

淄博市人民政府文件

淄政发〔2021〕1 号

淄博市人民政府 关于印发淄博市国有土地上房屋征收与 补偿实施办法的通知

各区县人民政府,高新区、经济开发区、文昌湖区管委会,市政府各部门,各有关单位,各大企业,各高等院校:

现将《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们,请认真遵照执行。

淄博市人民政府

2021 年 1 月 1 日

(此件公开发布)

淄博市国有土地上房屋征收与 补偿实施办法

第一章 总则

第一条 为规范本市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》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等法规和政策规定,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,征收国有土地上组织、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、区县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。

市、区县住房城乡建设部门(以下统称房屋征收部门)负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作,具体工作可以委托

负责房屋征收的机构承担。

第五条 市、区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。

第六条 市人民政府应当加强对区人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

市房屋征收部门应当会同同级发展改革、财政、自然资源和规划等有关部门,加强对本市房屋征收与补偿工作的指导。

市房屋征收部门应当加强对区县房屋征收部门房屋征收与补偿工作的监督和指导。

第七条 镇人民政府、街道办事处和居(村)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。

第八条 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行为。

房屋征收部门可以委托具备相应资质的单位承担测绘、预评估、评估、房屋拆除、房屋权属证书注销登记、法律服务等专业性工作。

第二章 征收决定

第九条 市、区人民政府作出房屋征收决定前,有关部门、单位应当履行下列职责:

(一)发展改革部门负责出具建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明文件,负责会同住房城乡建设部门将保障性安居工程建设、旧城区改建纳入国民经济和社会发展年度计划。

(二)财政部门或者政府确定的出资单位负责征收补偿费用的

筹集,提交办理存款业务的金融机构出具的房屋征收补偿资金证明。

(三)自然资源和规划等部门负责出具建设项目符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的证明文件。

第十条 公安、自然资源和规划、行政审批服务、市场监管、大数据、税务、银行等相关部门和单位应当协助房屋征收部门查询被征收房屋的有关信息,并出具查询结果。

第十一条 依法征收房屋的,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,并提交发展改革、自然资源和规划等部门出具的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、区县人民政府。市、区县人民政府决定启动房屋征收程序的,应当将确定房屋征收范围的事项公布,并抄送有关部门、单位。

第十二条 房屋征收范围确定并公布后,征收范围内的组织和个人不得进行下列不当增加补偿费用的行为:

- (一)新建、改建、扩建、装饰装修房屋；
- (二)改变房屋和土地用途；
- (三)房屋买卖、交换、赠与、分割、析产、抵押；
- (四)新设立和变更企业工商登记和社会组织登记；
- (五)其他增加补偿费用的行为。

违反以上规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将本条第一款规定限制事项书面通知相关部门，暂停办理房屋征收范围内的下列事项：

(一)不动产登记机构办理的房屋所有权、国有建设用地使用权买卖、交换、赠与、分割、析产、抵押等手续，但人民法院或者仲裁机构生效的判决、裁决执行的除外；

(二)自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务部门办理的房屋新建、改建、扩建、装饰装修以及改变房屋和土地用途等批准手续；

(三)行政审批服务部门办理的企业工商登记、社会组织登记。

(四)市场监管部门办理的外商投资企业工商登记。

暂停期限最长不得超过1年。

第十三条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、占地面积以及租赁、抵押等情况组织调查登记，被征收人、使用权人和相关单位应当予以配合。对房屋征收范围内未经权属登记的房屋，房屋征收部门应当提请市、区人民政府组织自然资源和规划、城市管理、发展改革、交通运输、水

利、电力、铁路,以及镇人民政府、街道办事处等部门单位,根据职责分工,依法进行调查、认定和处理。

房屋征收部门应当将房屋调查登记、认定和处理结果在房屋征收范围内向被征收人公布。对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的,市、区县人民政府应当组织有关部门及时进行复核、处理。

第十四条 房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对房屋征收范围内的房屋进行预评估,落实产权调换的房屋房源,做好征收补偿费用预算,拟定征收补偿方案,报同级人民政府。

第十五条 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、征收期限、评估期限、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)过渡方式和搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费标准;

(七)补助和奖励等。

第十六条 市、区县人民政府应当组织发展改革、教育、公安、司法、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、文化和旅游、市场监

