

# 2023年房屋征收工作总结汇报(大全5篇)

总结是对过去一定时期的工作、学习或思想情况进行回顾、分析，并做出客观评价的书面材料，它有助于我们寻找工作和事物发展的规律，从而掌握并运用这些规律，是时候写一份总结了。总结怎么写才能发挥它最大的作用呢？这里给大家分享一些最新的总结书范文，方便大家学习。

## 房屋征收工作总结汇报篇一

根据\*\*区民主评议政风行风工作统一部署和要求，我办以切实维护被征收人合法权益为重点，以预防和纠正房屋征收行业不正之风为目标，进一步落实房屋征收政风行风建设的各项制度，增强服务意识，努力创建公开、公正、公平、透明、廉洁高效的良好形象，有力促进了全区房屋征收工作依照依法、规范、阳光、和谐的要求顺利推进，取得了良好的社会效益。

### 一、加强党风廉政建设，效能建设取得实效

今年以来我办严格按照区委、局党委党风廉政建设的的要求，努力构建防腐倡廉教育机制，加强机关效能建设，纠正不良作风，强化防控措施，确保廉洁征收。以党的群众路线教育实践活动为契机，教育干部职工牢记“为民、务实、清廉”的要求，强化“该补偿的一分都不能少，不该补偿的一分也不能多”的拆迁工作理念，做到一个政策讲到底，一把尺子量到底，一个标准算到底，严禁暗箱操作，真正实现“亮底征收”。在工作中全体干部职工都能认真落实中央八项规定和省市区有关规定，始终做到立党为公、执政为民，尤其是班子成员和党员干部，带头做到遵守党的纪律不动摇，执行党的纪律不走样，机关效能建设不断取得实效，服务群众意识不断提高。每周五集体参加房管局组织学习法律法规和防腐倡廉主题教育，并按照规定建立和完善学习档案制度、登

记制度和管理制度。

## 二、扎实开展评议工作，有效推进政风行风建设

今年开展的政风行风评议工作在全办上下高度重视，我办把政风行风评议作为为民服务的重要契机，周密部署，深入推进，把行评工作落到实处。针对房屋征收工作的复杂性我办制定了工作实施方案，把政风行风建设与年度各项工作同安排、同部署、严明纪律、严格要求。在每周召开的工作会议听取行评工作开展情况汇报，认真听取了来自各层面特别是乡镇办、社区拆迁现场涉迁双方对征收行风建设的意见和建议，诚恳接受并认真采纳，召开专题分析会，对群众意见和建议进行审议。对反映突出的问题认真研究加以整改，制定了包括服务意识、队伍建设、制度完善、补偿方案、信息公开等方面的改进措施。明确要求全办干部职工要以行风评议为契机，切实加强服务基层、服务企业、服务群众的意识，积极创新服务，不断优化服务，强化阳光服务。

## 三、加大服务指导力度，确保征收工作取得实效

今年我办认真扎实地开展各项工作，积极稳妥推进各涉迁项目，紧紧围绕部门职责履行和目标责任书要求，加强房屋征收政策研究和市场调研，加强区重点项目拆迁服务和业务指导，加强信访调解和维稳处置，各项职能得到了较好地履行。

### （一）服务于政府工程的房屋征收和拆迁工作

一是积极配合丝绸路办事处和服务业办公室推进五洲国际家居一期工程宿舍楼住户的拆迁任务，现入户评估工作已完成，其他工作也已相继展开。且帮助办事处完成该处已拆迁房屋的产权注销手续。

二是为永安办事处和古商城指挥部北门街片区房屋征收项目提供政策指导和业务咨询，帮其制定征收补偿方案征求意见

稿，且对有关人员进行业务培训。且积极协助指挥部解决汇龙街、大街前期拆迁遗留问题，帮其办理汇龙街回迁户房产证办理手续。

三是为青年路、大街街道办事处辖区的房屋拆迁工作提供政策支持服务，且协助其解决本辖区社区拆迁项目遗留问题及政策支持服务与咨询。

四是指导我区其他旧村改造拆迁工作。我办一直以来为我区城中村改造提供政策支持指导，积极为涉迁双方搭建调解平台，化解矛盾纠纷。已协助南郊镇、青年路办事处化解三起拆迁信访纠纷，且为新民村、和平、永盛社区拆迁提供帮助和服务。

五是协助我局棚改办对各乡镇办事处上报的棚户区改造项目的计划改造情况进行核实。为顺利推进我区今后棚改项目征收工作，我办起草了\*\*区棚户区改造房屋征收指导意见和模拟搬迁指导意见，为领导提供政策支持服务。

