天津市国有土地上房屋征收与补偿规定

(2016 年 11 月 11 日天津市人民政府第 77 次常务会议通过 2017 年 2 月 20 日天津市人民政府令第 27 号公布　自 2017 年 4 月 1 日起施行)

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、公有房屋承租人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)，结合本市实际，制定本规定。

第二条　在本市行政区域内，因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本规定。

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　区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

区房屋行政管理部门（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。

区人民政府有关部门按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

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。房屋征收实施单位从事房屋征收与补偿活动不得以营利为目的。

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 市人民政府加强对区人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

市国土房屋行政主管部门应当会同市发展改革、财政、规划、建设等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第二章 征收决定

第七条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，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（含棚户区改造）的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 依照本规定第七条确需征收房屋的各项建设活动，应当符合我市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、旧城区改建（含棚户区改造），应当纳入区国民经济和社会发展年度计划。

第九条 区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门征求规划部门的意见后，提出拟征收房屋范围，说明符合公共利益的具体情形，报区人民政府审查后确定房屋征收范围。

第十条 房屋征收范围确定后，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区人民政府确定的房屋征收范围和前款所列事项在房屋征收范围内予以公告，并书面通知规划、国土、建设等有关部门暂停办理相关手续。公告和书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自公告之日起最长不得超过1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、建筑面积等情况组织调查登记，被征收房屋所有权人（以下称被征收人）、公有房屋承租人应当予以配合。被征收人、公有房屋承租人不予配合的，房屋征收部门按照不动产登记簿进行登记。

房屋征收部门应当将调查登记结果在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公示，公示期限不得少于7日。对调查登记结果有异议的，应当在公示期内向房屋征收部门提出核实申请，房屋征收部门应当在受理申请后15日内予以核实并将核实结果告知申请人。

第十二条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，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的，不予补偿。

第十三条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报区人民政府。征收补偿方案应当包括下列内容：

（一）房屋征收的目的；

（二）房屋征收范围；

（三）补偿方式和补偿标准；

（四）补助和奖励标准；

（五）用于产权调换房屋的基本情况和选房方法；

（六）过渡方式和过渡期限；

（七）补偿协议的签约期限；

（八）其他事项。

第十四条 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房屋征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

因旧城区改建（含棚户区改造）需要征收房屋，半数以上被征收人、公有房屋承租人认为征收补偿方案不符合国家和本市有关规定的，区人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租人代表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。

区人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况、听证会情况和根据被征收人、公有房屋承租人、公众意见修改的情况及时在房屋征收范围内予以公布。

第十五条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定组织进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

第十六条 区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。采用房屋产权调换方式补偿的，产权调换房屋的价值应当计入征收补偿费用。

第十七条 区人民政府作出房屋征收决定，涉及被征收人、公有房屋承租人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

区人民政府作出房屋征收决定后，应当于3日内在房屋征收范围内予以公告。公告的房屋征收决定应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。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。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十八条 因旧城区改建（含棚户区改造）需要征收房屋，区人民政府决定采用征询方式的，房屋征收部门应当在房屋征收

决定作出后，组织被征收人、公有房屋承租人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。

在征收补偿方案确定的签约期限内达到签约比例的，补偿协议生效；未达到签约比例的，补偿协议不生效，区人民政府应当于签约期限届满之日起3日内在房屋征收范围内予以公告，自公告之日起房屋征收决定终止执行。

前款规定的签约比例由区人民政府在房屋征收决定中予以确定，但不得低于80%。

第三章　补偿

第十九条　作出房屋征收决定的区人民政府应当对被征收人、公有房屋承租人给予补偿。补偿内容包括：

（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。

区人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人、公有房屋承租人给予补助和奖励。

第二十条　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。

被征收住宅房屋的价值，由房地产价格评估机构按照被征收房屋类似房地产的市场价格和其所处区位的新建普通商品住房市场价格分别评估，并按照较高的评估结果确定。

被征收非住宅房屋的价值，由房地产价格评估机构按照被征收房屋类似房地产的市场价格评估确定。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有房屋的，补偿方式由公有房屋承租人选择。

被征收人或者公有房屋承租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，并与被征收人或者公有房屋承租人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

用于产权调换的房屋应当符合国家和本市房屋质量安全标准。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人或者公有房屋承租人支付搬迁费。

第二十三条 选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人或者公有房屋承租人支付临时安

置费或者提供周转用房。被征收人或者公有房屋承租人自行安排过渡的，房屋征收部门支付临时安置费；被征收人或者公有房屋承租人使用周转用房过渡的，房屋征收部门不支付临时安置费。周转用房应当具备基本居住条件。

房屋征收部门延长过渡期限，对支付临时安置费的，应当自延期之日起增加1倍临时安置费；对提供周转用房的，应当自延期之日起支付临时安置费。

产权调换房屋交付后，被征收人或者公有房屋承租人应当及时腾退周转用房。

第二十四条 因征收房屋造成停产停业损失的，按照不高于被征收房屋价值的10%给予被征收人或者公有房屋承租人一次性补偿。具体补偿标准由区人民政府确定。

第二十五条 被征收人或者公有房屋承租人认为停产停业损失超过区人民政府确定的补偿标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前实际经营效益情况的证明材料。房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以按照本规定第三十八条、第三十九条的规定申请复核、鉴定。

