

连政规发〔2024〕4号

## 市政府关于印发连云港市国有土地上房屋 征收与补偿办法的通知

各县、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经市十五届政府第46次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府

2024年5月17日

（此件公开发布）

# 连云港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》(国务院令第 590 号)、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》(苏政发〔2011〕91 号)、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号)及有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 在本市行政区域内，为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人房屋的，适用本办法。

**第三条** 各县、区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

连云港经济技术开发区、徐圩新区、云台山风景名胜区的房屋征收与补偿工作由所在行政区域的区人民政府负责。

**第四条** 市住房和城乡建设局为市人民政府确定的房屋征收管理部门，负责全市房屋征收与补偿日常监督指导工作。

各县、区人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

**第五条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房

屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

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** 市、县（区）人民政府发展改革、财政、审计、自然资源和规划、城市管理、市场监督管理、税务、民政等有关部门应当根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法等规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利实施。

**第七条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

鼓励根据实际工作需要，邀请公证机构参与房屋征收工作，以规范房屋征收行为，预防纠纷。

**第八条** 房屋征收与补偿一般应当遵循下列程序：

- （一）对拟征收房屋进行调查、登记并公布结果；
- （二）对未经登记的建筑进行调查、认定和处理；
- （三）拟定征收补偿方案报县、区人民政府，县、区人民政府组织相关部门对征收补偿方案进行论证并征求公众意见；
- （四）开展社会稳定风险评估；
- （五）专户存储专项资金；
- （六）作出房屋征收决定；
- （七）通知有关部门暂停办理相关手续；
- （八）选定房地产价格评估机构；
- （九）订立补偿协议，进行补偿安置；

(十) 作出征收补偿决定;

(十一) 依法申请人民法院强制执行。

**第九条** 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

**第十条** 为了公共利益的需要，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，应当纳入市或者县、区国民经济和社会发展年度计划。

**第十一条** 房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，收集权属凭证等相关资料，被征收房屋所有权人（以下称被征收人）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。

**第十二条** 县、区人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织自然资源和规划、城市管理、住房和城乡建设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。

**第十三条** 房屋征收部门根据调查结果拟定征收补偿方案，报县、区人民政府。

各县、区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并在政府网站和征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

房屋征收补偿方案应当包括：房屋征收的依据、范围、签约期限、征收补偿政策标准、征收补偿安置方式、补助和奖励办法、其他应当明确的内容。

**第十四条** 县、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，在政府网站和征收范围内及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法等规定的，各县、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，并根据听证会情况修改方案。

**第十五条** 县、区人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定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。

房屋征收决定涉及被征收人数量 400 户（含 400 户）以上的，应当经县、区人民政府常务会议讨论决定。

**第十六条** 县、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收补偿费用应当足额到位。财政部门应当设立房屋征收补偿费用专户，专户存储、专款专用，并适时拨付。

**第十七条** 县、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条

规定提供以下材料：

- （一）建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料；
- （二）征收范围用地符合国土空间规划的证明材料（含红线图）；
- （三）保障性安居工程建设、旧城区改建纳入市或县、区国民经济和社会发展年度计划的证明材料；
- （四）社会稳定风险评估报告；
- （五）征收补偿资金足额到位的证明材料；
- （六）征求社会公众意见情况及论证报告；
- （七）符合法定程序的房屋征收补偿方案。

**第十八条** 县、区人民政府作出房屋征收决定后，应当在政府网站和征收范围内公告，公告应当载明以下内容：

- （一）房屋征收的主体；
- （二）房屋征收实施单位；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）行政复议、行政诉讼权利；
- （五）现场接待地点及联系方式；
- （六）监督举报电话；
- （七）其他应当公告的事项。

**第十九条** 房屋征收范围确定后，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施下列事项：

- （一）新建、扩建、改建房屋；

- (二) 续建虽已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋;
- (三) 改变房屋、土地用途;
- (四) 其他不合理增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应就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一年。

**第二十条** 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

### 第三章 征收评估

**第二十一条** 从事房屋征收评估业务的房地产价格评估机构，应当具有相应资质。市、县（区）房屋征收部门应当定期向社会公布从事房屋征收评估、具有相应资质的房地产价格评估机构及其信用情况，并适时更新。

**第二十二条** 房地产价格评估机构由被征收人在规定期限内协商选定；被征收人在规定时间内协商不成的，房屋征收部门可以通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。被征收人协商选定房地产价格评估机构的时间应当不少于5个工作日。

确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

- (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具有相应资质的房地产价格评估机构名单；

（四）被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；

（五）被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过50%的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，为多数决定；不足50%的，采取摇号、抽签等方式确定；

