

# 潍坊市人民政府文件

潍政发〔2020〕5号

## 潍坊市人民政府 关于印发《潍坊市国有土地上房屋征收与 补偿办法》的通知

各县市区人民政府,市属各开发区管委会,市直有关部门、单位:

《潍坊市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2020年3月19日市政府第五十四次常务会议审议通过,现印发给你们,请认真遵照执行。



(此件公开发布)

# 潍坊市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《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》和《国有土地上房屋征收评估办法》,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、结果公开、公平补偿的原则。

**第四条** 市、县(市、区)人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作。

镇(街道)政府(办事处)和村(居)民委员会应当按照上级人民政府的统一安排和统一组织,协助做好房屋征收与补偿工作。

**第五条** 市、县(市、区)住房城乡建设主管部门或者市、县(市、区)级人民政府确定的部门为房屋征收部门(以下简称“房屋征收部门”),负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市房屋征收部门主要承担以下职责:

(一)研究拟定全市房屋征收与补偿的有关政策;

(二)检查指导全市的房屋征收与补偿工作;

(三)对各区年度征收计划、征收项目补偿方案、资金监管、征收决定、补偿决定、信息公开情况和房屋拆除方案等进行备案审查；

(四)组织市房地产价格评估专家委员会对被征收房屋的评估结果进行鉴定；

(五)对市重点建设项目房屋征收工作进行协调、指导和监督；

(六)法律法规和市政府赋予的其他职责。

**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。房屋征收部门负责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实施监督,并对其行为后果承担法律责任。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

**第七条** 发改、财政、公安、教育、自然资源和规划、城管、行政审批服务、市场监管、税务等部门,应当依照有关规定和职责分工,相互配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第八条** 建立房屋征收部门联席会议机制,研究拟订房屋征收与补偿政策,推动房屋征收项目启动、房屋征收条件审核和征收补偿方案审定以及开展房屋征收的统筹协调等工作。

**第九条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为,都有权向人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

## 第二章 征收决定

**第十条** 市、县(市、区)人民政府作出房屋征收决定前,有关部门应当履行下列职责:

(一)发改部门负责会同房屋征收部门将保障性安居工程建设、旧城区改建纳入国民经济和社会发展年度计划;

(二)自然资源和规划部门负责对拟征收范围内的土地面积、用途等情况进行调查摸底;

(三)财政部门负责征收补偿费用的筹集,确保征收补偿费用足额到位、专户储存、专款专用;

(四)房屋征收部门负责对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、租赁等情况进行调查摸底,并会同自然资源和规划、城管等部门,共同对拟征收范围内未经登记的建筑依法进行认定,委托房地产价格评估机构对拟征收范围内的房屋进行预评估,落实房屋产权调换房源,做好房屋征收补偿费用预算,拟定征收补偿方案,报同级人民政府。

**第十一条** 房屋征收补偿方案的内容包括:

(一)房屋征收范围、被征收人、评估期限、签约期限;

(二)被征收房屋的基本情况;

(三)补偿方式、被征收房屋的补偿标准和评估办法;

(四)用于产权调换房屋的地点、单套建筑面积、户型、套数,产权调换房屋的选购方法;

(五)临时过渡方式、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费;

(六)补助和奖励等。

**第十二条** 市、县(市、区)人民政府对房屋征收补偿方案是否

符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》及其他法律法规进行论证并予以公布,征求公众意见,征求意见期限不得少于 30 日。

拟被征收人提交意见的,应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式送达房屋征收部门。

**第十三条** 房屋征收部门将征求意见情况和根据公众意见修改情况进行汇总,报同级人民政府研究后公布。

因旧城区改建需要征收房屋,超过 50% 的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的,市、县(市、区)人民政府应当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。

市、县级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。

**第十四条** 市、县(市、区)人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。评估工作可委托房屋征收部门会同相关部门组织,或委托维稳综治部门及其他机构组织,并形成评估报告。

**第十五条** 房屋征收决定涉及被征收人 300 户以上的,应当经同级人民政府常务会议研究决定。

**第十六条** 市、县(市、区)人民政府作出房屋征收决定时,必须具备下列条件:

(一)房屋征收部门书面确认的建设项目符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的审查意见和符合法定程序的征收补偿方案;