六是编报全区2016年度房屋征收计划和安置房建

3 / 5 设计划。为确保我区2016年度国有土地上房屋征收与补偿工作的顺利开展，我办下发通知到各乡镇办事处及涉迁单位上报征收计划。对上报的项目进行梳理，按照条例规定编报了2016年度房屋征收计划。

（二）努力化解征收（拆迁）矛盾纠纷，为我区社会和谐稳定做出贡献

我区项目建设中的拆迁信访遗留问题一直较为突出，解决难度较大，情况复杂。今年我办继续协助古商城指挥部妥善处理汇龙街、大街等前期拆迁遗留问题，稳妥处理涉迁信访问题。近年来我区涉迁量大，问题突出，遗留问题多，到我办政策咨询、信访、档案查询是历年最多的，我办积极应对，

妥善化解来访来电，做到了及时答复和解释，来访人员基本满意，今年无信访和涉诉案件发生，为我市社会和谐稳定做出了一定贡献。

（三）开展便民服务，努力提高服务质量，加强学习和政策的宣传

为方便群众办事，我办以开展政风行风活动为契机，加大对群众服务力度，实行首问责任制，对各类征收与补偿政策咨询业务的办理，群众投诉由第一人负责引导，并及时依法合理处理。认真做好房屋征收法规政策的宣传解释工作，做到热心接待，耐心解答，细心解释，依法行政，对群众的投诉举报，做到记录详细，及时回复，件件落实。工作中我办不断加强业务学习和征收政策的宣传和解释，进一步规范工作流程，规范从政行为，保证决策的科学、民主和公正。

今年我办在政风行风建设中做出了一定成绩，但是仍然存在很多不足，与人民群众的要求还有差距。在今后的工作中我办将认真贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中全会精神，在区委、区政府、局党委的正确领导下迎难而上，为我市城市建设和项目建设顺利进行做出应有的贡献。

5 / 5

## 房屋征收工作总结汇报篇二

乙方：

一、工程地点：

二、承包方式：本工程实行包施工、包材料、包安全质量的承包方式。

三、工程范围□\_x范围内的房屋拆除。

四、工程内容：\_范围内24栋建筑物，拆除上诉所列房屋至地坪。

五、开工时间： 年 月 日， 年 月 日完工。

## 六、双方责任

### (一)、甲方责任：

- 1、甲方向乙方指定施工场地范围，对乙方进行技术交底，提供必要的测量配合及技术指导，但不因此免除乙方施工质量责任。乙方必须在甲方指定范围内施工。
- 2、负责对拆迁施工现场的监督、检查。
- 3、负责对拆除完毕的场地进行验收。
- 4、工程完工达到甲方要求后，甲方给乙方办理结算

### (二)、乙方责任：

- 1、按甲方要求按时进入拆迁现场，保证工期的顺利完成。负责对本协议所列拆、除范围内所有建筑物及附属物的拆除、清运、清扫等工作。
- 2、乙方负责做好与当地政府、村民各方面之间的协调工作。
- 3、乙方保证连续施工，确保在合同工期内完工。
- 4、乙方在施工中应确保作业安全，因乙方或其他原因造成的安全责任由乙方自行负责，由此发生费用由乙方承担。

## 七、计量与支付

- 1、工程造价：本工程采用总价包干，包干价格为80000元(大

写：捌万元整)，已综合考虑了现场条件等各种因素，包括作业全过程的工、料、机费，施工用材料(机械)倒运费等与施工有关的全部费用，是支付合同工程项目(工序)按技术交底施工达到质量标准及甲方要求，完成其缺陷修复及一切辅助工作所需的全部酬金的综合单价(含合同明示或暗示的所有责任、义务和 risk 的费用)。对于本合同中没有提到的内容均视为已包含在表中相应内容之中，合同履行期间不论发生工、料、机、的价格浮动或政策性变化，合同价格均不做调整。

2、合同签订生效后，甲方支付乙方50000元预付款，工程完工并通过甲方技术部门验收，甲方才根据实际完成的工程量支付乙方剩余30000元工程款。

## 八、附则

1、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可以做出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同在履行中发生争议，甲乙双方应按照合同条款及有  
关法律规定协商解决，协商不成时，由\_劳动仲裁委员会裁决。

3、本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份。

4、本合同字甲乙双方授权代理人签字或加盖公章后生效，双方结清工程款后合同效力终止。

甲方： 乙方：

委托代理人： 委托代理人：

时间： 时间：

开户行：

# 房屋征收工作总结汇报篇三

## 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》和其他有关法律、行政法规的规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动。