被征收人或者公有房屋承租人认为停产停业损失超过区人民政府确定的补偿标准，但在签约期限内未提供房屋被征收前实际经营效益情况证明材料的，按照区人民政府确定的标准给予补偿。

第二十六条 被征收人、公有房屋承租人违反法律、法规规定，擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿。

第二十七条 征收公有房屋，被征收人和公有房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，按照下列规定给予补偿：

（一）住宅房屋按照被征收房屋价值的 5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95%给予公有房屋承租人补偿；非住宅房屋按照被征收房屋价值的 20%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 80%给予公有房屋承租人补偿。

（二）搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失补偿和补助、奖励应当给予公有房屋承租人。

公有房屋承租人选择房屋产权调换的，应当按照前款规定的被征收房屋价值补偿比例计算、结清与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十八条 房屋征收部门与被征收人就补偿方式、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，订立补偿协议。

征收公有房屋的，房屋征收部门应当与被征收人、公有房屋承租人订立补偿协议。

第二十九条 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收人、公有房屋承租人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区人民政府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。

补偿决定应当包括本规定第二十八条规定的有关补偿协议的事项。在补偿决定确定的搬迁期限内，被征收人或者公有房屋承租人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；在搬迁期限内被征收人或者公有房屋承租人未选择补偿方式的，补偿方式按照补偿决定确定的方式执行。

被征收人、公有房屋承租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。

第三十条 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、公有房屋承租

人给予补偿后，被征收人、公有房屋承租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、公有房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十一条 被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的区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。

区人民政府在申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人、公有房屋承租人履行搬迁义务。

第三十二条 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、公有房屋承租人公布。

房屋征收部门及其委托的房屋征收实施单位应当建立资金管理制度和台账，确保征收补偿费用专款专用。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章　评估

第三十三条　被征收房屋和用于产权调换房屋的价值以及停产停业损失，应当由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家和本市有关规定评估确定，但政府对用于产权调换房屋价格有特别规定的除外。

第三十四条　房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当向社会发布房屋征收范围、房地产价格评估机构报名期限等评估信息，具有相应资质的房地产价格评估机构可以在报名期限内向房屋征收部门提出房屋征收评估作业申请。

房屋征收部门核实提出申请的房地产价格评估机构资质等级，符合规定的列入候选范围。

第三十五条　房屋征收部门在房屋征收范围内发布选定房地产价格评估机构公告。公告应当载明候选房地产价格评估机构基本情况、协商选定房地产价格评估机构的期限、投票时间、投票地点等事项。

在协商期限内，全体被征收人、公有房屋承租人就房地产价格评估机构的选定达成一致的，应当将载明所选房地产价格评估

机构并经全体被征收人、公有房屋承租人签字或者盖章的书面材料提交房屋征收部门。房地产价格评估机构按照协商结果确定。

在协商期限内，全体被征收人、公有房屋承租人就房地产价格评估机构的选定达不成一致的，房屋征收部门应当组织被征收人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则投票确定房地产价格评估机构；候选房地产价格评估机构所得票数相等的，采取摇号、抽签等随机方式确定房地产价格评估机构。采取投票或者随机方式确定房地产价格评估机构的，可以由公证机构进行现场公证。

被征收人、公有房屋承租人未参加投票的，视为放弃投票权利。

第三十六条 选定或者确定房地产价格评估机构后，由房屋征收部门作为委托人，与房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同。

第三十七条 区人民政府作出房屋征收决定并公告后，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。房屋征收部门应当向被征收人、公有房屋承租人转交分户评估报告。

第三十八条 被征收人、公有房屋承租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，向原房地产价格评估机构书面申请复核评估。

原房地产价格评估机构应当自收到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。

第三十九条 被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对原房地产价格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书面申请鉴定。

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日内对评估报告进行审核，出具书面鉴定意见。鉴定意见认为评估报告存在错误的，房地产价格评估机构应当重新出具评估报告。

第四十条 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定活动，任何单位和个人不得干预。

第五章 法律责任

第四十一条 有下列行为之一的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行处理：

（一）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规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；

（二）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、公有房屋承租人搬迁的；

（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的；

（四）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。

第四十二条 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。

第六章 附则

第四十三条 本规定所称公有房屋，是指执行市人民政府批

准的租金标准的直管公产房屋和单位产房屋，不包括公共租赁住房等保障性住房。

第四十四条 被征收房屋中涉及文物古迹、历史风貌建筑、军事设施、教堂、寺庙等，依照有关法律、法规办理。

第四十五条 本规定自 2017 年 4 月 1 日起施行。《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已经依法取得房屋拆迁许可证的项目，补偿安置、拆迁许可的延期、裁决等继续沿用国家和本市原有的规定办理，但区人民政府不得责成有关部门强制拆迁。