(二)发改部门书面确认的建设项目符合国民经济和社会发展规划的审查意见,保障性安居工程建设、旧城区改建项目已纳入国民经济和社会发展年度计划的审查意见;

(三)自然资源和规划部门书面确认的建设项目符合国土空间规划的审查意见;

(四)财政部门书面确认的房屋征收补偿专项资金足额到位的证明;

(五)认定房屋征收的风险等级较低或消除不稳定因素的措施可行有效的社会稳定风险评估报告。

**第十七条** 市、县(市、区)人民政府作出房屋征收决定后,应当及时在房屋征收范围内发布房屋征收公告。

房屋征收公告主要包括下列内容:

(一)征收依据、征收目的、作出房屋征收决定的人民政府、批准文号、批准时间、建设项目名称、房屋征收范围、房屋征收部门、房屋征收实施单位;

(二)征收补偿方案;

(三)被征收人不服房屋征收决定的,可以行使行政复议、行政诉讼的权利;

(四)其他应当公告的事项。

**第十八条** 市、县(市、区)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,国有土地使用权同时收回。

**第十九条** 被征收人对市、县(市、区)人民政府作出的房屋征

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。

**第二十条** 房屋征收部门应当对拟征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织相关部门进行调查登记,被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第二十一条** 房屋征收范围确定后,因违反规定在房屋征收范围内实施下列行为导致补偿费用增加的,增加的部分不予补偿。

- (一)新建、扩建、改建房屋;
- (二)改变房屋、土地用途;
- (三)房屋析产、租赁;
- (四)迁入户口或者分户(因婚姻、出生、回国、大中专生毕业、军人退伍转业、刑满释放等原因迁入的除外);
- (五)以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续;
- (六)其他不当增加补偿费用的行为。

有关部门和机构受理前款所列事项时,应当要求被征收人、公有房屋承租人提交不因此增加违反规定的补偿费用的书面承诺。

房屋征收部门应当将本条第一款、第二款的要求在房屋征收范围内予以公告,并书面通知自然资源和规划、公安、市场监管、行政审批服务等部门以及公有房屋出租人。公告和书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

### 第三章 补 偿

**第二十二条** 作出房屋征收决定的市、县(市、区)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;
- (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。

**第二十三条** 对被征收房屋补偿的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

**第二十四条** 房屋征收部门应当定期向社会公布具有相应资质的房地产价格评估机构及其信用情况,并适时更新。

**第二十五条** 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序:

- (一)房屋征收部门向社会发布征收评估信息;
- (二)被征收人在房屋征收决定公告发布之日起10日内协商选定房地产价格评估机构,并将协商结果书面告知房屋征收部门;
- (三)被征收人在规定时间内协商不成的,由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时,超过50%的被征收人选择同一房地产价格评估机构的,按多数人意见决定;不足50%的,采取摇号、抽签等方式选定;
- (四)房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

**第二十六条** 通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构应由公证机构依法公证,并可邀请被征收人代表、被征收房屋所在地镇(街道)人民政府(办事处)、村(居)民委员会代表到场。

**第二十七条** 承担房屋征收评估工作的房地产价格评估机构不得与房屋征收当事人有利害关系,不得采取迎合征收当事人的不当要求、虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

**第二十八条** 同一征收项目的房屋征收评估工作,原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的,可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

**第二十九条** 房地产价格评估机构选定或者确定后,由房屋征收部门作为委托人,向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书,与其签订房屋征收评估委托合同。

**第三十条** 房地产价格评估机构应当安排注册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。根据评估对象和当地房地产市场状况,对评估方法进行适用性分析后,选用其中一种或多种方法对被征收房屋价值进行评估。

**第三十一条** 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起10日内,向房地产价格评估机构申请复核评估。房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内给予复核结果报告。

对复核结果有异议的,可以自复核结果送达之日起10日内,向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申请之日起10日内,出具书面鉴定意见。经鉴定维持复核结果的,鉴定费用由申请鉴定的当事人承担;经鉴定需要

