

滨州市人民政府文件

滨政发〔2015〕12 号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市国有土地上房屋征收 与补偿办法》的通知

各县(区)人民政府,滨州经济开发区、高新区、北海经济开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经 2015 年 6 月 16 日市政府第 43 次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2015 年 6 月 24 日

滨州市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范我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《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内国有土地上,因公共利益的需要,实施房屋征收与补偿,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 市人民政府负责全市的房屋征收与补偿工作,并对县(区)人民政府房屋征收与补偿工作实施监督。

市住房和城乡建设部门为市房屋征收部门,负责组织实施市政府确定的房屋征收项目和滨州经济开发区、高新区、北海经济开发区内的房屋征收与补偿工作。县(区)人民政府确定的房屋征收部门负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

市、县(区)发展改革、教育、公安、民政、财政、国土资源、规划、价格、工商行政管理等有关部门按照各自职责,共同做好房屋征收

与补偿的相关工作。

第五条 受市房屋征收部门的委托,市房屋征收与补偿管理办公室承担市政府确定的征收项目和滨州经济开发区、高新区、北海经济开发区内的房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收部门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。

被征收房屋所在地乡镇人民政府(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。

第六条 市、县(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。

第七条 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。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为,都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的人民政府、房屋征收部门和其他有关部门应当对举报及时核实、处理和反馈。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第九条 根据相关法律、法规规定,为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,由市、县(区)人民政府作出房屋征收决定。

第十条 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,提交拟征收房屋范围的意见和发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明文件、国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的证明文件、规划部门出具的项目符合城乡规划和专项规划的证明文件及银行出具的征收补偿概算资金到位证明文件。

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,还需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认为符合法定条件的,应当提出审查意见,报市、县(区)人民政府批准。市、县(区)人民政府决定启动房屋征收程序的,应当合理确定征收房屋范围并公布。

第十一条 房屋征收部门拟定年度征收计划,报同级人民政府批准后实施。

第十二条 自房屋征收公告发布之日起,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,违反规定实

施的，不予补偿。

- (一)新建、扩建、改建房屋；
- (二)分割转让和分户；
- (三)以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
- (四)改变房屋用途；
- (五)已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；
- (六)其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门将前款所列事项书面通知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载明暂停期限，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拟征收房屋范围内的房屋权属、用途、建筑面积以及租赁、抵押等情况，向房屋所有权人、使用权人和相关单位进行调查登记。房屋所有权人、使用权人和相关单位应当予以配合。对未经权属登记的房屋，房屋征收部门提请市、县(区)人民政府组织有关部门依法进行认定和处理。

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公示。对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的，房屋征收部门或房屋征收实施单位应当及时进行复核、处理。

第十四条 房屋征收部门应当拟定房屋征收补偿方案，报市、县(区)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；
- (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。

第十五条 市、县(区)人民政府应当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公开征求意见,并将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。征求意见期限不得少于 30 日。

因旧城区改建需要征收房屋,被征收区域内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》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》及本办法规定的,市、县(区)人民政府组织被征收人和公众代表召开听证会,并根据听证会情况修改方案。

参加听证会的公众代表包括被征收人代表、被征收房屋所在乡镇(街道)、社区(村)组织代表、人大代表或者政协委员、法律工作者等。

市、县(区)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情况及时公布。

第十六条 市、县(区)人民政府作出房屋征收决定前,应当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社会稳定风险评估论证,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依据。

第十七条 市、县(区)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。由市、县(区)房屋征收实施单位对征收补偿资金进行监管。

第十八条 房屋征收事项符合法定条件的,由市、县(区)人民政府依法作出房屋征收决定,并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。公告应当载明征收的目的和依据、征收的地点和范围、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 征收补偿

第十九条 作出房屋征收决定的市、县(区)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。

具体补偿和奖励标准另行制定。

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,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。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。本办法第三十一条规定的情形除外。

征收房屋实行货币补偿的,由房地产价格评估机构评估确定。

征收房屋实行房屋产权调换的,根据城市规划和建设项目用途,实行就地或者异地房屋补偿。产权调换房屋和被征收房屋的价值均依照本办法规定进行市场评估确定。双方结清差价后,安置房屋的产权归被征收人所有。

