

# 地上物补偿分配协议 上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则(汇总9篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

## 地上物补偿分配协议篇一

一、《国有土地上房屋征收与补偿条例》仅限于规范为了公共利益用地需要的国有土地上房屋征收与补偿活动。非公共利益用地需要的国有土地上房屋拆迁与补偿活动不适用本条例。

非公共利益用地需要的国有土地上房屋拆迁与补偿活动应根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，由拆迁人与被拆迁人依法平等协商解决。不得采用行政征收方式。

二、新征收条例第四条，市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作；并负责本行政区域非公共利益需要的房屋拆迁与补偿的管理工作，严格做到“拆管分离”。

三、国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，应尽快出台“关于加强对房屋征收与补偿实施工作的指导意见”。

四、严禁任何组织和个人打击、报复、迫害举报人。严禁任何组织和个人将举报材料转给被举报单位或个人。

## 第二章征收决定

五、为了明确区分新征收条例第八条“公共利益的需要”与“非公共利益的需要”用地的情形，应当以所列六项情形房屋征收拆迁后土地使用权的取得方式予以认定。

凡以国家划拨用地方式取得土地使用权的建设项目属“公共利益需要”的情形；凡以招标、拍卖等公开竞价方式购买取得土地使用权的建设项目属“非公共利益需要”的情形。

其中第八条第(五)项规定的旧城区改建，不得将国有土地使用权出让用于建高档住宅、别墅、富豪庄园、高档会所等建筑设施；在确保用于建设被征收拆迁人就地安置的安置房的原则基础上，只能建设中、低档住宅。否则，市、县级人民政府不得作出房屋征收决定。

六、依照本条例第八条规定，保障性安居工程建设、旧城区改建，纳入市、县级国民经济和社会发展规划之前，应当广泛征求被征收范围的公民及社会公众意见，应当组织召开公开听证会，经过科学论证。

七、依照本条例第十二条，市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行防止征收分配不公、社会两极分化、突发事件等社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的及旧城区改建的，应当广泛征求被征收人的意见，经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。并向被征收人公开公布，允许被征收人查询，接受被征收人监督。

八、依照本条例第十三条，市、县级人民政府及房屋征收部门进行房屋征收与补偿的宣传工作时，不得使用高音喇叭、不得频繁入户、不得使用不文明语言及横幅标语等影响被征

收入正常生活及身体健康的方式及不和谐的行为。

九、依照本条例第十三条房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回时，应对被征收人原依法取得的国有土地使用权给予补偿，补偿标准按被征收范围的国有土地使用权的市场平均价格。

十、依照本条例第十四条被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。在行政复议及行政诉讼期间，中止房屋征收决定的执行，以最终生效的司法裁判为解决纠纷的依据。

十一、依照本条例第十五条房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、用途、建筑面积等情况调查登记与被征收人有争议的，应当进行复查与复核，或者依法协商解决。

### 第三章 补偿

十二、依照本条例第十七条作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的房屋价值补偿费，应当不得低于征收决定之日起征收范围内商品房的市场平均价格。

其中第(一)项被征收房屋价值的补偿应当包括被征收房屋占用的土地使用权价值的补偿。

市、县级人民政府制定补助和奖励办法，不得将征收补偿费用于对被征收人的补助和奖励。不得变相利用补助和奖励处罚被征收人，变相克扣被征收人征收补偿费。

十三、依照本条例第十八条征收个人住宅，应当优先给予被征收人住房保障的，具体办法由省、自治区、直辖市制定，未由省、自治区、直辖市制定实施之前，不得征收其个人住宅。

十四、依照本条例第十九条对被征收房屋价值的补偿，实施不得低于房屋征收决定公告之日被征收范围内商品房的市场平均价格，按以下三种情形及标准。

3，高档被征收房屋包括别墅、高档住宅楼价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收范围内商业商品房的市场平均价格。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。在国务院住房城乡建设主管部门未制定实施房屋征收评估办法之前，暂停国有土地上房屋征收与补偿活动。

