

郑州市房屋征收办公室文件

郑征办〔2012〕10号

郑州市房屋征收办公室 关于印发郑州市国有土地上房屋征收与补偿 工作流程（试行）的通知

各县（市、区）、管委会房屋征收部门及有关单位：

现将《郑州市国有土地上房屋征收与补偿工作流程》（试行）
印发给你们，请认真贯彻执行。



二〇一二年二月二十一日

郑州市国有土地上房屋征收与补偿 工作流程（试行）

一、房屋征收前的工作

1. 列入年度计划

依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）规定，各区人民政府拟定年度房屋征收计划，由房屋征收部门于每年三月底前，提交市房屋征收部门审核汇总后，上报市政府，同时抄送市发展改革、国土资源、规划部门。

保障性安居工程建设、旧城区改建应当纳入本级国民经济和社会发展年度计划。

2. 提出项目房屋征收申请

需征收房屋的项目，由市、区政府确定的部门（单位）提出申请，在市、区发展改革、国土资源、规划等部门依据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分别出具意见后，由市、区房屋征收部门根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八、九条规定，对申请材料进行审查。

二、组织实施

1. 调查摸底

市、区房屋征收部门或接受委托的房屋征收实施单位对拟征收范围内的房屋及其附属物的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查摸底，并制作分户、汇总摸底调查表。

2. 匡算征收补偿总费用

市、区房屋征收部门按照调查摸底情况，参照住房保障部门公布的周边普通商品房类似房地产市场价格(或委托房地产评估机构出具的预估价)匡算征收补偿总费用。

3. 拟定征收补偿方案并公布

跨区大型项目由市房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市人民政府组织论证并在征收范围予以公布，广泛征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

各区征收项目由各区房屋征收部门拟定征收补偿方案，经市房屋征收部门初审出具意见后，报区人民政府组织论证并在征收范围予以公布，广泛征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

4. 公布修改意见

被征收人在公布期内有意见的，持本人身份证证明和房屋权属证明以书面形式提交房屋征收部门，房屋征收部门对收到的公众意见进行梳理，并将征求意见情况及修改情况，报市、区政府在征收范围内予以公布。

各区房屋征收部门应将修改确定后的方案报市房屋征收部门备案，未经备案的项目，不得实施征收。

因旧城区改建需要征收房屋的，半数以上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》规定的，本级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。

5. 征收补偿费用的管理

市、区征收项目的征收补偿费用由市房屋征收部门统一监督管理。

各区在作出房屋征收决定前，应将项目征收补偿费用存入专用账户，采取协议监管方式，与市房屋征收部门及金融机构签订《房屋征收补偿资金使用协议》；或由市房屋征收部门设立财政专户直接监管，确保资金足额到位。

6. 社会稳定风险评估

市、区人民政府作出房屋征收决定前，组织房屋征收、信访、维稳等单位，按照有关规定进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经市、区政府常务会议讨论决定。

7. 未经登记建筑的认定处理

作出房屋征收决定前，市、区人民政府组织国土资源、规划、建设、房管、工商、税务、房屋征收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，涉及到的部门出具认定和处理意见。

三、房屋征收决定

市、区政府作出房屋征收决定，同时进行公告，公告内容需载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、区房屋征收部门同时将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事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过1年。

四、征收决定后的工作

1. 做好宣传解释工作

作出房屋征收决定的市、区政府、房屋征收部门、房屋征收实施单位共同做好征收范围内征收与补偿的宣传和解释工作。

2. 选定评估机构

市、区房屋征收部门发放选择评估机构征求意见表，由被征收人在规定期限内协商选定；协商不成，通过多数决定、随机选定等方式确定。采用随机选定评估机构的需公证，并出具公证书。

房地产价格评估机构确定后，由委托的房屋征收部门与其签订委托评估合同，房地产价格评估机构根据委托事项进行评估。

3. 出具分户评估报告

选定的评估机构向委托的房屋征收部门提供分户的初步评估结果，房屋征收部门将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示7天。公示期满后，评估机构向房屋征收部门出具分户评估报告。房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，可以向房地产价格机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

4. 被征收房屋情况的核查和公布

房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、

建筑面积等调查情况进行核查、确认，并将调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

5. 签订征收补偿协议

按照分户评估报告，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等事项，签订补偿协议。

6. 作出补偿决定

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补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请市、区人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定。并在征收范围内予以公告。

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。

7. 申请法院强制执行

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市、区人民法院强制搬迁。

强制执行申请书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、面积等材料。

8. 建立档案、公布补偿情况

市、区房屋征收部门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布。

五、附则

各县（市）、上街区、管委会国有土地上房屋征收与补偿工作参照本工作流程执行，本工作流程自印发之日起施行。

主题词: 征收与补偿 工作流程 通知

郑州市房屋征收办公室综合处

2012年2月27日印发