

枣庄市市中区人民政府

市中政发〔2019〕40号

市中区人民政府 关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿 工作的实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门、专业公司，各企业：

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）、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》和《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（枣庄市人民政府令第143号）等规定，结合我区实际，制定本实施意见。

一、规范房屋征收与补偿活动

（一）在本区行政区域内，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，适用本意见。

（二）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。

（三）征收个人住宅的，应当保障被征收人的居住条件。

（四）区政府负责全区国有土地上房屋征收与补偿工作。

（五）房屋征收部门负责组织实施全区国有土地上房屋征收与补偿工作。

（六）区住房和城乡建设、发展和改革、财政、自然资源、规划、行政执法、市场监管、税务、审计等部门和属地镇人民政府、街道办事处和社区居民委员会按照本意见的规定和职责分工，互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

（七）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具体工作。房屋征收部门对实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。房屋征收实施单位不得以营利为目的，所需经费由区级财政予以保障。

（八）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。

（九）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。

（十）任何组织和个人对违反本意见规定的行为，都有权力向区政府、房屋征收部门和其他有关部门投诉、举报。接到投诉、举报，区政府和部门应当及时核实、处理。

二、房屋征收决定

（一）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，由区政府对国有土地上房屋依法进行征收：

1、国防和外交的需要；

2、由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

3、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；

4、由政府组织实施的保障性和安居工程建设的需要；

5、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；

6、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。

（二）确需征收房屋的，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，报区政府。区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。

（三）房屋征收范围公布之日起，房屋征收范围内的单位和个人不得实施下列不当增加补偿费用的行为：

- 1、新建、改建、扩建房屋；
 - 2、改变房屋和土地性质用途；
 - 3、房屋析产、赠予；
 - 4、办理以被征收房屋为注册地的工商注册和税务登记；
 - 5、抢栽、抢种、抢装修等其他不当增加补偿费用的行为。
- 违反规定实施的，对不当增加补偿费用部分不予补偿。

房屋征收部门应当就前款所列事项书面通知自然资源、规划、不动产登记、住房和城乡建设、市场监管、税务、属地镇人民政府、街道办事处等有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

（四）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。调查登记内容包括：

- 1、被征收人基本情况；
- 2、征收范围内房屋的坐落位置、权属、用途、结构、建筑面积、房屋抵押担保等情况；
- 3、征收范围内房屋土地权属、用途、面积、抵押担保等情况；

- 4、被征收房屋装饰装修、附属设施、附属物情况;
- 5、被征收人拟选择的补偿方式;
- 6、被征收人是否符合住房保障条件的情况;
- 7、其他需要调查登记的情况。

调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对公布的调查结果有异议的,房屋征收部门应当进行核实,并将核实后的结果向被征收人公布。

8、对未经权属登记的房屋,由区政府组织自然资源、规划、不动产登记、住房和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。被征收房屋所在地镇人民政府、街道办事处和社区居民委员会做好相关配合工作。房屋征收部门应当将房屋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,区政府组织有关部门及时进行复核、处理。

(五)房屋征收部门拟定征收补偿方案报区政府。区政府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示,公示期限不得少于 30 日。

征收补偿方案应当包括下列内容:

- 1、房屋征收部门、房屋征收实施单位;
- 2、房屋征收范围、征收依据、征收目的、签约期限等;
- 3、被征收房屋的基本情况;
- 4、补偿方式、补偿标准和评估办法;
- 5、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;

6、过渡方式和搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费标准；

7、补助和奖励等。

（六）区政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况予以公布。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上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》、《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（枣庄市人民政府令 第 143 号）和本意见规定的，经书面申请，区政府组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案并予以公布。

（七）区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。

房屋征收涉及被征收人 500 户以上的，应当经区政府常务会议讨论决定。

（八）作出房屋征收决定前，财政部门应当将征收补偿费用和经财政部门评审的征收工作费用，足额拨付到房屋征收部门设立的征收补偿资金存储专门账户和征收工作费用账户，专款专用。区财政、审计部门应当加强对征收费用的筹措与使用监管。具体监管办法由区财政部门会同有关部门另行制定。