重新评估的,重新评估的费用和鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

**第三十二条** 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

**第三十三条** 被征收人选择货币补偿的,被征收房屋的补偿价值由受委托的房地产价格评估机构根据被征收房屋所处区位新建普通商品房市场价格,结合被征收房屋的用途、结构、成新、建筑面积等因素综合评估确定。

市房屋征收部门应当每年公布不同区位新建普通商品住房的市场均价,作为房地产价格评估机构确定被征收房屋补偿价格的参照。

**第三十四条** 被征收人选择房屋产权调换的,市、县(市、区)人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并由房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。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。

**第三十五条** 产权调换房屋,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质量安全标准;
- (三)产权清晰。

产权调换房屋应当是新建房屋;提供其他房屋的,应当征得被征收人同意。

市、县(市、区)人民政府委托建设单位建设产权调换房屋的,应当明确建设地点、建设总面积、单套建筑面积、套数、平面设计图、建设标准、价格、交房时间、质量和性能要求等事项,并与建设单位签订书面合同。

**第三十六条** 被征收房屋的权属、面积、结构、用途等以房屋权属证书和房屋登记簿为准;房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

**第三十七条** 房屋征收决定公告发布前,房屋征收部门会同自然资源和规划、城管等部门,对拟征收范围内未经登记的房屋依法进行认定。

房屋征收范围内未经登记的建筑,被认定为合法建筑的,应当给予补偿;未超过批准期限的临时建筑,按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿。被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

**第三十八条** 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1次搬迁费;被征收人从周转房迁往产权调换房屋时,房屋征收部门应当再支付1次搬迁费。

征收非住宅用房的,房屋征收部门应当按照拆卸、搬运、安装生产设备的实际合理开支支付搬迁费。具体由被选定的房地产价格评估机构评估确定。

**第三十九条** 被征收人选择货币补偿的,房屋征收部门应当向被征收人支付6个月临时安置费。

**第四十条** 被征收人选择房屋产权调换的,在过渡期限内,被征收人自行解决周转用房的,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。由房屋征收部门提供周转用房的,不再向被征收人支付临时安置费。

过渡期限是指从被征收房屋腾空交付之日起至产权调换房屋交付之日推后3个月止的期间。

产权调换房屋为期房的,6层及以下房屋过渡期限不得超过24个月;7层及以上房屋过渡期限不得超过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。

**第四十一条** 被征收人自费安装的有线电视按照价格主管部门规定的新装有线电视一次性建设费给予补偿;被征收人自费安装的固定电话、宽带、空调、太阳能等移装费按照市场价格给予补偿;被征收人自费开户的管道燃气、暖气,按照实际缴纳的开户费用给予补偿。

**第四十二条** 被征收房屋已经装饰装修的,补偿价值由承担被征收房屋评估的房地产价格评估机构结合成新评估确定,并出具单项装饰装修评估报告。

**第四十三条** 因征收非住宅房屋造成停产停业的,房屋征收部门可根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予适当补偿。具体数额由被选定的房地产价格评估机构评估确定。

**第四十四条** 被征收人只有1套住宅房屋且房屋建筑面积低

于最低面积补偿标准的,房屋征收部门对被征收人实行最低面积补偿,被征收人可向房屋征收部门提出住房困难申请并出示相关证明,房屋征收部门应在新闻媒体或征收现场公示,公示时间不少于10日。公示无异议的,在征收政策上给予照顾:

(一)选择货币补偿的,货币补偿的金额按照被征收房屋最低面积补偿标准确定评估价值;

(二)选择产权调换的,被征收房屋的补偿金额依据被征收房屋最低面积补偿标准确定的评估价值,按照被征收房屋的补偿金额与产权调换房屋的价值进行差价结算;

(三)被征收人既符合申请保障性住房条件,又符合最低面积补偿条件的,应由被征收人选择最低面积补偿或者保障性住房,但不得重复享受;

