

# 关于宝山区集体土地上房屋征收与补偿工作的实施细则

(征求意见稿草案)

## 第一条 (目的依据)

为进一步规范本区集体土地上房屋征收补偿行为，维护征地范围内房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 256 号)、《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》(沪府发[2011]75 号)(以下简称《暂行规定》)、《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序(试行)》(沪规划资源规[2020]14 号)等法律、法规的规定，制定本实施细则。

## 第二条 (适用范围)

在本区行政管辖范围内征收集体土地中实施房屋补偿的(以下简称“征地房屋补偿”)，适用本实施细则。

## 第三条 (补偿原则)

征地房屋补偿，应当遵循“程序正当、公平补偿、结果公开”的原则，保障被征地农民的居住条件，维护被征地农民的合法权益。

## 第四条 (法律主体)

宝山区人民政府(以下简称“区人民政府”)负责本区行政管辖范围内的征地房屋补偿工作。

## **第五条（职责分工）**

（一）宝山区规划和自然资源局（以下简称“区规划资源局”）组织实施本区行政管辖范围内的征地房屋补偿工作，主要承担征地房屋补偿的政策业务培训，报区政府批准征地房屋补偿方案，征收补偿争议处置、作出责令交地决定、依法申请强制执行等职能，对实施单位、工作人员及区内征地房屋补偿评估工作进行监督管理。

（二）宝山区建设用地事务所（以下简称“区建设用地事务所”）负责具体实施本区行政范围内的征地房屋补偿工作，包括组织估价机构报名、选定和确认，房屋调查结果确认和公示，拟定和编制房屋补偿方案，发布房屋补偿方案公告，签订房屋补偿协议，与估价机构、房屋征收事务所（以下简称“征收实施单位”）等单位签订各类委托协议，监督征收实施单位的各类征收补偿行为、房屋补偿资金拨付、材料整理归档等工作。

（三）各街道办事处、镇人民政府、园区管委会是落实区域行政范围内征地房屋补偿工作的属地责任主体，应当成立征地房屋补偿工作领导小组，拟定每个地块的实施口径并就补偿过程中的重大事项提出拟处理意见，配合区规划资源局、区建设用地事务所做好区域内的征地房屋补偿工作，认定被补偿户符合建房申请条件的人口情况及可建未建面积；各街道办事处、镇人民政府、园区管委会应在征收基地范围

内成立专门机构，接待征收过程中产生的信访和矛盾问题，做好政策宣传、解释和矛盾的化解工作。

**（四）征收实施单位**受区建设用地事务所的委托，依据市、区征收补偿的法律法规和政策文件，依法组织实施征地房屋补偿事宜，并按照委托合同做好征地房屋补偿工作，主要承担补偿实施口径的解释宣传，调查核实被征收户的人口及房屋情况，拟定补偿安置协议，补偿工作的矛盾化解，争议协调基础材料的制作整理，组织工作人员参加培训考核，接受区规划资源局及有关部门的监督检查，做好本单位上岗人员的管理，按照档案管理要求建立征地房屋补偿档案。

## **第六条（管理要求）**

### **（一）计户标准和面积确定**

征地房屋补偿应当以合法有效的宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件计户，按户进行补偿。

房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件的记载为准。

### **（二）房屋补偿费用**

房屋补偿费用包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋，用于货币补偿的资金应当在征地房屋补偿方案公告前足额到位，并做到专户储存、专款专用。

### **（三）安置房源**

用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全

标准和本市住宅交付使用许可要求，并做到产权清晰、无权利负担。

对新启动的征地房屋补偿项目，在落实必要的安置现房的前提下，可采取异地安置的期房，但必须取得《施工许可证》并开工建设；原地安置的期房，必须取得动迁安置房认定文件和规划部门出具的建设工程涉及方案审核意见。安置房源为多层住宅的，临时过渡期原则上不得超过2年；安置房源为高层住宅的，临时过渡期原则上不得超过3年。

