彭水苗族土家族自治县住房城乡建委

关于印发《彭水自治县国有土地上房屋征收与补偿办法的

通知》的起草说明

一、形成依据

《彭水苗族土家族自治县人民政府关于印发彭水自治县国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）的通知》（彭水府办发〔2011〕171号）、《重庆市人民政府办公厅关于印发《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123号）》、《彭水苗族土家族自治县人民政府办公室关于做好规范性文件清理工作的紧急通知》。

二、主要内容

（一）起草修改过程

《彭水苗族土家族自治县国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（彭水府办发〔2011〕171号，以下简称《暂行办法》）自2011年6月1日起已施行9年，《暂行办法》中部分内容已不适应新的政策要求，在实施中也存在一些弊端。因机构改革职能调整和相关部门更名，根据《彭水苗族土家族自治县人民政府办公室关于做好规范性文件清理工作的紧急通知》要求，县住房城乡建委充分利用在《暂行办法》实施9年以来取得经验的基础上，对我县国有土地上房屋征收与补偿现状、政策进一步研究，用了近半年的时间对《暂行办法》进行修改和优化调整，于2020年5月15日将《彭水苗族土家族自治县国有土地上房屋征收与补偿办法（送审稿）》报请县人民政府审议，并于县政府第85次常务会议审议通过。

（二）修改必要性和重要作用

1.规范我县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合法权益。

2.因机构改革相关部门更名和职能调整，需明确征收与补偿工作职责。

3.《重庆市行政立法基本规范(试行) 》的规定：本市行政机关规范性文件有效期自施行之日起，最长不超过5年。

（三）修改主要内容

1.因机构改革相关部门更名和职能调整，需明确征收与补偿工作职责。

2.关于房屋征收奖励政策。一是面积奖励。取消《暂行办法》在征收公告发布后60日内，按不同结构分别给予被征收房屋建筑面积20%、10%、7%、5%的奖励，一是该奖励过高并不合理，导致评估价偏低（评估按修正系数确定），根据2014年8月29日最高法院公布的征收拆迁十大案例解释：房屋征收补偿标准明显低于类似房地产的市场价格的，征收决定必须撤销；二是容易产生误导，让被征收人产生歧义，理解为奖励用于产权调换房屋的面积（实质是奖励被征收房屋面积按评估价计算出奖励金额）；三是周边区县大多数没有这样设置奖励。二是提前或按时搬迁奖励。一是选择货币补偿的，《暂行办法》按征收公告20天、40天、60天分别给予不同类别房屋相应的货币奖励。二是选择产权调换的，《暂行办法》按征收公告20天、40天、60天分别给予不同类别房屋相应的面积奖励。政府公告在60日内，分为三个档次在实际工作中不便于操作，因此在征收决定公告60日内，签订征收补偿协议书并在协议约定期限内交房的，奖励应当一致。

3.房屋征收社会保障。《暂行办法》中加大社会保障力度，并对被征人入学、就业、就医等作出明文规定，因在多年的实际操作中无实际意义。因此，房屋被征收的，居民在义务教育入学、就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面按相关规定执行。

4.征收企业房屋和征收公房。一是征收企业房屋，《暂行办法》中对征收企业房屋职责不完善，且应当按现行评估值给予补偿。二是征收公房，《暂行办法》明确按市场价的30%由产权人以货币方式给承租人的规定不符合政策，因此公房产权单位可以用适当的补偿金额处理遗留问题或解除租赁关系。

5.停产停业经济损失费，应与渝府办发〔2011〕123号的相关规定一致。

6.临时安置费和搬迁费。按市场经济物价指数上涨和周边区县标准作出相应的调整。

7.《暂行办法》第二十二条征收政府直管公房及学校、医院等要求按原规模予以还建、第二十五条征收城市基础设施征收部门按使用功能恢复有违城市规划和城市发展需要，因此删除。《暂行办法》第二十七条在征收范围内应当先建产权调换安置房，因老城区提质减载，现在征收原则是全部实行货币补偿，多数征收项目都是属于公益性项目，征收后的地多用于市政设施改造，因此删除。

三、联系人及联系方式

联系人：许广尧（彭水苗族土家族自治县住房城乡建委）；电话：023-78426299。