

江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法

(2014年12月5日省政府令第214号公布 根据2019年11月27日省政府令第242号修正)

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 在本省行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿，适用本办法。

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 设区的市、县（市、区）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

第五条 设区的市、县（市、区）人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

设区的市、县（市、区）人民政府发展改革、财政、自然资源、住房和城乡建设、房产管理等有关部门应当依照本办法的规定和职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

被征收房屋所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当配合做好房屋征收与补偿的有关工作。

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。

房屋征收部门应当对从事房屋征收与补偿工作的人员，进行有关法律、法规和业务知识的培训，做到文明服务、规范上岗。

第七条 省人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对全省房屋征收与补偿实施工作的指导。

省人民政府发展改革、财政、自然资源等有关部门应当按照各自职责，做好房屋征收与补偿的有关指导工作。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条所列情形之一，确需征收房屋的，由设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定。

第九条 依照本办法第八条规定，确需征收房屋的各项建设

活动，应当符合设区的市、县（市、区）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，应当纳入设区的市、县（市、区）国民经济和社会发展年度计划。

第十条 房屋征收部门对确需征收房屋的建设工程项目，应当会同自然资源部门合理拟定房屋征收范围，报本级人民政府确定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十一条 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、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地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同级自然资源、房产管理、市场监督管理、税务、公安等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停办事项及暂停期限。暂停期限自征收公告之日起最长不得超过1年。

第十二条 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、建筑面积以及土地使用权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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对房屋征收范围内已依法登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，应当以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有

错误外，以房屋登记簿为准。

对房屋征收范围内未依法登记的建筑，由房产管理部门会同自然资源等单位调查认定，对调查认定为合法的建筑或者未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对调查认定为违法的建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十三条 征收补偿方案由房屋征收部门拟定，报本级人民政府。征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收的目的；
- （三）房屋征收范围；
- （四）被征收房屋类型和建筑面积的认定办法；
- （五）补偿方式、范围、标准和计算方法；
- （六）用于产权调换房屋的基本情况、选购方法和交付期限；
- （七）房屋征收评估机构选定办法；
- （八）房屋征收补偿签约的期限、地点；
- （九）搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限；
- （十）补助和奖励标准；
- （十一）房屋征收实施单位；
- （十二）住房保障；
- （十三）其他事项。

第十四条 设区的市、县（市、区）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、房产管理等有关部门对征收补偿方案进行论证，并将论证后的补偿方案在征收范围内公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。

设区的市、县（市、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及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，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相关法律法规及本办法规定的，设区的市、县（市、区）人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租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 设区的市、县（市、区）人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织有关部门对下列事项进行社会稳定风险评估，作出预警评价：

- （一）房屋征收事项是否经过合法性和可行性论证；
- （二）实施房屋征收是否会产生行政争议和具有化解的可能；
- （三）征收补偿资金和产权调换房源能否筹措到位；
- （四）拟定的征收补偿方案是否公平、合理。

社会稳定风险评估报告应当提出可实施、暂缓实施或者不可实施的意見。对可实施房屋征收的项目，设区的市、县（市、区）人民政府应当制定社会稳定风险的防范、化解和处置预案。

第十六条 房屋征收决定涉及被征收人、公有房屋承租人数量较多的，应当经本级人民政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

征收补偿费用包括货币补偿和产权调换房屋建设等资金。

第十七条 设区的市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定后，应当7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。

第十八条 征收房屋中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的，依照有关法律、法规的规定办理。

第三章 补偿

第十九条 征收国有土地上的房屋，设区的市、县（市、区）人民政府应当对被征收人给予公平、合理补偿。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。

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

按照国务院住房和城乡建设主管部门制定的《国有土地上房屋征收评估办法》确定。

第二十一条 房地产价格评估机构按照下列程序选定或者确定：

（一）房屋征收部门向社会发布房屋征收评估信息；

（二）具有相应资质的房地产价格评估机构向房屋征收部门报名；

（三）房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定，协商选定期限不少于 7 日；

（四）供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于 3 家，少于 3 家的，房屋征收部门可以从符合资质条件的房地产价格评估机构中邀请；

（五）被征收人在规定时间内就选定房地产价格评估机构协商一致意见的，将协商结果书面告知房屋征收部门；

（六）协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定；

（七）按照少数服从多数的原则投票仍不能确定的，房屋征收部门应当通过摇号、抽签等随机选定方式确定；

（八）房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

第二十二条 房地产价格评估机构选定或者确定后，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。

第二十三条 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。

被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资搬迁等费用，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，可以委托有相应资质的评估机构通过评估确定。

第二十四条 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告知被征收人。

分户初步评估结果告知被征收人 7 日后，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。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

第二十五条 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

构申请复核评估。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评估。

被征收人或者房屋征收部门对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，向被征收房屋所在地设区的市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 10 日内对评估报告进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第二十六条 被征收人可以选择货币补偿或者房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，设区的市、县（市、区）人民政府应当提供不低于被征收房屋套内建筑面积的房屋用于产权调换，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设区的市、县（市、区）人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房源，供被征收人选择，并按照房地产市场价结清差价。就近地段的范围，具体由房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案征求意见过程中确定。

