

西安市人民政府令

第 141 号

西安市人民政府《关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》已经 2019 年 12 月 23 日市政府第 32 次常务会议审议通过，现予公布，自 2020 年 3 月 1 日起施行。

市长

李明远

2020 年 1 月 27 日

西安市人民政府关于修改 《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》的决定

市人民政府决定对《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》作如下修改：

一、删去第二条中的“西安沣东新城”。

二、将第三条第一款中的“市住房保障和房屋管理局”修改为“市住房和城乡建设行政管理部门”。

三、增加一条作为修改后的第四条：“房屋征收部门、开发区管委会可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

“房屋征收部门、开发区管委会负责对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。”

四、将第四条作为修改后的第五条，并修改为：“发展改革、资源规划、财政、公安、城市管理、棚改等有关部门和机构依照本办法的规定和职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。”

五、将第六条作为修改后的第七条，并将其中的“区人民政府、开发区管委会应当按照市房屋征收管理办公室的要求”修改为“区人民政府、开发区管委会应当按照要求”。

六、将第七条作为修改后的第八条，并修改为：“任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、开发区管委会、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、开发区管委会、房屋征收部门和其他有关部门应当及时核实、处理。”

七、增加一条作为修改后的第十条：“区房屋征收部门、开发区管委会应当编制年度征收计划，并于每年 12 月底前将下一年度的征收计划报送市房屋征收主管部门。”

八、将第九条作为修改后的第十九条，并将第一款修改为：“作出房屋征收决定时，需具备下列条件：

（一）发展改革部门出具的征收项目符合国民经济和社会发展规划的文件；

（二）资源规划部门出具的征收项目符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的文件；

（三）征收补偿方案。”

九、增加一条作为修改后的第十一条：“区房屋征收部门、开发区管委会应当根据资源规划部门出具的规划文件和房屋实际状况，组织实地勘察，确定房屋征收范围，并在征收范围内予以公布。”

十、将第十条作为修改后的第十二条，并将其中的“被征收人应当予以配合”修改为“被征收人、不动产登记机构应当予以配合”。

十一、将第十二条作为修改后的第十四条，并删去第一款中的“市房屋征收管理办公室、区”和第一款第一项、第二项中的“暂停办理”。

十二、增加一条作为修改后的第十六条：“征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收的目的、范围；
- （三）房屋征收部门、房屋征收实施单位；
- （四）补偿方式、补偿内容；
- （五）用于产权调换房屋的基本情况；
- （六）签约期限、奖励期限；
- （七）过渡方式和过渡期限；
- （八）达不成补偿协议的解决方式；
- （九）其他需要明确的事项。”

十三、将第十五条、第十六条合并作为修改后的第十八条，并修改为：“房屋征收决定作出前，区人民政府、开发区管委会应当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，应当由作出房屋征收决定的人民政府常务会议讨论决定。

“区人民政府、开发区管委会用于征收的补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用；实行产权调换的，应当落实产权调换房源。”

十四、将第十七条作为修改后的第二十条，并将第二款中的“市房屋征收管理办公室”修改为“市房屋征收管理办公室、区房屋征收部门、开发区管委会”。

十五、将第十九条作为修改后的第二十二條，并将其中的“规划、国土、建设”修改为“资源规划、住建”。

十六、将第二十条作为修改后的第二十三条，并将其中的“发改、规划、国土、建设”修改为“发展改革、资源规划、住建”。

十七、增加一条，将第二十五条第三款作为修改后的第二十九条，并修改为：“市房屋征收主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成的房地产价格评估专家委员会，评估专家委员会的职能按照相关规定执行。”

十八、将第二十六条作为修改后的第三十条，并修改为：“征收公有房屋，被征收人和公有房屋承租人不同意解除租赁关系的，应当实行房屋产权调换。产权调换后被征收人应当与承租人重新签订房屋租赁合同。

“征收前双方当事人另有约定的，从其约定。”

十九、将第二十七条作为修改后的第三十一条，并删去第四款中的“产权调换为私产的”。

二十、将第二十八条作为修改后的第三十二条，并修改为：“符合最低生活保障条件的被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型，

