

GZ0120210002

广州市人民政府文件

穗府规〔2021〕2号

广州市人民政府关于印发广州市国有土地上 房屋征收与补偿实施办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。



广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市国有土地上房屋征收与补偿行为,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人和其他权利人的合法权益,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《条例》),结合本市实际,制定本办法。

第二条 市人民政府负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作;各区人民政府按照职权分工,负责各辖区内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

市辖各区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作由各区人民政府作出征收决定;市级以上重大项目、跨区项目以及市人民政府认为需要统筹的项目,可由市人民政府直接作出征收决定。

第三条 市政府房屋征收部门(以下简称市房屋征收部门)负责组织实施市人民政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作,各区政府房屋征收部门(以下简称各区房屋征收部门)负责组织实施各区人民政府作出房屋征收决定的房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门的主要职责为:

(一)负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法

规和政策,拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定,报本级人民政府批准后执行;

(二)按照本行政区域国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划,组织编制本行政区域房屋征收规划和年度计划;

(三)组织实施本级人民政府决定的国有土地上房屋征收与补偿工作;

(四)受本级人民政府委托,组织有关部门论证和公布征收补偿方案,征求公众意见,举行听证会,对房屋征收进行社会稳定风险评估等;

(五)协调有关部门加强对本行政区域内房屋征收与补偿实施工作的指导;

(六)与被征收人签订补偿协议;

(七)完成法律、法规规定和本级人民政府交办的有关房屋征收与补偿的其他工作。

第四条 市住房城乡建设行政主管部门对全市房屋征收部门的房屋征收与补偿实施工作进行监督管理。

市房屋征收部门指导监督各区房屋征收部门开展的国有土地上房屋征收项目具体实施工作:

(一)统筹协调各区房屋征收部门组织实施的房屋征收与补偿工作,并进行监督检查;

(二)对各区房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案、房

屋征收决定和房屋征收补偿决定等提出指导性意见，对各区人民政府作出的社会稳定风险评估报告、房屋征收补偿方案、房屋征收决定予以存档；

（三）每年 12 月 31 日前结合各区房屋征收部门的报送情况，编制全市下一年度国有土地上房屋征收计划报市住房城乡建设行政主管部门印发实施，并可结合实施情况在年中进行调整；

（四）建立全市房屋征收工作人员信息库，定期组织房屋征收工作人员培训和考核。

第五条 房屋征收部门经本级人民政府批准，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。

房屋征收部门可以委托被征收房屋所在地的镇政府、街道办事处及有征收拆迁职能、经验的事业单位或其他机构为房屋征收实施单位。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

第六条 城市管理综合执法部门应当加大对违法建筑的查处力度，对征收期限内未自行拆除的违法建筑依法、及时进行查处。

审计部门依法对政府投资和以政府投资为主的建设项目涉及的征收补偿费用管理和使用情况进行审计监督。

镇政府、街道办事处等有关单位应按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第二章 征收决定

第七条 拟建设项目具有下列情形之一的,可以认定为符合公共利益需要:

(一) 军事和外交的需要;

(二) 由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设的需要;

(三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业的需要;

(四) 由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设的需要;

(五) 由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;

(六) 在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内,经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设用地的需要;

(七) 法律、法规规定的其他公共利益的需要。

拟建设项目的内容与性质应当与立项文件批准、核准或备案的内容与性质一致。

第八条 确需征收房屋的各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当按照法定程序纳入市、区国民经济和社会

发展年度计划。

国土空间规划批准实施前，本办法所称的国土空间规划按照经批准的土地利用总体规划、城乡规划执行。

第九条 市、区人民政府作出国有土地上房屋征收决定，应当满足下列条件：

（一）为了公共利益的需要；

（二）征收范围确定，且征收项目取得发展改革等部门出具的立项批文，规划和自然资源部门出具的规划意见和用地审查意见；

（三）已进行社会稳定风险评估，形成风险评估报告并提出可实施的建议；

（四）对拟征收范围内的房屋相关情况进行摸底调查；

（五）已对征收补偿方案进行论证并征求公众意见至少 30 日，且经修改后确定；

（六）征收范围按照规划和自然资源部门出具的规划意见红线范围确定。征收项目涉及被征收人数量达 100 户以上的，或者存在其他重大复杂情况的，市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当经本级人民政府常务会议讨论决定。

