

云南省国有土地上房屋 征收与补偿办法释义

云南省人民政府法制办公室 | 编
云南省住房和城乡建设厅



云南大学出版社
Yunnan University Press

云南省国有土地上房屋 征收与补偿办法释义

云南省人民政府法制办公室
云南省住房和城乡建设厅 编

图书在版编目(CIP)数据

云南省国有土地上房屋征收与补偿办法释义 / 云南省人民政府法制办公室, 云南省住房和城乡建设厅编. -- 昆明: 云南大学出版社, 2016
ISBN 978-7-5482-2525-6

I. ①云… II. ①云… ②云… III. ①国有土地—土地征用—补偿—条例—法律解释—云南省②房屋拆迁—补偿—条例—法律解释—云南省 IV. ①D927.740.239.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第305813号

策划编辑: 赵红梅

责任编辑: 蒋丽杰

封面设计: 王娅一

云南省国有土地上房屋 征收与补偿办法释义

云南省人民政府法制办公室 | 编
云南省住房和城乡建设厅

出版发行: 云南大学出版社

印 装: 昆明富新春彩色印务有限公司

开 本: 850mm×1168mm 1/32

印 张: 6

字 数: 130千

版 次: 2016年1月第1版

印 次: 2016年1月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5482-2525-6

定 价: 36.00元

社 址: 昆明市翠湖北路2号云南大学英华园内

邮 编: 650091

电 话: (0871) 65031071 65033244

网 址: <http://www.ynup.com>

E-mail: market@ynup.com

序 言

为进一步规范云南省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，2011年1月21日国务院公布施行《国有土地上房屋征收与补偿条例》，废止《城市房屋拆迁管理条例》，同年12月6日云南省发文废止《云南省城市房屋拆迁管理规定》。《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施以来，云南省在房屋征收与补偿制度建设和工作实践方面的有益探索和一些好的经验、行之有效的做法需要通过立法加以完善和提升，制定《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》，对及时解决好当前房屋征收中的矛盾和问题，缓解国有土地上房屋征收引发的利益冲突和纠纷十分必要、非常迫切。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》授权，将《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》申请列入了省政府2014年立法计划。

按立法计划要求，住房和城乡建设厅在深入调查研究的基础上，把握四点总体思路：一是切实维护国家法制统一，贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开

的立法精神和原则，并对上位法有关授权条款等规定进行了细化和补充；二是妥善处理公共利益与个人利益的关系，既要考虑到被征收人的心理预期，保护好被征收人的合法权益，又要考虑到城市的发展需要，维护公共利益；三是充分体现征收补偿的程序公开、公众参与和补偿公平精神，完善被征收人的知情权、参与权和救济权；四是进一步强化对国有土地上房屋征收与补偿工作的监督检查，解决层层依法开展房屋征收与补偿工作的问题。起草了《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法（草案）》（以下简称“办法草案”）。办法草案送审稿报送省政府后，省法制办根据立法法和规章制定程序条例的规定，书面征求了各州（市）、部分县（市、区）人民政府和省级有关部门的意见，赴昆明市、曲靖市和云南建工集团有限公司开展了立法调研，召开了部门座谈会、相对人座谈会、听证会、专家论证会和立法咨询会，在《云南日报》全文刊登并网上公布，向社会公开征求意见和建议。

2014年7月7日下午，在昆明以省政府名义举行的《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法（草案）》听证会上，听证代表提出了44条意见和建议，听证结果以云南省人民政府法制办公室公告（2014年第14号）的形式进行了网上公告。

《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》在充分

吸收和采纳社会各界的意见、建议，经过反复研究修改定稿后，经 2014 年 12 月 15 日云南省人民政府第 54 次常务会议通过，代省长陈豪于 2015 年 1 月 5 日以省政府第 195 号令签发，自 2015 年 3 月 1 日起施行。办法出台，社会各界对办法的主要内容给予了充分肯定。

办法在制定过程中反映出，社会各界都不同程度地对办法出台的积极作用寄予厚望，为了帮助地方各级政府、有关部门工作人员及行政相对人学习和了解《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》，我们组织参加该办法制定、比较熟悉办法制定背景和具体情况的有关同志撰写了这本释义，希望通过对办法制定的背景、主要问题的处理、条文阐释等的介绍，为广大读者理解办法提供参考。

