

JXDR-2024-0020002

嘉政办发〔2024〕2号

**嘉祥县人民政府办公室
关于印发《嘉祥县国有土地上房屋征收
与补偿办法》的通知**

各镇（街道）人民政府（办事处），嘉祥经济开发区管委会，县政府有关部门，各企事业单位：

《嘉祥县国有土地上房屋征收与补偿办法》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

嘉祥县人民政府办公室

2024年7月26日

（此件公开发布）

嘉祥县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》等法律、法规,参照《济宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》,结合我县实际,制定本办法。

第二条 嘉祥县人民政府(以下简称县政府)负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作,嘉祥县土地房屋征收事务中心(以下称房屋征收部门)具体负责组织实施。

发展改革、住建、自然资源和规划、财政、税务、市场监管、综合行政执法、规划发展服务中心等有关部门按照职责,做好房屋征收与补偿的相关工作。

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。

第三条 在本县辖区,为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,对被征收人进行补偿,适用本办法。

第四条 县政府将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位,承担国有土地上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。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位的,应当与房屋征收实施单位签订委托合同,明确双方的权利和义务,相关费用列入房屋征收成本。

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 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社会稳定风险评估、房地产测绘、预评估、房屋征收评估、法律服务、房屋拆除、专家鉴定等专业性工作,所需费用列入房屋征收成本。

第七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为,都有权向县政府、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,由县政府作出房屋征收决定:

- (一) 国防设施建设的需要;
- (二) 由县政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建

设的需要；

(三)由县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)由县政府组织实施的保障性生活安居工程建设的需要；

(五)由县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。

第九条 县政府根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划，制定保障性生活安居工程建设、旧城区改建年度计划。

第十条 符合本办法第八条规定，确需征收房屋的，由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、规划发展服务中心等部门出具的建设项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划等证明文件。

因保障性生活安居工程建设、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，报县政府。县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所列事项书面通知有关部门，暂停办理房屋征收范围内的相关手续。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的权属、区位、用途、建筑面积以及租赁、抵押、查封等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。

对房屋征收范围内未经权属登记或者改变用途的建筑，房屋征收部门提请县政府组织有关部门依法进行调查、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，依法给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，依法不予补偿。

第十三条 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，县政府将组织有关部门及时进行复核、处理。

第十四条 房屋征收部门应当拟定征收补偿方案，报县政府。

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。

第十五条 县政府组织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。征求意见期限不少于三十日，并及时公布征求意见情况和根据公众意见修改的情况。

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有关规定的，县政府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。

第十六条 县政府作出房屋征收决定前，按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人500户以上的，经县政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

第十七条 县政府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。公告中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。

第十八条 被征收人对县政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三章 征收补偿

第十九条 对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

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依法评估确定。

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，具体方式由被征收人自行选择。本办法第二十三条规定的情况除外。

第二十二条 被征收人选择房屋产权调换的，县政府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照本办法的规定进行评估确定。双方结清差价后，产权调换房屋产权归被征收人所有。

第二十三条 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，

县政府作出房屋征收决定时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。

第二十四条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，县政府将直接配租、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。

第二十五条 院墙、大门、构筑物、树木等附属物及被征收房屋装饰装修的补偿价格，由具有相应资质的评估机构评估确定。

被征收房屋的燃气、暖气设施安装费以及有线电视初装费、固定电话移机费、有线宽带迁移机费等补偿价格按照有关规定标准执行。

第二十六条 被征收房屋的建筑面积和用途，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准。不动产权属证书和不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第二十七条 产权调换房屋面积超出被征收房屋面积 20 平方米以内的（含 20 平方米），超出面积按房屋征收部门与被征收人达成一致的优惠价格结算。超出 20 平方米以外的部分，按市场价格结算。