十五、依照本条例第二十条尽快由省、自治区、直辖市制定房地产价格评估机构由被征收人协商选定、多数决定、随机选定等方式的实施具体办法。省、自治区、直辖市未制定实施具体办法之前，不得实施房屋征收与补偿活动。

十六、依照本条例第二十一条被征收人可以自主选择货币补偿或者房屋产权调换。选择房屋产权调换的原则要求：

- 1，必须能够提高被征收人的居住条件；
- 2，必须提高被征收人的居住环境；
- 3，旧城区改建必须提供改建地段或者就近地段的安置房。
- 4，不得用政府补助购房款并限制产权的商品房、二手房、经济适用房等部分产权房、限制产权房作为被征收人的安置房。

十七、依照本条例第二十二条因征收房屋，选择房屋产权调换的，房屋征收部门向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房超过约定的过渡期限的，应当向被征收人支付双倍的临时安置费或者延长周转用房使用期并支付一倍的临时安置

费。

十八、依照本条例第二十三条尽快由省、自治区、直辖市制定对因征收房屋造成停产停业损失补偿的具体办法。省、自治区、直辖市未制定具体办法之前，不得征收经营性用房。

十九、依照本条例第二十四条市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理。市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当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。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，应当分清责任，凡因行政不作为或违法行政造成的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿。凡因被征收人的全部责任造成的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，应当不予补偿。

二十、依照本条例第二十五条房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定订立补偿协议时，不得采用任何欺骗、威胁、暴力等非法手段。否则，该补偿协议无效。

二十一、依照本条例第二十六条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。在行政复议及行政诉讼期间应当中止补偿决定的执行，以最终生效的司法裁判为征收补偿依据。

二十二、依照本条例第二十七条禁止建设单位参与“公共利益需要”的征收与补偿活动；禁止市、县级人民政府、房屋征收部门及其工作人员参与“非公共利益需要”的拆迁与补偿活动。

二十三、依照本条例第二十八条作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院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。但在行政复议及行政诉讼期间，中止房屋征收补

偿决定的强制执行。以最终生效的司法裁判为市、县级人民政府申请人民法院强制执行征收补偿的依据。

二十四、依照本条例第二十九条房屋征收部门建立的房屋征收补偿档案不得弄虚作假，应当允许被征收人查阅；凡弄虚作假，应依法查处。分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，允许被征收人予以核实。

#### 第四章 法律责任

二十五、依照本条例第三十条，违反本条例规定，市、县级人民政府、房屋拆迁管理部门、拆迁人在房屋拆迁补偿安置中不履行本条例规定的职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、打击报复等有下列情形之一的，由上级人民政府视其情节轻重，责令改正，通报批评，依法给予处分，取消拆迁资格。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，情节严重，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。造成损失的，依法承担赔偿责任。

- 1， 对非公共利益用地建设项目申请、批准及实施行政征收拆迁单位、个人房屋的；
- 3， 违反本条例法定程序征收拆迁房屋的；
- 5， 对不符合本条例规定的征收拆迁补偿安置方案予以批准、实施的；
- 6， 房屋征收拆迁、补偿安置决定违反本条例规定及征收拆迁、补偿安置方案的；
- 7， 未按照批准的房屋征收拆迁范围实施征收拆迁的；
- 8， 未取得人民法院生效的终审裁定或者判决而强制征收拆迁的；

10, 未按规定支付搬迁补助费、临时安置补助费的;

11, 违反法律、法规征收拆迁的其他情形。

二十六、依照本条例第三十一条, 违反本条例规定, 拒绝被拆迁人自主选择就地、就近安置的, 强制货币补偿的等非法方式迫使被拆迁人搬迁的, 按本条例规定追究法律责任。

二十七、依法拒绝和制止违法进行的房屋征收与补偿活动不适用第三十二条的规定。

二十八、依照本条例第三十三条贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的, 按第三十三条规定追究法律责任, 并向全体被征人公布查处的贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用清单及查处结果。

二十九、依照本条例第三十四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, 按第三十四条规定追究法律责任, 并没收房地产价格评估机构全部非法所得。