编 者

2015 年 8 月

目 录

云南省人民政府令（第 195 号）	(1)
云南省国有土地上房屋征收与补偿办法	(2)
第一章 总 则	(2)
第二章 征收决定	(3)
第三章 征收补偿	(6)
第四章 监督指导	(10)
第五章 法律责任	(11)
第六章 附 则	(11)
云南省国有土地上房屋征收与补偿办法释义	(12)
第一章 总 则	(12)
第二章 征收决定	(25)
第三章 征收补偿	(43)
第四章 监督指导	(63)
第五章 法律责任	(68)
第六章 附 则	(72)
附录一 有关法律、行政法规和规范性文件	(74)
中华人民共和国宪法（节录）	(74)
中华人民共和国物权法（节录）	(75)
中华人民共和国土地管理法（节录）	(76)

中华人民共和国城乡规划法	(85)
中华人民共和国行政复议法	(103)
国有土地上房屋征收与补偿条例	(116)
最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有 土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定	(125)
住房和城乡建设部关于印发《国有土地上房屋征收 评估办法》的通知	(128)
关于贯彻住房和城乡建设部印发国有土地上房屋征 收评估办法的通知	(136)
云南省住房和城乡建设厅关于印发〈云南省国有土 地上房屋征收评估技术鉴定管理暂行办法〉的 通知	(139)
附录二 有关立法背景资料	(144)
附件1:《云南省国有土地上房屋征收与补偿 办法(草案)》(听证会听证报告)	(144)
附件2:云南省国有土地上房屋征收与补偿 办法(草案)(听证修改稿)	(160)
关于以省政府名义举行《云南省国有土地上房屋征 收与补偿办法(草案)立法听证会听证结果的 公告(第3号)	(175)
关于《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法(草 案)》的说明	(176)
参考文献	(180)

云南省人民政府令

第 195 号

《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》已经于 2014 年 12 月 15 日云南省人民政府第 54 次常务会议通过，现予公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。

代理省长 陈 豪

2015 年 1 月 5 日

云南省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（以下称被征收人）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内实施国有土地上房屋征收与补偿，适用本办法。

第三条 县级以上人民政府应当加强对房屋征收与补偿工作的领导，建立健全国有土地上房屋征收与补偿协调机制，解决有关重大问题。

第四条 县（市、区）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作；州（市）人民政府负责本行政区域重大建设项目或者跨行政区域的建设项目的房屋征收与补偿工作。

州（市）、县（市、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。

州（市）、县（市、区）人民政府有关部门按照各自职责，

互相配合，做好房屋征收与补偿有关工作。

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。从事房屋征收与补偿工作的人员，应当具备相关法律知识和业务知识。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收工作，应当签订委托协议，明确委托范围、权限、期限、经费以及其他相关内容。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托权限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 州（市）、县（市、区）人民政府及其确定的房屋征收部门应当健全投诉、举报机制，公布投诉举报电话，并对相关投诉、举报情况及时进行核查处理。

第二章 征收决定

第七条 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定情形，确需征收房屋的，由州（市）、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定。

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、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设和旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展规划，并对危房集中、基础设施落后等地段进行说明。

第八条 符合本办法第七条规定的，州（市）、县（市、

区) 人民政府应当依据规划确定并公布房屋征收范围。

房屋征收部门应当对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积和公众意见等情况组织调查登记。房屋征收工作人员在调查登记过程中调取材料、了解情况时, 被征收人和其他有关部门应当予以配合。

调查结果应当向被征收人及时公布。被征收人对调查结果有异议并提供书面材料的, 房屋征收部门应当予以核实。

第九条 房屋征收部门根据征收范围房屋调查结果, 拟订房屋征收补偿方案, 报本级人民政府。房屋征收补偿方案应当包括下列内容:

- (一) 房屋征收目的;
- (二) 房屋征收部门、房屋征收实施单位;
- (三) 符合本办法第七条规定的项目批准文件;
- (四) 房屋征收范围、规模、期限;
- (五) 被征收房屋类型、用途、性质和建筑面积的认定办法;
- (六) 房屋征收补偿方式;
- (七) 征收补助或者奖励条件和标准;
- (八) 用于产权调换房屋的地点、户型和选房方法;
- (九) 房屋征收评估机构选定方式;
- (十) 搬迁期限和搬迁过渡方式、期限;
- (十一) 其他需要明确的事项。