除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。”

二十一、将第二十九条作为修改后的第三十三条，并增加一款作为第二款：“被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择 6 年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的学校就近入学。”

二十二、将第三十条、第三十一条分别作为修改后第三十四条第一款、第二款，并修改为：“征收营业用房和其他非住宅用房实行产权调换的，产权调换房屋的套内建筑面积应不小于被征收房屋的套内建筑面积，套内建筑面积部分按评估价值结算差价，公摊面积部分不结算房价款。

“因城市规划等原因，在征收范围外进行产权调换的，按产权调换房屋区位每户奖励被征收房屋套内建筑面积 10%至 30%的套内建筑面积，奖励的套内建筑面积部分不结算房价款，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。”

二十三、将第三十二条作为修改后的第三十五条，并将第一项中的“低于 500 元/月的，按 500 元/月支付”修改为“每月 1000 元的，按每月 1000 元支付”；第二项、第三项中的“0.35%”修改为“0.6%”；第四项中的“0.25%”修改为“0.3%”。

二十四、将第三十三条作为修改后的第三十六条，删去第一款中的“过渡期限自被征收人或公有房屋承租人交付房屋之日起

计算。”并将第一款中的“24个月”修改为“30个月”，“30个月”修改为“36个月”。

二十五、将第三十四条作为修改后的第三十七条，并将第一款中的“2%”修改为“5%”。

二十六、增加一条作为修改后的第三十八条：“被征收人或者公有房屋承租人认为其停产停业损失超过本办法第三十五条、第三十七条规定标准的，由房屋征收当事人协商确定。协商不成的，可以委托房地产价格评估机构依据相关规定通过评估确定。”

二十七、将第三十六条作为修改后的第四十条，并修改为：“被征收人或公有房屋承租人在征收补偿方案确定的奖励期限内签订补偿协议并交付房屋的，按照以下规定给予奖励：

（一）按每户不超过被征收房屋评估价值的2%给予奖励。被征收房屋为住宅的，每户奖励金额低于3万元的，按3万元发放；被征收房屋为营业、生产加工业、办公、仓储等其它非住宅房屋的，每户奖励金额低于5万元的，按5万元发放。

（二）选择产权调换的，产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋套内建筑面积相等部分，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换，未达到相近户型套内建筑面积部分按产权调换房屋评估价值的50%结算。

（三）选择货币补偿的，按照不超过被征收房屋评估价值的

20%给予奖励。”

具体奖励标准应当在征收补偿方案中予以明确。”

二十八、将第三十七条作为修改后的第四十一条，并将其中的“按照交房顺序号自主选择”修改为“按照补偿协议签约顺序自主选择”。

二十九、将第三十八条作为修改后的第四十二条，并将第二款中的“40平方米”修改为“50平方米”，“8平方米”修改为“10平方米”。

三十、将第三十九条作为修改后的第四十三条，并将第一款中的“订立补偿协议”修改为“协商一致后，将有关信息录入市房屋征收信息平台，并签订补偿协议”。

三十一、将第四十条作为修改后的第四十四条，并删去第二款。

三十二、将第四十三条作为修改后的第四十七条，并将第一款中的“有关部门应当及时到国土资源、房屋管理部门办理注销手续”修改为“区房屋征收部门、开发区管委会应当及时办理注销手续”；第二款中的“有关部门应当按照协议的规定”修改为“区房屋征收部门、开发区管委会应当按照协议的规定”，“缴存”修改为“交存”。

三十三、将第四十四条作为修改后的第四十八条，并删去第一款。

三十四、将第五十条作为修改后的第五十四条，并增加一款

作为第二款：“西咸新区在本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作，由西咸新区管理委员会依据市人民政府授权，参照本办法执行。”

三十五、增加一条作为修改后的第五十五条：“市房屋征收主管部门可以根据本市征收和补偿工作需要，对本办法规定的补偿、奖励标准适时提出调整建议，组织专家论证，征求公众意见，并报市人民政府批准后，向社会公布实施。”