第三条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

省人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，指导全省房屋征收与补偿工作。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。设区市房屋征收部门对县(市、区)房屋征收部门实施监督与指导。

市、县级人民政府有关部门应当依照本级人民政府规定的职责分工，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。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收工作的，应当与征收实施单位签订委托协议，明确委托范围、权限、期限、

工作经费以及其他相关内容。

房屋征收实施单位应当实行规范化管理，具体办法由省人民政府住房城乡建设主管部门制定。

## 第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益需要，属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的情形之一，确需征收房屋的建设项目，市、县级人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织发展改革、国土资源、规划等有关部门进行论证；经论证，建设项目符合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的，市、县级人民政府应当确定房屋征收范围并予以公布。

(一)新建、扩建、改建房屋；

(三)改变房屋用途；

(四)其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将征收房屋的具体地址范围、暂停办理期限等事项书面通知规划、国土资源、建设、房管、工商、税务等有关部门。

第八条 房屋征收部门对房屋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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第九条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织国土资源、规划、房管、建设、工商、税务、城市管理行政执法等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。



市、县级人民政府可结合当地实际制定未经登记的建筑认定、处理办法。

(一)征收补偿对象及补偿方式；

(二)被征收房屋货币补偿参考价；

(三)签约期限；

(五)搬迁费、临时安置费标准及周转用房数量、地点；

(六)停产停业损失补偿标准；

(七)符合住房保障条件的被征收人住房保障办法；

(八)未经产权登记房屋的认定和处理办法；

(九)其它需要明确的内容。

第十一条 市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，论证后的征收补偿方案、征求意见情况和根据公众意见修改的情况，应当及时予以公布。

因旧城区改建需要征收房屋，过半数被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府在作出房屋征收决定前，应当由本级人民政府确定的部门或者委托专门机构，通过征求人大代表、政协委员及群众意见、专家评议和有关职能部门论证相结合的办法，对社会稳定风险进行预测和评估，并出具社会稳定风险评估报告。

市、县级人民政府根据社会稳定风险评估报告，决定是否作

出房屋征收决定。

- (一) 征收决定；
- (二) 征收部门及委托的征收实施单位名称；
- (三) 征收补偿方案；
- (四) 行政复议、行政诉讼权利；
- (五) 咨询地点、监督电话；
- (六) 其他需要公告的事项。

### 第三章 补 偿

第十四条 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评估确定或者由房屋征收部门根据征收补偿方案与被征收人协商确定。

可以在收到复核结果10日内向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在10日内出具鉴定意见。

第十六条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的评估收费标准执行。

房地产价格评估鉴定管理具体办法由省人民政府住房城乡建设主管部门制定。

第十七条 市、县级人民政府公告房屋征收决定后，由房屋征

收部门在征收范围内公布房地产价格评估机构的名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

被征收人应当在规定期限内协商选定房地产价格评估机构；被征收人在规定期限内无法协商一致的，由房屋征收部门组织被征收人采取随机或者投票方式确定。采取随机方式确定的，可在摇号、抽签二者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于3家；采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应当过半数，过半数投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定。

第十八条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

因城市规划调整确实无法对被征收企业经营性用房实行产权调换的，给予货币补偿。

(二)被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的，按不低于当地廉租房保障标准进行安置。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照征收补偿方案确定的价格补交差价。

第二十条 被征收住宅为国有直管公房，承租人可以继续承租产权调换房屋。符合当地政府公房购买规定的，承租人还可以选择购买公房产权。

征收单位自管公房的，参照前款规定执行。

第二十一条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

对被征收房屋实行货币补偿或现房产权调换的，房屋征收部门应当支付6个月的临时安置费。

对被征收房屋实行期房产权调换的，过渡期限不得超过3年，在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算，超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算。在过渡期限内，房屋征收部门应当按规定标准支付被征收人临时安置费，但已经提供周转用房的除外；除不可抗力外，逾期安置的，房屋征收部门应当从逾期之月起对自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费，对提供周转用房的被征收人按规定标准支付临时安置费。逾期安置期间，遇临时安置费标准调整的，应当自调整之月起按调整后标准发放临时安置费。

搬迁费和临时安置费标准由市、县人民政府制定。

第二十二条 符合下列条件的，应当给予被征收人停产停业损失补偿：

(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)被征收房屋为非住宅用房；

(四)已办理税务登记并具有纳税凭证。

第二十三条 停产停业损失补偿标准，根据经营者近3年平均净利润确定，不足3年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

实行产权调换的，被征收人停产停业损失补偿期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿的，被征收人停产停业损失补偿期限按照6个月计算。

