

泉州市人民政府文件

泉政规〔2024〕6号

泉州市人民政府关于印发泉州市 国有土地上房屋征收与补偿规定的通知

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：
现将《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》印发给你们，请认真遵照执行。

泉州市人民政府

2024年12月31日

（此件主动公开）

泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定

为规范泉州市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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 138 号）和其他有关法律、行政法规的规定，结合我市实际，制定本规定。

一、总则

（一）各县（市、区）人民政府负责本辖区内房屋征收与补偿工作，并确定房屋征收部门负责具体组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

（二）泉州市住房和城乡建设局为市级房屋征收部门，负责制定中心市区国有土地上房屋征收补偿安置指导意见，统一中心市区国有土地上房屋征收补偿安置政策，并监督、指导各县（市、区）国有土地上房屋征收与补偿工作。

市、县（市）人民政府可以根据本地实际情况，制定出台鼓励被征收人选择货币补偿或房票补偿等具体政策。

各县（市、区）房屋征收部门应当根据上级有关法规及补偿政策，拟定本辖区国有土地上房屋征收项目的房屋征收补偿安置方案。

（三）各县（市、区）发改、公安、审计、财政、资源规划、城市管理等部门应当依照国有土地上房屋征收与补偿规定和各自

职责，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利开展。

发改、资源规划等部门应当制定国民经济和社会发展规划（包括年度计划）、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。

（四）房屋征收部门可以委托房屋征收项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收部门可以通过公开招投标等方式向具备承担相应工作能力的社团组织或中介机构购买服务，由其承担房屋征收的法律服务、调查摸底、劳动力服务等具体工作。

（五）从事房屋征收工作的人员应当具备与其岗位相适应的专业知识，熟练掌握房屋征收相关法律、法规、规章等规定和其他业务知识，应当参加房屋征收业务培训考试。

（六）房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开原则，依法实行信息公开，鼓励推广运用电子信息技术。

二、征收决定

（七）房屋征收决定作出前，应当组织对项目进行成本概算。房屋征收成本概算纳入项目概算，被征收房屋拆除回收残值应当纳入项目概算一并结算。中心市区房屋征收项目按成本概算逐步实行“总额控制、包干负责”制度。

（八）属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的情形之一，确需征收房屋的建设项目，市、县级人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织发改、资源规划等有关部门进行论

证，并出具论证意见；经论证符合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的，由市、县级人民政府确定房屋征收范围并予以公布。

（九）房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。区人民政府作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当将征收补偿方案及方案论证意见等相关资料报市房屋征收部门备案。

市、县级人民政府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和属地政府官网上公布论证后的征收补偿方案，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。被征收人有意见的，应当持本人身份证明和房屋权属书证材料在征求意见期限内以书面形式提出。

（十）市、县级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和属地政府官网上公布。因旧城区改建需要征收房屋，过半数被征收人在征收补偿方案征求意见期限内认为征收补偿方案不符合规定的，市、县级人民政府应当组织听证会。房屋征收部门应当根据听证会情况修改方案，并将修改方案报市、县级人民政府。

（十一）市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当由本级人民政府确定的部门或委托专门机构，通过征求人大代表、政协委员及群众意见、专家评议和有关职能部门论证相结合的办法，对征收项目社会稳定风险进行评估，并出具《社会稳定风险评估报告》。

房屋征收决定涉及被征收人 500 户（含 500 户）以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

（十二）市、县级人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储到房屋征收部门指定的账户内，专款专用。

（十三）市、县级人民政府作出征收决定前，房屋征收部门应当发布房屋征收预告，组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、未登记产权情况等进行调查登记。

房屋征收部门应当将调查登记结果及时在征收范围内向被征收人公布。被征收人对公布的调查结果有异议的，应当书面向房屋征收部门提出，房屋征收部门应当进行核实并公布核实结果。

（十四）被征收人应当配合房屋征收部门的调查登记工作。被征收人拒不如实陈述或拒不提供被征收房屋的权属材料的，房屋征收部门应当组织到有关档案部门调取被征收房屋权属证据材料，各级档案部门应当配合并出示有关证明材料。对查无权属资料记载的，房屋征收部门可以按未经登记的房屋进行认定处理，由此造成的损失由被征收人自行负责。

被征收人拒绝配合房屋征收部门调查登记工作的，房屋征收部门可以不予奖励。被征收人提供虚假书证材料的，依法追究有关责任。

（十五）市、县级人民政府作出征收决定前，应当组织对征收范围内 50 年以上的建筑进行普查甄别和认定公布，开展文化资

源评估论证，提出文化遗产和风貌保护措施。

（十六）市、县级人民政府作出征收决定的项目，项目所在地人民政府应当成立未经登记房屋调查认定处理工作组，负责对未经登记房屋进行调查认定处理。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，原则上不予补偿。

（十七）市、县级人民政府作出房屋征收决定后，应当于作出房屋征收决定之日起3个工作日内在房屋征收范围内和属地政府官网上公告。房屋征收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。

三、补偿

（十八）房屋征收决定公告后，房屋征收部门应当在征收范围内公布房地产价格评估机构名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

