郓城县人民政府
关于印发郓城县国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

郓政发〔2022〕9号

各乡镇人民政府、街道办事处，县经济开发区管委会，县政府各部门，各企事业单位：

《郓城县国有土地上房屋征收与补偿办法》已经县政府第15次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

郓城县人民政府

2022年8月23日

（此件公开发布）

郓城县国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范我县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（以下简称被征收人）的合法权益，根据国务院《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》《菏泽市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内，为了公共利益需要，征收国有土地上单位、个人房屋，对被征收人进行补偿，适用本办法。

第三条 房屋征收应当对被征收人给予公平补偿，并遵循决策民主、程序正当、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 县人民政府负责本行政区域国有土地上房屋征收与补偿工作，应当组织有关部门每年

编制下年度国有土地上房屋征收与补偿计划，将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第五条 县住房和城乡建设局是我县房屋征收部门，负责组织实施本行政区域内国有土地上房屋征收补偿工作。

发展改革、财政、自然资源和规划、综合执法、市场监管、税务等职能部门及街道办事处（开发区）应当按照职责分工，相互配合，协助做好房屋征收与补偿工作。

通讯、供电、供排水、燃气、热力等管线产权单位，应积极支持配合房屋征收工作。

第六条 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。

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投诉、举报。接到投诉、举报的人民政府和部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第九条 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，有下列情形之一，确需要征收房屋的，由县人民政府作出房屋征收决定：

（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，报县人民政府。县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一年。

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。对未经权属登记的房屋，房屋征收部门应当提请县人民政府组织有关职能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，县人民政府应当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，报县人民政府。

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 县人民政府应当组织有关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，征求公众意见。公示期限不得少于三十日。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数被征收人认为房屋征收补偿方案不符合 《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，县人民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方案。听证工作由县人民政府确定的部门或者机构组织实施。

县人民政府应当将房屋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。

第十五条 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1000户以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

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。

第十六条 房屋征收事项符合法定条件的，由县人民政府依法作出房屋征收决定，并于做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 补 偿

第十七条 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于该房屋的国有土地使用权的价值。

第十八条 对被征收住宅房屋价值的补偿，按照征收决定公告之日被征收房屋所处区位新建普通商品房市场价格，结合被征收房屋的区位、用途、建筑面积、建筑结构、朝向、新旧程度、配套设施以及土地等因素，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。

被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

第十九条 被征收人选择房屋产权调换的，县政府应当提供用于产权调换的房屋。待计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价后，产权调换房屋的产权归被征收人所有。产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，应予提供改建地段或者就近地段的房屋。被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

第二十条 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四十六平方米的，对选择货币补偿方式的，按四十六平方米的房屋价值给予补偿；对选择产权调换方式的，按四十六平方米的房屋建筑面积给予补偿 (不含奖励面积)。

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。公示期限不得少于十日。

第二十一条 被征收房屋价值的补偿应以合法建筑面积为依据。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

征收范围确定后，被征收合法住宅房屋室内外装饰装修的价值可给予一次性包干补偿，补偿标准按被征收房屋合法建筑面积每平方米 230 元计算。违章突击装饰装修不予补偿，应自行拆除。

适用成本法评估的房屋装饰装修经评估后据实补偿。

第二十二条 同时符合下列条件的房屋，按商业房屋予以补偿。

（一）国有土地使用权证载明为出让土地，且用途为商业；

（二）建设工程规划许可证、房屋所有权证载明房屋用途为商业。

第二十三条 沿已开通城市主次干道的被征收合法住宅房屋用于经营，且同时符合（一）（二）（三）项规定的，结合不同区位按住宅房屋评估，适当提高补偿标准，一年以上三年以下（含三年）的，在底层营业面积原评估价的基础上提高 30%；三年以上的，在底层营业面积原评估价的基础上提高 40%。

（一）取得营业执照、税务登记证并有连续 1 年及以上纳税申报记录；

（二）房屋所有权证书、营业执照和税务登记证注明的地点一致；

（三）属于纵深不大于 14 米的同一栋建筑主体或纵深 8 米以内正在经营的合法连体建筑。

选择产权调换的，同时符合第一款（一）（二）项规定，纵深大于 14 米且不大于 28 米的营业用房部分立体安置到二层商业，纵深大于 28 米部分的营业用房部分立体安置到住宅。

同时符合第一款（一）（二）（三）项规定，且沿2003年（含2003年）以后开通的主次干道住宅房屋改为营业用房的，按住宅用房进行产权调换或货币补偿。

商业用房及沿已开通的城市主次干道正在经营的住改经房屋，承租人的停产停业损失按被征收房屋合法实际经营面积每平方米50元的标准一次性支付。

第二十四条 同时符合第二十三条第一款第（一）（二）项规定，对不沿城市主次干道正在经营的住宅房屋以及虽沿城市规划道路但未开通、实际正在经营的住宅房屋及企业生产、仓储用房，按照被征收房屋实际正在经营面积每平方米30元的标准一次性支付停产停业损失费。被征收房屋有承租人的，应当提供备案的房屋租赁证明，停产停业损失费按被征收人与承租人各占50%的比例分配。

第二十五条 办公用房、公益基础设施、生产、仓储、厂房等按成本法评估确定补偿价格。

第二十六条 因征收房屋造成搬迁的，征收部门应当对被征收房屋使用人支付搬迁费。

选择货币补偿的，以被征收房屋合法实有建筑面积每平方米10元的标准支付搬迁费；选择产权调换的，以房屋合法建筑面积每平方米20元的标准支付搬迁费，被征收房屋有承租人的，按被征收人与承租人分别按照每平方米10元的标准支付搬迁费。

