

# 巨野县人民政府关于印发《巨野县国有土地上房屋征收与补偿办法》的通知

巨政发〔2024〕5号

各镇人民政府、办事处，开发区管委会，县政府各部门：

《巨野县国有土地上房屋征收与补偿办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

巨野县人民政府  
2024年7月22日

## 巨野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《中华人民共和国民法典》、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》等法律法规，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 为了公共利益的需要，征收本县行政区域内国有土地上单位、个人的房屋，对被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）进行补偿的，适用本办法。

**第三条** 房屋征收与补偿遵循决策民主、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的房屋征收与补偿工作。

县住房和城乡建设局是县人民政府的房屋征收部门，组织实施房屋征收与补偿工作。

发展改革、财政、自然资源和规划、综合行政执法、城建服务中心、市场监管、税务等部门及各镇人民政府、街道办事处、开发区管委会、村（居）民委员会应当按照职责分工，相互配合，协助做好房屋征收与补偿工作。通讯、供电、供水、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** 县人民政府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。

**第六条** 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位县房屋征收补偿服务中心承担房屋征收与补偿的具体工作，县房屋征收补偿服务中心不得以营利为目的，征收工作所需支出，纳入征收成本。

房屋征收部门或县房屋征收补偿服务中心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。

**第七条** 任何单位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，由县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，并提交以下资料：

（一）房屋征收范围符合公共利益的具体情形说明；

（二）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；

（三）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县国民经济和社会发展规划的文件。

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，房屋征收范围内不得实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿资金的行为，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，在征收范围内暂停办理房屋所有权、土地使用权买卖、交换、赠与、租赁、抵押、析产、变更用途等手续，暂停期限最长不得超过1年，但人民法院或仲裁机构生效的判决、裁决除外。

**第十一条** 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的区位、权属、用途、建筑面积等情况组织相关单位现场调查登记，被征收人应当予以配合。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自然资源和规划、住建、执法等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** 房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案，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）过渡方式和过渡期限、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** 县人民政府确定房屋征收补偿方案前，应当履行下列程序：

（一）组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证并在拟房屋征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日；

（二）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》规定的，县人民政府应当组织由被征收人公开选定的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组织实施；

（三）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；

（四）房屋征收涉及被征收人 1000 户以上的，必须经县政府常务会议讨论决定。

**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。

**第十五条** 作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额存入房屋征收部门设立的银行专户、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。

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。

房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

### **第三章 产权和面积的认定**

**第十七条** 被征收房屋的产权以《房屋所有权证》、《土地使用权证》载明的产权人为依据，经查档核实后确认。权属证书与产权人档案、登记簿记载不一致的，除有证据证明产权人档案、登记簿确有错误外，以产权档案、登记簿记载的产权人为准。

**第十八条** 被征收房屋的面积是指建筑面积，以《房屋所有权证》载明的建筑面积经审查核实后确定。未办理《房屋所有权证》但已取得《建设工程规划许可证》的房屋以规划许可的建筑

面积和房产测绘机构实际测量的建筑面积中，以数额小的建筑面积为准。

**第十九条** 被征收房屋的用途以《建设用地规划许可证》、《土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《房屋所有权证》一致载明的用途为准，不一致的以上述顺序靠前的证件载明的用途为准。

**第二十条** 土地面积以《土地使用权证》载明的使用权面积经审查核实后确定。

## 第四章 补偿与安置

**第二十一条** 县人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿（被征收房屋价值包括：房屋价值、房屋室内外装饰装修价值、房屋相对应宅基地价值、附属物价值）；

（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的补偿。

**第二十二条** 对被征收住宅房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构结合房屋结构、成新、用途等因素评估确定。对被征收房屋相对应宅基地的补偿，按该宅基地所处区位、土地性质评估确定。对被征收房地产价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

安置房价格根据本办法第二十一条第（一）款的价值评估确定。

（一）合法有效证件齐全的住宅房屋经相关部门审查核实后按证件登记面积确定补偿安置面积。证件不齐全的住宅房屋，补偿安置面积按被征收房屋相对应宅基地面积的80%确定。

（二）经认定为合法住宅二层及以上的独院，补偿安置面积按被征收房屋相对应宅基地面积的80%+主房二层建筑面积确定。

**第二十三条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，具体方式由被征收人自行选择。

**第二十四条** 被征收人选择房屋产权调换的，以征收补偿安置方案中明确的产权调换房屋与被征收人的房屋进行产权调换。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。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 被征收人只有一套住宅房屋，且建筑面积低于46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，房屋征收部门应当按照最低保障面积46平方米对其进行补偿。

按照最低面积进行补偿所增加的费用，列入征收成本。

房屋征收部门应当将符合本条第一款规定的被征收人，在房屋征收范围内进行公示。公示期限不得少于10日。

**第二十七条** 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的意见，由被征收人选择住房保障或者享受最低面积补偿。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 对被征收商业房屋价值的补偿，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。

被征收人选择产权调换的，被征收商业用房为一层的，一层回迁一层，二层单独购买；被征收商业用房为二层及以上的，按对应楼层回迁。安置房进深原则不得超过14米，超过部分按住房价格；被征收商业用房进深超过14米的，安置房进深可适当加大，但不得超过被征收商业房屋实际进深。

**第三十条** 合法住宅房屋沿主次干道用作营业用房，取得营业执照、税务登记证，并有连续一年及以上纳税记录，且房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业地点相一致的，根据营业年限适当提高相应补偿标准，按住宅对待。

