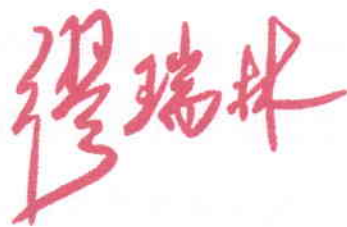


南京市人民政府令

第 318 号

《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经 2017 年 2 月 4 日市政府第 115 次常务会议审议通过，现予公布，自 2017 年 3 月 10 日起施行。

市长：



2016 年 2 月 6 日

南京市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市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》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿活动（以下称房屋征收与补偿），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 市、区人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。市人民政府可以根据需要指定相关区人民政府作出房屋征收决定。

第五条 市城乡建设行政管理部门是市房屋征收部门，组织实施由市人民政府作出征收决定的房屋征收与补偿工作，并对本市房屋征收与补偿工作进行业务指导和监督管理。其所属的房屋征收管理机构具体承担本市房屋征收与补偿的日常工作。

区人民政府确定的区房屋征收部门负责组织实施辖区内的房屋征收与补偿工作。

发展和改革、规划、国土资源、住房保障和房产、民政、价格、

城市管理、公安、工商、税务、财政、教育等有关部门应当按照规定的职责做好房屋征收与补偿的相关工作。

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，所需经费纳入征收项目工作经费。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

第七条 市、区人民政府根据需要可以通过购买服务方式完成房屋征收以及与房屋征收相关的测绘、房屋拆除、法律服务、房屋征收劳务等专业性工作。

第八条 市房屋征收部门应当定期对全市房屋征收部门、房屋征收实施单位、房地产价格评估机构等相关工作人员进行法律知识、专业知识的培训。

从事房屋征收工作的人员应当具备承担房屋征收工作的相应能力。

第二章 征收

第九条 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的公共利益情形，确需征收房屋的，市房屋征收部门应当会同市发展和改革委员会、规划、国土资源、文物等行政管理部门对拟征收房屋的范围进行论证，并将论证意见报送市、区人民政府，确定征收范围并公告。

区人民政府需要依法实施的征收项目，区房屋征收部门应当向

市房屋征收部门报送规划许可或者规划意见、勘测定界报告等相关文件。

江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区人民政府，可以参照本办法规定，自行组织房屋征收范围论证工作。

第十条 征收范围公告后，存在下列情形的，不予增加补偿费用和申购保障性住房的面积、套数：

（一）新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地用途的；

（二）房屋所有权或者建设用地使用权转让、分割、赠与的；

（三）新增、变更工商营业登记的；

（四）法律、法规、规章和市人民政府规定不当增加补偿费用和申购保障性住房面积、套数的其他情形。

房屋征收部门应当将前款第一项所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。

第十一条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织有关部门对房屋征收范围内房屋权属、用途、面积等进行前期调查，并按照相关规定对房屋征收项目费用进行概算。

第十二条 市、区人民政府组织城乡建设、规划、国土资源、住房保障和房产、城市管理等有关部门对征收范围内未经登记或者改变用途、结构的房屋进行调查、认定和处理。

被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十三条 房屋征收部门应当根据前期调查结果和项目概算等情况，拟订征收补偿方案报送同级人民政府。

征收补偿方案包括下列内容：

- （一）征收目的；
- （二）征收范围；
- （三）房屋基本情况；
- （四）征收补偿安置方式，补助奖励标准和方式；
- （五）用于补偿的资金和房源；
- （六）签约、奖励的期限。

第十四条 市、区人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并将论证后的征收补偿方案在征收范围内公开征求意见。征求意见期限不得少于三十日，征求意见情况应当及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数被征收人对征收补偿方案有异议的，市、区人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，根据听证意见修改补偿方案并及时公布。公众代表由人大代表、政协委员、专家以及其他公民担任。

房屋征收部门应当提前七日将听证会的时间、地点通知被征收人代表和公众代表。听证会应当公开举行。

第十五条 房屋征收决定作出前，市、区人民政府做好征收保障、综合执法等工作，并依法组织实施社会稳定风险评估，根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。

第十六条 房屋征收决定作出前，房屋征收部门应当会同有关部门落实房屋征收补偿费用。以房源折抵补偿费用的，应当具备有效的房屋来源证明。

第十七条 市、区人民政府依法作出房屋征收决定，并在五日内予以公告并书面通知有关部门。公告期限不少于二十日。

公告应当载明下列内容：

- (一) 征收补偿方案；
- (二) 房屋征收实施单位；
- (三) 现场接待地点和联系方式；
- (四) 行政复议、行政诉讼等救济权利；
- (五) 监督举报电话等事项。