## 第五章附则

三十、依照本条例第三十五条, 本条例自公布施行之前取得房屋拆迁许可证的项目, 被拆迁人不服, 可依法提起行政复议或者行政诉讼, 经人民法院终审裁判属违法取得房屋拆迁许可证的项目, 不得继续沿用原有的规定办理, 政府不得责成有关部门强制拆迁。

凡符合新征收条例规定的公共利益用地需要的国有土地上房屋征收与补偿, 按新征收条例办理; 凡不符合新征收条例规定的非公共利益用地需要的国有土地上房屋拆迁与补偿, 按相关法律规定办理, 不得采用行政征收方式。

## 地上物补偿分配协议篇二

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》及有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条在本市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区以及西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安国际港务区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、西安沣东新城(以下简称开发区)辖区范围内国有土地上，为了公共利益的需要，征收单位和个人的房屋，适用本办法。

第三条市住房保障和房屋管理局是本市房屋征收与补偿的行政主管部门(以下简称市征收主管部门)，其所属的市房屋征收管理办公室具体负责本市房屋征收与补偿的日常监督管理工作。

新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府确定的房屋征收部门具体组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

开发区管理委员会(以下简称开发区管委会)受市人民政府委托具体负责组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府确定的重大项目的房屋征收与补偿工作由市人民政府负责。

第四条发展改革、建设、规划、国土、棚改、财政、公安、城管执法等有关部门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。



第五条房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第六条市房屋征收管理办公室应当建立全市统一的房屋征收信息平台，加强房屋征收监督管理。区人民政府、开发区管委会应当按照市房屋征收管理办公室的要求，将房屋征收与补偿信息纳入房屋征收信息平台。

第七条任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市征收主管部门、区人民政府、开发区管委会举报。接到举报的市征收主管部门、区人民政府、开发区管委会应当及时核实、处理。

## 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，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定，开发区管委会根据市人民政府的委托作出房屋征收决定：

(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。

房屋征收决定作出前，区人民政府、开发区管委会应当向市征收主管部门备案，具体工作由市房屋征收管理办公室负责。

第九条作出房屋征收决定时，需具备下列条件：

(一)建设项目立项文件；

(二) 规划部门核发的建设用地规划许可证或确认的规划设计条件;

(三) 国土资源部门的土地相关文件;

(四) 征收补偿方案。

保障性安居工程建设、旧城区改建，还应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

第十条 区房屋征收部门、开发区管委会应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。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当及时调查核实。

第十一条 实施房屋征收时，以房屋权属证书或土地使用权证、公有房屋租赁凭证计户补偿。

第十二条 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增加补偿费用的不当行为;违反规定实施的，不予补偿。市房屋征收管理办公室、区房屋征收部门、开发区管委会应书面通知有关部门暂停办理下列手续:

(一) 暂停办理房屋新建、扩建、改建和改变房屋用途及分户手续;

(二) 暂停办理工商营业执照手续。

书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

第十三条 区房屋征收部门、开发区管委会应当根据前期调查、征收费用概算等情况，按照本办法规定拟定征收补偿方案。

市、区人民政府或开发区管委会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。

第十四条市、区人民政府或开发区管委会应当将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

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，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。

第十五条区人民政府、开发区管委会应当按照有关规定进行社会稳定风险评估，并按照规定将评估报告报送相关部门。

区人民政府、开发区管委会用于征收的补偿资金应当足额到位，专款专用；实行产权调换的，应当落实产权调换房源。

第十六条房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，由市、区人民政府常务会议讨论决定。

第十七条房屋征收决定作出后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市房屋征收管理办公室应对从事房屋征收与补偿工作的人员进行法律、法规等相关知识的培训。

市房屋征收管理办公室、征收范围所在地区人民政府或开发区管委会及相关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。

第十八条被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

### 第三章 补偿

第十九条房屋征收决定作出前，市、区人民政府或开发区管委会应当组织规划、国土、建设等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。对认定合法的建筑应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑应当根据其剩余使用年限给予补偿；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二十条被征收房屋的建筑面积、用途，以房屋权属证书的记载为准。被征收房屋权属证书未载明建筑面积、用途或者建筑面积、用途有争议的，市、区人民政府或开发区管委会应当组织发改、规划、国土、建设等有关部门依照法律、法规进行调查、认定和处理。

