

邹城市国有土地上房屋征收与补偿 实施意见

(根据《邹城市人民政府关于修改部分行政规范性文件的通
知》修改)

(邹政发〔2022〕3号)

(ZCDR-2024-0010001)

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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）、《国有土地上房屋征收评估办法》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》《山东省国有土地上房屋征收与补偿工作规程》等相关法律、法规，参照《济宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》，结合我市实际，制定本意见。

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，适用本意见。

第三条 市政府负责本市行政区域内的房屋征收与补偿工作。

第四条 市住房和城乡建设局为本市的房屋征收部门，组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。市住房和城乡建设局可以委托市建设保障中心、街道（镇）作为房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

市住房和城乡建设局与房屋征收实施单位签订委托合同，明确双方的权利和义务，相关费用列入房屋征收成本。市住房和城乡建设局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负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

发展改革、财政、公安、自然资源和规划、市场监管、综合行政执法、属地街道（镇）等部门按照职责，互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

第五条 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或者能力的单位承担与房屋征收相关的专业性、服务性工作，所需业务经费纳入征收成本由市财政予以全额保障。业务经费包括测绘、预评估、评估、房屋拆除、法律服务、鉴定、公证、社会稳定风险评估等因房屋征收产生的各类费用。

第六条 从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备相关法律知识和业务知识，依法实施房屋征收与补偿。

第二章 征收决定

第七条 符合《征收条例》第八条规定，确需征收房屋的，由市政府作出房屋征收决定。

市政府作出房屋征收决定的一般工作程序：

（一）启动房屋征收程序

1. 市政府确定的建设项目组织实施单位向房屋征收部门

提出房屋征收申请，并提供以下材料：

（1）拟房屋征收范围和符合公共利益的具体情形的说明；

（2）发展改革、自然资源和规划等部门出具的符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划的证明文件；

（3）保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的项目，发展改革部门出具的纳入国民经济和社会发展年度计划的证明文件。

2. 房屋征收部门经审查，对房屋征收事项符合法定条件的，提出审查意见，会同有关部门依据有关文件确定房屋征收范围后，报市政府；不符合条件的，告知申请单位补充完善有关资料或告知不符合条件。

3. 房屋征收范围确定并公布后，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。房屋征收部门应当将限制事项书面通知自然资源和规划、行政审批服务等有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

4. 房屋征收范围确定后，房屋征收部门可根据征收项目情况，先行确定预评估机构。预评估结果可作为房屋征收部门制定房屋征收补偿方案和测算征收补偿资金的参考依据。

（二）被征收房屋调查登记

房屋征收范围内房屋调查登记和未经登记建筑的调查、

认定和处理，按照《征收条例》规定执行。

1. 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织有关部门对房屋征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积以及租赁、抵押、查封等情况调查登记，被征收人和相关单位应当予以配合。

2. 在房屋征收决定作出前，市政府组织自然资源和规划、综合行政执法等部门对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

3. 房屋征收部门应将房屋调查登记、认定和处理结果在房屋征收范围内公示，公示期限不得少于3日。被征收人对调查登记、认定和处理结果有异议的，应当提出书面申请，说明理由并提交证明材料。市政府组织有关部门及时进行复核、处理。

（三）拟订房屋征收补偿方案

1. 房屋征收部门根据《征收条例》相关规定和被征收房屋的调查登记结果拟定房屋征收补偿方案。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。

2. 房屋征收部门将拟定的房屋征收补偿方案报市政府，由市政府组织发展改革、财政、自然资源和规划、市场监管、综合行政执法等部门对房屋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《征收条例》规定的，市政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改征收补偿方案。听证工作由市政府确定的部门或者机构组织实施。

市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情况及时公布。

（四）管理征收补偿资金

房屋征收部门依据房屋征收补偿方案、预评估结果、被征收人补偿方式等测算征收补偿资金。在作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额划入在金融机构开设的专用账户。征收补偿资金实行专户存储、专款专用。