房屋征收涉及被征收人一千户以上的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

第十八条 房屋被依法征收的，征收范围内的国有土地使用权依法收回。

第十九条 房屋征收部门应当在征收决定作出后对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内公示。

第三章 补 偿

第二十条 征收补偿内容包括：

- （一）被征收房屋价值；
- （二）搬迁、临时安置费用；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失。

第二十一条 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依法评估确定。确定评估机构应当遵循下列程序：

（一）市房屋征收部门发布征收评估信息，接受具备相应资质的评估机构提出申请；

（二）市房屋征收部门对评估机构审查后，将符合条件的评估机构名单在征收范围内公示；

（三）房屋征收部门根据公示名单征求被征收人、执行政府规定租金标准的直管公房承租人（以下称直管公房承租人）意见，被征收人、直管公房承租人在七个工作日内协商选定评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；

（四）被征收人、直管公房承租人协商不成的，房屋征收部门组织被征收人、直管公房承租人按照国家、省相关规定投票决定或者通过摇号、抽签等随机方式确定。市房屋征收部门应当在摇号、抽签三日前在征收范围内公告摇号、抽签的时间和地点；

（五）房屋征收部门公布确定的评估机构，并与之签订征收评估委托合同。

通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构的过程和结果，

应当经过公证机构依法公证。

江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区评估机构的确定，由区人民政府参照本办法组织实施。

第二十二条 房屋征收部门应当将评估机构提供的分户初步评估结果，在征收范围内向被征收人、直管公房承租人公示七日，并安排注册房地产估价师进行现场说明解释，听取意见。

评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，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。房屋征收部门应当及时向被征收人、直管公房承租人转交分户评估报告。

第二十三条 被征收人、直管公房承租人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，评估机构应当作出解释和说明；对评估报告有异议的，按照国家房屋征收评估的有关规定处理。

第二十四条 征收住宅房屋的，被征收人、直管公房承租人在选择货币补偿后可以按照规定购买征收安置房；符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

被征收人、直管公房承租人在签约期限内搬迁，仅选择货币补偿且放弃申购征收安置房和保障性住房的，可以给予适当奖励。

第二十五条 被征收的非住宅房屋不符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向要求的，鼓励被征收人选择货币补偿方式。被征收人选择货币补偿方式并在签约期限内搬迁的，可以给予适当奖励。

第二十六条 对直管公房承租人按照下列方式进行补偿：

（一）征收住宅房屋的，将房地产评估价格的百分之十支付给房屋所有权人，百分之九十支付给直管公房承租人。租赁双方另有约定的，从其约定；

（二）征收非住宅房屋的，租赁双方有约定的，从其约定；未约定的，其分配比例按照市相关规定执行。

第二十七条 被征收人选择产权调换的，征收人应当提供不小于被征收房屋建筑面积的房屋，并按时结清差价，双方另有约定的除外。

第二十八条 被征收人选择产权调换的，临时安置期限自被征收人交付房屋之日起计算。调换房为多层的，临时安置期限一般不超过二十四个月；调换房为高层的，临时安置期限一般不超过三十六个月。法律、法规另有规定或者双方另有约定的除外。

房屋征收部门逾期未予交付房屋的，从逾期之月起，按照原规定标准的两倍支付临时安置补助费。

第二十九条 被征收人、直管公房承租人在本市仅有一处合法房产凭证记载的住宅，获得的房地产评估价格低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。

征收补偿最低标准由市房屋征收部门会同市价格、住房保障和房产等部门制定，报市人民政府批准后公布实施。

第三十条 被征收人擅自改变房屋用途的，按照房屋原用途予

以补偿。

2010年7月1日《江苏省城乡规划条例》实施前被征收人将住宅房屋改变为经营性用房的，凭其合法有效的工商营业执照、完税凭证，按照省、市相关规定给予补偿。

第三十一条 征收因国家有关私房改造政策形成租赁关系的私有出租房屋，对执行政府租金标准的原承租人，按照房地产评估价格的百分之九十给予补偿。

第三十二条 征收设有抵押权的房屋，房屋征收部门应当在补偿协议签订前通知抵押权人。

签订货币补偿协议的，抵押权人不同意将该房屋货币补偿款支付给抵押人的，房屋征收部门可以将货币补偿款公证提存。

第三十三条 因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定；协商不成的，可以委托已经选定或者确定的评估机构评估。

停产停业损失的补偿无法采用评估方式确定的，对非住宅房屋中的营业用房，给予不超过其房地产评估价格百分之八的停产停业损失补偿；对非住宅房屋中的非营业用房给予不超过其房地产评估价格百分之五的停产停业损失补偿。

第三十四条 征收有租赁关系的非住宅，租赁双方对停产停业损失的承担方式有约定的，从其约定。没有约定或者约定不成的，房屋征收部门可以将有争议部分的货币补偿款公证提存。

