滨海新区国有土地上房屋征收工作规程

（征求意见稿）

一、总 则

为规范滨海新区国有土地上房屋征收工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（2017年市人民政府令第27号），结合滨海新区实际，制定本规程。

**二、在滨海新区行政区域内，因公共利益需要实施的国有土地上房屋征收与补偿活动，适用本规程。**

**三、责任分工**

**（一）房屋征收部门**

滨海新区住房和建设委员会作为房屋征收部门，负责拟定滨海新区国有土地上房屋征收范围，审核房屋征收工作方案及房屋征收补偿方案，组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作，对征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担责任。

**（二）房屋征收实施单位**

各开发区管委会、各街道办事处、各镇人民政府受房屋征收部门委托作为房屋征收实施单位，负责组织实施本辖区内的房屋征收、补偿、权属证书注销及征收范围已征收房屋的管理、拆除等各项具体工作。房屋征收实施单位可以自行组织实施房屋征收与补偿工作，也可通过购买政府采购服务等方式，选定第三方机构提供劳务服务，房屋征收实施单位对其购买的服务进行监督，并对其行为后果承担责任。

**（三）规划部门**

[天津市规划和自然资源局滨海新区分局](https://www.tjbh.gov.cn/gh/channels/16360.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//www.tjbh.gov.cn/government/channels/_blank)或功能区规划和自然资源局（下称“规划部门”）负责对房屋征收范围提出意见，负责依房屋征收实施单位申请组织对房屋征收范围内的建筑物及构筑物进行认定并出具合法性意见。

**（四）项目建设单位**

因公共利益建设需要涉及房屋征收时，建设项目立项主体为项目建设单位，项目建设单位负责筹集用于房屋征收工作的资金并将所需资金拨付至房屋征收实施单位；提供房屋征收项目所需安置房屋。

**四、工作流程**

**（一）前期准备阶段**

**1.确定征收范围。**由项目建设单位依据项目立项文件，拟定项目所需征收房屋范围，并报房屋征收部门，房屋征收部门征求规划部门意见后，报区人民政府审查确定。

**2.成立推动机构。**房屋征收实施单位成立主要负责同志为领导的房屋征收项目指挥部，负责区域内房屋征收工作，编制房屋征收工作方案及房屋征收补偿安置方案。

**3.组织调查登记。**房屋征收实施单位对征收片区内房屋和屋内设施设备的数量以及未经登记的建筑进行调查、登记和情况摸底，并将调查登记结果报房屋征收部门，房屋征收部门依据房屋征收实施单位的调查登记结果，在被征收范围内进行公示，公示期为7天。

**4.对未经登记建筑认定。**在区人民政府作出房屋征收决定前，由规划部门依据房屋征收实施单位对征收片区内未经登记建筑的调查、登记和摸底情况提出认定意见，房屋征收实施单位根据规划部门认定结果，提出处理意见，经房屋征收部门审核后，报请政府对认定为合法建筑的予以补偿，对认定为违法建筑的由属地部门履行违法建筑拆除程序。

**5.遴选评估机构。**房屋征收部门在公开网站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，并根据报名情况确定评估机构候选范围，在征收范围内发布选定评估机构公告。房屋征收实施单位依据房屋征收部门发布的公告组织全体被征收人协商选定评估机构，在规定时间内对协商不成的，组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定。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。遴选结果在被征收房屋内进行公告，房屋征收部门、房屋征收实施单位及时与评估机构签订委托合同。

**6.开展评估工作。**房屋征收实施单位配合已选定的评估机构对征收片区内被征收房屋进行评估，并将分户初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期满后，应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，房屋实施单位受征收部门委托向被征收人转交分户评估报告，评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预，

**7.房屋征收资金准备**。区人民政府在作出房屋征收决定前，项目建设单位应负责筹集用于房屋征收工作的资金并将所需资金拨付至房屋征收实施单位，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。申请政府做出征收决定前，由房屋征收实施单位开具资金足额到位证明材料，房屋征收部门负责监管。

**8.产权调换房屋来源。**旧城区改建房屋征收项目所需安置房屋，可采取建设、购买等方式取得，新建安置房屋建设用地可采用限定条件招拍挂形式取得，其房型、售价依据相关规定确定。建设项目房屋征收项目所需安置房屋由项目建设主体单位提供。

**9.关于征收过程中涉及义务教育学籍问题。**因房屋被征收导致被征收人居住地或者户籍发生改变的，其子女的义务教育入学可以保留原被征收房屋所在地施教区学籍资格2年，时间自房屋征收决定公告之日起计算。

**（二）决策阶段**

**10. 拟定征收补偿方案。**房屋征收实施单位拟定《房屋征收补偿方案》（草稿），房屋征收部门审核并组织有关部门研究论证，报区人民政府同意后，在征收范围内公布征求公众意见，征求意见期限为30日。征求意见期间，房屋征收实施单位组织对被征收人进行入户宣传动员。