第二十七条 房屋征收部门对个人住宅征收补偿安置建筑面积不低于 36 平方米。

征收产权建筑面积小于 36 平方米且属于被征收人唯一一套住房的，安置时补齐 36 平方米，不结算差价；超出 36 平方米的部分实行阶梯式价格，36 至 50 平方米的部分按成本价结算，超出 50 平方米的部分按市场价结算。被征收人选择货币补偿且其住房面积小于 36 平方米的，按照 36 平方米建筑面积结算。

设区的市、县（市、区）人民政府根据实际情况，可以制定比前款更优惠的最低补偿安置面积办法。

第二十八条 设区的市、县（市、区）人民政府在发布房屋征收决定公告的同时，应当在房屋征收范围内公告住房保障条件。

符合住房保障条件的被征收人，自愿选择保障住房的，应当向房屋征收部门提出书面申请。房屋征收部门收到申请后，应当 7 日内向同级住房保障管理部门提交。

住房保障管理部门应当及时对房屋征收部门提交的申请保障住房的被征收人名单予以核定、确认，并办理相关手续，不需轮候。

第二十九条 征收已出租的公有产权住宅，设区的市、县（市、区）人民政府对被征收人给予补偿。房屋承租人符合公租房或者其他保障性住房条件并申请安置的，设区的市、县（市、区）人

民政府应当对房屋承租人优先给予公租房或者其他保障性住房安置。

第三十条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人、公有房屋承租人支付搬迁费；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、公有房屋承租人支付临时安置费或者提供周转用房。产权调换房屋到期未交付的，应当自逾期之日起按原标准 15 倍支付临时安置费；逾期超过 12 个月的，从超过之日起按原标准 2 倍支付临时安置费。

搬迁费、临时安置费具体标准由设区的市、县（市、区）人民政府制定，并根据实际情况适时调整。

第三十一条 因征收房屋造成停产停业损失的，应当予以补偿。给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

（一）被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；

（二）有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续，且营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续上载明的营业场所为被征收房屋；

（三）已办理税务登记并具有税负核定凭证。

第三十二条 因征收房屋造成停产停业损失的补偿标准由征收当事人参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税所得额、同类同地段房屋市场租金、从业人员最低工资协商确定；协商不

成的，委托相关专业评估机构评估确定。

停产停业补偿期以月为单位计算。实行房屋产权调换的，补偿期自征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止；实行货币补偿的，补偿期为6个月。

第三十三条 征收设有抵押权的房屋，抵押人和抵押权人应当重新设定担保或者达成债务清偿协议。抵押人和抵押权人不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行货币补偿，并将补偿款向公证机构办理提存公证。

第三十四条 房屋征收部门与被征收人应当依照本办法的规定，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面积和交付期限、产权调换房屋的差价结算、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失补偿、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议签约期限不得少于30日；房屋搬迁期限不得少于15日；货币补偿款应当在补偿协议约定期限内支付；对申请产权调换的当事人安置的临时过渡期限，多层建筑安置小区不超过24个月，高层建筑安置小区、多层与高层混合安置小区不超过36个月。

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。

第三十五条 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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的设区的市、县（市、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。

补偿决定书应当载明被征收房屋基本情况、补偿决定内容和依据以及行政复议、行政诉讼的权利等事项。

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。

第三十六条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。作出房屋征收决定的设区的市、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。对按期搬迁的被征收人应当给予奖励。奖励办法由设区的市、县（市、区）人民政府制定。

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。

第三十七条 按照补偿协议已完成搬迁或者按照补偿决定确定的搬迁期限已完成搬迁的房屋，房屋征收部门负责组织实施拆除。

承担房屋拆除工程的企业应当具有施工企业资质等级，并对

施工安全负责。

第三十八条 被征收人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可选择继续在原户籍所在地按原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成1年内，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定发放最低生活保障金。1年后，按规定向迁入地民政部门提出申请。

因征收迁移的居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面，既可选择迁出地的居民待遇，也可选择迁入地的居民待遇。

第三十九条 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设区的市、县（市、区）人民政府依法申请房屋所在地基层人民法院强制执行。设区的市、县（市、区）人民政府申请人民法院强制执行前，应当依法书面催告被征收人履行搬迁义务。

申请机关向人民法院申请强制执行，除依法提供强制执行申请书及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及面积等材料外，还应当依法提供下列材料：

（一）征收补偿决定及相关证据和所依据的规范性文件；

(二) 征收补偿决定送达凭证、催告情况及房屋被征收人、直接利害关系人的意见;

(三) 社会稳定风险评估材料;

(四) 申请强制执行的房屋状况;

(五) 被执行人的姓名或者名称、住址及与强制执行相关的财产状况等具体情况;

(六) 法律、行政法规规定应当提交的其他材料。

第四十条 房屋征收补偿工作完结后, 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。

审计机关应当加强对房屋征收补偿费使用情况的监督, 对房屋征收补偿项目费用情况进行专项审计, 并公布审计结果。

第四十一条 房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回, 登记机构注销房屋所有权登记和土地使用权登记。

第四章 法律责任

第四十二条 设区的市、县(市、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本办法规定的职责, 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 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。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第五章 附 则

第四十七条 本办法自 2015 年 3 月 1 日起施行。2003 年 8 月 21 日江西省人民政府第 9 次常务会议通过、2009 年 7 月 21 日江西省人民政府第 22 次常务会议修正的《江西省城市房屋拆迁管理实施办法》同时废止。