

# 临沂市国有土地上房屋征收与补偿管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范全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》、《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，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** 临沂市人民政府负责全市房屋征收与补偿工作，各县（区）人民政府负责辖区内的房屋征收与补偿工作。

各县（区）人民政府在发布征收决定前，应将征收决定的相关资料报市房产和住房保障部门备案。

**第五条** 市房产和住房保障部门指导各县（区）的房屋征收与补偿工作；各县（区）人民政府确定的房屋征收部门，负责组织实施辖区内的房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门负责年度房屋征收计划的编制，征收补偿方案的报批，参与搞好社会稳定风险评估，与被征收人签订补偿协议，

做好被征收人优先纳入住房保障的相关工作。

**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进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收实施单位负责会同有关部门开展前期调查摸底，参与拟定补偿方案，宣传解释政策，组织签订协议，组织残值处置和旧房拆除，根据征收部门的安排承担公告、公示、通知的送达等具体工作。残值处置收入上缴同级财政国库，实行收支两条线管理。

**第七条** 发展改革、财政、审计、住房和城乡建设、城乡规划、国土资源、公安、教育、民政、物价、税务、工商行政管理等部门按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

市房产和住房保障部门应当会同发展改革、财政、国土资源等有关部门，加强对全市房屋征收与补偿工作的指导。

乡镇人民政府（街道办事处）和居民委员会是动迁工作的第一责任主体。

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，并按照财政部门公开招标确定的付费标准，经财政、审计部门审定的费用可以纳入征收成本。

**第八条** 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。房屋征收部门应加强对房屋征收政策的宣传和培训。

**第九条** 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。

**第十条** 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

**第十一条** 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（区）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，各级政府不得对国有土地上房屋进行征收。

**第十二条** 依照本办法第十一条规定征收房屋的，由县（区）

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、国土资源、城乡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（区）人民政府。县（区）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，并在一年内作出是否征收的决定。

**第十三条** 房屋征收范围确定并公布后，房屋征收部门应书面通知有关部门暂停办理房屋的新建、扩建、改建和改变房屋用途等不当增加补偿的行为，暂停办理期限为 1 年。违反规定实施的，不予补偿。

**第十四条** 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋土地权属、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（区）人民政府组织规划、国土、建设、房产等有关部门依法进行认定和处理。对认定为合法建筑的给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

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（区）人民政府应当组织规划、国土、建设、房产等有关部门及时进行复核、处理。

**第十五条** 房屋征收部门应当拟定征收补偿方案，报县（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，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）补助和奖励办法等。

**第十六条** 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予以公示，征求意见。公示期限不得少于三十日。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数的被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，县（区）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（区）人民政府征收部门组织实施。

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。

**第十七条** 各级维稳部门是社会稳定风险评估的综合协调、督导部门，县（区）人民政府作出房屋征收决定前，征收部门或受委托的社会稳定风险评估主体应当在维稳部门指导下，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并报维稳部门备案。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500户以上或征收面积5万平方米以上的，应当经县（区）政府常务会议讨论。

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；安置房源的位置、户型设计方案应确定。

**第十八条** 房屋征收事项符合法定条件的，由县（区）人民政府依法作出房屋征收决定。

县（区）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。

县人民政府作出房屋征收决定且房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回；区人民政府作出房屋征收决定且房屋被依法征收的，国有土地使用权报市政府收回。

### 第三章 补 偿

**第十九条** 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、房屋装饰装修价值及附属物价值补偿;

(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归属于该房屋的国有土地使用权的价值。

**第二十条** 县(区)人民政府应当制定补助和奖励办法,对在规定期限内签订协议并完成搬迁的被征收人给予补助和奖励。

**第二十一条** 房屋补偿价格,由依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

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评估确定。临沂市行政区域内,被征收住宅房屋的最低货币补偿标准不得低于被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格的 90%。

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。

**第二十二条** 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。对不具备产权调换条件的非住宅房屋应当实行货币补偿。本办法第二十八条规定的情形除外。

政府根据实际情况鼓励居民选择货币补偿,也可购买存量商品房用于产权调换。

**第二十三条** 被征收人选择房屋产权调换的,作出房屋征收决定的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照本办法的规定进行评估确定。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。

**第二十四条** 用于产权调换房屋为高层住宅的，所增加的公摊面积应当给予优惠。被征收房屋实行产权调换后，安置面积不足部分按货币补偿价格找回差价。

征收个人住宅的，被征收人只有一套住房，且被征收房屋建筑面积不足 45 平方米的，选择货币补偿的，按 45 平方米给予补偿；选择产权调换的，多层安置住宅按 45 平方米进行安置，高层安置住宅按 47 平方米进行安置。

**第二十五条** 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人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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。不得同时享受以上两项政策。被征收人选择住房保障的，应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

**第三十条** 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

**第三十一条** 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。

被征收人选择货币补偿的，一次性给予 3 个月的临时安置费。

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；被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置费。产权调换的过渡期为：多层 24 个月，高层 36 个月。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起按照标准双倍支付临时安置费；被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，自逾期之日起按照标准支付临时安置费。

实行先建设后搬迁的，不支付临时安置费。

**第三十二条** 因征收非住宅房屋给被征收人造成停产停业损失的，应当给予停产停业损失补偿费。停产停业损失补偿标准应当根据房屋征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人一次性支付3个月的停产停业损失补偿费。

选择产权调换的，按照补偿协议约定的过渡期限支付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房的，自逾期之日起按照标准支付停产停业损失补偿费。

**第三十三条** “住改非”房屋不支付停产停业损失费。

有工商登记和纳税记录且持续经营1年以上的“住改非”房屋，可以在住宅补偿标准的基础上适当提高补偿，但最高不超过40%。

**第三十四条** 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作出房屋征收决定的人民政府，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。

**第三十六条** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，作出房屋征收决定的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。

**第三十九条** 被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、被征收房屋清单提供给房屋、土地登记机构。

房屋、土地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。

**第四十条** 附属物补偿费、装饰装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的具体标准，由市人民政府制定并向社会公布。

## 第四章 征收评估

**第四十一条** 被征收房屋和产权调换房屋的价值，应当由依法选定的具有相应资质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，但应确定一家牵头单位，评估标准和方法应当统一。

**第四十二条** 市房产和住房保障部门应当每年推荐一批具有三级以上资质的房地产价格评估机构，方便被征收人选择。

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 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。

**第四十五条** 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。

房屋征收评估费用纳入房屋征收成本。

**第四十六条** 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。

**第四十七条** 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。

**第四十八条** 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。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产和住房保障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

**第四十九条** 违反本办法规定，县（区）人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由市人民政府或者县（区）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）非法干预评估活动和评估结果的；

（六）违法组织实施强制搬迁的；

（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。

**第五十条** 违反本办法规定，建设单位参与搬迁活动的，根据《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》第四十七条的规定，由房屋征收部门责令改正，处三万元以上十万元以下罚款；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。

## 第六章 附 则

**第五十一条** 本办法自 2015 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 8 月 31 日。《临沂市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》（临政发〔2011〕21 号）同时废止。

**第五十二条** 在本办法颁布实施前已作出征收决定的项目，执行原有的政策。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，临沂军分区。各人民团体。

---

临沂市人民政府办公室

2015 年 8 月 31 日印发

---