第十条 作出房屋征收决定前，市、区人民政府应当按照有关规定就房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行社会稳定风险评估，制定风险化解措施及应急处置预案，出具风险评估报告。

市、区人民政府可以委托相关机构进行评估论证。

风险评估报告应当根据房屋征收项目实施风险程度和风险化解可行性情况分别作出低风险、中风险和高风险的预警评价，并相应地提出可实施、暂缓实施或不可实施的建议。

第十一条 作出房屋征收决定前，房屋征收补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用。

财政拨款投资的征收项目，房屋征收部门应会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

第十二条 房屋征收补偿资金的使用范围为：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）搬迁、临时安置补偿；
- （三）停产停业补偿；
- （四）对被征收人的补助和奖励；
- （五）与房屋征收补偿有关的其他费用。

第十三条 市、区人民政府应当采取自建、配建、购买及盘活等多种方式负责国有土地上房屋征收项目安置房源的筹措。项目单位可以协助市、区人民政府筹措国有土地上房屋征收项目安置房源。

第十四条 市、区人民政府应当组织有关部门对房屋征收部门拟定的征收补偿方案进行论证，并将拟定的房屋征收补偿方案在政府门户网站公布，在房屋征收范围内显著位置公告，公开征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。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公布。

第十五条 因旧城区改建需要征收房屋,被征收人需提交意见的,应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式提交。半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》规定的,市、区人民政府应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。房屋征收的听证程序,按照我市国有土地上房屋征收补偿方案听证的有关规定执行。

第十六条 房屋征收部门报请本级人民政府作出的房屋征收决定应当及时在征收范围内公告,并将公告在公开发行的报纸上刊登及在政府门户网站上发布。公告应当载明以下内容:

- (一) 征收的目的和依据;
- (二) 征收的地点和范围;
- (三) 委托的房屋征收实施单位名称;
- (四) 房屋征收补偿方案;
- (五) 达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的处理办法;

- (六) 行政复议、行政诉讼权利;
- (七) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点;
- (八) 历史文化遗产普查情况等其他应当公告的事项。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十七条 作出房屋征收决定前,房屋征收部门在拟征收范围内发出通知,对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑

面积等情况进行摸底和调查，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。

第十八条 作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当核实征收地块内历史文化遗产的普查情况，作出普查结论的时间超过5年或者尚未完成普查的，区人民政府应当在房屋征收前完成普查或者对该征收地块进行历史文化遗产调查。未完成普查或者调查的，不得开展征收工作。

征收范围内历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的征收与补偿工作，按照《广州市历史文化名城保护条例》等相关规定执行。

第十九条 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、改建永久性房屋及其附属物和永久性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。

房屋征收范围确定后，下列违反规定的行为，不增加补偿费用：

- （一）以被征收房屋为注册地址的注册登记手续办理；
- （二）房屋的转让、租赁和抵押；
- （三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- （四）其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将本条第一款、第二款的要求在房屋征收范围内予以公告，并书面通知有关部门。公告和书面通知应当载

明暂停期限和征收范围，并附征收范围图。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

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。

第二十一条 房屋征收补偿可实行奖励和补助制度。奖励包括征收奖励和搬迁时限奖励等。

征收住宅和非住宅房屋的，应当实行同一征收项目统一标准的征收奖励。住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励不得高于被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场价格。非住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励一般不得高于被征收房屋所处区位的同类型非住宅房屋的市场价格。

征收住宅房屋的搬迁时限奖励标准应控制在被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅市场价格的15%以内。征收非住宅房屋的搬迁时限奖励标准应控制在被征收房屋价值的15%以内。