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市、县(区)人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当按照合法房屋建筑面积向被征收人支付一次性搬迁补偿费。非住宅房屋的搬迁补偿费包括设备、用具等的拆除、运输、安装以及其他费用。

实施司法强制执行的不支付搬迁补偿费。

第二十三条 因征收住宅房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。

被征收人选择货币补偿的,给予3个月的一次性临时安置补偿费。

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临时安置费;被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房的,不再支付临时安置费。

第二十四条 实行产权调换需要过渡的,过渡期限不超过30个月。作出房屋征收决定的市、县(区)人民政府不得擅自延长过渡期限,产权调换房屋交付之日起周转房的使用人及时腾退周转房。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的,对自行安排住处的被征收人,自逾期之日起按照标准双倍支付临时安置费;对选择房屋征收部门提供的周转房的被征收人,自逾期之日起按照标准支付临时安置费。

第二十五条 征收非住宅房屋造成停产、停业的,房屋征收部门应当向被征收人支付一次性停产、停业损失补偿费。营业用房按照实际营业房屋面积给予补偿。

征收的住宅房屋实际用于经营使用的,根据实际用于营业的房屋面积,在住宅房屋评估价格的基础上,临主要街、路(含商业街、市场)的房屋,一次性增加事实营业补偿。

第二十六条 非住宅房屋应当具备下列条件:

(一)持有的房屋所有权证用途栏标明“营业”或“生产”等字样。

(二)取得营业执照、税务登记证并有纳税记录。

(三)房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业、生产的地址相一致。

住宅房屋实际用于经营使用的须具备上述(二)(三)中所列条件。

第二十七条 被征收人在征收决定规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议,并交付被征收房屋的,给予奖励;对生活困难、重大疾病以及住房困难并按期搬迁的被征收人给予补助。签约期限不少于7天,逾期取消奖励和补助。

第二十八条 被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县(区)人民政府应当优先给予住房保障,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。

第二十九条 向被征收人提供的安置房屋,应当符合下列规定:

(一)符合国家和省规定的安全标准;

(二)符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准;

(三)产权清晰。

第三十条 被征收房屋和安置房屋的面积均按建筑面积计算。

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。对于未经登记的房屋,以登记部门认定、处理的结果进行评估。

被征收房屋合法土地使用权性质、用途和面积,以土地使用权证书载明的为准,未领取土地使用权证的,以国土资源部门确认的为准。

第三十一条 被征收房屋属于公共租赁住房、公房管理部门直管住宅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。

第三十二条 用于安置的住宅房屋,房屋建筑面积不低于 65 平方米。对被征收人只有 1 套住宅房屋的,且该房屋面积低于以上标准规定的,作出房屋征收决定的人民政府应当按照此标准规定对被征收人进行货币补偿或者提供用于产权调换的安置房屋。增加的房屋差价款或者按照最低面积进行补偿所增加的费用,由市、县(区)人民政府承担,超出此标准规定的面积由被征收人按市场销售价格购买。

安置房屋须为新建房屋,提供其他房屋的,应当经被征收人同意。市、县(区)人民政府委托建设单位建设安置房屋的,双方以合同方式约定,其中应当明确地点、建设总面积、单套建筑面积、套数、平面设计图、建设标准及价格等事项。

房屋征收部门应当将符合本条第一款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10日。

第三十三条 征收设有抵押权的房屋,依照有关的法律、法规执行。

第三十四条 征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的房屋,依照有关法律、法规的规定办理。

第三十五条 征收非营利的公益事业房屋的,由作出房屋征收决定的人民政府依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建,或者给予货币补偿。征收非营利的公益事业房屋的附属物,不作产权调换,给予货币补偿。

第三十六条 市、县(区)人民政府作出房屋征收决定前,应当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。

征收未超过批准使用期限的临时建筑,按照建筑造价结合剩余使用年限给予补偿。

对违法建筑和超过批准使用期限的临时建筑,不予补偿、补助,由当事人在有关部门确定的期限内自行拆除;逾期不拆除的,由市、县(区)人民政府责成有关部门依法强制拆除。

第三十七条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，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，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十八条 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作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告并将补偿决定送达被征收人。

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。

第三十九条 房屋征收的实施须先补偿、后搬迁。被征收人在征收补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，同时向房屋征收部门移交房屋所有权证和国有土地使用证。