被征收人应当在规定期限内协商选定房地产价格评估机构；被征收人在规定时间内无法协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织被征收人采取随机或者投票方式确定。采取随机方式确定的，可在摇号、抽签二者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于3家。采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应当过半数，过半数投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定。

采取随机或者投票方式确定房地产价格评估机构的，房屋征

收部门应当在公开选定前 5 日内，在征收范围内公布选定时间和地点。公开选定时，被征收人代表、被征收房屋所在地基层政府有关部门代表可以到场监督。

（十九）被征收人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内向原房地产价格评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果 10 日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收鉴定费用参照政府价格主管部门规定的征收评估收费标准执行。

（二十）房屋征收与补偿应当以有效的土地使用权契证、房屋所有权契证或不动产权属证书作为计户依据。被征收人可以选择货币补偿、产权调换或定向定价商品房安置。

被征收人选择产权调换或定向定价商品房安置的，根据签订的房屋征收补偿协议、腾空搬迁的先后顺序进行选房，并按规定结清差价。

因城市规划调整确实无法对被征收企业经营性用房实行产权调换的，给予货币补偿。

（二十一）用于安置的房屋应当提前规划，按期建设，水、电等配套设施齐全，经竣工验收合格后方可交付使用。产权调换房屋的住宅专项维修资金按《泉州市住宅专项维修资金管理规定》执行。

用于安置的房屋实行统一回购或定向定价方式供给。市级投

资项目剩余的安置房，由市本级统筹安排，用于其他房屋征收项目的安置、周转用房或公开竞价交易等。

（二十二）征收个人住宅，被征收人符合城镇住房保障条件的，作出征收决定的市、县级人民政府应当按照下列原则给予住房保障：

1.被征收人选择货币补偿的，根据被征收人的申请优先给予配租保障性住房；

2.被征收人选择房屋产权调换的或定向定价商品房安置的，被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的，按不低于当地廉租房保障标准进行安置。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照征收补偿方案确定的价格补交差价。

（二十三）因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，房屋征收部门应当支付6个月的临时安置费。被征收人选择产权调换的，产权调换过渡期限不得超过3年，在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算，超过签约期限签订协议迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算。在过渡期限内，房屋征收部门应当按规定的标准支付被征收人临时安置费，但已提供周转用房的除外；除不可抗力和被征收人原因外，超过规定过渡期限的，房屋征收部门应当从逾期之月起对自行过渡的被征收人双倍支付临时安置费，对提供周转用房的被征收人支付临时安置费。逾期

安置期间，遇临时安置费标准调整的，应当自调整之月起按调整后标准发放临时安置费。

各区搬迁费和临时安置费的具体标准(含最低、最高标准)由市人民政府统一制定。县(市)搬迁费和临时安置费的具体标准(含最低、最高标准)由县(市)人民政府结合本地实际制定。

(二十四)因征收房屋造成停产停业的，停产停业损失的补偿标准被征收人可选择以下标准之一进行补偿：

1.根据生产经营者近3年的年平均净利润确定。生产经营期限不足3年的，以实际生产经营期限的年平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

2.根据被征收非住宅房屋所在区位，按被征收非住宅建筑面积分段分档次给予停产停业损失补偿。具体分类标准由各县(市、区)人民政府根据各自房屋征收项目的实际自行确定。

(二十五)实行期房安置的，被征收人停产停业损失补偿期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿或现房安置的，被征收人停产停业损失补偿期限按照6个月计算。

(二十六)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未达成补偿协议的，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、县级人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定所

确定的搬迁期限不得少于 15 日。房屋征收部门在报请市、县级人民政府依法作出补偿决定前，应当书面通知被征收人进行最后一次协商。协商通知书应当载明协商的时间、地点。

对所有权人不明确的被征收房屋拆除前，房屋征收部门应当就被征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

（二十七）补偿决定作出后，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，由市、县级人民政府依法申请房屋所在地人民法院强制执行。

强制执行前，房屋征收部门应当提供安置用房和周转用房的地点和面积，并附具补偿金额和专户存储账号。

人民法院强制执行后，被征收人仍拒绝接受被征收房屋货币补偿款或安置用房的，被征收房屋货币补偿款或安置用房由市、县级房屋征收部门统一监管。

（二十八）作出房屋征收决定的市、县级人民政府确定的房屋征收部门，应当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公示栏内及属地政府官网上向被征收人公布，期限至房屋征收项目结束止。

房屋征收项目结束后，房屋征收部门组织对房屋征收的所有档案资料进行整理，并及时将其移交市、县级政府档案部门统一保存。

四、附则

（二十九）本规定自印发之日起施行，有效期至 2029 年 12 月 31 日，由泉州市住房和城乡建设局负责解释。2020 年 2 月 13 日以泉政文〔2020〕6 号文印发的《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定（2019 年修订）》同时废止。本规定施行前已依法取得房屋拆迁许可证或县(市、区)人民政府依法作出征收决定的项目，继续沿用原有规定办理。本规定施行后依法作出征收决定的项目适用本规定。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2024年12月31日印发

