

青海省人民代表大会常务委员会公告

(第四十一号)

《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》已由青海省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于2021年5月26日通过,现予公布,自2021年8月1日起施行。

青海省人民代表大会常务委员会

2021年5月26日

青海省国有土地上房屋征收与补偿条例

(2021年5月26日青海省第十三届人民代表大会
常务委员会第二十五次会议通过)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征收决定
- 第三章 征收评估
- 第四章 征收补偿
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

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《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内,为了公共利益需要对国有土地上的房屋实施征收与补偿,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 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。

市、县级人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当协助做好房屋征收与补偿工作。

第五条 市、县级人民政府住房和城乡建设、房产主管部门或者市、县级人民政府确定的其他房屋征收部门(以下简称房屋征收部门)负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

县级以上人民政府发展改革、财政、自然资源、市场监管等部门,应当按照职责依法做好房屋征收与补偿相关工作。

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具体工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收与补偿所需工作经费由市、县级人民政府予以保障,不得在房屋征收补偿费用中列支。

房屋征收部门应当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法律责任。

第七条 房屋征收部门根据需要,可以通过购买服务的方式实施摸底调查、资金测算、房屋测绘、价值评估、法律服务等相关工作。

第二章 征收决定

第八条 市、县级人民政府对国有土地上房屋进行征收,应当符合法律、行政法规规定的公共利益的情形。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。

市、县级人民政府应当组织相关部门、专家

学者等对拟征收房屋项目是否属于公共利益的情形进行论证。

第九条 对符合法定的公共利益的情形,确需征收房屋的,应当符合相关规划。

市、县级人民政府应当组织自然资源、房屋征收等部门,根据国土空间规划和专项规划等情况确定房屋征收范围,并予以公布。

第十条 房屋征收范围确定并公布后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改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公安、自然资源、市场监管等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一年。

第十一条 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、建筑面积等进行调查登记,被征收人应当予以配合。因被征收人原因无法调查登记的,按照不动产登记簿的记载进行调查登记。

调查登记工作结束后,调查结果应当在房屋征收范围内公示,公示期不得少于十日。被征收人对调查结果有异议的,应当在公示期内提出书面申请,房屋征收部门应当在受理申请后十五日内予以核实,并将处理结果书面告知申请人。

第十二条 已经登记的房屋,其性质、用途和建筑面积一般以不动产权证书和不动产登记簿的记载为准;不动产权书记载的事项与不动产登记簿不一致的,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。

第十三条 未经登记的建筑,市、县级人民政府应当组织自然资源、房屋征收等部门依法进行调查、认定和处理。具体办法由市级人民政府依

法制定并予以公布。

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。

市、县级人民政府应当将未经登记的建筑认定和处理结果在房屋征收范围内公示,公示期不得少于七日。

被征收人对认定和处理结果有异议的,应当在公示期内提出,作出认定和处理的部门应当进行核实并作出处理决定。

第十四条 房屋征收部门应当拟定房屋征收补偿方案,报市、县级人民政府。房屋征收补偿方案包括以下内容:

- (一)房屋征收目的、依据;
- (二)房屋征收范围;
- (三)补偿方式、补偿标准和计算方式;
- (四)用于产权调换房屋的地点、户型、交付标准、交付时间和选房办法;
- (五)征收补偿协议的签约期限;
- (六)搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限;
- (七)房屋征收实施单位名称;
- (八)其他应当纳入房屋征收补偿方案的内容。

第十五条 市、县级人民政府应当组织发展改革、财政、自然资源、住房和城乡建设等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。

市、县级人民政府应当将征收补偿方案征求意见和根据公众意见修改的情况及时公布。

第十六条 因旧城区改建需要征收房屋,超过半数的被征收人认为征收补偿方案不符合国家相关规定的,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。

第十七条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定就房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行社会稳定风险评估,形成评估报告,并根据评估报告制定相应的风险防范措施和处置预案。

社会稳定风险评估报告应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

第十八条 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。

市、县级人民政府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。

第十九条 市、县级人民政府依法作出的房屋征收决定,应当于房屋征收决定作出之日起三日内在房屋征收范围内予以公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府以及房屋征收部门应当及时做好房屋征收补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第二十条 省人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强房屋征收工作的信息化建设,完善房屋征收信息系统,房屋征收部门应当应用房屋征收信息系统,强化对房屋征收工作的监督和管理。

第三章 征收评估

第二十一条 被征收房屋的价值,应当由经依法备案的房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十二条 房屋征收范围确定后,房屋征收部门应当公开发布征收评估报名公告。评估机构报名后,房屋征收部门应当将参加报名的评估机构名单、备案等级、信用等级、注册房地产估价师执业情况等基本信息向被征收人公布。

第二十三条 房屋征收部门应当组织被征收人在十日内协商选定房地产价格评估机构,并由房屋征收部门公布协商结果。在规定的期限内不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照投票、摇号的顺序确定房地产价格评估机构。

