

广东省住房和城乡建设厅关于实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关具体问题的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，以下简称《条例》）从实施主体、法律关系、管理体制、征收程序、强制执行模式等层面上对我国城市房屋拆迁制度作了重大调整。为规范我省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，经省人民政府同意，现就有关具体问题通知如下：

一、关于房屋征收补偿工作主体。国有土地上房屋征收与补偿工作的主体是市、县级人民政府，由房屋征收部门组织实施。市、县级人民政府应当在本通知发出之日起三个月内确定房屋征收部门，充实必要的工作人员，确保正常运转。设区的市人民政府应当明确市、区两级房屋征收部门的职责分工，并履行监督职责。房屋征收部门委托不以营利为目的的房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿具体工作的，应当签订委托合同，明确委托权限、范围以及双方权利义务，并加强对受委托单位的监督。

二、关于优先给予住房保障。征收个人住宅，被征收人符

合当地住房保障条件且按规定通过资格审核和公示的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。申请住房租赁补贴的，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当月起发放住房租赁补贴；申请公共租赁住房等保障性住房的，在轮候时采取加分等方式给予优先安排。

三、关于房地产价格评估机构确定。房屋征收评估工作由具有相应资质的房地产价格评估机构承担，按照住房城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定开展。地级以上市房屋征收部门应当统一公布具有相应资质、有意向从事房屋征收评估的房地产价格评估机构名单，并实行动态更新。房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定并公告后30个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机确定房地产价格评估机构时应当由公证部门现场公证。

四、关于停产停业损失补偿。对因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本

地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算；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止。

五、关于条例施行前拆迁项目的衔接工作。市、县级人民政府在确定国有土地上房屋征收补偿工作体制的同时，要指定部门负责《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的未完成项目的后续工作，沿用原城市房屋拆迁管理的有关规定认真处理好补偿安置事宜，确保新旧制度的平稳过渡。

广东省住房和城乡建设厅