需要搬迁设备的，征收部门应当根据设备拆装、运输、调试等工序评估确定搬迁费。征收部门组织搬迁的，不予支付搬迁费。

第二十七条 因征收住宅房屋需要临时安置的，征收部门应当对被征收人支付临时安置费。被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置费。

选择货币补偿的，以被征收房屋合法实有建筑面积每平方米8元的标准一次性支付被征收人3个月的临时安置费。

选择房屋产权调换的，以被征收房屋合法建筑面积每平方米8元的标准从腾空房屋经验收合格并交钥匙之日起计算，至交房通知规定的截止之日止。多层住宅楼房过渡期限一般不超过30个月，高层住宅楼房过渡期限一般不超过40个月。因房屋征收部门的责任确需延长过渡期限的，从逾期之日起按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月16元的标准支付逾期临时安置费；被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，自逾期之日起按照合法建筑面积每平方米8元的标准支付临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换且在规定期限内签订协议，被征收房屋合法建筑面积低于100平方米的，房屋征收部门应当按照100平方米支付临时安置费。

第二十八条 征收符合本办法第二十二条、第二十三条规定，因征收房屋造成停产停业的，由

征收部门支付停产停业损失费，不再支付临时安置费。

对选择货币补偿的，按每平方米每月 10 元的标准一次性支付被征收人 3 个月的停产停业损失补偿费。

对选择房屋产权调换的，按营业面积每平方米每月 10 元的标准，从腾空房屋经验收合格并交钥匙之日起计算，至交房通知规定的截止之日止，过渡期限一般不超过 40 个月。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。

因房屋征收部门责任确需延长过渡期限的，自逾期之日起按营业面积每平方米每月 20 元的标准支付逾期停产停业损失费。被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，自逾期之日起按照合法建筑面积每平方米 10 元的标准支付停产停业损失补偿费。

对停产停业损失有异议的，提出异议者可提供上年度全年纳税凭证经由当地税务部门测算确定。

第二十九条 被征收人选择货币补偿或选择房屋产权调换且在规定期限内完成入户调查评估、签订补偿协议、腾空房屋交钥匙并验收合格、按期搬迁的，每户给予 10000 元的奖励。

征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，在规定时间内配合完成房屋调查登记、签订补偿安置协议、腾空房屋交钥匙的，给予被征收人容积率不足 0.9 部分的安置价购买安置房的奖励指标，容积率超过 0.9 的不再奖励。

征收个人住宅及选择产权调换的合法空闲宅基，被征收人选择房屋产权调换小高层或高层住宅的，按照产权调换协议计户，给予以下补助和奖励：

（一）每户被征收合法实有建筑面积在 90（不含）平方米以下的，奖励 12 平方米安置面积；

（二）每户被征收合法实有建筑面积在 90（含）平方米以上 144（不含）平方米以下的，奖励 10 平方米安置面积；

（三）每户被征收合法实有建筑面积在 144(含）平方米以上的，奖励 7 平方米安置面积。

被征收住宅应严格按照房屋所有权证或土地使用权证计户，没有办理有关登记手续的，按自然形成的院落或成套住宅计户。

第三十条 选择产权调换房屋，签订房屋征收补偿协议并房屋腾空验收合格交钥匙后，合理确定选房顺序，按照被征收合法房屋的建筑面积就近套靠的原则依次挑选，并予以公示。

安置房均价楼层及楼层差价根据层高合理确定，应安置面积内房屋安置均价为项目评估均价，储藏室安置均价为评估均价的 80%；超出应安置面积 15 平方米（含 15 平方米）内安置均价为项

目评估比准价，储藏室安置均价为比准价的80%且不超过市场价，再超出的安置面积按照确定的市场价结算。结算顺序，先计算楼房，再计算储藏室。

第三十一条 征收部门应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、停产停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议签订后，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。

第三十二条 被征收人在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的土地使用证、房屋所有权证等一并缴回，有关部门应当及时办理注销手续。

第三十三条 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产权不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的县人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第三十四条 征收补偿决定应当载明以下内容：

（一）补偿方式；

（二）符合法律、法规规定的补偿金额与支付期限；

（三）用于产权调换房屋的地点和面积；

（四）搬迁费、临时安置费、停产停业损失费；

（五）搬迁期限；

（六）过渡方式与过渡期限等。

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。

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县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。

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 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县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四章 评 估

第三十七条 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。

同一征收项目的房屋征收评估工作，一般由一个房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两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。

第三十八条 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。

被征收房屋所在地乡镇人民政府、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。

第三十九条 被征收人在公告协商期内协商不成的，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。

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、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。

第四十一条 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。

第四十二条 被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入户实地查勘、拍摄影像资料，评估机构可依据被征收房屋的权属资料、可确权书证、房屋普查、航拍资料或者外围勘测等进行评估，外围勘测时应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出相应说明。

第四十三条 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。公示期限不得少于五日。

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。

第四十四条 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十日内，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十日内进行复核，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十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十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。

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、城乡规划、法律等方面的专家中选定组成，并予以公示。

第五章 法律责任

第四十五条 违反本办法规定的行为，依照相关法律、行政法规、地方性法规、规章的规定执行。

第六章 附 则

第四十六条 本办法自2022年9月1日起施行，有效期至2027年8月31日。本办法实施前已经启动的项目，仍按原规定执行。