投票确定房地产价格评估机构的,应当有三分之二以上的被征收人参加,投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票不能确定的,可以通过摇号方式确定。摇号确定房地产价格评估机构应当组织被征收人代表、被征收房屋所在地社区居民委员会代表等参加,并邀请公证机构进行现场监督。

第二十四条 房地产价格评估机构确定后,房屋征收部门应当在五日内与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同,并将确定的房地产价格评估机构在房屋征收范围内予以公示。

第二十五条 房地产价格评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘。因被征收人原因不能实地查勘的,经房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三方见证,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。

第二十六条 房地产价格评估机构应当按照委托合同的约定向房屋征收部门提供分户初步评估结果。

房屋征收部门应当将分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。公示期不得少于五日。

公示期间,房地产价格评估机构应当对分户初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的,应当予以修正。

公示期满后,房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人送达分户评估报告。

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十日内,向房地产价格评估机构提出书面复核评估申请。房地产价格评估机构应当自收到复核评估申请之日起十日内出具复核结果。

对复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起十日内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应当自收到鉴定申请之日起十日内对评估报告出具书面鉴定意见。

第二十八条 省人民政府住房和城乡建设主管部门和设区的市房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会,对房地产价格评估机构作出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、规划、法律等方面的专家组成。

第二十九条 省人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对房地产价格评估机构的信用管理,定期向社会公布房地产价格评估机构的备案等级、信用评价结果。

第四章 征收补偿

第三十条 作出房屋征收决定的市、县级人

民政府应当对被征收人给予补偿,补偿的范围包括:

(一)被征收房屋价值的补偿;

(二)因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿;

(三)因征收房屋造成停产停业损失的补偿。

第三十一条 市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

第三十二条 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与被征收房屋的区位、用途、新旧程度、建筑结构等类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

第三十三条 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,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十四条 被征收人住宅房屋原产权建筑面积低于四十五平方米且只有一套住房的,按四十五平方米予以产权调换或者货币补偿。

被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。

第三十五条 征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

选择产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当支付临时安置费或者提供周转

用房。临时安置费的发放自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付公告发出之后三个月止。

搬迁费、临时安置费标准由市、县级人民政府制定。

第三十六条 征收的住宅房屋,在征收决定公告之日前被营业执照记载为住所或者经营场所且正在合法经营的,对其实际用于经营的部分,市、县级人民政府可以根据经营规模、经营年限、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。

第三十七条 因征收非住宅房屋造成停产停业,且符合下列条件的,应当给予停产停业损失补偿:

(一)不动产权书记载或者经认定房屋用途为生产、经营用房的;

(二)作为生产经营场所,且经营者依法取得营业执照的;

(三)房屋征收决定公告之日前正常生产经营的。

停产停业损失补偿应当根据经营效益、纳税凭证、停产停业期限等因素确定。

第三十八条 停产停业损失补偿范围:

(一)停产停业期间净利润损失的补偿;

(二)停产停业期间员工基本生活补助;

(三)可搬迁设施设备的拆卸、运输、安装、调试费用;

(四)无法恢复设施设备的残余价值补偿。

第三十九条 因征收房屋造成停产停业损失的补偿,可以协商选择下列方式之一确定补偿金额:

(一)按照征收决定公告之日前上一年度税后月平均净利润计算;

(二)按照被征收房屋租金收益计算。

协商不成的,可以委托经依法备案的房地产价格评估机构通过评估确定。

第四十条 房屋征收部门应当与被征收人依照征收补偿方案签订征收补偿协议。征收补偿协议包括补偿方式、补偿金额、支付期限和用于产权调换房屋的地点、面积、超面积结算方式、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、过渡期限等内容。

第四十一条 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的,或者被征收房屋所有权人不明确的,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补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定应当在签约期限届满后六十日内作出,且规定的搬迁期限不得少于十五日。

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。

第四十二条 房屋征收应当先补偿、后搬迁。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。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十三条 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。

第四十四条 不动产登记部门应当对已完成征收的房屋依法办理注销登记,房屋征收部门应当及时提供房屋征收决定、被征收房屋清单及不

动产登记证明、征收补偿协议书等相关资料。

第四十五条 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房屋征收范围内向被征收人公布。

第四十六条 被征收人不得采取伪造文书、恶意串通等方式骗取房屋征收补偿,或者以扰乱公共秩序、妨碍交通等方式阻碍房屋征收与补偿工作。

第五章 法律责任

第四十七条 违反本条例规定的行为,法律法规已规定法律责任的,从其规定。

第四十八条 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,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,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。

第四十九条 违反本条例规定,被征收人采取伪造文书、恶意串通等方式骗取房屋征收补偿的,依法予以追缴;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十条 违反本条例规定,被征收人以扰乱公共秩序、妨碍交通等方式阻碍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。

第五十一条 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法定职责的,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由上级人民政府或者本级人民政府责令改正,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。

物古迹、历史建筑、宗教活动场所的,依照有关法律法规的规定办理。

第五十三条 本条例自 2021 年 8 月 1 日起施行。

第六章 附 则

第五十二条 房屋征收中涉及国防设施、文