三十六、对个别文字表述和条款顺序作相应修改和调整。

本决定自 2020 年 3 月 1 日起施行。《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》根据本决定修改后重新予以公布。本决定施行前已依法作出房屋征收决定的项目，按照原房屋征收决定载明的征收补偿方案和有关规定执行。

西安市国有土地上房屋征收与补偿办法

(2012年3月29日西安市人民政府令第97号公布 根据2014年9月25日西安市人民政府《关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》修正 根据2017年12月26日西安市人民政府《关于修改和废止部分政府规章的决定》修正 根据2020年1月27日西安市人民政府《关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》修正)

第一章 总 则

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的合法权益,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区以及西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安国际港务区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地(以下简称开发区)辖区范围内国有土地上,为了公共利益的需要,征收单位和个人的房屋,适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设行政管理部门是本市房屋征收

与补偿的行政主管部门（以下简称市房屋征收主管部门），其所属的市房屋征收管理办公室具体负责本市房屋征收与补偿的日常监督管理工作。

新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府确定的房屋征收部门，具体组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

开发区管理委员会（以下简称开发区管委会）受市人民政府委托具体负责组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府确定的重大项目的房屋征收与补偿工作由市人民政府负责。

第四条 房屋征收部门、开发区管委会可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门、开发区管委会负责对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第五条 发展改革、资源规划、财政、公安、城市管理、棚改等有关部门和机构依照本办法的规定和职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第六条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第七条 市房屋征收管理办公室应当建立全市统一的房屋征收信息平台，加强房屋征收监督管理。区人民政府、开发区管委会应当按照要求，将房屋征收与补偿信息纳入房屋征收信息平台。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、开发区管委会、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、开发区管委会、房屋征收部门和其他有关部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第九条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定，开发区管委会根据市人民政府的委托作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集

中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

房屋征收决定作出前，区人民政府应当向市房屋征收主管部门备案，具体工作由市房屋征收管理办公室负责。

第十条 区房屋征收部门、开发区管委会应当编制年度征收计划，并于每年 12 月底前将下一年度的征收计划报送市征收主管部门。

第十一条 区房屋征收部门、开发区管委会应当根据资源规划部门出具的规划文件和房屋实际状况，组织实地勘察，确定房屋征收范围，并在征收范围内予以公布。

第十二条 区房屋征收部门、开发区管委会应对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人、不动产登记机构应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当及时调查核实。

第十三条 实施房屋征收时，以房屋权属证书或土地使用权证、公有房屋租赁凭证计户补偿。

第十四条 房屋征收范围确定后，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不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。房屋征收部门、开发区管委会应书面通知有关部门暂停办理下列手续：

（一）房屋新建、扩建、改建和改变房屋用途及分户手续；

(二) 工商营业执照手续。

书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过 1 年。

第十五条 区房屋征收部门、开发区管委会应当根据前期调查、征收费用概算等情况，按照本办法规定拟定征收补偿方案。

市、区人民政府或开发区管委会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予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十六条 征收补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 房屋征收与补偿的法律依据；
- (二) 房屋征收的目的、范围；
- (三) 房屋征收部门、房屋征收实施单位；
- (四) 补偿方式、补偿内容；
- (五) 用于产权调换房屋的基本情况；
- (六) 签约期限、奖励期限；
- (七) 过渡方式和过渡期限；
- (八) 达不成补偿协议的解决方式；
- (九) 其他需要明确的事项。

第十七条 市、区人民政府或开发区管委会应当将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，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。

第十八条 房屋征收决定作出前，区人民政府、开发区管委会应当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，应当由作出房屋征收决定的人民政府常务会议讨论决定。

区人民政府、开发区管委会用于征收的补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用；实行产权调换的，应当落实产权调换房源。

第十九条 作出房屋征收决定时，需具备下列条件：

（一）发展改革部门出具的征收项目符合国民经济和社会发展规划的文件；

（二）资源规划部门出具的征收项目符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的文件；

（三）征收补偿方案。

保障性安居工程建设、旧城区改建，还应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划。

第二十条 房屋征收决定作出后应当及时公告。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。

市房屋征收管理办公室、区房屋征收部门、开发区管委会应对从事房屋征收与补偿工作的人员进行法律、法规等相关知识的培训。

市房屋征收管理办公室、征收范围所在地区人民政府或开发区管委会及相关部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十一条 被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三章 补 偿