（五）开展社会稳定风险评估

在作出征收决定前，房屋征收部门或其委托的单位应当按照有关规定开展社会稳定风险评估，出具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1000户以上的，应当经市政府常务会议讨论决定。

（六）作出房屋征收决定

房屋征收部门报请市政府作出房屋征收决定。市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和相关网站发布公告。公告应当载明房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第八条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 征收补偿

第九条 房屋被依法征收的，应当对被征收人给予补偿，内容包括：

- （一）被征收房屋价值补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁补偿；
- （三）因征收房屋造成的临时安置补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值以及附属属于该房屋的国有土地使用权的价值。

第十条 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，由房地产价格评估机构评估确定。

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。

对国有资产房屋或集体所有房屋的补偿，根据实际情况研究处理。

第十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。本意见第十五条规定情形除外。

第十二条 被征收人选择房屋产权调换的，市政府应当以所提供的产权调换房屋与被征收人的房屋进行产权调换。产权调换房屋和被征收房屋的价值均依照本意见的规定进行评估确定。双方结清差价后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，市政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第十三条 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。

产权调换房屋的建设标准及配套设施在征收补偿方案中需予以明确；产权调换房屋为毛坯房的，被征收人按照规定期限和要求签订协议并搬迁交房的，可以给予一定数额的装修奖励。

第十四条 被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属

证书和房屋登记簿的记载为准。房屋权属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。未经权属登记的房屋，以认定的建筑面积、用途为准。

个人合法庭院式住宅房屋以该房屋权属证书记载土地使用面积为基准，按建筑容积率 1.0 的标准认定补偿面积。房屋权属证书记载房屋面积大于建筑容积率 1.0 的，按房屋证载面积予以认定。

个人合法单元式住宅房屋以房屋权属证书记载的房屋面积认定补偿面积。

第十五条 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，市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。

第十六条 征收个人住宅，被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于五十平方米的，被征收人选择最低面积补偿的，征收该房屋应当按照建筑面积五十平方米所在区位新建普通商品住房的市场价格评估确定货币补偿金额或者提供建筑面积不小于五十平方米的房屋用于产权调换。用于产权调换房屋的价值大于被征收房屋所在地建筑面积五十平方米房地产的市场价格部分，由被征收人承担；用于产权调换房屋的价值小于被征收房屋所在地建筑面积五

十平方米房地产的市场价格部分，由市政府承担。

房屋征收部门应当将符合规定条件的被征收人，在房屋征收范围内进行公示，公示期限不得少于十日。

第十七条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，市政府应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

被征收人符合住房保障条件，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。

第十八条 搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的补偿参照济宁市有关规定标准执行。

第十九条 征收商业、生产、办公、仓储等非住宅房屋，其设施设备的拆除、运输、安装和搬迁费，按照实际发生的合理费用或者委托评估机构评估确定。

第二十条 院墙、大门、构筑物、树木等附属物以及被征收房屋装饰装修的补偿价格，由评估机构评估确定。

被征收房屋的燃气、暖气设施安装费以及有线电视初装费、固定电话移机费、有线宽带迁移机等补偿价格按照有关规定标准执行。

第二十一条 以征收决定公告之日为时点，沿街、一层住宅房屋实际用于商业经营，已取得营业执照满1年，按照下列标准给予补偿：

（一）1—5年（含5年）的，按照被征收房屋评估价格提高10%的标准给予补偿；

（二）5—10年（含10年）的，按照被征收房屋评估价

格提高 15% 的标准给予补偿；

（三）10 年以上的，按照被征收房屋评估价格提高 20% 的标准给予补偿。

第二十二条 房屋征收部门应当与被征收人依法订立房屋征收补偿协议，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。

第二十三条 房屋征收补偿协议签订时，房屋征收部门应收回被征收房屋权属证书等证件。被征收人腾空并交接被征收房屋后，将已征收房屋交由具备相应资质的施工单位拆除。房屋拆除后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、被征收房屋清单、房屋权属证书等提供给不动产登记机构。不动产登记机构应当依法办理房屋权属注销登记。

第二十四条 居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按照规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按照规定征收契税。

