

东莞市人民政府文件

东府〔2022〕41号

东莞市人民政府关于印发《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总则

第一条 为规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 因公共利益需要，在本市行政区域内征收国有土地上的房屋，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）进行补偿，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 市人民政府负责本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市城市管理和综合执法局作为房屋征收部门，负责组织实施本市国有土地上房屋征收与补偿工作。

项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）作为房屋征收实施单位，受市城市管理和综合执法局委托承担房屋征收与补偿的具体工作。

第五条 市自然资源局负责对征收范围内未经登记的建筑规划报建情况和所在地块规划用地性质进行确认，并按照国土

空间规划要求对征收范围内的土地用途及安置房规划用地进行确认；指导国有土地上房屋征收中的土地收回工作，核查收回范围内土地批准使用情况；房屋征收决定生效后，办理相关不动产注销登记手续。

市财政局负责审核和拨付按规定应当由市财政承担的投资项目征收补偿资金。

市住房和城乡建设局负责指导市房地产估价专家委员会依申请对房地产价格评估机构作出的复核结果进行鉴定；对符合住房保障条件的被征收人实施住房保障；定期公布我市不同类型房屋的市场租金参考价。

发展改革、公安、市场监管、交通运输、生态环境、文化、教育、民政、信访、供电、工信、税务、林业等部门按照职责分工，互相配合，推进房屋征收与补偿工作。

第六条 任何组织和个人均有权向市人民政府、市城市管理和综合执法局和其他有关部门举报违反本办法规定的行为。市人民政府、市城市管理和综合执法局和其他有关部门接到举报后，应当及时核实、处理。

第二章 征收决定和征收程序

第七条 在本市行政区域内确需征收房屋的，应当符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条规定。

项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，结合辖区内经济社会发展实际情况，统筹资金、房源，科学制定辖区内国有土地上房屋征收项目年度计划。

第八条 符合《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，项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当向市城市管理和综合执法局申请启动房屋征收程序，提交以下材料：

（一）拟征收范围和拟建项目符合公共利益的书面说明；

（二）拟建项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的书面说明，并附市发展和改革局、市自然资源局等部门的书面意见（因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当附市发展和改革局对拟建项目是否纳入国民经济和社会发展年度计划的书面意见）；

（三）征收项目和拟征收范围内的房屋摸底调查情况。

第九条 在本市行政区域内，符合本办法第七条、第八条规定，确需征收房屋的，由市人民政府作出房屋征收决定。房屋征收的一般程序为：

（一）对征收范围内房屋进行调查、测量和登记，并将调查结果在征收范围内向被征收人公布；

（二）组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进

行调查、认定和处理；

（三）拟定征收补偿方案；

（四）对征收补偿方案进行论证并在征收范围内公布，征求公众意见；

（五）公布征收补偿方案征求意见和根据公众意见修改的情况；

（六）进行房屋征收社会稳定风险评估；

（七）将房屋征收补偿资金足额拨付到专用账户；

（八）作出房屋征收决定并公告；

（九）进行分户评估，并将分户的初步评估结果向被征收人公示，公示期满后向被征收人送达分户评估报告；

（十）开展房屋征收工作，与被征收人签订房屋征收补偿协议。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十条 项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）拟定征收补偿方案，报送市城市管理和综合执法局审查后，由市城市管理和综合执法局报市人民政府审定。

征收补偿方案征求意见期限不得少于 30 日。被征收人需提交意见的，应当在征求意见期限内以书面形式提交。

第十一条 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，市人民政府应当组织由

被征收人和公众代表及相关部门参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 作出房屋征收决定前，项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当调查征收范围内历史文化遗产和古树名木的情况；未完成调查的，不得开展房屋征收工作。

不得擅自拆除已公布的历史建筑；因公共利益征收确需拆除的，应当经市住房和城乡建设局会同市文化广电旅游体育局、市自然资源局组织专家论证、制定补救措施后，报省住房和城乡建设厅、省文物局批准。

在历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村的核心保护区范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经市住房和城乡建设局会同市自然资源局、市文化广电旅游体育局批准。

严禁砍伐、迁移征收范围内的古树名木。建设单位必须提出古树名木的保护方案，经市林业局批准后按照保护方案进行建设施工。

第十三条 市人民政府作出房屋征收决定前，市城市管理和综合执法局应当委托拟建项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）会同拟建项目主管部门等单位，按照有关规定进行社会稳定风险评估，形成评估报告和应急预案，作为

市人民政府作出房屋征收决定的依据。房屋征收决定涉及被征收人数量达 300 户以上（含本数）的，应当经市政府常务会议讨论决定。

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。

第十四条 市人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事項。

市城市管理和综合执法局及相关部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十五条 被征收人应当配合对征收房屋的调查、认定和评估工作，及时提供相关材料。被征收人拒不配合的，自行承担相应责任。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在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。

市城市管理和综合执法局应当书面通知有关部门暂停办理前款所列事項相关手續。暂停办理相关手續的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