第二十八条 以征收决定公告之日为时点，沿街、一层住宅

房屋实际用于商业经营，已取得营业执照满 1 年，按照下列标准给予补偿：1-5（含 5 年）年的，按照被征收房屋评估价格提高 30% 的标准给予补偿；6-10（含 10 年）年的，按照被征收房屋评估价格提高 40% 的标准给予补偿；10 年以上的，按照被征收房屋评估价格提高 50% 的标准给予补偿。

第二十九条 征收住宅房屋，房屋征收部门应当按照被征收房屋建筑面积每平方米 10 元的标准，向被征收人支付搬迁费，每户搬迁费总额不低于 800 元。

第三十条 征收商业、生产、办公、仓储非住宅房屋，其设施的拆除、运输、安装和搬迁费，按照实际发生的合理费用或者委托具有相应资质的评估机构评估确定。

第三十一条 征收住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换并自行安排周转用房的，房屋征收部门应当按照房屋征收补偿协议约定向被征收人支付临时安置费。临时安置费标准为被征收房屋建筑面积每月每平方米 10 元。

征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当按照前款标准，给予被征收人一次性三个月临时安置费。

征收住宅房屋，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。

征收住宅房屋，因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，对选择房屋产权调换并自行安排周转用房的被征收人，从逾期之日起按照本条第一款的标准分时段增加临时安置费，一年以内（含一年）增加 50% 的临时安置费，一年以上的增加 100% 的临时安

置费；对选择房屋征收部门提供周转用房的被征收人，自逾期之日起按照本条第一款的标准支付临时安置费。

第三十二条 征收商业、生产、办公、仓储非住宅房屋，给被征收人造成停产停业损失的，对选择房屋产权调换并自行安排周转用房的被征收人，房屋征收部门应当按照房屋征收补偿协议约定向被征收人支付停产停业损失补偿费。其中商业用房的停产停业损失补偿费标准为被征收房屋建筑面积每月每平方米 18 元，生产、办公、仓储用房的停产停业损失补偿费标准为被征收房屋建筑面积每月每平方米 10 元。

征收非住宅房屋，给被征收人造成停产停业损失的，房屋征收部门应当对选择货币补偿的被征收人，按照前款标准，给予一次性三个月停产停业损失补偿费。

征收非住宅房屋，给被征收人造成停产停业损失的，对选择房屋征收部门提供周转用房的被征收人，不支付停产停业损失补偿费。

征收非住宅房屋，因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，对选择房屋产权调换并自行安排周转用房的被征收人，从逾期之日起按照本条第一款的标准分时段增加停产停业损失补偿费，一年以内（含一年）增加 50% 的停产停业损失补偿费，一年以上的增加 100% 的停产停业损失补偿费；对选择房屋征收部门提供周转用房的被征收人，自逾期之日起按照本条第一款的标准支付停产停业损失补偿费。

第三十三条 被征收人对临时安置费、停产停业损失补偿费

标准有异议的，可以委托具有相应资质的评估机构评估确定。

第三十四条 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。

第三十五条 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县政府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，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十六条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

县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，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，县政府书面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。

第三十九条 被征收人搬迁后，房屋征收部门应将房屋征收决定、被征收房屋清单、不动产权属证书提供给不动产登记机构。

不动产登记机构应当依法办理国有建设用地使用权及房屋所有权的注销登记。

第四章 征收评估

第四十条 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。

第四十一条 选定房地产价格评估机构，应当尊重被征收人意愿，遵循程序正当、公开透明的原则。

第四十二条 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。

第四十三条 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、居民委员会代表等进行现场监督。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第四十七条 被征收人或征收部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向作出评估报告的房地产价格评估机构申请复核。对复核结果有异议的,可以向济宁市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第五章 附 则

第四十八条 本办法自 2024 年 8 月 27 日起施行,有效期至 2029 年 8 月 26 日。

抄送:县委办公室,人大常委会办公室,县政协办公室,
县法院,县检察院,县人武部。

嘉祥县人民政府办公室

2024 年 7 月 26 日印发