第二十一条房屋征收决定作出后，应当对被征收人给予下列补偿：

- (一)被征收房屋价值的补偿；
- (二)因征收房屋造成搬迁、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。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府、开发区管委会应当依据本地城市规划提供征收范围内或就近的房屋。

第二十三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评估确定。

房地产价格评估机构的选定、信用管理、估价技术标准、估价纠纷等事项按照相关规定执行。

第二十四条被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值的20%给予补贴。

第二十五条被征收人选择房屋产权调换的，应当计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值应由同一家房地产价格评估机构选用同一估价时点，采用相同价值内涵及技术路线进行评估。

市征收主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成的房地产价格评估专家委员会，申请人对评估机构的复核结果有异议的，房地产价格评估专家委员会应当按照相关规定进行鉴定。

第二十六条征收公有房屋的，应当实行房屋产权调换。产权调换后被征收人应当与承租人重新签订房屋租赁合同。征收前另有约定的，从其约定。

第二十七条实行产权调换的住宅房屋，产权调换房屋的套内建筑面积应不少于被征收房屋的套内建筑面积。

在征收范围外产权调换的，按产权调换房屋区位，每户奖励被征收房屋套内建筑面积10%至20%的套内建筑面积，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。

被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换。

产权调换为私产的，被征收房屋套内建筑面积部分与产权调换房屋套内建筑面积部分，按评估价值结算差价。奖励的套

内建筑面积不结算房价款。

公摊面积部分均不结算房价款。

第二十八条被征收人符合享受最低生活保障条件的，产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋套内建筑面积相等部分，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价；按本办法第二十七条规定奖励的套内建筑面积部分，不结算房价款；未达到相近户型套内建筑面积部分按产权调换房屋评估价值的50%结算。

第二十九条被征收人符合住房保障条件的，按照省、市有关规定执行。

第三十条征收独立营业用房采取大厅式营业用房产权调换的，产权调换房屋的套内建筑面积应不少于被征收房屋的套内建筑面积，套内建筑面积部分按评估价值结算差价。

公摊面积部分均不结算房价款。

第三十一条征收营业用房和其他非住宅用房实行产权调换的，因城市规划等原因，在征收范围外产权调换的，按产权调换房屋区位每户奖励被征收房屋套内建筑面积10%至30%的套内建筑面积，奖励的套内建筑面积部分不予结算房价款，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。

第三十二条区房屋征收部门、开发区管委会未向选择产权调换的被征收人、公有房屋承租人提供周转用房的，产权调换房屋交付前，应当在过渡期内按下列规定向被征收人、公有房屋承租人支付费用：

(一)征收住宅房屋的，每月支付被征收房屋评估价值0.35%的临时安置补偿费。临时安置补偿费低于500元/月的，按500元/月支付。

(二)征收营业、生产加工工业房屋的，每月支付被征收房屋评估价值0.35%的临时安置补偿费；造成停产停业损失的，每月支付被征收房屋评估价值0.1%的停产停业损失补偿费。

(三)征收办公用房的，每月支付被征收房屋评估价值0.35%的临时安置补偿费。

(四)征收仓储及其他用房的，每月支付被征收房屋评估价值0.25%的临时安置补偿费。

第三十三条产权调换房屋为多层房屋(七层以下含七层)的过渡期限一般不超过24个月；小高层、高层房屋的过渡期限一般不超过30个月。过渡期限自被征收人或公有房屋承租人交付房屋之日起计算。

超过补偿协议约定过渡期限的，自逾期之月起，每月按原标准的2倍支付临时安置补偿费和停产停业损失补偿费。

第三十四条因征收营业、生产加工工业房屋，被征收人选择货币补偿，造成停产、停业损失的，按被征收房屋评估价值的2%一次性给予停产停业损失补偿费。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和生产、经营单位或个人协商分配；协商不成的，由区房屋征收部门、开发区管委会将停产、停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

