



江苏省人民政府文件

苏政发〔2011〕91号

省政府关于印发江苏省贯彻实施 《国有土地上房屋征收与补偿条例》 若干问题规定的通知

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

现将《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉
若干问题的规定》印发给你们，请认真贯彻执行。



江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定

第一条 为了规范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（以下称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定本规定。

第二条 本规定适用于依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施征收的项目。

第三条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的设区的市、县（市、区）人民政府应当优先给予住房保障。

第四条 被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准由设区的市人民政府参照国家住宅设计规范规定的最小户型面积和当地经济适用房价值等因素确定。

第五条 被征收人获得征收补偿后仍符合申请购买经济适用房或者申请廉租住房租赁补贴、租赁廉租住房、租赁公共租赁住房条件的，由设区的市、县（市、区）人民政府给予优先保障。申请廉租住房租赁补贴的，由住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的次月发放廉租住房租赁补贴。申请购买经济适用房、租赁廉租住房和公共租赁住房的，其保障次序列

同期申请的非被征收人之前。

第六条 对被征收人提供保障性住房的次序，按照签订补偿协议后实际搬迁的先后顺序确定。

第七条 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依法评估确定。

第八条 承担房屋征收评估工作的房地产价格评估机构不得与房屋征收当事人有利害关系，不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

设区的市、县（市、区）人民政府房屋征收部门（以下称房屋征收部门）应当定期向社会公布从事房屋征收评估、具有相应资质的房地产价格评估机构及其信用情况，并适时更新。

第九条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；被征收人在规定时间内协商不成的，房屋征收部门可以通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。

房屋征收部门规定被征收人协商选定房地产价格评估机构的时间应当不少于5个工作日。

第十条 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

- (一) 房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- (二) 具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
- (三) 房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质

的房地产价格评估机构名单；

(四) 被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；

(五) 被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过50%的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，为多数决定；不足50%的，采取摇号、抽签等方式确定；

(六) 房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

第十二条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托已经选定或者确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

第十三条 停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。

停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第十四条 房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出前3年的平均效益计算；不满3年的，按照实际年限计算。计算平均效益应当结合纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据。具体计算方法由设区的市、县（市、区）人民政府规定。

被征收人选择货币补偿的，停产停业期限为被征收人实际搬迁之日起至以原生产方式或者经营方法恢复到原生产经营规模所需的社会平均时间；被征收人选择产权调换的，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起止；被征收人使用房屋征收部门提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间相应扣减。

第十四条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

- (一) 具有土地、房屋权属证明，或者经设区的市、县（市）人民政府组织有关部门依法认定为合法建筑；
- (二) 被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证件；
- (三) 因房屋被征收造成停产停业损失的。

法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。

第十五条 被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收房屋于2010年7月1日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业1年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿。具体比例由设区的市、县（市、区）人民政府结合本地实际确定。

第十六条 使用被征收房屋所从事的生产经营活动不符合

国家、省产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的，按照国家、省产业政策调整相关规定执行。

第十七条 伪造、变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明文件骗取停产停业损失补偿的，应当依法予以追缴，并追究相应的法律责任。

第十八条 省住房城乡建设厅应当会同有关部门加强对国有土地上房屋征收与补偿实施工作的指导。

第十九条 房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位及其工作人员的管理。

第二十条 从事房屋征收工作的人员应当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，并经培训考核合格。

省住房城乡建设厅和房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行教育培训。

第二十一条 本规定自发布之日起施行。

主题词：城乡建设 房屋征收△ 规定 通知

抄送：省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，
省法院，省检察院，省军区。

江苏省人民政府办公厅

2011年7月11日印发