#### **（四） 各类补偿标准**

所在区域新建多层商品住宅每平方米建筑面积土地使用权基价、价格补贴、临时安置补偿费、搬家补助费、设备迁移费标准依据区政府相关规定实施，其中2018年4月15日前已批准征地房屋补偿方案的基地按照宝府办[2012]54号文执行，2018年4月15日后启动征地房屋补偿的基地按照宝府规[2018]1号文执行。

#### **（五） 建制撤销的居住房屋补偿**

被征地的村或者村民小组建制撤销的，宅基地使用权人或者居住房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择产权房调换。选择产权房调换的，应当结清货币补偿金额与产权调换房屋价格的差价。

货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价+同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用

权基价+价格补贴) 房屋建筑面积。

本项规定的单价是指每平方米建筑面积的价格。

本项规定的房屋建安重置结合成新单价，由区建设用地事务所委托具有相应资质的估价机构评估。

#### **(六) 建制不撤销的居住房屋补偿**

被征地的村或者村民小组建制不撤销的，该居住房屋户内成员全部转为非农业户籍的，补偿按照第五项执行；该居住房屋内成员未全部转为非农业户籍的，按照下列规定予以补偿

1、具备易地建房条件的区域，宅基地使用权人可以按在镇土地利用总体规划确定的中心村或者居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应的货币补偿；

2、不具备易地建房条件的区域，按照第五项执行，不得再申请宅基地新建住房。

本项第 1 款规定的货币补偿金额计算方式为：(房屋建安重置结合成新单价+价格补贴) × 房屋的建筑面积。使用新宅基地所需的费用，由区建设用地事务所支付给提供宅基地的村或村民小组。

申请宅基地新建房屋的审批程序，按照本市农村村民住房建设的有关规定执行。

#### **(七) 已批未建的房屋补偿**

2020 年 1 月 1 日前已张贴征地公告或 2020 年 1 月 1 日

后已张贴拟征地公告的基地，在公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可以按照重置价结合成新价格补偿。本项规定的重置价，由区建设用地事务所委托具有相应资质的估价机构评估。

2020年1月1日前征地公告时或2020年1月1日后拟征地公告时，已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕，其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定建筑面积计算；建房批文规定允许保留旧房的，应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批准文件规定应当拆除尚未拆除的旧房及已自行拆除的旧房，不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

#### **（八）超标准建房的补偿**

虽经建房批准，但有下列情形之一，对超过本市农村村民住房建设标准的建筑面积，可给予房屋建安重置结合成新价补偿，但不给予土地使用权基价补偿和价格补贴：

1、在批准建房时，超过本市农村村民住房建设标准审批的；

2、在批准建房时，只批准房屋建筑占地面积，未明确房屋层数、建筑面积的。

超标准建筑面积，由各街镇园区认定。

#### **（九）其他房屋设施的补偿**

居住房屋附属的棚舍以及其他构筑物的补偿，按照本市有关国家建设征地的财务补偿标准执行。

对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在《拟征地告知书》公布前已办理了工商营业执照的，可一次性给予适当的证照补贴。

#### **（十） 违章建筑、临时建筑的处理**

未超过批准期限的临时建筑，可以给予适当补偿。

对违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及《拟征地告知书》公布后擅自进行房屋及附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

#### **（十一） 已征未拆地块的补偿**

对于已经办理征收集体土地手续，尚未实施房屋补偿的已征未拆地块按《暂行规定》实施征地房屋补偿的，区建设用地事务所应当按照《暂行规定》程序执行，编制征地房屋补偿方案并进行公告，按照规定听取意见后，由区规划资源局报区人民政府批准后实施。

其中房屋调查和估价机构选定按照以下意见执行：

街道办事处、镇人民政府、园区管委会及相应的规划土地管理所、村（居）民委员会已经组织开展过房屋调查，调查结果经宅基地使用权人或者房屋所有权人签字确认的，区建设用地事务所可以将调查结果在征地范围内公示，公示后的调查结果可以作为开展征地房屋补偿工作的依据。原未开