管等有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十七条 房屋征收部门负责将征求意见情况和根据公众意见修改的情况进行汇总整理,报同级人民政府公布。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》规定的,市、区县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。

第十八条 市、区县人民政府作出房屋征收决定前,应当组织建设项目组织实施单位、信访部门、房屋征收部门及相关单位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。

第十九条 市、区县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。

第二十条 房屋征收事项符合法定条件的,市、区县人民政府依法作出房屋征收决定,同时收回国有土地使用权。房屋征收决定涉及被征收人数量超过 1000 人或者被征收房屋建筑面积超过 10 万平方米的,应当经政府常务会议讨论决定。

第二十一条 市、区县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房屋征收决定公告,同时在同

级政府门户网站上发布。

房屋征收决定公告主要包括下列内容：

（一）征收依据、征收目的、作出房屋征收决定的人民政府、批准文号、批准时间、建设项目名称、房屋征收范围、房屋征收部门、房屋征收实施单位；

（二）征收补偿方案；

（三）被征收人不服房屋征收决定的，可以行使行政复议、行政诉讼的权利；

（四）其他应当公告的事项。

区县房屋征收部门应当自区县人民政府房屋征收决定作出之日起 15 日内，将该决定以及相关资料，报市房屋征收部门备案。

第二十二条 市、区县人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第三章 补偿

第二十三条 作出房屋征收决定的市、区县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。

第二十四条 征收个人住宅,房屋征收决定公告发布前,被征收人符合住房保障条件且提出申请的,作出房屋征收决定的市、区人民政府应当直接配租、配售保障性住房,被征收人不再轮候。

第二十五条 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。

被征收住宅房屋的最低货币补偿标准为被征收房屋所处同一行政区域内同一区位新建商品住房市场评估价格的 90%。

第二十六条 被征收房屋的建筑面积和用途,以房屋权属证书和不动产登记簿的记载为准。未记载用途的,由不动产登记机构依据自然资源和规划部门提供的合法有效文件进行确认。

被征收人有证据证明房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积确有错误的,应当在房屋征收范围公布之日起 10 日内向房屋征收部门提出申请,由房屋征收部门委托具有相应资质的不动产测绘机构对房屋的实际合法建筑面积进行测量,并出具测量结果报告,房屋建筑面积以测量结果报告为准。

第二十七条 房地产价格评估机构由被征收房屋所在地镇人民政府、街道办事处、居(村)民委员会组织被征收人在房屋征收决定公告发布之日起 10 日内协商选择。超过 50% 的被征收人共同

签字认可的评估机构,视为共同协商选定。

协商不成的,房屋征收部门可以组织采取逐户征询、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。组织被征收人集中投票的,得票最多的房地产价格评估机构当选。

采取集中投票、公开抽签、摇号时,房屋征收部门应当邀请被征收人、镇人民政府、街道办事处、居(村)民委员会代表等进行现场监督。

第二十八条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,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申请复核评估。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后,改变原评估结果的,应当重新出具评估报告;评估结果没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。

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申请之日起 10 日内,出具书面鉴定意见。经鉴定维持复核结果的,鉴定费用由申请鉴定的当事人承担;经鉴定需要重新评估的,重新评估的费用和鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

第二十九条 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 47 平方米的,房屋征收部门应当对被征收人

进行最低套型建筑面积补偿,最低套型建筑面积标准为 47 平方米。

按照最低套型建筑面积进行补偿所增加的费用,由作出房屋征收决定的人民政府承担。

房屋征收部门应当将符合前款规定条件的被征收人,在征收范围内进行公示,接受社会监督。公示时间不得少于 10 日。

有下列情形之一的,被征收人不符合本条第一款规定的标准:

(一)被征收人(含配偶以及未成年子女)在征收范围外另有住宅房屋的;

(二)有出售等转让房改房行为的;

(三)被征收人已享受过最低套型建筑面积标准待遇的;

(四)公示有异议,经查实不符合条件的。

第三十条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

第三十一条 征收个人住宅实行房屋产权调换的,应当保障被征收人的居住条件。具体保障办法应当根据被征收房屋与产权调换房屋的户型、套内建筑面积等因素,在征收补偿方案中确定。

第三十二条 被征收人选择房屋产权调换的,市、区人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并由房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。双方结清差价后,该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，作出房屋征收决定的人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十三条 产权调换房屋建筑面积不得少于被征收房屋建筑面积。