一年以上三年以下（含三年）的，在原评估价值的基础上提高50%；三年以上的，在原评估价值的基础上提高70%。

住宅房屋沿主次干道用作营业，应属于同一幢建筑主体，以自然间或自然层为界。

沿非主次干道、虽为主次干道征收时道路尚未开通的、巷或社区（村）内用作营业的房屋一律按住宅房屋补偿。

**第三十一条** 被征收住宅及商业用房的室内外装饰装修、设施设备的补偿、迁移费，按确定的安置面积或2011年航拍及房屋普查资料确认的建筑面积每平方米200元的标准补偿。

**第三十二条** 被征收房屋院内空地上所有附着物的补偿和迁移费，按院内空地面积每平方米100元的标准补偿。

**第三十三条** 征收范围内被征收人土地使用权面积以外的道路、胡同、间隙地等，只对地上的附着物予以补偿。

**第三十四条** 经严格审查持有合法有效证件的空闲宅基地，属于国有土地的根据本办法第二十二条规定，按被征收房屋相对应宅基地的补偿标准补偿，属于集体土地的按国有土地的90%予以补偿，其地上附着物经评估后予以补偿。

空闲地和其他土地，按征地标准补偿。

**第三十五条** 砖木四等以下房屋，厂房、办公、生产、简易房、棚房以及容积率较低未形成完整房地产现状的房屋等，按成本法评估确定补偿价格，给予货币补偿。取得国有土地使用权证的土地按对应土地性质的基准地价补偿（享受招商引资优惠政策取得的土地另行对待）。未取得国有土地使用权证的土地按征地标准补偿，给予货币补偿。

**第三十六条** 征收范围内的供水、排水、供电、供热、供气、通讯等设施设备及其他市政配

套设施，需要迁移或拆除的，由经营或管理单位按照统一规划自行迁移或拆除。

**第三十七条** 违法建筑的认定，依据 2011 年航拍及房屋普查资料进行确定，对确定的违法建筑，被征收人在规定期限内主动配合拆除的，可适当给予一定补助，逾期不拆除的，不予补助并依法强制拆除。

超过批准期限的临时建筑不予补偿，并依法拆除。

## **第五章 评估与搬迁**

**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。

**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 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。

被征收房屋所在地镇人民政府、街道办事处、开发区管委会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、集中投票或者公开抽签、摇号等随机方式选定房地产价格评估机构。采取抽签、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、开发区管委会和居民委员会代表进行现场监督。

**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** 房地产价格评估机构应当安排房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

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需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或盖章的，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，有关情况应当在报告中说明。

**第四十四条** 被征收房屋价值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应当与被征收房屋价值评估时点一致。

**第四十五条** 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。

**第四十六条** 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、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，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义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第四十七条** 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。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

**第四十八条** 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。

**第四十九条** 被征收人在法定的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。

**第五十条** 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。

审计机关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。

## **第六章 补助和奖励**

**第五十一条** 征收部门应当向被征收人支付搬迁费，搬迁费按确定的安置面积或 2011 年航拍及房屋普查资料确认的建筑面积支付。选择货币补偿的按每平方米 10 元的标准计算；选择房屋产权调换的按每平方米 20 元的标准计算，被征收房屋有承租人的，按被征收人与承租人各占 50% 的比例分配。

需要搬迁特种设备的，经认定后，根据设备的拆装、运输、调试等工序评估确定搬迁费；房屋征收部门组织搬迁的，不予支付搬迁费。

**第五十二条** 征收住宅房屋应当向被征收人支付临时安置费，按确定的安置面积或 2011 年航拍及房屋普查资料确认的建筑面积每月每平方米 8 元的标准，自房屋腾空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。其他房屋不享受临时安置费；房屋征收部门提供周转房的，不支付临时安置费。

选择货币补偿的，一次性支付 3 个月临时安置费。

选择产权调换需要过渡安置的，多层住宅过渡期限一般不超过 24 个月，高层住宅过渡期限一般不超过 36 个月；延长过渡期的，从逾期之月起按照标准双倍支付逾期临时安置费。

**第五十三条** 征收商业用房造成停产停业的，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。

选择货币补偿的，按征收合法建筑面积每平方米 50 元的标准支付一次性停产停业损失补偿费。

选择产权调换的，过渡期一般不超过 36 个月，过渡期内按征收合法建筑面积每月每平方米 10 元的标准，自房屋腾空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支付停产停业损失补偿费；延长过渡期的，从逾期之月起按照标准双倍支付逾期停产停业损失补偿费。

被征收房屋承租人的停产停业损失补偿费，按承租的合法营业面积每平方米 50 元的标准从被征收人补偿资金中一次性支付；选择货币补偿的，房屋承租人的停产停业损失补偿费按以上标准由征收部门另行支付。

**第五十四条** 在征收方案规定的期限内签订房屋征收补偿安置协议、房屋腾空交钥匙的户每户奖励 10000 元。

**第五十五条** 在规定期限内配合调查登记、签订补偿安置协议、腾空交房的住宅被征收人，给予被征收人宅基地面积 10% 购买安置房的奖励。奖励面积按安置价可适当降低价格，剩余面积取消奖励。

未在规定期限完成调查登记、签订协议、腾空交房的户，取消上述所有奖励。

## **第七章 法律责任**

**第五十六条** 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。

## **第八章 附则**

**第五十七条** 本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 8 月 31 日。原《巨野县国有土地上房屋征收与补偿办法》（巨政发〔2022〕3 号）同时废止。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有规定办理。