第二十四条 产权调换的房屋，应当符合国家和本省的房屋设

计标准，水、电等配套设施齐全，经竣工验收合格后方可交付使用。

产权调换房屋未进行初装修的，房屋征收部门应给予被征收人适当装修补偿，装修补偿标准由市、县人民政府制定。

第二十五条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对产权调换房屋工程质量负责。市、县级人民政府建设行政主管部门对产权调换房屋工程质量实施监督管理。

第二十六条 市、县级人民政府作出的房屋征收补偿决定所确定的搬迁期限不得少于15日。

第二十七条 房屋被征收后，房屋征收部门应当及时向土地、房屋权属登记机构提供办理土地及房屋权属注销登记所需材料，土地、房屋权属登记机构应当及时办理土地及房屋权属注销登记；房屋征收部门应当及时提供被征收人申请办理产权调换房屋的土地房屋权属证书登记所需材料。

#### 第四章 附 则

第二十八条 违反国有土地上房屋征收与补偿有关规定、应当承担法律责任的，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定执行。

第二十九条 法律、法规、规章对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关的法律、法规、规章执行。

第三十条 本办法自2019年5月1日起施行。

# 房屋征收工作总结汇报篇四

## 北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法（全文）

为进一步规范房屋征收补偿价格水平，北京市住建委近日发布《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》并将于20xx年2月15日起施行，下面是详细内容。

第一条 为进一步规范本市国有土地上房屋征收评估活动，维护房屋征收当事人合法权益，保证房屋征收补偿公平合理，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》及《房地产估价规范》等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上被征收房屋价值评估，用于产权调换房屋价值评估，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估，因征收房屋造成的机器设备、物资等搬迁费用评估，因征收房屋造成的停产停业损失评估，房屋征收涉及的其他价值评估，以及对相关评估结果进行复核或鉴定，适用本办法。

为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务的国有土地上房屋征收预评估，适用本办法。

第三条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估等房屋征收涉及的其他价值评估，应当分别对评估目的进行适当表述。

第四条 房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以权属证书和登记簿的记载为准；权属证书与登记簿的记载不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照区政府的认定、处理结果进行评估。

第五条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估等房屋征收涉及的其他价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第六条 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数款、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

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》及本办法评估确定。

第七条 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。

第八条 同一征收项目的房屋征收评估工作由两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第九条 房屋征收评估应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有较多交易的，应当选用比较法评估；被征收房屋或其类似房地产通常有租金等经济收入的，应当选用收益法评估；被征收房屋的类似房地产没有交易或交易很少，且被征收房屋或其类似房地产没有租金等经济收入的，应当选用成本法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估，在建工程建设进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

第十条 比较法评估时，一般应在与被征收房屋区域具有相同特征的同一年域、相邻或临近区域内搜集交易实例，并选取符合要求的不少于三个可比实例。选取可比实例后，应先统一其价格内涵和形式，建立价格比较基础，之后再进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整。

第十一条 收益法评估时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。

第十二条 成本法评估时，应根据被征收房屋状况和土地状况，



选择房地合估路径或房地分估路径。

对于容积率小于1.0的非住宅房屋评估，优先选用房地分估路径，且设定容积率为1.0进行土地重置成本评估。土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法进行测算。采用成本法评估时，可优先选用同区域或类似区域内三个(含)以上土地一级开发项目，获取其已审定的征地拆迁费用、市政基础设施建设费、前期费用、利息、利润、税费等相关成本费用，进行分析比较后取值。

第十三条 对被征收房屋类似、分布密集的成片房屋进行评估，可先设定或选定标准房屋，根据实际情况采取适用的评估方法评估标准房屋市场价格，再对标准房屋市场价格进行修正，求取被征收房屋价值。

2. 普通装修标准(不低于四白落地，水泥地面，带门窗等标准)；

3. 项目容积率大于1或符合区域住宅控制性规划。

如果征收区域范围较大或呈狭长带状分布，应将被征收房屋按房屋所在区域分组，每组分别设定标准房屋。

第十六条 住宅标准房屋市场价格评估可采用比较法，选用的可比实例成交价格一般采用周边住宅项目或整幢住宅的平均价格；条件不具备时，可采用单套住宅价格，但须进行楼层、朝向、成新等因素修正。

第十七条 住宅房屋价值影响因素包括容积率、朝向、楼层及其他因素。容积率、朝向及楼层因素修正系数参照附表一、附表二、附表三。其他因素根据房屋实际情况确定，修正系数应优先选用房地产估价行业组织公布的数据；不选用的，应在评估报告中陈述理由。

第十八条 住宅标准房屋重置成新价、被征收住宅房屋重置成新价，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。