第十条 州(市)、县(市、区)人民政府负责组织对征收补偿方案进行论证, 并公开征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。征求意见情况和根据公众意见修改的情况应当及

时公布。

第十一条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当征求被征收人改建意愿，经 90% 以上被征收人同意，方可启动旧城区改建。

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本办法规定的，州（市）、县（市、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，根据听证意见对征收补偿方案进行修改并予以公布。

第十二条 州（市）、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门进行社会稳定风险评估。

社会稳定风险评估可以采取问卷调查、民意测评、座谈会、论证会等方式进行。社会稳定风险评估应当包括房屋征收的合法性、合理性、可行性、安全性评估以及风险化解措施、应急处置预案等内容。

州（市）、县（市、区）人民政府应当根据社会稳定风险评估等级，作出可以实施、暂缓实施或者不予实施房屋征收的决定。

未经社会稳定风险评估的，不得作出房屋征收决定。

第十三条 征收补偿费用包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。州（市）、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，用于货币补偿的资金应当足额到位、专户存储、专款专用；用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和本省住宅竣工验收有关要求，并产权清晰、无权益争议。

第十四条 州（市）、县（市、区）人民政府按照本办法

规定的程序作出的房屋征收决定应当包括下列内容：

- （一）房屋征收范围；
- （二）房屋征收主体、房屋征收部门、房屋征收实施单位及咨询电话；
- （三）房屋征收实施时间；
- （四）补偿协议签约期限；
- （五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回等事项；
- （六）投诉、举报、监督部门及电话；
- （七）其他需要明确的事项。

房屋征收决定应当在被征收范围内及时公告。公告应当载明房屋征收补偿方案和行政复议或者行政诉讼的权利和期限。

第十五条 因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定公告后，房屋征收部门应当与被征收人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内达到 80% 以上签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到 80% 签约比例的，房屋征收决定暂缓执行。

第三章 征收补偿

第十六条 被征收房屋的价值，包括被征收房屋及其占用范围内的国有土地使用权的价值和房屋装饰装修价值。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国家和本省房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

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、使用年限、建筑面积以及占地面积、土地性质及使用年限等因素。

被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，由征收当事人双方协商确定；协商不成的，可以评估确定。

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。

第十七条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以由房屋征收部门或者被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。房屋征收部门应当将确定的房地产价格评估机构予以公告，并与房地产价格评估机构签订委托合同。

房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。

第十八条 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，公示期不少于5日。被征收人对分户评估初步结果有异议的，房地产价格评估机构应当进行说明；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。房屋征收部门应当将分户评估报告及时送达被征收人。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核，房地产价格评估机构应当及时进行复核。复核不得收取费用。

被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，应当向房地产评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人或者申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，由原房地产价格评估机构承担。

房屋征收评估、鉴定费用标准由省价格主管部门会同省住房城乡建设行政主管部门制定。

第二十一条 被征收房屋为单位产权，承租人未与被征收人解除租赁关系的，应当以产权调换的补偿方式保障承租人的房屋使用权。

被征收房屋为政府直管公房，承租人可以继续承租产权调换房屋。公房管理部门应当优先与符合公房承租规定的承租人重新签订房屋租赁合同。

第二十二条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，房屋征收部门可以协助被征收人向住房保障管理部门统一申请房源，也可以由被征收人自行申请；州（市）、县（市、区）人民政府发布房屋征收决定公告，应当同时公告当地住房保障条件、房源、申请方式等信息，符合住房保障条件的被征收人应当优先得到安排。

第二十三条 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、临时安置补偿费、奖励、补助或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，签订补偿协议。

第二十四条 房屋征收部门未按补偿协议约定期限交付产

权调换房屋，延长过渡期限的，自逾期之日起至产权调换房屋交付后3个月止，临时安置费按照原约定标准的2倍，向被征收人支付。

第二十五条 对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人双方协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的机构通过评估确定。

停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第二十六条 房屋被征收前的效益按照房屋征收决定作出前3年的平均效益计算；不满3年的，按照实际年限计算。计算平均效益应当结合纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据计算。

停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业不低于3个月，工业生产行业不低于6个月。

州（市）、县（市、区）人民政府可以根据本地房屋征收具体项目情况确定。

第二十七条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当具备下列条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经州（市）、县（市、区）人民政府组织有关部门依法认定的合法建筑；

（二）经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证。

被征收人擅自将住宅改变为经营性用房的，征收时不予停产停业损失补偿。