**11.修订完善征收补偿方案。**在征求意见期限内，公众可对《房屋征收补偿方案》提出修改意见，房屋征收实施单位对被征收人提出的意见及答复进行汇总，房屋征收部门组织政府相关部门研究论证，经区人民政府同意后，在房屋征收范围内公布。

**12.社会稳定风险评估。**房屋征收实施单位根据被征收片区的调查登记摸底情况、房屋征收的合理性、可行性、可控性等作出《社会稳定风险评估》，并报区委政法委备案。

**13.作出房屋征收决定。**房屋征收部门结合《社会稳定风险评估》结论，拟定《房屋征收决定》，向区人民政府申请作出房屋征收决定，经区人民政府常务会议讨论后由区人民政府作出决定。

**14.发布房屋征收公告。**房屋征收实施单位在区人民政府作出房屋征收决定之日起3日内，在征收范围内对《房屋征收决定》《房屋征收公告》及补偿方案进行张贴公告。公告的房屋征收决定载明房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

**15.分户评估报告送达**

房屋征收实施单位会同评估机构在区人民政府作出房屋征收决定之日起7日内将评估分户报告向被征收人进行送达签收，未能签收的应尽快采取留置、邮寄（EMS）、公告等方式予以送达。

**16.对分户评估报告有异议的处理方式**

被征收人评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向原评估机构书面申请复核评估。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。被征收人对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，评估机构应当重新出具评估报告。

**（三）实施阶段**

**17.订立补偿协议。**房屋征收实施单位与被征收人核算被征收房屋补偿费，并与被征收人签订房屋征收补偿协议。

对于旧城区改建项目，区人民政府决定采用征询方式的，在发布征收决定后，房屋征收实施单位组织被征收人签订附生效条件的《征收补偿协议》。生效条件为：以片区为单位的签约率不低于80%，未达到签约比例的，补偿协议不生效，区政府在签约期满之日起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。

**18.支付补偿费用或安置。**房屋征收实施单位按照房屋征收补偿协议的约定，完成对被征收人的补偿事项。被征收人在房屋征收补偿协议约定的期限内，完成搬迁事项并及时向房屋征收实施单位交付被征收房屋。

 **19.拆除房屋。**房屋征收实施单位依据有关法律规定，聘用具有相应资质的拆除单位，对已征收房屋进行拆除，确保拆除工程符合安全生产有关规定，房屋拆除现场符合扬尘治理等有关规定。

 **20.被征收房屋产权注销。**由房屋征收部门提交送达文书的工作人员身份证明或工作证及介绍信等执行公务的证明文书，不动产被依法征收的决定等材料嘱托不动产登记机关注销不动产权利。

**21.整理档案归档。**房屋征收实施单位将被征收片区档案整理归档，建立档案管理制度，待项目完结后，移交房屋征收部门。

**22.土地管理。**房屋征收实施单位对征收片区的土地按照扬尘治理标准进行管理，待符合条件后将净地移交土地管理部门或项目建设单位。

 **（四）强制阶段**

如在房屋征收补偿方案规定的期限内被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门未达成补偿协议的，则在实施阶段后增加强制执行阶段。

**23.协商环节。**在房屋征收补偿方案规定的期限内被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门未达成补偿协议时，由房屋征收实施单位与被征收人进行协商，协商笔录中应载明被征收人享受的补偿标准及权利义务，被征收人意见（包括是否同意签约、不同意签约的理由及相关诉求）等信息。

**24.作出补偿决定。**被征收人、公有房屋承租人在房屋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，房屋征收实施单位根据被征收人未按期签订房屋征收补偿协议情况草拟《房屋征收补偿决定》，由房屋征收部门审核后，报请区人民政府作出补偿决定及公告。

**25.发布公告。**区人民政府作出《房屋征收补偿决定》后，房屋征收实施单位在征收范围内对《房屋征收补偿决定》《房屋征收补偿公告》进行张贴公告，并向未履行义务的被征收人进行直接送达，对拒绝签收的应尽快采取留置、邮寄（EMS）、公告等方式予以送达。

**26.履行义务补偿安置。**在《房屋征收补偿决定》确定的搬迁期限内，被征收人履行搬迁义务的，房屋征收部门、房屋征收实施单位依据《房屋征收补偿方案》规定与其签订补偿协议。

**27.催告履行。**房屋征收部门对在送达之日起6个月内不申请行政复议、行政诉讼，且在《房屋征收补偿决定》规定的期限内没有完成搬迁的被征收人，报区人民政府作出《房屋征收补偿决定催告书》，由房屋征收实施单位完成送达工作。催告期不少于10个工作日。

**28.申请人民法院强制执行。**对催告后仍不履行搬迁义务的被征收人，房屋征收实施单位组织申请强制执行的有关材料报房屋征收部门，由房屋征收部门审核后报请区人民政府，经区人民政府审核同意后由房屋征收实施单位指派专人代表区人民政府，在被执行人的法定起诉期限届满之日起3个月内向区人民法院申请强制执行。

**29.组织实施强制执行。**对人民法院准予强制执行并裁定由区人民政府组织实施的，由房屋征收实施单位制定强制执行方案，报请区人民政府同意后，由房屋征收实施单位具体组织执行。

五、相关责任

**（一）**房屋征收实施单位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，由房屋征收部门责令改正，并上报区人民政府通报批评；造成损失的，依法承担相应责任；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。

**（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。

**（三）**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。

同时，将上述违规行为或造成不良影响的行为纳入房屋征收实施单位的年度三考合一绩效管理。