第二十条 非住宅标准房屋是指在被征收非住宅房屋范围内具有类似代表性的房屋，按用途分为商业、办公和工业等类型。

非住宅标准房屋选定，应在被征收房屋所在区域的环境状况下，综合考虑用途、建筑结构、临街状况、层高、容积率、建成时间等。

如果征收区域范围较大或呈狭长带状分布，应将被征收房屋按房屋所在区域与用途分组，每组分别选定标准房屋。

第二十一条 非住宅标准房屋市场价格评估，可采用比较法、收益法和成本法等方法进行评估。

第二十二条 非住宅房屋价值影响因素包括容积率、楼层、临街状况及其他因素。容积率、楼层和临街状况因素修正系数参照附表四、附表五。其他因素根据房屋实际情况确定，修正系数应优先选用房地产估价行业组织公布的数据；不选用的，应在评估报告中陈述理由。

第二十三条 非住宅标准房屋重置成新价、被征收非住宅房屋重置成新价，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。

第二十四条 用于产权调换房屋价值评估，参照被征收房屋价值评估规定执行。

第二十五条 被征收房屋装修、设备及附属物价值评估，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。

第二十六条 可恢复使用的机器设备，评估价格包括拆卸费、包装运输、调试费等。无法恢复使用的机器设备，根据资料并结合市场询价评估其重置成新价，重置价由评估时点的重新购置价与购置该机器设备发生的运杂费、安装调试费等组成。

第二十七条 因征收房屋造成的停产停业损失评估，按照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》进行测算。

第二十八条 征收整体房地产中的部分房屋和土地，评估时应将被征收部分与整体房地产综合考虑，可采用征收部分单独评估、整体分割评估、整体价值减损评估中的一种方式确定。

第二十九条 标准房屋市场价格评估、被征收房屋价值评估选用两种以上评估方法的，应对各种评估方法测算结果进行校核和比较分析，确定最终评估结果。

第三十条 房地产价格评估机构应当按照评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

第三十一条 分户初步评估结果公示期满后，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。

整体评估报告和分户评估报告应当按照《房地产估价规范》规定的格式出具。

第三十二条 被征收人或者房屋征收部门对分户评估结果有异议的，应当自收到分户评估报告之日起10日内，向房地产价

格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原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。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。

第三十三条 被征收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，向本市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告存在技术问题的，评估专家委员会应将相关情况及时通知项目所在区房屋征收部门。

第三十四条 在房屋征收评估中，房地产价格评估机构可聘请除本行业外相关专业人士和机构提供专业帮助，但应在房屋征收评估报告中予以披露。

第三十五条 本办法自20xx年2月15日起施行。北京市住房和城乡建设委员会《关于批转北京房地产估价师和土地估价师协会北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案的通知》（京建拆〔20xx〕450号）及原北京市房屋土地管理局、北京市物价局《关于印发北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准的通知》（京房地评字〔1999〕656号）同时废止。

附表:1. 成片住宅容积率修正系数参考表

2. 成片住宅朝向修正系数参考表
3. 成片住宅楼房楼层修正系数参考表
4. 成片非住宅容积率修正系数参考表
5. 成片非住宅楼层和临街状况修正系数参考表

## 房屋征收工作总结汇报篇五

国有土地上房屋征收是我国特有的制度。房屋征收问题的实质是存量土地的利用问题,是土地利益的再分配问题。下文是天津市国有土地上房屋征收与补偿规定,欢迎阅读!

### 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

(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；

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

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。

(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

(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。

(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

(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20xx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。

房屋征收是依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《条例》)实施的一种行政行为，是指政府依照法律程序剥夺房屋及其他不动产所有权人的所有权及其使用权，同时丧失土地使用权并给予市场交易价格补偿的行政购买行为。

《条例》是为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《物权法》和《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》而制定，经20xx年1月19日国务院第141次常务会议通过□20xx年1月21日，国务院温家宝签署国务院第590号令，公布并施行。

(一) 国防设施建设的需要；

(二) 国家重点扶持并纳入规划的能源、交通、水利等公共事业的需要；

(五) 为改善城市居民居住条件，由政府组织实施的危旧房改造的需要；

(六) 国家机关办公用房建设的需要；

(七) 法律、行政法规和国务院规定的其他公共利益的需要。



《条例》规定市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门(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。市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

法律后果是改变所有权人，是政府征收房屋附带收回国有土地的一种征购活动，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。

房屋征收是《物权法》确立的一种政府以职权行使权力的法律关系，《物权法》第四十二条第三款对“房屋征收”的补偿安置作出规定，即“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件”。征收事由、征收权限、征收程序等由行政法律来规定。