第三十五条 搬迁补助费（含设备迁移费）由被征收房屋的合法占有人获得；合法占有人搬迁后，被征收人仍有财产需要搬迁的，可适当获得搬迁补助费。

临时安置补助费由被征收人、直管公房承租人获得。

第三十六条 征收决定作出后，房屋征收部门应当与被征收人、直管公房承租人就补偿方式，补偿补助金额和支付期限，搬迁费，临时安置费或者周转用房，停产停业损失，搬迁期限，临时安置方式和临时安置期限，产权调换房屋的地点、面积和办理不动产注销登记（直管公房承租人除外）等相关事项依法订立补偿协议。

房屋征收部门应当将分户补偿情况在征收范围内公示。

第三十七条 房屋征收部门与被征收人、直管公房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的，由房屋征收部门按照程序报请作出征收决定的人民政府依法作出征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。

征收补偿决定包括下列内容：

- （一）被征收房屋的基本情况；
- （二）补偿方式；
- （三）补偿、补助金额；
- （四）用于产权调换房屋的地点和面积（直管公房承租人除外）；
- （五）不少于十五日的搬迁期限；
- （六）行政复议和行政诉讼等救济权利事项。

被征收房屋所有权人不明确的，房屋征收部门应当将被征收房屋信息进行公告，被征收房屋相关权利人在公告期限内未能明确房屋所有权的，由房屋征收部门报请作出征收决定的人民政府依法作出征收补偿决定。征收补偿方式应当采取产权调换，产权调换房屋应当依法进行评估。

第三十八条 被征收人重新购买房屋或者受让土地使用权的，价款中相当于货币补偿金额的部分免交契税。

第三十九条 被征收人、直管公房承租人因房屋征收需要办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电、低保、劳动和社会保险以及转学、转托等手续的，有关单位应当提供便利。

在征收范围内的义务教育阶段学生，可以在原学校或者现居住地学校就读，学校不得以非本学区学生为由收取其他费用。

第四章 监督管理

第四十条 市房屋征收部门履行下列监督管理职责：

（一）对区房屋征收部门的征收与补偿工作、房屋征收实施单位的征收与补偿行为进行指导和监督管理；

（二）建立征收补偿资金监管制度，审核市级投资项目的征收费用概决算和其他征收项目费用的概算；

（三）建立全市统一的房屋征收信息管理平台，共享房屋征收信息；

(四) 建立评估机构信用管理制度, 定期向社会公布评估机构信用名录;

(五) 对全市征收决定、征收补偿决定和相关公开公示制度执行情况进行监督检查;

(六) 法律、法规和规章规定以及市人民政府确定的其他监督管理职责。

第四十一条 区房屋征收部门履行下列监督管理职责:

(一) 对房屋征收实施单位的征收与补偿行为进行指导和监督管理;

(二) 及时组织征收实施单位向房屋征收信息管理平台报送征收与补偿信息;

(三) 建立房屋征收与补偿档案管理制度;

(四) 法律、法规和规章规定以及市、区人民政府确定的其他监督管理职责。

第四十二条 相关行政主管部门履行下列职责:

(一) 规划部门负责出具建设用地规划许可证或者规划意见函;

(二) 国土资源部门负责提供不动产登记信息;

(三) 住房保障和房产部门负责符合住房保障资格条件的征收住房保障工作;

(四) 民政部门负责认定城市最低生活保障家庭及人员;

(五) 价格部门负责核定保障性住房价格;

- (六) 城市管理部门负责依法查处违法建筑；
- (七) 公安机关负责提供相关户籍信息；
- (八) 工商部门负责提供相关工商登记信息；
- (九) 税务部门依法提供相关纳税信息；
- (十) 审计部门依法对征收补偿费用使用情况进行监督和审计；
- (十一) 监察部门依法对实施房屋征收与补偿工作的人民政府、有关部门或者单位及其工作人员进行监察。

第五章 法律责任

第四十三条 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、降级、开除等手段迫使被征收人签订补偿协议和搬迁，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。

第四十四条 房地产价格评估机构及其工作人员与征收当事人串通，损害对方合法权益，或者以不正当手段获取评估业务，或者依照本办法确定后无正当理由不接受委托的，依法给予行政处罚，并记入信用档案；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。

第四十五条 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。

第六章 附 则

第四十六条 征收补偿、补助、奖励等标准由市房屋征收部门会同有关部门、区人民政府根据本地社会经济发展状况制定，报市人民政府批准后公布实施。

第四十七条 本办法自 2017 年 3 月 10 日起施行。南京市人民政府 2003 年 12 月 29 日发布的《南京市城市房屋拆迁管理办法》和 2012 年 4 月 28 日发布的《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》同时废止。

主送：各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，
市检察院，南京警备区，南京日报社。

南京市人民政府办公厅

2017年2月7日印发
