

内蒙古自治区人民政府办公厅关于 贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收 与补偿条例》有关事宜的通知

内政办发〔2011〕68号

各盟行政公署、市人民政府，满洲里市、二连浩特市人民政府，各旗县人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第五90号，以下简称《条例》）已于2011年1月21日公布实施。为了认真贯彻落实《条例》，进一步加强我区国有土地上房屋征收与补偿管理工作，经自治区人民政府同意，现将有关事项通知如下。

一、认真学习，加强宣传

按照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国房地产法》的有关规定，为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，切实维护好公共利益，国务院制定出台了《条例》，同时废止了《城市房屋拆迁管理条例》。这是我国改革发展过程中，城市建设、管理方式的重大转变，《条例》的施行关系到群众切身利益，关系到工业化、城镇化进程，关系到现代化建设大局。各地区、各有关部门要高度重视《条例》的贯彻实施，切实加大学习宣传力度，

及时调整工作思路，严格依法行政，认真贯彻落实《条例》各项规定。

二、明确责任，加强管理

为了公共利益需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。各盟市、旗县(市)人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作；各市、旗县(市)根据《条例》有关规定作出房屋征收决定，确保当地国有土地上房屋征收与补偿标准的统一。各级房地产行政主管部门负责具体组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作，并加强对本地区房屋征收与补偿实施工作的指导。房屋征收单位可以委托房屋征收实施单位，各市、旗县(市)房屋拆迁管理部门应当转变为房屋征收实施单位，接受房屋征收部门的委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。不单独设立房屋征收实施单位的城市，原房屋拆迁主管部门可作为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。市辖区房屋拆迁管理部门也可直接接受市房屋征收部门委托，履行房屋征收实施单位职责，转为房屋征收实施单位。各级人民政府和房屋征收部门、房屋征收实施单位应当严格按照《条例》各项规定，统筹兼顾工业化、城镇化和被征收房屋群众的利益，加强管理、监督和指导，严密组织，精心实施，努力做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

三、统一补偿标准，建立和完善住宅房屋“征一还一”补偿制度

为了维护被征收群众的利益，使住宅房屋被征收人的居住条

件有所改善，征收住宅房屋时，作出房屋征收决定的市、旗县(市)人民政府应当给予被征收人“征一还一”产权调换或者货币补偿。作出征收决定后，按照《条例》规定，经房地产价格评估机构对被征收住宅房屋进行评估，确定房屋补偿金额后，被征收人可以选择“征一还一”补偿方式，即按照房屋产权登记簿标明的建筑面积进行补偿。如被征收人选择货币化补偿方式，应按照房地产价格评估机构确定的同等地段类似新建商品住宅市场价格乘以被征收房屋产权登记簿标明的建筑面积进行补偿；如被征收人选择产权调换方式，作出房屋征收决定的各市、旗县(市)人民政府应当提供改建地段或者就近地段同等面积的住宅房屋，互相不找差价，如果提供其他地段的住宅房屋，应当按照货币补偿金额计算、结清差价。同时，应当根据房地产价格评估结果，对被征收人的附属房屋、附属设施、装修部分等方面进行补偿。

非住宅房屋的征收补偿仍然按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋补偿金额进行补偿，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。

四、建立住宅房屋征收最低补偿金额和最小产权调换面积保障制度，解决群众实际困难

为了保证收入低、住房面积小的被征收困难群众不因房屋征收降低原有生活水平，自治区决定建立征收住宅房屋最低补偿金额、最小产权调换面积保障制度。各市、旗县(市)人民政府在房屋征收中应当对住宅房屋建筑面积低于 50 平方米的低收入被征

收入人实施房屋征收住房保障，对低收入被征收人最小产权调换面积不得低于 50 平方米，且 50 平方米以内不找差价，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的同等地段新建商品住宅平均售价购买 50 平方米住宅的金额。低收入被征收人的收入标准和认定办法由各市、旗县(市)人民政府根据当地实际情况自行制定。如果被征收人夫妻双方及未成年子女在本城市(旗、县)拥有两套或多套住宅且建筑面积合计超过 50 平方米的，或被征收人已经享受廉租住房保障政策的均将不再进行房屋征收住房保障，只按照“征一还一”规定进行房屋征收补偿。

享受征收住房保障政策的被征收人，因得到了超面积补偿，对原住房装修部分及附属房屋、构筑物不再进行补偿。若被征收人认为这样补偿不到位，也可不享受征收住房保障性补偿，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋、装修部分，附属房屋、构筑物等补偿金额进行补偿。

五、明确政策，优先给予住房保障

按照《条例》规定，征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，不必经过抽签、摇号等程序，由作出房屋征收决定的市、旗县(市)人民政府优先给予相应的住房保障。对选择住房保障的被征收人只能进行货币补偿，不再给予产权调换。

为了保证公开、公平、公正，各房屋征收现场应当设立公示栏，将符合住房保障条件(包括征收住房保障条件)的被征收人的姓名、家庭人口、房屋结构、房屋面积等基本信息进行公示，接

受社会和其他被征收人的监督。经过一定公示期限后，对没有异议符合条件的被征收人实行住房保障。

六、公平选定价格评估机构，保护被征收人合法权益

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房屋征收评估办法评估确定。同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。需要由2家或2家以上房地产价格评估机构承担的，各房地产价格评估机构之间应当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估方法、参数选取等进行沟通并执行共同的标准。

自各市、旗县(市)人民政府发布房屋征收决定公告后3日内，具有相应资质的房地产价格评估机构向房屋征收部门或者房屋征收实施单位提出申请，由房屋征收部门或者房屋征收实施单位进行资格审查后，在房屋征收现场将符合条件的房地产价格评估机构的名称、法人代表姓名、主要业绩、诚信等级、办公场所和联系电话等内容进行公示。在公示10日内，由房屋征收部门或者房屋征收实施单位组织房屋征收范围内被征收人投票确定房地产价格评估机构。征收房屋为住宅的，每个房屋权属证书为1票；征收房屋为非住宅的，按照房屋权属证书标明的建筑面积每100平方米为1票，不足100平方米的按照1票计算。选定得票超过投票总数二分之一的房地产价格评估机构票数最高者承担该项目的征收评估工作。没有房地产价格评估机构得票超过投票总数二分之一的，由房屋征收部门或者房屋征收实施单位在征收现场通过摇号、抽签等方式确定，并

由公证机关对摇号、抽签过程进行公证。

七、按规定进行测算，合理补偿非住宅房屋停产停业损失

各市、旗县(市)人民政府发布房屋征收决定公告后，征收范围内有非住宅房屋中仍在生产、经营的企业或者个体工商户选择产权调换的，应当给予被征收人停产停业损失补偿。补偿标准按照企业或者个体工商户在该房屋中生产、经营活动所缴纳的所得税金额确定，以企业或者个体工商户提供的上季度缴纳所得税证明，以月平均缴纳的所得税金额计算出每月利润，乘以过渡月数得出停产停业损失补偿金额。过渡期不足1个月的，按照1个月计算。生产、经营活动不足1个季度的，按照实际生产、经营月数进行平均。对无法提供缴纳所得税证明的，不予停产停业损失补偿。按照国家规定免除缴纳所得税或者生产、经营活动不足1个月的企业、个体工商户的停产停业损失，由征收双方协商确定。待《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》修订颁布后，与《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》相抵触的规定自动废止。

二〇一一年六月三十日