第二十二条 房屋征收决定作出前，市、区人民政府或开发区管委会应当组织资源规划、住建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。对认定合法的建筑应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑应当根据剩余使用年限给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二十三条 被征收房屋的建筑面积、用途，以房屋权属证书记载为准。被征收房屋权属证书未载明建筑面积、用途或者建筑面积、用途有争议的，市、区人民政府或开发区管委会应当组织发展改革、资源规划、住建等有关部门依照法律、法规进行调查、认定和处理。

第二十四条 房屋征收决定作出后，应当对被征收人给予下列补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十五条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府、开发区管委会应当依据本地城市规划提供征收范围内或就近的房屋。

第二十六条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

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评估确定。

房地产价格评估机构的选定、信用管理、估价技术标准、估价纠纷等事项按照相关规定执行。

第二十七条 被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值的 20% 给予补贴。

第二十八条 被征收人选择房屋产权调换的，应当计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值应由同一家房地产价格评估机构选用同一估价时点，采用相同价值内涵及技术路线进行评估。

第二十九条 市房屋征收主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成的房地产价格评估专家委员会，评估专家委员会的职能按照相关规定执行。

第三十条 征收公有房屋，被征收人和公有房屋承租人不同意解除租赁关系的，应当实行房屋产权调换。产权调换后被征收

人应当与承租人重新签订房屋租赁合同。

征收前双方当事人另有约定的，从其约定。

第三十一条 实行产权调换的住宅房屋，产权调换房屋的套内建筑面积应不少于被征收房屋的套内建筑面积。

在征收范围外进行产权调换的，根据产权调换房屋区位，每户奖励被征收房屋套内建筑面积 10%至 20%的套内建筑面积，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。

按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换。

被征收房屋套内建筑面积部分与产权调换房屋套内建筑面积部分，按评估价值结算差价。奖励的套内建筑面积不结算房价款。

公摊面积部分均不结算房价款。

第三十二条 符合最低生活保障条件的被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。

第三十三条 被征收人符合住房保障条件的，按照省、市有关规定执行。

被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择 6 年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的学校就近入学。

第三十四条 征收营业用房和其他非住宅用房实行产权调换的，产权调换房屋的套内建筑面积应不小于被征收房屋的套内建筑面积，套内建筑面积部分按评估价值结算差价，公摊面积部分不结算房价款。

因城市规划等原因，在征收范围外进行产权调换的，根据产权调换房屋区位每户奖励被征收房屋套内建筑面积 10%至 30% 的套内建筑面积，奖励的套内建筑面积部分不结算房价款，具体奖励面积在征收补偿方案中予以明确。

第三十五条 区房屋征收部门、开发区管委会未向选择产权调换的被征收人、公有房屋承租人提供周转用房的，产权调换房屋交付前，应当在过渡期内按下列规定向被征收人、公有房屋承租人支付费用：

（一）征收住宅房屋的，每月支付被征收房屋评估价值 0.35% 的临时安置补偿费。临时安置补偿费低于每月 1000 元的，按每月 1000 元支付。

（二）征收营业、生产加工业房屋的，每月支付被征收房屋评估价值 0.6% 的临时安置补偿费；造成停产停业损失的，每月支付被征收房屋评估价值 0.1% 的停产停业损失补偿费。

（三）征收办公用房的，每月支付被征收房屋评估价值 0.6% 的临时安置补偿费。

（四）征收仓储及其他用房的，每月支付被征收房屋评估价值 0.3% 的临时安置补偿费。

第三十六条 产权调换房屋为多层房屋（七层以下含七层）的过渡期限一般不超过 30 个月；小高层、高层房屋的过渡期限一般不超过 36 个月。

超过补偿协议约定过渡期限的，自逾期之月起，每月按原标准的 2 倍支付临时安置补偿费和停产停业损失补偿费。

第三十七条 因征收营业、生产加工工业房屋，被征收人选择货币补偿，造成停产、停业损失的，按被征收房屋评估价值的 5% 一次性给予停产停业损失补偿费。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和生产、经营单位或个人协商分配；协商不成的，由区房屋征收部门、开发区管委会将停产、停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