征收非住宅房屋的，产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋面积最多不得超过被征收房屋建筑面积的 30%。但被征收人同意的除外。

第三十四条 市、区县人民政府提供的产权调换房屋，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质量安全标准；
- （三）产权清晰。

市、区县人民政府提供的产权调换房屋应当是新建房屋；提供其他房屋的，应当经被征收人同意。

市、区县人民政府委托建设单位建设产权调换房屋的，应当明确地点、建设总面积、单套建筑面积、套数、平面设计图、建设标准、销售价格、质量和性能要求以及建成后移交购买等事项，并与建设单位以合同方式约定。

第三十五条 房屋征收决定公告发布时，利用住宅房屋从事合法经营活动的，对具有营业执照、税务登记证并有纳税记录，且房屋权属证书、营业执照和税务登记证注明的营业地点一致的住宅房屋，对实际用于营业的建筑面积部分，应当结合实际经营年限

在住宅房屋评估价值的基础上,按照下列标准增加补偿:

(一)经营期限在1年及以下的,按照房屋评估价值的1%增加;

(二)经营期限在1年以上的,每满1年,按照房屋评估价值的1%增加。

第三十六条 被征收人自费安装的固定电话、有线电视、信息网、空调、多管太阳能等,按照价格主管部门届时规定的移动安装费用或者市场价格给予补偿。

第三十七条 被征收房屋已经装饰装修的,补偿价值由承担被征收房屋的同一房地产价格评估机构结合成新率评估确定,并出具单项装饰装修评估报告。征收当事人对装饰装修补偿价值协商一致的,按照协商价值确定。

第三十八条 因征收房屋造成被征收人搬迁的,被征收人选择货币补偿或者选择产权调换房屋为现房的,房屋征收部门应当向被征收人支付一次搬迁补偿费;被征收人选择产权调换房屋为期房的,房屋征收部门应当向被征收人支付两次搬迁补偿费。

第三十九条 被征收人选择货币补偿的,按照6个月临时安置补偿费标准,给予一次性临时安置补偿费。

第四十条 被征收人选择房屋产权调换的,在过渡期限内,被征收人自行解决周转用房的,房屋征收部门按月支付给被征收人临时安置补偿费,直至产权调换房屋交付之日;房屋征收部门解决周转用房的,不发给临时安置补偿费。

过渡期限是指从被征收房屋交付验收之日起至房屋征收部门提供产权调换房屋交付之日止的期间。

产权调换房屋为期房的,6层及以下房屋的过渡期限不得超过24个月;7层及以上房屋的过渡期限不得超过36个月。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的,被征收人自行解决周转用房的,从逾期之日起房屋征收部门按月支付给被征收人的临时安置补偿费增加一倍;房屋征收部门解决周转用房的,从逾期之日起房屋征收部门按月支付给被征收人临时安置补偿费。

产权调换房屋交付使用时,临时安置补偿费按照实际过渡期限一次结清,不足半个月的按半个月发放,超过半个月的按1个月发放。

第四十一条 因征收非住宅房屋对被征收房屋的合法使用权人造成停产停业损失,且同时符合以下条件的,应当给予停产停业损失补偿:

(一)房屋权属证书记载或者经认定,房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋;

(二)具有合法、有效的营业执照、税务登记证并有纳税记录,且房屋权属证书、营业执照和税务登记证注明的营业地点一致;

(三)房屋征收决定公告之日仍正常生产经营的;

(四)法律、法规等另有规定的除外。

符合本条第一款规定,且被征收人的非住宅房屋系自用的,房屋征收部门按照以下方式向被征收人支付停产停业损失补偿费:

(一)被征收人选择货币补偿的,按照 6 个月停产停业损失补偿费标准,给予一次性停产停业损失补偿费。

(二)被征收人选择房屋产权调换的,按照补偿协议约定的过渡期限支付停产停业损失补偿费;被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的,不支付停产停业损失补偿费。

(三)因房屋征收部门的责任延长过渡期限的,自逾期之日起按照标准双倍支付停产停业损失补偿费;被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的,自逾期之日起按照标准支付停产停业损失补偿费。

符合本条第一款规定,且被征收人的非住宅房屋系租赁的,房屋租赁当事人在房屋租赁合同中约定房屋被征收时关于停产停业损失补偿处理办法的,从其约定;没有约定的,房屋征收部门按照 6 个月停产停业损失补偿费标准,向承租人支付一次性停产停业损失补偿费。