第三章 补偿

第十七条 对征收范围内的被征收人给予的补偿包括：

- （一）对被征收房屋价值（含装修、附属物价值）的补偿；
- （二）对因征收房屋造成的搬迁、临时安置费用的补偿；
- （三）对因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第十八条 已进行产权登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权属证书、不动产登记簿记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

对经有关部门认定的合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对经有关部门认定的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

房屋征收范围确定前，拥有合法产权但未经自然资源部门批准擅自改变房屋用途的，对房屋价值根据不动产权属证书、不动产登记簿登记的用途按市场评估价进行补偿。

第十九条 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《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等有关规定评估确定。市城市管理和综合执法局应当定期向社会公布具有相应资质的房地产价格评估机构名录。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。多

数被征收人共同选定一家评估机构的，视为被征收人协商选定成功。协商不成的，通过摇珠、抽签等随机方式确定，具体由市城市管理和综合执法局负责组织实施。

房地产价格评估机构应当独立、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。

第二十一条 被征收人或房屋征收部门对评估结果有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。被征收人或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，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面提出复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

被征收人或房屋征收部门对复核结果有异议的，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提交鉴定申请，并提交房地产价格评估鉴定委托书及其他专家鉴定所需材料。

鉴定费用由委托人承担；如鉴定改变原评估结果的，则鉴定费用由出具原评估报告的房地产价格评估机构承担。鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。

第二十二条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第二十三条 被征收人选择房屋产权调换的，项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当提供用于产权

调换的房屋，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，项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当提供改建地段或就近地段的房屋。

第二十四条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当根据有关规定优先给予住房保障。

第二十五条 被征收房屋为住宅的，对被征收人应当根据实际情况给予补助和奖励：

（一）建筑面积 100 平方米以下（含本数）的房屋，每户给予 2 万元人民币搬迁补助费；建筑面积 100 平方米以上的房屋，每户给予 3 万元人民币搬迁补助费。

（二）选择房屋产权调换的，用于产权调换的房屋交付前，由项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）向被征收人支付临时安置费或提供周转用房。项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提供周转用房的，不支付临时安置费；不提供周转用房的，临时安置费的计算期限为自被征收人实际搬迁之日起至用于产权调换的房屋通知交付之日止。用于产权调换的房屋交付时为毛坯房或经项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）认定暂不符合入住条件的，另外增加 3 个月装修期临时安置费。临时安置费参照市住

房和城乡建设局发布的同类型房屋市场租金参考价按月支付。

(三) 自征收补偿方案确定的签约期限首日起, 15 日内签订房屋征收补偿协议并主动完成搬迁的, 给予不低于被征收房屋价值 5% 的搬迁奖励; 30 日内签订房屋征收补偿协议并主动完成搬迁的, 给予不低于被征收房屋价值 3% 的搬迁奖励; 45 日内签订房屋征收补偿协议并主动完成搬迁的, 给予不低于被征收房屋价值 1% 的搬迁奖励。此项的被征收房屋价值不包含装修、附属物价值。

第二十六条 对因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿, 根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前 1 年内实际月平均税后利润为准, 因客观原因不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的, 按上年度本地区同行业平均税后利润或市住房和城乡建设局发布的同类型房屋市场租金参考价计算。

停产停业期限的确定, 选择货币补偿的按 6 个月计算; 选择房屋产权调换的, 停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至用于产权调换的房屋通知交付之日止。

工厂企业生产设施、设备和库存产品搬迁或报废的费用通过评估方式确定。

第二十七条 房屋征收补偿协议应当包括补偿方式、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、奖励办法和办理不动产注销登记等事项。

房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十八条 房屋征收补偿协议订立后，被征收人应当将被征收房屋的不动产权属证书交回项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）。自然资源部门应当根据项目所在地的镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提交的房屋征收决定、补偿协议及被征收房屋的不动产权属证书等相关材料，办理不动产注销登记。

第二十九条 在征收补偿方案确定的签约期限内未能达成房屋征收补偿协议，或者被征收人不明确、下落不明的，由城市管理和综合执法局报请市人民政府依照国家、省有关国有土地上房屋征收的规定及本办法，按照征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

房屋征收补偿决定应当公平，包括本办法第二十七条第一款规定的有关房屋征收补偿协议的事项。

被征收人对房屋征收补偿决定不服的，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。

市人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在房屋征收补偿协议约定或者房屋征收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。

第三十一条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，且在房屋征收补偿决定规定的搬迁期限内不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十二条 市城市管理和综合执法局应当依法建立健全房屋征收补偿档案制度，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四章 法律责任

第三十三条 市人民政府及房屋征收有关部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行法定职责，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。

第三十四条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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，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。

第三十五条 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。

第三十六条 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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 房地产价格评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条的规定，发证机关依法予以处理和处罚；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

第三十八条 本办法由市城市管理和综合执法局负责解释。

第三十九条 本办法自 2022 年 7 月 13 日起施行，有效期至 2027 年 7 月 12 日。

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，中央、省属驻莞有关单位。

东莞市人民政府办公室综合三科 2022 年 7 月 13 日印发

市政府规范性文件编号：东府规 2022013 号