房屋征收部门应当将补偿单价、补偿方式、奖励情况等，在房屋征收范围内及时向被征收人公布。

第二十二条 已经产权登记的被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准；不动产权证未标注的或者标注的与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿标注的面积和用途为准。

房屋征收部门在征收房屋前，应当组织有关部门依法对拟征

收范围内未经产权登记的建筑,以及不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

第二十三条 房屋征收决定公告后 30 个工作日内,被征收人应在公布的全市国有土地上房屋征收评估机构名录中协商选定房地产价格评估机构;半数以上被征收人共同选定一家房地产价格评估机构,且该房地产价格评估机构于 2 日内未提出异议的,视为协商选定有效,由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成或评估机构不接受委托的,由房屋征收部门组织被征收人在名录中自愿接受委托的房地产价格评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定。

房屋征收部门应当在摇珠或抽签前 5 日内在征收范围内公告时间和地点。选取过程应当由公证部门进行公证。

房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

第二十四条 被征收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。

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，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照本办法第三十八条规定处理。

第二十五条 依法征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，根据相关规定优先予以住房保障。

第二十六条 征收按照房改政策购买的房屋，被征收人可以按照住房制度改革有关规定购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买公用分摊面积的，对被征收人按照原购房面积给予补偿。

第二十七条 符合政府公房住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，房屋征收部门应当按照被征收房屋价值的补偿金额加奖励之和的 30% 给予承租人弃租补偿，不再提供政府公房住宅（含公租房）进行安置。

第二十八条 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。

除房屋征收部门与被征收人协商一致以外，产权调换住宅房屋的套内建筑面积不得少于被征收住宅房屋的套内建筑面积。

产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本价格与被征

收人进行结算。

征收非住宅房屋，房屋征收部门与被征收人协商一致的，可以不同用途房屋进行产权调换，房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。

第二十九条 房屋征收部门对被征收人或政府公房承租人支付的住宅搬迁费标准如下：

（一）房屋征收部门按户为单位，向被征收人或政府公房承租人支付搬迁费每户不低于 5000 元；

（二）因房屋征收涉及的被征收人或政府公房承租人的电话移机以及有线电视、管道煤气、宽带网迁装等费用，由房屋征收部门按照征收时的收费标准予以补偿；

（三）被征收人选择期房产权调换的，搬迁费增加一倍计算，并一次付清。

第三十条 房屋征收部门对被征收人或政府公房承租人支付的住宅临时安置费标准如下：

（一）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当根据市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人或政府公房承租人一次性支付 3 个月的临时安置费；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人或政府公房承租人自行安排住处的，房屋征收部

门应当根据市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格,按照被征收房屋建筑面积,向被征收人或政府公房承租人支付临时安置费;

(三)被征收人选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房,房屋征收部门不支付临时安置费。政府公房承租人使用房屋征收部门提供的周转用房,周转用房租金标准高于原租金标准的,由政府公房承租人按原租金标准向房屋征收部门支付周转用房租金。

被征收人或政府公房承租人使用房屋征收部门提供周转用房的,过渡期限内的水、电等费用自负。水、电等费用超过原征收房屋地段单价标准的,超出标准部分由房屋征收部门支付。

第三十一条 征收非住宅房屋的,房屋征收部门应当支付搬迁费、临时安置费。搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

征收非住宅房屋的临时安置费应当根据市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格,按照被征收房屋建筑面积向被征收人支付。选择货币补偿的,房屋征收部门一次性支付3个月的临时安置费;选择产权调换的,房屋征收部门自实际搬迁之日起支付临时安置费至产权调换房屋交付之日止。

对因征收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。其中,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，不能提供纳税情况等证明或者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额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按 6 个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿和搬迁费、临时安置费；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

第三十二条 拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，按以下方式给予补偿：

（一）1987 年 1 月 1 日《广州市城市规划管理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 70% 给予补偿；

（二）1987 年 1 月 1 日《广州市城市规划管理办法》施行后至 1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 60% 给予补偿；