第三十八条 被征收人或者公有房屋承租人认为其停产停业损失超过本办法第三十五条、第三十七条规定标准的，由房屋征收当事人协商确定。协商不成的，可以委托房地产价格评估机构依据相关规定通过评估确定。

第三十九条 区房屋征收部门、开发区管委会应当按照下列规定向被征收人、公有房屋承租人支付搬迁补偿费：

（一）搬迁补偿费 2000 元/户。

（二）涉及固定电话移机、空调、有线电视、宽带网迁装等费用，按征收决定公告之日的收费标准给予补偿。

（三）涉及设备搬迁的，按照国家和省市有关货物运输价格等规定支付搬迁补偿费。

第四十条 被征收人或公有房屋承租人在征收补偿方案确定的奖励期限内签订补偿协议并交付房屋的，按照以下规定给予奖励：

（一）按每户不超过被征收房屋评估价值的 **2%** 给予奖励。被征收房屋为住宅的，每户奖励金额低于 3 万元的，按 3 万元发放；被征收房屋为营业、生产加工业、办公、仓储等其它非住宅房屋的，每户奖励金额低于 5 万元的，按 5 万元发放。

（二）选择产权调换的，产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋套内建筑面积相等部分，除被征收房屋评估价值高于产权调换房屋评估价值外，不结算差价。按照被征收房屋套内建筑面积与奖励的套内建筑面积之和就近上靠户型进行产权调换，未达到相近户型套内建筑面积部分按产权调换房屋评估价值的 **50%** 结算。

（三）选择货币补偿的，按照不超过被征收房屋评估价值的 **20%** 给予奖励。

具体奖励标准应当在征收补偿方案中予以明确。

第四十一条 产权调换房屋的层次、朝向等，由被征收人、公有房屋承租人按照补偿协议签约顺序自主选择，并予以公布。

第四十二条 用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

（一）符合国家质量安全标准；

(二) 产权清晰;

(三) 达到入住条件。

用于产权调换住宅房屋最小户型套内建筑面积不得小于 50 平方米，每种户型套内建筑面积之差不低于 10 平方米。

第四十三条 区房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、公有房屋承租人应当依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项协商一致后，将有关信息录入市房屋征收信息平台，并签订补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第四十四条 区房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内未签订补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人、公有房屋承租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。

第四十五条 房屋征收应当先补偿、后搬迁。

对被征收人、公有房屋承租人给予补偿后，被征收人、公有房屋承租人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内

完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人、公有房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十六条 被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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人民法院强制执行。

第四十七条 征收补偿协议签订后，被征收人、公有房屋承租人应当将土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证等相关资料一并缴回，区房屋征收部门、开发区管委会应当及时办理注销手续。

实行产权调换的，区房屋征收部门、开发区管委会应当按照协议的规定，给被征收人及时办理房屋登记手续。被征收人应当按照住宅专项维修资金的相关管理规定交存产权调换房屋的专项维修资金。

第四十八条 审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十九条 在房屋征收与补偿工作中，有关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市、区人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究

刑事责任。

第五十条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第五十一条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第五十二条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第五十三条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十四条 临潼区、阎良区、长安区、高陵区、鄠邑区和

市辖县国有土地上房屋征收与补偿工作，由所在区、县人民政府参照本办法规定执行。

西咸新区在本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作，由西咸新区管理委员会依据市人民政府授权，参照本办法执行。

第五十五条 市房屋征收主管部门可以根据本市征收和补偿工作需要，对本办法规定的补偿、奖励标准适时提出调整建议，组织专家论证，征求公众意见，并报市人民政府批准后，向社会公布实施。

第五十六条 本办法自公布之日起施行。2004年5月10日西安市人民政府令第22号公布的《西安市城市房屋拆迁管理实施细则》同时废止。本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，按照原批准的实施方案，继续沿用原有规定执行，但政府不得责成有关部门行政强制拆迁。

主送：各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2020年2月5日印发