（六）房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

**第二十三条** 房地产价格评估机构选定或者确定后，一般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，并与其签订房屋征收评估委托合同。

**第二十四条** 房地产价格评估机构应当依法、独立、客观、公正地对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

**第二十五条** 同一征收项目内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

房屋征收项目总户数不超过400户的，应当由一家房地产价

格评估机构承担；房屋征收项目总户数超过 400 户，每超出 400 户的，可增加一家房地产价格评估机构。对线状房屋征收项目等特殊情形，由各县、区房屋征收部门根据实际情况确定房地产价格评估机构数量。

两家以上房地产价格评估机构承担同一房屋征收评估项目的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数、评估结果确定方式选取等进行沟通协商，执行统一标准。

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。

**第二十六条** 房地产价格评估机构应当安排注册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照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利

害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

**第二十七条** 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

房屋征收评估实施细则由市住房和城乡建设主管部门制定。

**第二十八条** 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示7日，公示期间房地产价格评估机构应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。

**第二十九条** 被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，不得以印章代替签字，同时加盖房地产价格评估机构公章。

**第三十条** 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，向房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，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。

**第三十一条** 市住房和城乡建设主管部门成立房地产价格评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

被征收人或者房屋征收部门对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，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，指派 3 人以上单数成员组成鉴定组，其中房地产估价师不得少于二分之一，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。

房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。

**第三十二条** 非本市注册的房地产价格评估机构，在本市完成征收评估业务后，在补偿协议签订前或补偿决定作出前，向市、县住房和城乡建设部门留存房地产评估报告备查。

## 第四章 征收补偿

**第三十三条** 征收国有土地上单位、个人的合法房屋和未超过批准期限的临时建筑，应当对被征收人给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；违反本办法第十九条规定实施的，不予补偿。被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

**第三十四条** 对被征收人给予的补偿包括：

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

对被征收人在征收补偿方案规定的搬迁奖励期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，应当给予奖励，超出搬迁奖励期限签约、搬迁的，不予奖励。

对停产停业损失补偿的计算方法、搬迁、临时安置的补偿标准，以及对应给予被征收人的补助和奖励办法，由县、区人民政府批准后公布实施。

被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

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。

**第三十五条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

征收市直管公房住宅性房屋按照市场评估价值的60%对房屋承租人予以使用权补偿，40%补偿归被征收人，被征收人与承租人解除租赁关系。租赁合同中约定有相关条款内容的按照协议条款执行。被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换。

**第三十六条** 被征收人选择产权调换房屋的，作出房屋征收决定的人民政府应当提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与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人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第三十七条** 被征收房屋的性质，以不动产权属证书（房屋所有权证、土地使用权证）记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。房屋所有权证未记载的，以房屋档案记载的用途认定。

未经依法批准擅自改变房屋性质、土地用途的，仍按原性质、用途认定。

**第三十八条** 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定办理相关手续，住房保障主管部门在年度保障性住房供应计划中单独列出，优先给予住房保障，被征收人可以不参加社会轮候。

对符合保障条件的直管公房承租人，按照住房保障有关规

定，优先给予住房保障。

**第三十九条** 专项建设用于产权调换的安置房，其规划、设计应征求房屋征收部门的意见。安置房应当符合国家质量标准 and 设计规范。

产权调换房屋为期房的，房屋的设计变更、面积差异等问题，按照建设部《商品房销售管理办法》及相关规定处理。

**第四十条** 房屋征收部门与被征收人应当就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁补助费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失补偿、搬迁期限、过渡方式及期限等事项，订立补偿协议。

征收补偿协议履行时，被征收人应将房屋不动产权证、房屋所有权证、土地使用权证、建设工程规划许可证等证照交房屋征收部门，并由房屋征收部门到不动产登记机构申请注销登记。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**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，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府，按照房屋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** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。选择货币

补偿的，应当在货币补偿款足额支付后搬迁；选择产权调换的，应当在签订协议并结清差价后搬迁，双方另有约定的，从其约定。对既不选择货币补偿，又不选择产权调换的，房屋征收部门将货币补偿款足额专户存储并提供产权调换房屋或者周转用房后，可视为先补偿。

**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人民政府依法申请人民法院强制执行。

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** 房屋征收部门应当依法建立健全房屋征收补偿档案制度，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督。

**第四十五条** 市、县（区）房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行教育培训。

## 第五章 法律责任

**第四十六条** 各县、区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律法规、规章和本办法等规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十七条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、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。

**第四十八条** 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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；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** 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接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。

**第五十条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第五十一条** 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行,有效期至 2029 年 6 月 30 日。《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(连政规发〔2011〕4 号)、《连云港市市区房屋征收补助和奖励暂行办法》(连政规发〔2011〕5 号)、《连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题的规定》(连政发〔2011〕128 号)、《连云港市市区国有土地上房屋征收与补偿相关问题的补充规定》(连政规发〔2014〕1 号)同时废止。本办法施行前已依法作出房屋征收决定的,按原规定执行。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

---

连云港市人民政府办公室

2024年5月17日印发

---