(九) 区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。所属镇人民政府、街道办事处和社区居民委员会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。

三、房屋补偿及奖励补助

(一) 房屋补偿

1、被征收人可以选择货币补偿或选择房屋产权调换。

2、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的市场价格由评估确定。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的市场评估价格的 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。

3、选择货币补偿的，按照《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的房屋面积和用途进行补偿。

4、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规定进行评估确定，双方结清差价后，产权调换的房屋归被征收人所有。

选择产权调换的被征收人，根据回迁安置区域内竣工后的住宅和非住宅房屋选择回迁安置房屋套型和面积。

5、用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

(1) 符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准；

(2) 符合国家和省规定的房屋质量安全标准；

（3）产权清晰。

6、被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属证书、不动产权证书和房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书、不动产权证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

7、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，区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。

8、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》或《不动产权证书》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 8% 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%。事实营业房屋面积的确认以《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载产权面积为前提，仅以用于实际经营的面积为依据给予货币补偿。事实营业补助待回迁上房时一并结算。

9、被征收人（夫妻双方）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。

10、被征收人符合住房保障条件的，区政府应当直接配租、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。

11、被征收房屋的附属物补偿标准参照《枣庄市国有土地上征收房屋附属物补偿指导价格及有关调整系数》（枣住建字〔2015〕24 号）文件执行。

12、区政府及其有关部门依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

区政府组织有关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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，在规定的搬迁期限内积极配合搬迁的，给予补偿，否则不予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，予以拆除，不予补偿。

（二）搬迁、临时安置补偿

1、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，不足 600 元的按 600 元支付。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。

2、被征收人选择房屋产权调换，在补偿协议规定的过渡期限内，被征收人自行安排住处的，房屋征收部门应当支付临时安置费；被征收人使用房屋征收部门提供周转用房的，房屋征收部门不支付临时安置费。临时安置费的标准为住宅房屋每月每平方米 8 元，每月不足 500 元的，按 500 元支付；非住宅房屋每月每平方米 15 元；在签订房屋征收补偿安置协议时一次性全额支付给被征收人。补偿协议规定的过渡期限因房屋征收部门责任造成延长的，从逾期之日起每月双倍付给被征收人临时安置费，待回迁上房时一并结算。

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。

3、被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，征收部门应当依照被征收房屋合法建筑面积，按 10 元/平方米的标准一次性支付临时安置费，临时安置费低于 1000 元的按 1000 元支付。

（三）停产停业损失补偿

已取得房屋所有权证或不动产权证书的非住宅房屋正在生产、营业，因被征收造成造成停产、停业的，房屋征收部门应当对被征收人支付一次性停产、停业损失补偿费。营业用房

按照实际使用的合法营业面积每平方米 100 元补偿；生产、办公等用房按照实际使用的合法房屋面积每平方米 70 元补偿。

（四）奖励与补助

1、产权调换奖励。对房屋所有权证和不动产权证书证载面积或被认定建筑面积不足容积率（容积率=房屋面积÷土地面积）1.0 的，如选择产权调换，且符合下列条件，对不足 1.0 部分的房屋面积，给予补偿安置的奖励，由区政府组织的相关部门认定为合法房屋面积，并予以确认。

（1）具有合法土地使用权的私有庭院式住宅房屋（不含单元式多层楼房），具有合法土地使用权的条件：

- ①已取得土地使用权证或不动产权证书的；
- ②经自然资源等部门认定为合法使用土地的。

（2）在搬迁奖励期限按时完成搬迁，签订补偿协议并验收交房；

（3）产权调换的面积占合法房屋面积 80%以上；

（4）补交有关规费（293 元/平方米）、工料补助费（砖混结构楼房 330 元/平方米；砖混结构平房 310 元/平方米；砖木结构瓦房 290 元/平方米）。

2、提前搬迁奖励补助。被征收人在征收决定规定的搬迁奖励期限（20 天）内与房屋征收部门签订补偿协议，并办理完搬迁交房的，房屋征收部门应当给予奖励和补助。奖励标准为合法的私有房屋每提前一天每户发放奖励补助费 2500 元，最高奖励 5 万元，选择产权调换的，待回迁上房时一并结算；机关企事业单位每提前一天按合法建筑面积奖励 16 元/平方米。超出搬迁奖励期限（20 天）的取消奖励和补助。

