括被征收房屋所在地镇政府（街道办事处）代表、社区（村）组织代表、人大代表或者政协委员等。

第十九条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当按有关规定进行社会稳定风险评估；社会稳定风险评估工作由区房屋征收部门委托社会稳定风险评估专业机构组织实施，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告。

房屋征收决定涉及被征收人数量 100 户以上的，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，区房屋征收部门或房屋征收实施单位应当将征收补偿费用纳入年度预算计划，足额到位，并做到专户存储、专款专用。征收工作完成后，3 个月内应对账务进行结清，将剩余征收补偿预存款转入相关账户。

第二十一条 区人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告，公告应当载明以下内容：

- （一）征收的目的和依据；
- （二）征收的地点和范围；
- （三）房屋征收补偿方案；

- (四) 房屋征收部门和征收实施单位；
- (五) 签约期限内达不成补偿协议或者被征收房屋所有权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。

第二十二条 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。

第二十三条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十四条 市、区人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第三章 征收评估

第二十五条 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。

第二十六条 房地产价格评估机构由被征收人在区人民政府作出房屋征收决定并公告后10个工作日内协商选定；规定时间内协商不成的，由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。参加随

机选定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机选定房地产价格评估机构时应由公证部门现场公证。

第二十七条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估专家委员会由市住建部门根据《国有土地上房屋征收评估办法》的有关规定牵头组织成立，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

第二十八条 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爲，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》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

第四章 补偿与安置

第二十九条 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）被征收房屋及其附属物价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收非住宅房屋造成的停产停业损失的补偿。

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。申请住房租赁补贴的，由市住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的当月起发放住房租赁补贴；申请公共租赁住房等保障性住房的，在轮候时采取加分等方式给予优先安排。

第三十一条 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，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

第三十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，或选择货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。

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。被征收人选择货币补偿的，区房屋征收部门对被征收人给予补助。

具体办法和标准由区人民政府在征收补偿方案中制定。

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，房屋征收部门应当提供改建地段房屋或就近地段房屋。

第三十三条 征收公益事业用房的，区人民政府应当依照有关法律、法规规定和城市规划要求予以还建，也可以选择货币补

偿，房屋产权调换，以及货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。

第三十四条 征收未经登记的建筑，根据自然资源、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。

第三十五条 对因征收造成非住宅房屋停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况或者无法核算税后利润的，按上年度同行业平均税后利润或同类房屋市场租金计算。选择货币补偿的停产停业期限按6个月计算；选择产权调换的停产停业期限按实际过渡时间计算。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

第三十六条 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费。选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，区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。被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房的，区房屋征收部门不支付临时安置费。

征收非住宅房屋的，可委托具有相应资质的房地产价格评估

机构对须搬迁的办公用品、机器设备和库存产品的搬迁费用进行评估。机器设备不具备搬迁条件的，根据评估机构出具的评估结果给予适当补偿。

搬迁费、临时安置费具体补偿标准和方式由区人民政府参照市场价格确定。

第三十七条 被征收人选择产权调换的，临时安置费的计算期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋交付之日止；选择货币补偿的，一次性给予3个月临时安置费补偿。

第三十八条 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房的，迁入补偿安置房时，被征收人必须按时腾退周转用房。

因区房屋征收部门的责任延长过渡期限的，对自行安排住处的被征收人，自逾期之月起，临时安置费增加25%；对周转房的使用人，自逾期之月起，按临时安置费的25%支付补助费。

区房屋征收部门与被征收人对前款另有约定的从其约定。

第三十九条 对按期签约搬迁的被征收人，区房屋征收部门应当给予搬迁奖励。具体奖励标准由区人民政府制定。

第四十条 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。

第四十一条 签订征收补偿协议时，被征收人应当将其不动产权属证书或其他相关资料原件移交给区房屋征收部门，以作为支付征收补偿款之附件。被征收人应当将被征收房屋及其附属物按照征收补偿协议约定的搬迁期限移交给区房屋征收部门，并配合区房屋征收部门注销相关不动产权属证书。

第四十二条 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，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。征收补偿方式原则上应当采取产权调换。

补偿决定应包括本办法第四十条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 个工作日内报市房屋征收部门备案。

征收房屋所有权人不明确的房屋，经区人民政府作出征收补偿决定进行产权调换后，产权调换房屋由被征收房屋所在区人民政府指定一个部门进行管理。

第四十三条 教育、邮政电信、供水、供电等部门应凭房屋

征收补偿协议,按有关规定为被征收人办理邮件传递、电话迁移、供水、供电以及转学、转托等手续。

第四十四条 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、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

第四十五条 有下列情形之一的,由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不提起行政诉讼,在补偿决定规定的搬迁期限内不搬迁的;

(二)被征收人在法定期限内申请行政复议,行政复议决定维持补偿决定,被征收人未在法定期限内提起行政诉讼的;

(三)被征收人对补偿决定不服提起行政诉讼,未被法院判决撤销或确认无效的;

(四)其他依法向人民法院申请强制执行的情形。

区房屋征收部门应当在区人民政府申请人民法院强制执行之日起3个工作日内,将有关情况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。

第四十六条 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。

审计机关依法对征收补偿费用管理和使用情况进行监督。

第五章 附 则

第四十七条 房屋征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等房屋的，依照有关法律、法规的规定办理。

第四十八条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）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。

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，珠海警备区，市中院，市检察院，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2023年1月19日印发