展过房屋调查的按照本实施细则第七条第五款开展房屋调查。

街道办事处、镇人民政府、园区管委会已经组织宅基地使用权人或者房屋所有权人以投票、摇号、抽签方式选定了符合资格要求的估价机构的，区建设用地事务所可以直接确定该估价机构开展评估工作。征地房屋补偿的评估时点，为征地房屋补偿方案公告之日。未选定评估机构的按照本实施细则第七条第二款选定评估机构。

如无法达成征地房屋补偿协议，需要区规划资源部门作出责令交出土地决定的，按照《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》（沪规土资规[2017]1号）及本《操作办法》第七条第十八款执行。

### **（十二）电子签约**

2019年1月1日起新批准征地房屋补偿方案的项目应当实施电子签约，相关要求按照《关于实施征地房屋补偿电子签约工作的通知》（沪地整[2018]44号）执行。

### **（十三）协议置换**

集体土地房屋协议置换工作按照《宝山区农村集体土地房屋协议置换工作的若干指导意见》（宝规划资源[2019]67号）执行。

各街道办事处、镇人民政府、园区管委会应当做好协议置换相关工作，并妥善处理好信访矛盾。



#### **（十四）补偿结果公开**

协议签订后，由区建设用地事务所委托征收实施单位建立征地房屋补偿的档案，并将分户补偿结果在征地房屋范围内公布，接受公众监督。

### **第七条（补偿流程）**

本补偿流程适用于 2020 年 1 月 1 日后启动征地的基地，2020 年 1 月 1 日前已完成征地批复的项目按照本操作办法第六条第十一款执行。

#### **（一）发布拟征地告知书**

在建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府可在拟征收土地所在镇（街道）和村、村民小组范围内张贴《拟征地告知书》，公告期不得少于 10 日，并要求主动公开信息。

《拟征地告知书》公布后，拟征地范围内应当执行下列规定，但限制的最长期限不得超过一年：

- 1、不得新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施；
  - 2、不得突击装修房屋；
  - 3、不得办理新增、变更工商营业登记；
  - 4、拟征地范围内已取得建房批准文件但新房尚未开工的，不得开工。
  - 5、不得从事其他不当增加补偿费用的行为
- 违反前款规定实施的，不予补偿。

《拟征地告知书》公布后，区规划资源局应当将上述 1-5 的相关事项书面通知宝山区市场监督管理局和各街道办事处、镇人民政府、园区管委会。

## **（二）确定估价机构**

《拟征地告知书》发布后，若拟征地范围涉及集体土地房屋补偿的，区建设用地事务所应按信息公开要求发布《估价机构报名通知》，报名起止时间不少于 5 个工作日。

街道办事处、镇人民政府、园区管委会负责组织宅基地使用权人或者房屋所有权人在评估机构名单公示之日起 5 个工作日内，在张贴公示的评估机构名单中协商选定评估机构。协商不成的，街道办事处、镇人民政府、园区管委会应当组织宅基地使用权人或者房屋所有权人在张贴公示的评估机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票多少的顺位确定评估机构，或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构，并做好确定评估机构的过程记录工作。

估价机构的确定，可以邀请公证机关现场公证。

区建设用地事务所应当将确定的评估机构名单在征地范围内予以公示，公示时间不少于 5 个工作日。估价机构确定后，区建设用地事务所应当与估价机构签订委托评估协议。

## **（三）委托征收实施单位**

区建设用地事务所和街道办事处、镇人民政府、园区管

委会可以共同委托征收实施单位承担征地房屋补偿具体工作，对征收实施单位在委托范围内实施的征地房屋补偿行为进行监督，并对其行为结果承担法律责任。

征收实施单位的上岗人员，应当通过上海市规划和自然资源局组织的培训考核，取得上岗证后，方可从事征地房屋补偿具体工作。

#### **（四）社会稳定风险评估**

《拟征地告知书》发布后，区人民政府应当组织有关部门，根据《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见》（沪规划资源施[2020]130号）的要求，开展包含征地房屋补偿等内容的拟征收土地的风险稳定评估，并在征地房屋补偿方案报区政府上报前完成。

