

枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为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《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)和《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内,为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)进行补偿,适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

征收个人住宅的,应当保障被征收人的居住条件。

第四条 市人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作,各区(市)人民政府负责辖区内的房屋征收与补偿工作。

市住房城乡建设主管部门(以下称房屋征收部门)统一管理和指导全市国有土地上房屋征收与补偿工作;各区(市)人民政府确定的房屋征收部门组织实施辖区内的房屋征收补偿工作。

发展改革、财政、自然资源和规划等部门按照职责分工,互相配合,做好房屋征收与补偿的相关工作。

镇政府、街道办事处和居民委员会应当配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收部门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。房屋征收部门负责监督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，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收部门或者房屋征收实施单位可以委托具备相应资质的单位承担测绘、预评估、房屋拆除、法律服务等专业性工作。

从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备业务知识和相关法律知识，依法实施房屋征收与补偿。市房屋征收部门应当对各区（市）房屋征收部门、征收实施单位的工作人员进行业务知识和相关法律知识的培训考核，征收工作人员应当持证上岗。

第六条 市、区（市）人民政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第七条 房屋拆除工程应当由具有相应资质等级的建筑施工企业承担。

依照法律、法规的规定，需要通过招标投标的方式确定被征收房屋拆除施工企业的，应当通过招标投标的方式确定。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向当地人民政府、房屋征收部门和其他有关部门投诉、举报。接到投诉、举报的当地人民政府和部门应当及时核实、处理。

第二章 房屋征收决定

第九条 为保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一确需征收房屋的，由市、区（市）政府对国有土地上房屋依法进行征收：

（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。

非因前款所列情形，不得对国有土地上房屋进行征收。

第十条 依照本办法第九条规定征收房屋的，由政府确定的建设项目组织实施单位向房屋征收部门提出启动房屋征收程序，说明房屋征收范围和符合公共利益的具体情形，并提交建设项目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证明文件。

因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，建设项目组织实施单位除提交前款规定的证明文件外，还应当提交发展改革部门出具的建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明文件。

房屋征收部门经审查，对房屋征收事项符合法定条件的，应当提出审查意见，报市、区（市）人民政府。市、区

（市）人民政府决定启动房屋征收程序的，应当合理确定房屋征收范围。

第十一条 房屋征收范围确定并公布后，不得在征收范围内实施以下不当增加补偿费用的行为：

- （一）新建、改建、扩建（经鉴定的危房解危除外）；
- （二）改变房屋和土地性质用途；
- （三）房屋析产、赠予；
- （四）其他不当增加补偿费用的行为。

违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款规定限制事项书面通知自然资源和规划等有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过 1 年。

第十二条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查登记中，房屋征收部门需向有关单位查询的，有关单位有义务提供便利。

对未经权属登记的房屋，由市、区（市）人民政府组织自然资源和规划、住房城乡建设等部门依法进行认定和处理，并出具相关法律文书。

房屋征收部门应当将房屋调查、认定和处理结果在房屋征收范围内公布。对房屋调查、认定和处理结果提出异议的，市、区（市）人民政府组织有关部门及时进行复核、处理。

第十三条 房屋征收部门应当拟定征收补偿方案，报市、区（市）人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收部门、房屋征收实施单位；

（二）房屋征收范围、征收依据、征收目的、签约期限等；

（三）被征收房屋的基本情况；

（四）补偿方式、补偿标准和评估办法；

（五）用于产权调换房屋的地点、单套建筑面积、套数，产权调换房屋的价值认定；

（六）过渡方式和搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费标准；

（七）补助和奖励等。

第十四条 市、区（市）人民政府应当组织发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设等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示。公示期限不得少于 30 日。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》以及本办法规定的，经书面申请，市、区（市）人民政府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。听证工作由市、区（市）人民政府确定的部门或者机构组织实施。

市、区（市）人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

区房屋征收部门形成的房屋征收补偿方案，需经市房屋征收部门审查备案，区人民政府方可批准、公布。

第十五条 市、区（市）人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织有关部门对房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性以及征收补偿费用保障、风险化解措施、应急处置预案等内容进行评估论证，形成社会稳定风险评估报告。社会稳定风险评估报告应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

房屋征收决定涉及被征收人 500 户以上的，应当经市、区（市）人民政府常务会议讨论决定。

第十六条 市、区（市）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、专款专用。

鼓励有条件的项目使用现房用于产权调换。市、区（市）人民政府提供现房用于房屋产权调换的，可折价抵减房屋征收补偿费用。

第十七条 市、区（市）人民政府应当自作出房屋征收决定之日起 3 日内在房屋征收范围内发布公告。公告中应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 房屋征收补偿

第十八条 作出房屋征收决定的人民政府应当对被征收人给予补偿。补偿内容应当包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、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。