第二十五条 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房屋征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请市政府，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。

第二十六条 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，市政府应当催告当事人履行搬迁义务，催告书送达十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三个月内，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。

第四章 征收评估

第二十七条 被征收房屋和产权调换房屋的价值，应当由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。

第二十八条 房屋征收决定作出后，房屋征收部门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十日。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。

被征收房屋所在地街道（镇）、居委会组织被征收人协商选定房地产价格评估机构。

被征收人在公告协商期内协商不成的，由房屋征收部门

组织所在地街道（镇）、居委会通过逐户征询、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。

第二十九条 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，并将确定的房地产价格评估机构在房屋征收范围内公布。

第三十条 房地产价格评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄照片等影像资料，做好实地查勘记录。

被征收人应当积极配合房地产价格评估机构开展评估工作。

第三十一条 房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在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。

第三十二条 被征收人或征收部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向作出评估报告的房地产价格评估机构申请复核。对复核结果有异议的，可以向济宁市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第五章 奖励与补助

第三十三条 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搬迁交房的，给予一定金额的搬迁奖励，具体奖励标准可在征收补偿方案中制定。

第三十四条 征收个人合法庭院式住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，认定补偿面积小于房屋权属证书记载（或认定）的土地使用面积1.2倍的，对认定补偿面积不足土地使用面积1.2倍的差额部分给予安置面积奖励；认定补偿面积大于或等于土地使用面积1.2倍的，不再给予安置面积奖励。

征收个人合法单元式住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，除按照认定补偿面积进行产权调换补偿外，再给予被征收房屋认定补偿面积0.2倍的安置面积奖励。

被征收人实际选择的产权调换房屋面积小于可产权调换面积（认定补偿面积与奖励安置面积之和）的，仅对选择的产权调换房屋面积按比例给予安置面积奖励。

第三十五条 征收住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，实际选择的产权调换房屋总建筑面积超出可产权调换面积10m²（含10m²）以内的部分，按照优惠价（最高不超市场价格的70%）购买，再超出部分，按市场价格购买。

第三十六条 临主要街、路（含商业街、市场）的住宅房屋实际用于商业经营，已取得营业执照且实际营业一年以上，按规定期限和要求签订协议并搬迁交房的，对实际营业面积在被征收房屋评估价格基础上每平方米增加30%的事实性营业补助。

非临主要街、路（含商业街、市场）的住宅房屋实际用于商业经营，已取得营业执照且实际营业一年以上，按规定期限和要求签订协议并搬迁交房的，对实际营业面积在被征收房屋评估价格基础上每平方米补助 600 元。

第六章 证件不全房屋的处理

第三十七条 市政府组织自然资源和规划、综合行政执法、住房和城乡建设等部门组成领导小组，具体负责未登记房屋的调查、认定、处理工作，相关单位根据各自职能，出具认定意见，领导小组审议后，本着遵循依法依规、实事求是、尊重历史、解决问题的原则，形成书面认定文书。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，依法给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，依法不予补偿。

第三十八条 （一）只有房权证、无土地使用权证的住宅房屋。房改房、集资房个人取得全部产权、该房屋为院落式住宅、具备土地分割条件、具有独自土地使用面积的，经原产权单位（或其主管部门）确认，由土地管理部门确定合法土地面积，不动产登记机构登记后，按照本意见第十四条的标准认定补偿面积。

部分产权的房改房，由原产权单位（或其主管部门）调查并出具意见。符合房改条件，且原产权单位（或其主管部门）同意，个人按相关规定补齐全部购房款，不动产登记机

构登记后，按照本意见第十四条的标准认定补偿面积。不符合房改条件的，由原产权单位（或其主管部门）负责收回，按规定处置。

个人自建房屋能够提供所在地街道（镇）和居民委员会出具的宗地四至范围清晰、邻界无争议的证明，由土地管理部门确定合法土地面积，不动产登记机构登记后，按照本意见第十四条的标准认定补偿面积。未经不动产登记机构登记的，认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格95%的标准给予补偿。