#### **（五）土地现状调查**

《拟征地告知书》发布后，区建设用地事务所会同街道办事处、镇人民政府、园区管委会以及村民委员会，对拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查。房屋调查包括房屋现状调查以及宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件记载的内容核实。

#### **（六）可建未建面积的确定**

可建未建房屋建筑面积认定时点为《拟征地告知书》发布之日。

《拟征地告知书》发布后，符合本市农村村民住房建设

申请条件的村民家庭，因建设规划控制等原因未新建、扩建住房的，现住房建筑面积以拟征地公告时符合农村村民建房申请条件的人数计算；低于现行农村村民住房可建建筑面积标准的部分，可给予土地使用权基价补偿和价格补贴，但他处有经批准建造的农村住宅、已享受过福利分房或已享受过房屋拆迁补偿安置的人数除外。每户可建建筑面积与原建筑面积总和，不得高于本地现行农村村民住房建设标准，且不作分户计算。

上述可建建筑面积的认定，应由具备条件的农村村民家庭提出申请，房屋所在地街道办事处、镇人民政府、园区管委会按照农村村民住房建设标准进行审核，并在征地范围内公示，公示期不得少于7日。公示期满无异议，或有异议，但经复核符合条件的，由街道办事处、镇人民政府、园区管委会出具可建建筑面积认定证明。

### **（七）征地房屋补偿评估**

评估的技术规范，按照本市有关规定执行。

### **（八）补偿登记确认**

拟征收土地范围内的所有权人、使用权人应当在拟征地公告规定期限内，持不动产权属证明或其他有关证明材料办理补偿登记。

调查登记结果应当与拟征收土地范围内的所有权人、使用权人进行共同确认，相关权利人拒绝确认的，应当记录

在册，并将调查登记结果在拟征地范围内公布。

### **（九）制定基地口径及动员宣传**

街道办事处、镇人民政府、园区管委会负责配合拟定补偿标准、人口认定、面积核定等相关政策口径，征收实施单位配合将口径政策等相关材料发放到每户被补偿人手中，同时做好发放情况记录和送达回证收集工作。

### **（十）制定征地房屋补偿方案**

区建设用地事务所、街道办事处、镇人民政府、园区管委会等有关部门应当根据调查登记结果，并按照区规划资源局要求，拟定征地房屋补偿方案，方案中应包含货币补偿安置方案及同等价值产权房调换安置方案。

### **（十一）发布补偿方案公告**

区建设用地事务所、街道办事处、镇人民政府、园区管委会应当在被征地所在的街道、镇、园区及村对《征地房屋补偿方案》进行公告，可与《征地补偿安置方案公告》、《被征收人员就业和保障方案公告》同时张贴，公告期不得少于30日，并按照要求主动公开信息。

在方案公告期间，区建设用地事务所、街道办事处、镇人民政府、园区管委会等有关部门应当就《征地房屋补偿方案》听取被征地的集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

### **（十二）组织听证**

多数被征地农村集体经济组织成员认为征地房屋补偿方案不符合法律、法规规定的，区人民政府组织相关部门召开听证会。其中，“多数”即被征地范围内半数以上的集体经济组织成员。“集体经济组织成员”以及“集体经济组织成员”总数由被征地村集体经济组织认定和提供。

根据法律、法规的规定和听证会的情况，确需修改征地房屋补偿方案的，区建设用地事务所、街道办事处、镇人民政府、园区管委会等有关部门应当修改方案并再次公告。

### **（十三）报批补偿方案**

区规划资源局将征地房屋补偿方案上报区人民政府。若拟征地范围发生变化的，新变化的范围内需补充开展相关征地前期工作。

征地房屋补偿方案经区政府批准后，区建设用地事务所应在5个工作日内，在拟征地范围内公布《征地房屋补偿方案批准告知书》。

### **（十四）签订附生效条件的补偿费用支付协议和补偿协议**

区建设用地事务所与用地单位（或经其委托的实施单位）签订附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议，并与被补偿人签订附生效条件的征地房屋补偿协议，个别无法达成协议的可在征收土地公告后启动争议协调责令交地工作，其中“个别”即被征收土地范围内所有权人、宅基地使用权人