被征收房屋价值，包括房屋价值、房屋装饰装修价值以及附属该房屋的国有土地使用权的价值。

第十九条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。本办法第二十四条规定情形除外。

第二十条 对被征收住宅房屋价值的补偿，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格评估确定。被征收住宅房屋的最低补偿价值为被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场评估价格的90%。

对被征收非住宅房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产的市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

被征收房屋室内装饰装修价值，由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通过评估确定。

第二十一条 被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋和被征收房屋的价值均按本办法的规定进行评估确定。双方结清差价后，产权调换房屋的产权归被征收人所有。

第二十二条 用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

- （一）符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准；
- （二）符合国家和省规定的房屋质量安全标准；
- （三）产权清晰。

第二十三条 被征收房屋的建筑面积和用途，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准。不动产权属证书与不

不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第二十四条 被征收房屋属于公共租赁住房、公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，在租赁关系存续期间，被征收人未与承租人达成解除租赁协议但符合房屋承租规定的，作出房屋征收决定的人民政府应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人与原房屋承租人重新签订房屋租赁合同。

第二十五条 被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于最低面积 46 平方米的，被征收人可以向房屋征收部门提出住房困难申请并出示相关证明，房屋征收部门应当在房屋征收范围内进行公示，公示时间不少于 10 日。公示无异议的，房屋征收部门应当按照多层楼房 46 平方米、高层楼房 49 平方米给予货币补偿或者房屋产权调换，上述面积以内的房屋差价款和增加面积所需的费用被征收人不承担，超出的面积由被征收人按阶梯价格购买，并拥有完全产权。

第二十六条 被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的人民政府应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

被征收人既符合住房保障条件，也符合享受最低面积补偿条件的，房屋征收部门应当征求被征收人意见，由被征收人选择住房保障或者享受最低面积补偿。

第二十七条 房屋征收部门应当对被征收人支付一次性搬迁费，住宅房屋每户标准为 600 元；非住宅房屋标准为

每平方米 15 元。非住宅房屋的搬迁费包括设备、用具等的拆除、运输、安装以及其它费用。实施司法强制执行的，不支付搬迁费。

第二十八条 被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议，并交出被征收房屋的，房屋征收部门应当给予奖励和补助。奖励标准为每提前 1 天住宅房屋奖励 1500 元，非住宅房屋为每平方米奖励 20 元，签约期限不少于 10 天；补助标准为住宅房屋每户 5000 元，非住宅房屋每平方米 10 元。逾期取消奖励和补助。

第二十九条 征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，按照被征收房屋建筑面积每平方米 10 元的标准，给予一次性临时安置补偿；临时安置费低于 1000 元的按 1000 元支付；被征收人选择房屋产权调换（不含现房产权调换）的，按照补偿协议约定的过渡期限支付临时安置费，临时安置费的标准为每月每平方米 10 元。

用于产权调换的多层住宅过渡期限不超过 24 个月，高层住宅过渡期限不超过 36 个月。

第三十条 征收非住宅房屋给被征收人造成停产停业损失的，被征收人选择货币补偿，营业用房按照实际营业房屋面积每平方米 110 元、生产和办公等用房按照实际使用房屋面积每平方米 80 元，给予一次性停产停业损失补偿费；被征收人选择房屋产权调换，按照补偿协议约定的过渡期限支付停产停业损失补偿费，停产停业损失补偿费的标准为每月每平方米 20 元。

第三十一条 被征收的住宅房屋实际用于经营使用，且取得的营业执照载明的营业地点、时间与房屋所有权证相一

致，房屋征收部门应当根据经营年限和实际用于营业的房屋面积，在住宅房屋评估价格的基础上增加事实营业补助。补助标准为：临主要街、路（含商业街、市场）的房屋，每年（经营时间不满一年的按月计算）在住宅房屋评估价格的基础上增加 12% 的事实营业补助；非临街的房屋，每年在住宅房屋评估价格的基础上增加 6% 的事实营业补助。事实营业补助和住宅房屋评估价格，合计不得超过同区位非住宅房屋的市场评估价格的 85%。

第三十二条 征收设有抵押权的房屋，按照国家有关担保的法律、法规执行。

第三十三条 房屋征收部门应当与被征收人依法订立补偿协议，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、周转用房、停产停业损失补偿费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项进行约定。

被征收人选择房屋产权调换，因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起，按照本办法第二十九条、第三十条标准双倍支付临时安置费或停产停业损失补偿费。

第三十四条 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达不成补偿协议，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报作出房屋征收决定的人民政府，按照征收补偿方案依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人不明确包括以下情形：