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。

第四十条 征收补偿安置协议应当经公证机关公证，征收由部门或单位代管及存在产权、债权纠纷的房屋，须办理证据保全。

第四十一条 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，由作出房屋

征收决定的人民政府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。

强制执行申请书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的地点和面积等材料。

第四十二条 房屋征收与补偿完成后,需要迁移公共设施或者各种管线的,电信、电力、广播电视、供水、燃气、热力、消防等部门与房屋征收部门互相配合,在规定期限内完成迁移。

第四十三条 征收范围内所有合法建(构)筑物拆除作业(含单位公房)按工程性质由具有相应资质类别的企业承担,任何单位和个人不得擅自拆除。

房屋拆除相关规定,另行制定。

第四十四条 尚未完成征收补偿安置的建设项目转让的,应当经市、县(区)人民政府同意,原征收补偿协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当通知被征收人,并自转让合同签订之日起 30 日内予以公告。

第四十五条 房屋征收部门应当建立健全房屋征收档案管理制度,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四十六条 被征收人搬迁后,房屋征收部门将房屋征收决定、被征收房屋清单提供给房屋、土地登记机构。

房屋、土地登记机构依法办理房屋所有权、国有土地使用权注

销登记。

第四章 征收评估

第四十七条 被征收房屋、同区位新建普通商品房或者安置房屋的评估,由具有三级以上房地产评估资质的机构进行评估。

同一征收项目的房屋征收评估工作,一般由 1 个房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的,可以由 2 个以上房地产价格评估机构共同承担,评估标准和方法应当统一。

对从事房屋征收的评估机构实行信用管理制度。房屋征收部门会同房地产评估管理机构定期向社会公布评估机构名录,供被征收人选择。

第四十八条 房屋征收部门应当在房屋征收决定作出后,将房地产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。协商不成,通过抽签、摇号等随机方式选定房地产价格评估机构。

房屋征收部门应当邀请被征收人、乡镇人民政府(街道办事处)和居民委员会代表等进行现场监督。

第四十九条 房地产价格评估机构选定或者确定后,房屋征收部门应当与其签订书面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。

第五十条 房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作,任何单位和个人不得干预。评估机构与行政机关和其他国家机关不得存在隶属关系或者其他利益关系。

第五十一条 被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第五十二条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、楼层、层高、朝向、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第五十三条 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。

第五十四条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问

的,由出具评估报告的评估机构向其作出解释和说明。

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,并将复核结果书面告知申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起 10 日内,向滨州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。滨州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。

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;鉴定改变原评估结果的,鉴定费用及重新评估费用由原房地产价格评估机构承担。

被征收人对补偿仍有异议的,按照本办法第三十八条规定处理。

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

第五十五条 房屋征收评估应当选用市场比较法,不具备采用市场比较条件的,可以选用其他评估方法,但应当在评估报告中说明原因。

第五章 法律责任

第五十六条 违反本办法规定的行为,法律、行政法规已规定法律责任的,依照其规定执行;法律、行政法规未规定法律责任的,依照本办法规定执行。

第五十七条 违反本办法规定,市、县(区)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)违反规定办理应当暂停办理的限制事项手续的;

(五)实施房屋征收行为,未进行社会稳定风险评估的;

(六)非法干预评估活动和评估结果的;

(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。

第五十八条 违反本办法规定,建设单位参与搬迁活动的,由房屋征收部门责令改正,处3万元及以上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。

第五十九条 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,构成犯罪的,依法追究刑事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

第六十条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的,由发证机关责令限期改正,给予警告,对房地产价格评估机构并处5万元及以上20万元以下罚款,对房地产估价师并处1万元及以上3万元以下罚款,并记入信用档案;情节严重的,吊销资质证书、注册证书;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。

第六章 附 则

第六十一条 市城区范围内的房屋征收补偿和奖励标准应当保持一致,由市政府统一制定。市城区范围以外的房屋征收补偿和奖励标准,由所在县人民政府制定,并报市政府批准后实施。

第六十二条 本办法自2015年8月1日起施行,有效期至2020年7月31日。滨州市人民政府办公室《关于市城区内国有土地上房屋征收与补偿工作的暂行实施意见》(滨政办发〔2011〕33号)同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。

滨州市人民政府办公室

2015 年 6 月 25 日印发