（二）有土地使用权证、无房权证的住宅房屋。有规划许可证的，以规划许可证记载的房屋面积认定合法建筑面积；无规划许可证的，结合房屋现状面积，按土地使用权证记载的土地面积建筑容积率不超1.0的标准认定合法建筑面积。不动产登记机构登记后，按照本意见第十四条的标准认定补偿面积。未经不动产登记机构登记的，认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格95%的标准给予补偿。

（三）无土地使用权证、无房权证的住宅房屋。能提供房屋土地来源、房屋准建情况等有效证明材料的，以街道（镇）和居委会核准的所划宅基地面积认定合法土地面积，宅基地面积无法核准的，结合其土地现状，以不超过200m²的标准认定合法土地面积。有规划许可证的，以规划许可证记载的房屋面积认定合法建筑面积；无规划许可证的，结合房屋现状面积，按认定的合法土地面积建筑容积率不超1.0的标准认定合法建筑面积。不动产登记机构按照认定的合法

土地面积和合法建筑面积登记后，按照本意见第十四条的标准认定补偿面积。未经不动产登记机构登记的，有规划许可证的，认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格95%的标准给予补偿；无规划许可证的，认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格85%的标准给予补偿。

不能提供房屋土地来源、房屋准建情况等有效证明材料，但该房屋实际所有人长期居住，本人及其家庭成员在城区内又没有其它住宅房屋的，房屋实际所有人在规定期限内签订协议并搬迁交房，对其配合搬迁的行为，其现有一层房屋按照证件齐全房屋市场评估价格75%的标准给予货币补助，其它房屋按照重置价值给予货币补助；不符合上述条件的，房屋实际所有人在规定期限内签订协议并搬迁交房，对其配合搬迁的行为，其房屋按照重置价值给予货币补助。

（四）住宅房屋权属证书记载的房屋建筑面积与实际测量面积不一致，房屋建成后未改变原状或者有漏登、错登情形的，按照实际测量面积认定合法建筑面积。

（五）住宅房屋权属证书记载的土地使用面积与现状占地面积不一致的，如能够提供被征收房屋所在地街道（镇）和居民委员会出具的宗地四至范围清晰、邻界无争议的证明，按照下列标准予以认定：

1. 对证载土地面积明显大于现状占地面积的，土地管理部门应当依法按程序对土地证件进行撤销或者更正，并确定合法土地面积；对证载土地面积大于现状占地面积，但差距不明显的，按证载土地面积认定合法土地面积。

2. 对证载土地面积小于现状占地面积，且现状占地面积不超过 200 平方米的，按现状占地面积认定合法土地面积。

3. 对证载土地面积小于现状占地面积，且证载土地面积小于 200 平方米、现状占地面积大于 200 平方米的，按 200 平方米认定合法土地面积。

4. 对证载土地面积小于现状占地面积，且证载土地面积超过 200 平方米的，按证载土地面积认定合法土地面积。

（六）房屋现状面积超出认定补偿面积部分，不予补偿。个人在规定期限内签订协议并搬迁交房的，对其配合搬迁的行为，按照重置价给予货币补助；房屋现状面积小于认定补偿面积的，差额部分按照同类房屋补偿价格 95% 的标准给予补偿。

第三十九条 违反土地管理、国土空间规划等有关规定建设的房屋，应当认定为违法占地、违法建筑，不予补偿。对认定为违法建筑的和超过批准期限的临时建筑的，如无法采取改正措施消除对规划实施影响的，且该建筑物的占有人不能在征收补偿方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订协议并搬迁交房的，由市政府责成相关职能部门按照部门职责依法处理。

第四十条 本意见未规定的证件不全房屋的其他情形，由领导小组根据实际情况给予认定处理。

第七章 附 则

第四十一条 本意见由房屋征收部门负责解释。

第四十二条 本意见自 2022 年 4 月 20 日起施行，有效期至 2029 年 4 月 19 日。本市国有土地上房屋征收规定与本意见不一致的，以本意见为准。本意见施行前已作出房屋征收决定的项目继续沿用原有的规定。