(三) 1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行后至2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变为经营性用房,被征收人能合法有效的工商执照、依法纳税证明,并实际正在营业的,房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的50%给予补偿;

(四) 2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行后改变为经营性用房的,房屋征收部门按照住宅房屋给予补偿。

按上述第(一)(二)(三)项计算的货币补偿总额低于按照本办法有关住宅房屋计算处理的补偿总额(即房屋价值补偿加上奖励)的,应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

第三十三条 对未经产权登记的建筑,属于未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿。

对未经产权登记的建筑,认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

不属于上述第一款、第二款情形的未经产权登记的建筑,存在以下情况的,给予货币补偿:

(一) 1967年1月1日前建设的未经产权登记的建筑,房屋征收部门可按照实际使用性质给予货币补偿;

(二) 1967年1月1日后至2009年12月31日前建设的未经产权登记的建筑,房屋征收部门可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价的60%给予

货币补偿。

第三十四条 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、不可移动文物、历史建筑、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。

第三十五条 市、区人民政府征收房屋的，被征收人可按照有关规定享受税费优惠政策。

第四章 征收实施

第三十六条 房屋征收部门应当与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议。

征收补偿协议的内容应当包括补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换的房屋的地点和面积、交付时间、搬迁费、临时安置费或者周转用房的地点和面积、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限、相关奖励或者补助等事项。

征收补偿协议签订后，房屋征收部门不履行协议约定义务的，被征收人可以向人民法院起诉；被征收人不履行协议约定义务的，房屋征收部门可以向人民法院申请强制执行。

第三十七条 实行货币补偿的，被征收人在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的房地产权证一并缴回。实行产权调换的，房屋征收部门、房屋征收实施单位、安置房源权属单位应当依职责为被征收人办理所调换房屋的产权登记手续，不动产登记部门应当根据相关规定给予办理。

征收补偿协议签订后，房屋征收部门、被征收人以及其他被征收房屋权利人应当按照不动产登记相关规定办理被征收房屋的房地产注销登记。

第三十八条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、区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。征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。

补偿决定应当包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、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。

征收补偿决定的搬迁期限不得少于 30 日。

征收房屋所有权人不明确的房屋，经市、区人民政府作出征收补偿决定进行产权调换后，产权调换房屋由被征收房屋所在区房屋管理部门代管。

第三十九条 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。

第四十条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、区人民政府向被征收人发出搬迁催告。被

征收人在催告期内仍不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、区人民政府向人民法院申请强制执行。

人民法院裁定由作出房屋征收决定的市、区人民政府执行的，可由作出房屋征收决定的市、区人民政府组织城市管理、公安、消防、医疗卫生、房屋征收、镇政府或街道办事处等部门和单位依法实施强制搬迁和拆除。

第四十一条 征收项目完成后，由房屋征收部门书面告知项目单位。

第四十二条 房屋征收部门应当做好征收补偿信息公开、文书送达工作，建立征收补偿档案，并将行政复议、行政诉讼、资金使用（拨付）、审计等情况纳入档案，按照统计管理的有关规定按时报送统计数据。

房屋征收部门应当按照有关规定采取拍照、录音、录像等方式，做好听证、公告、送达、协商、异议处理等环节的证据保全，确保征收补偿档案的规范、完整。

第五章 附 则

第四十三条 《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有拆迁规定办理。各有关部门要加强引导、监督拆迁人和拆迁实施单位，依法做好被拆迁人的补偿安置工作，严格执行有关规定，规范行政裁决行为，确保行政裁决合法、公正。当事人拒不履行行政裁决的，政府及有关部门不得组织实施行政强制拆迁，应当依法申请人民法院强制执行。

第四十四条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2017〕18号）同时废止。本办法印发前已作出征收决定的项目，继续沿用原有征收规定办理。

各区人民政府可根据本办法，结合本辖区实际情况，另行制定国有土地上房屋征收补偿工作操作细则。

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2021年6月21日印发