或者房屋所有权人未签订协议数少于等于总协议数的 20%或者不满 10 户，且前期已协议置换的，可纳入基数计算，另因国家重点建设项目中控制工期的或者因工期紧、受季节影响急需动工建设的项目需要报批的，在保障被补偿人利益的前提下未签订协议书可放宽至总协议数的三分之一。

### **（十五）农转用与土地征收**

相关前期征地补偿、劳动力安置和社会保障工作完成后，区人民政府方可向市人民政府申请农转用和土地征收，并按规定上报请示等相关材料，由市人民政府（或受国务院委托）批准农转用和土地征收。

### **（十六）发布征收土地公告**

农转用和土地征收经依法批准后，区人民政府应当在征收土地所在镇、街道、园区范围内张贴《征收土地公告》，公告期不得少于 10 日，并按要求主动公开信息。

征收土地公告发布之日，即为相关补偿协议生效之日。

### **（十七）落实补偿**

区建设用地事务所应当按生效的支付协议向用地单位收取征地房屋补偿费用，并按生效的补偿协议将征地房屋补偿费用支付给被征地农村集体经济组织、宅基地使用权人或者房屋所有权人。

### **（十八）争议协调和处理**

如无法达成征地房屋补偿协议，需要区规划资源部门作

出责令交出土地决定的，按照《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》（沪规土资规[2017]1号）执行。

## **1、前期准备**

签约期届满，被补偿人与区建设用地事务所未达成补偿安置协议的，由街道办事处、镇人民政府、园区管委会配合牵头区规划资源局、区建设用地事务所及征收补偿工作相关单位开展启动会，研判确定争议协调处置责令交地的必要性和可行性。

另在制作具体补偿方案前，征收实施单位需征询被补偿户在货币补偿方案和同等价值产权房调换方案中选择补偿方式。

## **2、制定、送达具体补偿方案**

区建设用地事务所对证据材料完备、争议事实清晰但未签约的被补偿户进行征询，确认其对评估报告或复核结果是否有异议。有异议的，区建设用地事务所应当委托估价专家委员会进行鉴定，同时请被补偿户配合在申请书上进行签字，如有异议但不配合鉴定工作的，做好相关工作记录。

具体补偿方案应当根据批准的征地房屋补偿方案，明确对被补偿人的补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换安置房屋的地点和面积、搬迁期限。

区建设用地事务所应当将具体补偿方案送达被补偿人，并要求被补偿人在答复期内对是否接受具体补偿方案给予



答复。答复期限不得少于 10 日。

### **3、召开协调会**

区规划资源局应当在答复期内召开协调会，召集区建设用地事务所、征收实施单位、被补偿人进行协调。也可邀请区人民政府法制机构、街道办事处、镇人民政府、园区管委会、村民委员会代表、评估公司等参加协调会。

协调过程中，被补偿人对具体补偿方案所提异议成立的，区建设用地事务所应当根据协调情况调整具体补偿方案后送达被补偿人，被补偿人仍不签订补偿安置协议的，区规划资源局应当再次协调。

经协调，区建设用地事务所与被补偿人达成一致的，签订补偿安置协议，征地房屋补偿争议协调和处理工作终结。

### **4、实施补偿**

答复期限届满，经区规划资源局协调未能达成一致或者被补偿人经两次通知不出席协调会的，由区建设用地事务所按照具体补偿方案实施征地房屋补偿。

区建设用地事务所应当事先以书面方式通知被补偿人，将具体补偿方案、安置房屋的入户通知、补偿资金的存单等送达被补偿人。

区建设用事务所在实施补偿过程中可以邀请第三方代表见证，还可以摄影、摄像等方式保留实施补偿的证据，并做好工作记录。

经两次通知，被补偿人无正当理由未在通知规定的时间和地点接受补偿的，视为拒绝接受补偿。

## **5、责令交地决定**

实施补偿后，被补偿人无正当理由拒绝接受补偿，且在具体补偿方案中明确的搬迁期限内拒不搬迁和交出土地的，区建设用地事务所应当将有关实施补偿和拒不搬迁交出土地的情况报告区规划资源局。