- （一）产权不明；
- （二）产权人下落不明；

(三) 产权人死亡，无继承人继承，或继承人不明确；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

被征收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。

第三十五条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在规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搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十六条 依据《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十三条之规定，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，作出房屋征收决定的人民政府应当催告当事人履行搬迁义务。催告书送达 10 日后当事人仍未履行搬迁义务的，可以自被征收人的法定起诉期限届满之日起 3 个月内，依法向被征收房屋所在地有管辖权的人民法院申请强制执行。

人民法院对强制执行的申请进行书面审查，对符合法律规定的，应当自立案之日起 30 日内作出执行裁定，并向被执行人发出执行通知书，责令其在指定的期限内履行搬迁义务；对拒不履行搬迁义务的，依法强制执行。

第三十七条 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内向被征收人公布。

第三十八条 房屋征收部门在实施房屋征收前应主动与通信、电力、广电、国防光缆、供水、燃气、热力等管线所属单位做好对接，各相关单位要按照谁主管谁负责的原则，积极支持和主动参与沿线的房屋征收工作。

第四章 房屋征收评估

第三十九条 被征收房屋和产权调换房屋的价值，应由具有三级以上资质的房地产价格评估机构评估确定。

第四十条 市房屋征收部门对从事房屋征收的房地产价格评估机构实行信用管理，并根据房地产价格评估机构的资质等级、从业经历、评估技术水平、社会信誉等情况，每年度公布名录，供被征收人选择。

第四十一条 房屋征收部门应当在房屋征收决定作出后，将房地产价格评估机构选定方式等相关事项在房屋征收范围内予以公布，并告知被征收人有协商选定房地产价格评估机构的权利。被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限为 10 日。超过半数的被征收人共同签字认可的房地产价格评估机构，视为共同协商选定。

被征收房屋所在地镇政府、街道办事处和居民委员会可以组织被征收人协商选择房地产价格评估机构。

第四十二条 被征收人在公告协商期内协商不成的，房屋征收部门可组织采取逐户征询、集中投票或者通过抽签、摇号等随机方式选定房地产价格评估机构。

采取集中投票、抽签或者摇号等方式选定房地产价格评估机构时，房屋征收部门应当邀请被征收人，被征收房屋所

在地镇政府、街道办事处和居民委员会代表等进行现场监督。

第四十三条 房地产价格评估机构确定后，房屋征收部门与其签订房屋征收评估委托合同，并应当将确定的房地产价格评估机构在房屋征收范围内公布。

第四十四条 房地产价格评估机构应当按照相关标准规范，如实出具评估报告。任何单位和个人不得非法干预评估活动和评估结果。

第四十五条 房地产价格评估机构应当按照委托合同的约定向房屋征收部门提供分户初步评估结果。

房屋征收部门应当将分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示，公示期限不得少于 5 日。

公示期间，房地产价格评估机构应当进行现场说明，听取意见；分户初步评估结果存在错误的，应当予以修正。

公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。被征收人拒绝接收评估报告的，房屋征收部门或实施单位应当在两名以上无利害关系的第三人见证下将评估报告对被征收人或其同住成年家属实施留置送达。

第四十六条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构书面申请复核。房地产价格评估机构应当自收到复核申请之日起 10 日内进行复核，出具复核结果。

对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。市房地产价

格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内对评估报告进行审核，出具鉴定结论。

鉴定结论认为评估报告存在错误的，房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

市房地产价格评估专家委员会成员由市房屋征收部门从注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、规划、法律等方面的专家中选定组成，并予以公示。

第四十七条 房屋征收鉴定费用一般由申请人承担；鉴定撤销原评估报告结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

第五章 法律责任

第四十八条 违反本办法规定，市、区（市）人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，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：

（一）对不符合法定条件的房屋征收事项作出房屋征收决定的；

（二）违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；

（三）违反房屋征收法定补偿内容、标准实施房屋征收与补偿的；

（四）房屋征收范围确定后，违反规定办理应当暂停办理的限制事项手续的；

- (五) 非法干预评估活动和评估结果的;
- (六) 违法组织实施强制拆迁的;
- (七) 未及时核实、处理投诉、举报的;
- (八) 其他不履行法定职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第四十九条 建设单位参与搬迁活动的,依据《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》第四十七条的规定,由房屋征收部门责令改正,处3万元以上10万元以下罚款;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。

第五十条 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,违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十一条 因旧城区改建需要征收房屋的,有条件的区(市)可以实行模拟征收。即在作出房屋征收决定前,房屋征收部门可以与被征收人签订附生效条件的补偿协议,在征收补偿方案确定的签约期限内达到规定签约比例的,补偿协议生效;未达到规定签约比例的,补偿协议不生效。签约比例不得低于90%。

第五十二条 本办法自2020年 月 日起施行,有效期至2025年 月 日。《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》(政府令第143号)同时废止。