第三十五条区房屋征收部门、开发区管委会应当按照下列规定向被征收人、公有房屋承租人支付搬迁补偿费：

(一)搬迁补偿费元/户。

(二)涉及固定电话移机、空调、有线电视、宽带网迁装等费

用，按征收决定公告之日的收费标准给予补偿。

(三)涉及设备搬迁的，按照国家和省市有关货物运输价格等规定支付搬迁补偿费。

第三十六条被征收人或公有房屋承租人在房地产价格评估机构选定之日起20日内搬迁的，区房屋征收部门、开发区管委会应当给予每户1.5万元奖励，选择货币补偿的，每户再增加1.5万元奖励；20日至30日内搬迁的，每户给予1万元奖励，选择货币补偿的，每户再增加1万元奖励；超过30日搬迁的，不予奖励。

第三十七条产权调换房屋的层次、朝向等，由被征收人、公有房屋承租人按照交房顺序号自主选择，并予以公布。

第三十八条用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

(一)符合国家质量安全标准；

(二)产权清晰；

(三)达到入住条件。

用于产权调换的住宅房屋最小户型套内建筑面积不得小于40平方米，每种户型套内建筑面积之差不低于8平方米。

第三十九条区房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、公有房屋承租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。

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。



第四十条区房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、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房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的人民政府依照本办法的规定，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。

作出补偿决定前，区人民政府应当将补偿决定方案报市房屋征收管理办公室备案。

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。

第四十一条房屋征收应当先补偿、后搬迁。

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。

第四十二条被征收人、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人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十三条征收补偿协议签订后，被征收人、公有房屋承租人应当将土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证等相关资料一并缴回，有关部门应当及时到国土资源、房屋管理部门办理注销手续。

实行产权调换的，有关部门应当按照协议的规定，给被征收人及时办理房屋登记手续。被征收人应当按照住宅专项维修

资金的相关管理规定缴存产权调换房屋的专项维修资金。

第四十四条监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的单位及其工作人员的监察。

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。

#### 第四章法律责任

第四十五条在房屋征收与补偿工作中，有关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市、区人民政府责令改正，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。

第四十六条采取暴力、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。

第四十七条采取暴力、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。

第四十八条贪污、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。

第四十九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

第五十条临潼区、阎良区、长安区和市辖县国有土地上房屋征收与补偿工作，由所在区、县人民政府参照本办法规定执行。

第五十一条本办法自公布之日起施行。5月10日西安市人民政府令第22号公布的《西安市城市房屋拆迁管理实施细则》同时废止。本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，按照原批准的实施方案，继续沿用原有规定执行，但政府不得责成有关部门行政强制拆迁。

下一页更多精彩的“西安市国有土地上房屋征收与补偿办法”

## 地上物补偿分配协议篇三

第六十条 实施房屋征收的，市和县(市)区人民政府应当对被征收人、符合本办法第三十四条至第三十八条规定的承租人给予房屋征收补助和奖励。

第六十一条 对被征收人、承租人选择货币补偿方式的，按下列规定给予补助：

(一)根据被征收房屋用途，按被征收房屋评估价值的一定比例，给予货币补偿补助；

(二)根据被征收住宅房屋建筑面积和临时安置费标准，给予

六个月的临时过渡费补助。

前款第一项的具体计算办法由市和县(市)人民政府另行制定并公布。

第六十二条 对住宅房屋被征收人、承租人选择房屋产权调换的，给予一定的住宅房屋产权调换面积和差价结算补助。补助的具体规定由市和县(市)区人民政府另行制定并公布。

第六十三条 对不符合低收入住房困难家庭的被征收人、承租人，其被征收住宅房屋建筑面积低于每户五十四平方米的，不足五十四平方米部分按被征收房屋评估比准价的百分之五十给予住房困难补助，但被征收人、承租人他处另有房屋的除外。

第六十四条 被征收人、承租人在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内搬迁的，按被征收房屋评估价值的一定比例给予签约搬迁奖励。签约搬迁奖励的具体规定由市人民政府另行制定并公布。

## 地上物补偿分配协议篇四

第七十三条 违反本办法规定，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第七十四条 县(市)区人民政府、房屋征收部门有下列情形之一的，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：