每户是指：

①在单独宗地上，独立自然院落内同一产权人（是指一个自然人或拥有共同产权的多个自然人），取得一个或多个房屋所有权证或不动产权证书的，视为一户。

②在单独宗地上，分割成多个自然院落，同一产权人（是指一个自然人或拥有共同产权的多个自然人），取得多个房屋所有权证或不动产权证书的，视为一户。

3、高层回迁奖励。回迁安置房屋为小高层（不低于七层）或高层住宅的，给予下列奖励（待回迁上房时一并结算）：

（1）被征收人只选择一套回迁安置用房的，奖励 8 平方米的新建房屋建筑面积；被征收人选择两套以上（含两套）回迁安置用房的，按其被征收房屋合法建筑面积奖励 8% 的新建房屋建筑面积，且奖励的新建房屋建筑面积每套不得超过 8 平方米。

（2）每户被征收人在回迁上房时奖励物业补助费 2.5 万元，该项费用存入专户，专款专用。

（五）回迁安置房超面积优惠

每户被征收人选择产权调换的，超出被征收房屋合法建筑面积 30 平方米以内的新建普通商品房建筑面积，可以享受回迁上房时市场价格的阶梯优惠。

四、房屋征收评估

（一）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。

（二）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。

（三）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人民政府、街道办事处和社区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。

（四）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人民政府、街道办事处和社区居民委员会代表、区政府采购中心等进行现场监督。

（五）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。

（六）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。

（七）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，房屋征收部门或房屋征收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；本征收人不在本地的实施邮寄送达；被征收人下落不明的，在被征收房屋所在地新闻媒体实施公告送达。

（八）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，出具书面复核结果。

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。

（九）房屋征收分户评估报告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。区政府房屋征收部门书面通知行业主管部门对该评估机构按行业管理规定进行处罚，三年内不得在本区域内选用。

五、补偿协议的签订

（一）房屋征收部门与被征收人依照本意见的规定，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，签订补偿协议。

（二）选择产权调换的被征收人，应当在回迁安置公告发布上房之日起6个月内办理完毕上房结算手续。

（三）签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《土地使用权证》一并交于房屋征收部门，房屋征收部门应当按有关规定及时办理注销手续。

（四）补偿协议签订后，双方当事人应当履行补偿协议约定的条款，如一方当事人不履行的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

六、征收补偿决定与司法强制执行

（一）房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定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，由房屋征收部门报区政府，按照征收补偿方案依法对被征收人作出补偿决定，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：

- 1、产权不明；
- 2、产权人下落不明；
- 3、产权人死亡，无继承人继承，或继承人不明确；
- 4、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。

（二）征收补偿决定应当载明以下内容：

- 1、征收人与被征收人的基本情况及被征收房屋具体位置；
- 2、争议的主要事实和理由；
- 3、补偿决定的内容具体包括：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；
- 4、补偿决定的依据、理由；
- 5、告知被征收人行政复议、行政诉讼的权利及申请行政复议、行政诉讼的期限；
- 6、作出补偿决定的机构名称、作出补偿决定日期并加盖公章。

（三）被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

（四）实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

区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。

（五）依据《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（枣庄市人民政府令第143号）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，区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，依法向市中区人民法院申请强制执行。

市中区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。

（六）申请强制执行应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房地地点和面积等材料。

（七）被征收人在搬迁期限内不履行搬迁义务被依法强制执行的，按《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》和《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（枣庄市人民政府令第143号）的规定进行补偿，不适用本意见。

七、附则

（一）因旧城区改建需要征收房屋的，有条件的拟征收区域可以实行模拟征收。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%。

（二）本意见适用于本区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿。

（三）本意见由区房屋征收部门组织实施并负责解释。

（四）本意见自 2020 年 1 月 10 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 8 日。本意见实施前区政府已作出房屋征收决定的项目，继续执行原房屋征收补偿政策。

市中区人民政府
2019 年 12 月 9 日

（此件主动公开）