

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 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

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年度计划，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。

调查结果应当及时向被征收人公布。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，拟定房屋征收补偿方案，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 房屋征收部门未按照补偿协议约定期限交付产权调换房屋，延长过渡期限的，自逾期之月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。

第二十八条 州（市）、县（市、区）人民政府对被征收人给予补偿后，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。

任何单位和个人不得采取欺骗、暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等方式，以及停薪、停职、离岗、降级、开除等手段迫使被征收人签订补偿协议和搬迁。

第二十九条 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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的人民政府依照本办法规定，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，公告期限不得少于 30 日。

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。

房屋征收确需人民法院强制执行的，作出房屋征收决定的人民政府

以及有关部门应当依法协助人民法院做好相关工作。

第四章 监督指导

第三十条 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。

省住房城乡建设行政主管部门应当会同财政、国土资源、发展改革、审计等有关部门，加强对房屋征收补偿工作的指导，推进房屋征收信息化建设，健全房屋征收信息统计和信息公开制度。

州（市）、县（市、区）人民政府应当及时将房屋征收决定在当地人民政府信息公开网站上公布。

第三十一条 省住房城乡建设行政主管部门应当建立房地产价格评估机构信用体系，根据房地产价格评估机构资质等级、综合实力、监管记录、社会信誉等情况，定期向社会公布从事房地产价格评估机构备选名录。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本办法第二十八条第二款规定造成损失的，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。

第三十三条 违反本办法规定的其他违法行为，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定处罚。

第六章 附 则

第三十四条 本办法自 2015 年 3 月 1 日起施行。本办法施行前，已依法作出房屋征收决定的项目，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。