曹县人民政府
关于印发《曹县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知

曹政发〔2021〕7 号

各镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、单位：

《曹县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

曹　　县　　人　　民　　政　　府

2021 年 4 月 30 日

曹县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，结合本县实际，制定本办法。

第二条本县行政区域内，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，应当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。

县住房和城乡建设局是县人民政府的房屋征收部门。

镇人民政府（街道办事处）负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿安置有关具体工作。

发展改革、财政、公安、教体、民政、自然资源和规划、市场监督管理、综合执法、农业农村、税务等部门按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

社区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。

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。

第五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。

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或者能力的单位承担测绘、预评估、房屋拆除、法律服务等专业性工作。

第七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

第八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征收房屋的，由县人民政府对国有土地上房屋依法进行征收：

(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。

第九条依照本办法第八条规定征收房屋的，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。

第十一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。

第十二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。

第十三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。

第十四条县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。

第十五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。

县人民政府应当自作出房屋征收决定之日起三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

第十六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。

第十七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。

第十八条被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。本办法第二十二条规定的除外。

第十九条被征收人选择房屋产权调换的，县人民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法予以评估确定。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，县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十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。

第二十一条被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋(不动产)权属证书和房屋(不动产)登记簿的记载为准。房屋(不动产)权属证书和房屋(不动产)登记簿不一致的，除有证据证明房屋(不动产)登记簿确有错误外，以房屋(不动产)登记簿为准。

对被征收房屋面积有异议的，提出异议者可以委托具有房产测绘资质的房产测绘单位测算，被征收房屋面积以测绘结果为准。

被征收房屋价值的补偿以合法建筑面积和用途为依据。凡在 2017 年 3 月 1 日以后建设（以 2017 年 3 月航拍图为准）且没有办理建设工程规划许可证等有效手续的房屋，视为违法建筑。

火车道以西，山东路以东，学海路以北，富民大道以南范围内的基准容积率为 0.8；上述范围以外的基准容积率为 0.7。被征收住宅房屋合法实有建筑面积的容积率低于基准容积率的，按基准容积率的相应建筑面积给予产权调换面积指标。

第二十二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，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。

第二十三条县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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，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的，不予补偿。

征收范围确定后，对于被征收合法房屋室内外装饰装修的价值可按照被征收房屋的合法实有建筑面积 300 元/平方米的标准给予一次性包干补偿。违章突击装饰装修不予补偿，应自行拆除。

第二十四条征收个人住宅，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)。

按照最低面积进行补偿所增加的费用，由县人民政府承担。

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。

第二十五条被征收人符合住房保障条件的，县人民政府应当直接配租、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。

第二十六条沿 2017 年 3 月前已开通城市主次干道同一幢建筑主体的被征收合法住宅房屋实际用于商业经营的，在住宅房屋评估基础上结合不同区位适当提高补偿标准。

沿已开通城市主次干道同一幢建筑主体的被征收机关、企事业单位合法办公、生产运行用房实际用于商业经营的，结合不同区位适当提高补偿标准。

第二十七条对不沿城市主次干道以及虽沿城市规划道路但未开通、实际正在合法经营的住宅房屋，按照住宅房屋给予补偿，并向被征收房屋使用人一次性支付停产停业损失补偿费，该补偿费按被征收合法房屋实际正在经营面积每平方米 50 元的标准计算。

第二十八条因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当支付搬迁费。

(一)选择货币补偿的，以被征收房屋合法实有建筑面积为依据按照每平方米 10 元标准对被征收房屋使用人支付搬迁费；

(二)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，对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。

需要搬迁机器设备的，应当根据机器设备拆装、运输、调试等工序评估确定搬迁费。

第二十九条征收住宅房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。临时安置费的标准按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 8 元计算。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。

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法实有建筑面积和补偿标准一次性支付 3 个月的临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换的，临时安置费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。多层住宅过渡期限一般不超过 30 个月，高层住宅过渡期限一般不超过 40 个月。因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 8 元的标准双倍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，自逾期之日起按照标准支付逾期临时安置费。

第三十条征收符合本办法第二十六条规定的房屋以及商业房屋，造成停产停业的，房屋征收部门应当向被征收人支付停产停业损失补偿费，不支付临时安置费。

被征收人选择货币补偿的，按每平方米每月 15 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。

被征收人选择房屋产权调换的，按每平方米每月 15 元的标准支付停产停业损失补偿费，支付期间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。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起按照标准双倍支付逾期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。

被征收房屋使用人的停产停业损失补偿费按被征收合法房屋实际经营面积每平方米 50 元的标准一次性支付。

第三十一条被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并按期搬迁、交钥匙的，适当给予奖励。具体在征收补偿方案中明确。

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，按照历史自然形成的院落或成套住宅计户。

第三十二条房屋征收部门应当与被征收人依法订立补偿协议，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。

第三十三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县人民政府，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。

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。

第三十四条实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

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。

第三十五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，县人民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。

第三十六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。

第三十七条被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、被征收房屋清单、被征收房屋不动产权证书(含房屋所有权证、土地使用权证)一并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。

第四章征收评估

第三十八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。

在征收补偿方案征求意见前需要预评估的，房屋征收部门应当从经依法备案的房地产价格评估机构中，通过公开抽签、摇号等随机方式选定预评估机构。

第三十九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。

第四十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、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。

第四十一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。

第四十二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。

第四十三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。

第四十四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。

第四十五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。

第五章法律责任

第四十六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

第四十七条本办法自 2021 年 4 月 30 日施行，有效期至 2026 年 4 月 29 日。本办法施行前已依法作出房屋征收决定并公告的项目，仍按原办法执行。