第四十二条 在签约期限内签订补偿协议并完成搬迁的,房屋征收部门对被征收人给予下列补助和奖励:

(一)一次性搬迁补助费;

(二)搬迁奖励费的货币奖励不得低于 10000 元,根据签订补偿协议并完成搬迁的时间先后递减。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的,不予补助和奖励。

第四十三条 市、区县人民政府及其自然资源和规划、住房城乡建设部门应当依法加强对建设活动的监督管理,对违法进行建

设的,由自然资源和规划、城市管理、发展改革、交通运输、水利、电力、铁路,以及镇人民政府、街道办事处等部门单位,根据职责分工,依法调查处理。

第四十四条 房屋征收部门与被征收人依法就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁补偿费、临时安置补偿费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。

补偿协议订立时,房屋征收部门同时收回被征收人的房屋权属证书。

第四十五条 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。

房屋所有权人不明确的具体情形:

- (一)产权不明晰的;
- (二)所有权人死亡后,无法确定继承人、无继承人的;
- (三)所有权人下落不明且又无合法代理人的。

房屋征收部门应当将补偿决定送达被征收人。

补偿决定应当公平,包括有关补偿协议的事项和被征收人可以行使行政复议、行政诉讼的权利。

区县房屋征收部门应当自区县人民政府补偿决定作出之日起15日内,将该决定以及相关资料,报市房屋征收部门备案。

第四十六条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、区人民政府对被征收人给予补偿后,被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

第四十七条 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,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。

第四十八条 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。

审计部门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。

第四十九条 房屋征收部门应当按照《建设工程安全生产管理条例》《山东省建筑安全生产管理规定》《山东省扬尘防治管理办法》的有关规定,将被征收房屋拆除工程发包给具有相应资质等级的施工单位,与施工单位签订施工承发包合同,明确施工单位的安全生产责任、扬尘污染防治责任,将落实施工安全措施费用、扬尘污染防治费用列入工程预算。

依照法律、法规的规定,需要通过招投标的方式确定被征收房屋拆除施工单位的,应当通过招投标的方式确定。

第五十条 被征收人搬迁后,房屋征收部门应当将房屋征收决定、被征收房屋清单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所有权、国有土地使用权注销登记。

第五十一条 征收设有抵押权的房屋,按照民法典有关担保物权的规定和《城市房地产抵押管理办法》执行。

第五十二条 被征收人选择货币补偿以货币补偿金额购买相同用途房屋的,或者被征收人选择房屋产权调换的,成交价款中相当于货币补偿金额的部分,免交契税。

第五十三条 被征收人可以凭补偿协议书向公安、邮政、电信、公用事业、民政、人力资源和社会保障、教育等部门或者单位申请办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电、燃气、低保、劳动和社会保障、社会保险以及转学、转托手续,相关部门或者单位应当按照有关规定给予办理。

第五十四条 征收房屋涉及的初中生、小学生,需要异地就学、过渡临时就学或回迁就学的,由就学所在地教育行政主管部门统筹安排。学生居住地教育行政主管部门负责安排办理已在校学生的转学工作。

第五十五条 征收房屋涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化名城、历史文化街区的,依照有关法律、法规的规定办理。征收房屋涉及古树名木的,应当依法予以保护;其他花木、绿地,按照城市规划不能保留的,园林、林业部门应当按照有关规定进行移

栽、移植。

第五十六条 征收房屋需要迁移公共设施或者各种管线的，电信、电力、广播电视、国防光缆、供水、燃气、热力、消防等所有权人按照城市规划在市、区县人民政府规定的期限内完成迁移。

第五十七条 被征收房屋拆除灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

（一）房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；

（二）售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位。售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第五十八条 市房屋征收部门应当会同市发展改革部门根据我市经济社会发展情况，拟定搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费和一次性搬迁补助费的标准，报市人民政府批准并向社会公布，每两年调整一次。

第四章 附则

第五十九条 本办法所称商品住房，是指由房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的土地上开发建设，向社会公开销售的住宅房屋及其附属设施。

第六十条 本办法所称房屋权属证书，包括房屋所有权证、国有土地使用证，或者不动产权证书。

第六十一条 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 1 月 31 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。