(一)违反本办法规定确定房屋征收范围的；

(二)违反本办法规定作出房屋征收决定的；

- (三) 违反本办法规定确定评估机构的；
- (四) 违反本办法规定签订补偿协议的；
- (五) 违反本办法规定作出补偿决定的；
- (六) 违反本办法规定给予补偿、补助和奖励的。

第七十五条 违反本办法规定，房屋征收部门工作人员在房屋征收与补偿工作中，不履行职责或者滥用职权、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。

第七十六条 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。

## 地上物补偿分配协议篇五

第四十三条 本溪满族自治县和桓仁满族自治县国有土地上房屋征收与补偿工作可以参照本办法执行。

第四十四条 本办法自2014年4月16日起施行。2011年6月3日本溪市人民政府公布的《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第159号）同时废止。本办法施行前已作出征收决定的项目和已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理。

## 地上物补偿分配协议篇六

第四十条 房屋征收部门及相关工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，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，由上级主管部门或监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条采取暴力、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。

第四十二条采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 地上物补偿分配协议篇七

一、将第二条修改为：“在本市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区以及西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安国际港务区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、西安沣东新城(以下简称开发区)辖区范围内国有土地上，为了公共利益的需要，征收单位和个人的房屋，适用本办法”。

二、将第三条修改为：“市住房保障和房屋管理局是本市房屋征收与补偿的行政主管部门(以下简称市征收主管部门)，其所属的市房屋征收管理办公室具体负责本市房屋征收与补偿的日常监督管理工作。

新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府确定的房屋征收部门具体组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

开发区管理委员会(以下简称开发区管委会)受市人民政府委托具体负责组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府确定的重大项目的房屋征收与补偿工作由市人民政府负责”。

三、将第四条修改为：“发展改革、建设、规划、国土、棚改、财政、公安、城管执法等有关部门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”。

四、增加一条作为第六条：“市房屋征收管理办公室应当建立全市统一的房屋征收信息平台，加强房屋征收监督管理。区人民政府、开发区管委会应当按照市房屋征收管理办公室的要求，将房屋征收与补偿信息纳入房屋征收信息平台”。

五、将第六条改为第七条，修改为：“任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市征收主管部门、区人民政府、开发区管委会举报。接到举报的市征收主管部门、区人民政府、开发区管委会应当及时核实、处理”。

六、将第七条改为第八条，第一款中的“由市人民政府作出房屋征收决定”修改为“由市、区人民政府作出房屋征收决定，开发区管委会根据市人民政府的委托作出房屋征收决定”。

增加一款作为第二款：“房屋征收决定作出前，区人民政府、开发区管委会应当向市征收主管部门备案，具体工作由市房屋征收管理办公室负责”。

七、将第九条、第十二条第一款、第三十一条、第三十三条第二款、第三十四条、第三十五条、第三十八条第一款中的“征收范围所在地区人民政府或开发区管委会及相关部门”修改为“区房屋征收部门、开发区管委会”。

八、将第十一条改为第十二条，第一款中的“市房屋征收管理办公室”修改为“市房屋征收管理办公室、区房屋征收部门、开发区管委会”。

九、将第十二条第二款、第十三条第一款、第十九条中的“征收范围所在地区人民政府或开发区管委会及相关部门”修改为“市、区人民政府或开发区管委会”。

十、将第十四条改为第十五条，修改为：“区人民政府、开发区管委会应当按照有关规定进行社会稳定风险评估，并按照规定将评估报告报送相关部门。”

区人民政府、开发区管委会用于征收的补偿资金应当足额到位，专款专用；实行产权调换的，应当落实产权调换房源”。

十一、将第十五条改为第十六条，修改为：“房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，由市、区人民政府常务会议讨论决定”。

十二、将第十八条改为第十九条，其中的“征收范围所在地区人民政府或开发区管委会及相关部门”修改为“房屋征收决定作出前，市、区人民政府或开发区管委会”。

十三、将第二十一条改为第二十二条，第二款修改为：“因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府、开发区管委会应当依据本地城市规划提供征收范围内或就近的房屋”。