区规划资源局根据实施补偿和拒不搬迁交出土地的情况作出责令交出土地决定，责令被补偿人限期搬迁和交出土地。

责令交出土地决定书确定的搬迁和交出土地的期限不得少于 15 日。

责令交出土地决定书采用公告送达的，应当通过政府网站及征地范围内的公告栏进行公告，自公告之日起满 30 日视为送达。

## **6、履行责令交地催告**

被补偿人在法定期限内对责令交出土地决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，又不履行的，区规划资源局应当依法以书面形式催告被补偿人履行责令交出土地决定，如催告后被补偿人对责令交出土地决定书申请行政诉讼，在诉讼裁定下达后需再次催告。

## **7、风险评估情况说明**

申请法院强制执行前，由街道办事处、镇人民政府、园区管委会编制风险评估情况说明并上报区司法局，区司法局组织区规划资源局、街道办事处、镇人民政府、园区管委会及村委会等单位完成风险评估，并由街道办事处、镇人民政府、园区管委会及区司法局、区规划资源局三方在风险评估情况说明上盖章认定。

## **8、申请强制执行**

被补偿人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，或者经行政诉讼判决驳回诉讼请求后，在催告书送达十日内仍不履行行政决定的，自起诉期限届满之日起或行政诉讼判决生效之日起三个月内，区规划资源局可以申请法院强制执行。

## **9、强制执行**

人民法院对责令交出土地决定强制执行申请进行审查，作出准予执行裁定后，由区政府协调相关部门实施强制执行。

### **（十九）补偿结案**

征地房屋补偿方案实施完成后，区规划资源局出具《征地房屋补偿方案结案表》。满足以下情形之一的，可视为征地房屋补偿方案实施完成：

- 1、已全部签订征地房屋补偿协议的；
- 2、未全部签订征地房屋补偿协议，但对未签订协议的

被补偿人已作出责令交地决定，且责令交地决定已经生效的。

## **第八条（监督检查和举报处理）**

任何组织和个人对违反征地房屋补偿法律法规和政策文件的行为，都有权向市、区人民政府、区规划资源局以及其他有关部门举报。接到举报的市、区人民政府、区规划资源局以及其他有关部门应当及时予以核实、处理。具体如下：

### **（一）征收实施单位**

征收实施单位应当按照委托合同做好征地房屋补偿相关事务，并严格按照《关于委托实施征地房屋补偿的若干意见》（以下简称“意见”）规范征地房屋补偿行为，若存在违反《意见》的不规范行为，造成不良后果或者产生恶劣影响的，应采取以下措施：

1、工作人员个人行为的，要求征收实施单位收回其《上岗证》，并报请上海市规划和自然资源局注销；

2、征收实施单位有不规范行为的，责令整改，整改不符合要求的，解除委托合同；

3、征收实施单位和工作人员的不规范行为，造成不良后果或产生恶劣影响的，视情节严重情况，分别采取通报上级公司、通报公司上级主管部门（区国资委）、移送司法、监察部门等措施进行处理。

### **（二）估价机构**

估价机构和估价师要独立、客观、公正的开展征地房屋补偿调查和评估工作，并对出具的房屋调查报告和评估结果负责。任何单位和个人不得干预征收房屋补偿调查、评估、鉴定活动。

对于违法违规行为，由市估价师协会进行处理；构成犯罪的、依法追究刑事责任。

### **（三）政府和有关部门或个人**

参与征地房屋补偿工作的政府包括各街道办事处、镇人民政府、园区管委会和有关部门或者单位及其工作人员应严格按照征地房屋补偿的法律法规和政策文件依法合规地开展征地房屋补偿工作，若有违法违规行为，一旦发现，报送上级部门进行处理；造成不良后果或恶劣影响的，移送监察部门处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第九条（文件的修订）**

若国家、上海市征地房屋补偿的相关法律、法规、规章发生变化，本《实施细则》将及时修订。

### **第十条（施行日期）**

本《实施细则》自印发之日起施行。