十四、将第二十四条改为第二十五条，增加一款作为第三款：“市征收主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成的房地产价格评估专家委员会，申请人对评估机构的复核结果有异议的，房地产价格评估专家委员会应当按照相关规定进行鉴定”。



十五、将第三十九条改为第四十条，第一款修改为：“区房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、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房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的人民政府依照本办法的规定，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”。

增加一款作为该条第二款：“作出补偿决定前，区人民政府应当将补偿决定方案报市房屋征收管理办公室备案”。

十六、将第四十一条改为第四十二条，修改为：“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人民政府依法申请人民法院强制执行”。

本决定自11月1日起施行。

《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》根据本决定作相应修改，并将条文顺序和个别文字作相应调整，重新公布。

## 地上物补偿分配协议篇八

第七十七条 本办法规定的被征收人数量和签约比例按户计算。对住宅房屋户的认定，适用下列规定：

(一)居住私有住房的，以房屋所有权证计户，其中共有产权住房按一户认定；

(四)租住落实政策私有住房的，以落实政策前租赁的户数计户。

第七十八条 本办法自公布之日起施行。本办法施行前已依法作出房屋征收决定的，按原规定执行。

## 地上物补偿分配协议篇九

第七条 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条规定，确需征收房屋的，由建设活动实施单位向房屋征收部门提出房屋征收申请，并提交下列材料：

- (一)拟征收房屋范围；
- (二)符合公共利益具体情形的说明；
- (三)征收补偿资金及产权调换房屋落实情况。

县(市)区房屋征收部门收到申请后，应当及时将受理申请的有关情况报市房屋征收部门。

第八条 市或者县(市)区发展和改革委员会、城乡规划、国土资源行政主管部门应当根据房屋征收部门的书面意见，对建设活动是否符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定的情况进行核实。

建设活动符合国民经济和社会发展规划、城乡规划和专项规划、土地利用总体规划的，发展和改革委员会、城乡规划、国土资源行政主管部门应当按照职责分工，分别向房屋征收部门出具相关证明材料或者批准文件以及红线图，其中建设活动属于保障性安居工程建设、旧城区改建的，发展和改革委员会还应当出具符合国民经济和社会发展年度计划的证明材料或者批准文件；不符合的，负责核实的行政主管部门应当书面说明理由。

第九条 房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规和本办法规定的，应当根据红线图，组织实地查勘，结合规划用地范围内的房屋实际状况，拟定房屋征收范围报市或者县(市)区人民政府。市或者县(市)区人民政府认为符合公共利益、确需征收房屋的，应当确定房屋征收范围，并在房屋征

收范围内予以公布。

第十条 房屋征收范围公布后，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，不予以补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续，明确暂停期限。暂停期限自征收范围公布之日起不得超过十二个月。

前款规定的暂停期限内，被征收人、承租人进行房屋析产分割、工商登记、户口迁入和分户、房屋装修等不当增加补偿费用的，不予补偿。

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、建筑面积等情况进行调查登记，确定相关文书送达地址、被送达人及联系方式等，被征收人、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、承租人公布。

对未经登记建筑，由房屋征收部门提请市或者县(市)区人民政府组织城乡规划、国土资源、住房和建设、城市管理等有关行政主管部门依法进行调查、认定和处理。对未经登记建筑的调查、认定和处理的具体办法由市人民政府另行规定。

对公房管理部门直管公房和单位自管公房进行调查登记的，公房管理部门和单位自管公房所有权人应当向房屋征收部门提供承租人、房屋使用面积、建筑面积以及住宅房屋承租人是否符合房改政策等有关情况。

税务、公安、市场监督管理等行政主管部门、不动产登记机构应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人、承租人纳税、户籍、工商登记、不动产登记等信息。

第十二条 被征收房屋的建筑面积，按被征收房屋所有权证或者其他合法的房产凭证记载的建筑面积认定；其他合法的房产凭证未记载房屋建筑面积的，其建筑面积按有关规定依法认定。

征收砖混结构住宅房屋，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成房屋所有权证记载建筑面积各户不一致的，以其中最大一套房屋的建筑面积作为本单元相同套型被征收房屋的建筑面积认定。最大一套房屋不包括带阁楼的顶层房屋。

第十三条 被征收房屋的用途，按房屋所有权证记载的用途确定；房屋所有权证未记载用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途，但未作房屋用途变更登记的，按城乡规划主管部门批准的用途认定。

《中华人民共和国城市规划法》1990年4月1日施行前已改变用途，并按改变后的用途延续使用的房屋，按改变后的用途认定。其中改变为商业用途的，应当取得合法有效的营业执照。

1990年4月1日以后，未经城乡规划、国土资源行政主管部门同意擅自改变房屋用途的，按原房屋用途认定。

第十四条 房屋征收部门应当根据调查登记结果，拟定征收补偿方案，报市或者县(市)区人民政府。

征收补偿方案主要包括下列内容：

- (一)房屋征收事由和目的；
- (二)房屋征收范围和被征收房屋调查登记情况；
- (三)补偿方式；

- (四) 被征收房屋价值补偿标准以及预评估比准价格；
- (五) 搬迁费和临时安置费标准；
- (六) 停产停业损失补偿标准；
- (七) 补助和奖励标准；
- (八) 用于产权调换房屋、周转用房的基本情况和交付时间；
- (九) 临时安置的过渡方式、过渡期限；
- (十) 补偿协议生效的签约比例；
- (十一) 签约期限、搬迁期限；
- (十二) 其他事项。

前款规定的签约比例、签约期限、搬迁期限应当按照被征收人的户数合理确定。

第十五条 市或者县(市)区人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案的合法性、合理性进行论证，并根据论证结果进行修改后予以公布，征求公众意见。征求意见期限不少于三十日。

市或者县(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在房屋征收范围内公布。

第十六条 因旧城区改建征收房屋的，房屋征收部门应当组织征询房屋征收范围内所有被征收人的改建意愿，其中有百分之九十以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

因旧城区改建征收房屋的，有百分之五十以上的被征收人提出征收补偿方案不符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿

条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市或者县(市)区人民政府应当公开举行由被征收人代表和公众代表参加的听证会，形成听证报告。听证会按《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第十一条的规定组织实施。

市或者县(市)区人民政府应当根据听证情况修改征收补偿方案，并将听证情况和根据被征收人、公众代表意见修改的情况及时在房屋征收范围内予以公布。

第十七条 房屋征收部门拟定征收补偿方案后，应当将征收补偿方案以及征求公众意见情况、听证报告等材料送市住房和城乡建设行政主管部门审核后，报市或者县(市)区人民政府。

第十八条 市和县(市)区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织房屋征收部门和有关行政主管部门，按照省、市重大事项社会稳定风险评估办法的有关规定，对房屋征收的可行性、合法性、合理性、可控性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。

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。对存在重大社会稳定风险的，在未有效化解或者未落实可行的化解措施前，不得作出房屋征收决定。

第十九条 市和县(市)区人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额到位、专款专用。产权调换房屋(含期房)可以折价计入。

征收补偿资金应当由房屋征收部门或者通过国库直接支付给被征收人、承租人。征收补偿资金由房屋征收部门支付的，应当在房屋征收部门专户存储，按项目管理、核算。

第二十条 市或者县(市)区人民政府应当对征收补偿方案、

公开征求意见情况、听证报告、社会稳定风险评估结论、征收补偿资金到位情况等经审查，认为征收程序合法、征收补偿方案合理、社会稳定风险可控的，方可作出房屋征收决定。

房屋征收涉及一百户以上或者市和县(市)区人民政府认为应当经集体审议的，房屋征收决定应当经政府常务会议讨论决定。

**第二十一条** 市和县(市)区人民政府作出房屋征收决定后，应当自作出征收决定之日起七日内予以公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门应当于房屋征收决定公告当日将房屋征收决定书送达被征收房屋所在地不动产登记机构，并及时将房屋征收决定书和征收补偿方案报送市住房和城乡建设行政主管部门。

**第二十二条** 被征收人对市和县(市)区人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。