(四)被征收人已享受政府住房保障政策的,按被征收房屋的证载面积进行补偿。

最低面积补偿标准为建筑面积45平方米。

**第四十五条** 未经主管部门批准,自行将住宅房屋改为经营性用房或其他非住宅用房的,被征收房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业地点、时间一致,并在房屋征收公告发布前连续合法经营,有正常纳税记录2年以上的,结合其经营情况、经营年限及纳税等实际情况适当提高补偿标准,但提高幅度不得超过住宅房屋评估价值的20%。

**第四十六条** 房屋征收部门与被征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条的规定,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。

补偿协议订立后,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。

**第四十七条** 在规定的征收补偿签约期限内签订补偿协议并完成搬迁的,房屋征收部门对被征收人给予奖励和补助:奖励的总额最高为被征收房屋评估价值的20%,补助数额可结合项目实际在补偿方案中明确。

未在规定签约期限内签订补偿协议并完成搬迁的,不享受奖励。

**第四十八条** 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市、县(市、区)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,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

**第四十九条** 实施房屋征收应当先补偿,后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县(市、区)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。

**第五十条** 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,市(县、区)人民政府应当催告被征收人履行搬迁义务,催告书送达十日后仍未履行搬迁义务的,依法向被征收房屋所在地的人民法院申请强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

**第五十一条** 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。

**第五十二条** 房屋征收部门负责房屋征收与补偿完成后的房屋拆除市场管理工作。房屋征收实施单位应当按照相关规定,组织具有相应资质的施工单位拆除房屋,并将有关资料报送房屋征收部门备案。

**第五十三条** 被征收人搬迁后,房屋征收部门应当将房屋征收决定、补偿协议以及被征收房屋清单、房屋权属证书等资料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。

**第五十四条** 被征收人因房屋征收重新购置住房的,税务部门按规定对购房成交价格中不超过征收补偿款的部分免征契税,成交价格超过征收补偿款的,对超过部分征收契税。

**第五十五条** 被征收人在房屋拆除后,需要办理户口迁移、邮

件传递、电话迁移、供水、供电、燃气、低保、社会保险等相关手续的,可以凭补偿协议到公安、邮政、电信、公用事业、民政、人力资源和社会保障等部门(单位)办理,相关部门(单位)应按照规定给予办理。

**第五十六条** 征收房屋涉及到被征收人子女入学、入园的,被征收人子女可以继续在原居住地学校或幼儿园就读,也可以在回迁居住地学校或幼儿园就读(选择货币补偿的除外);选择本县市区的临时居住地学校或幼儿园,由教育行政主管部门根据学校或幼儿园学位情况就近统筹协调安排。被征收人凭户口簿、房产(租房)证明和补偿协议到教育行政主管部门办理有关手续,就读学校或幼儿园不得收取择校费或以非本学区学生为由拒绝入学、入园和收取其他费用。

**第五十七条** 征收房屋涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化街区的,依照有关法律、法规的规定办理。征收房屋涉及古树名木的,应当依法予以保护;其它花木、绿地,由林业、园林、行政审批服务部门按照有关规定进行办理。

**第五十八条** 房屋征收与补偿过程中,需要迁移公共设施或者各种管线的,电信、电力、广播电视、国防光缆、供水、燃气、热力、消防等产权单位按照城市规划要求,在规定的期限内完成迁移。

**第五十九条** 被征收房屋拆除灭失的,按照以下规定返还住宅专项维修资金:

(一)房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主;

(二)售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单

位。售房单位不存在的,按照售房单位财务隶属关系,收缴同级国库。

**第六十条** 搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费的具体标准,由潍坊市人民政府制定并向社会公布。

#### 第四章 罚 则

**第六十一条** 有下列行为之一的,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定进行处理:

(一)市、县(市、区)人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的;

(二)采用暴力、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的;

(三)贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的;

(四)房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的。

**第六十二条** 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

#### 第五章 附 则

**第六十三条** 涉及到国有土地上非公共利益项目拆迁,可通过协商购买的方式解决,当事人达成协议后,按有关规定,到自然

资源和规划、住建等部门办理相关手续。

**第六十四条** 本办法自 2020 年 3 月 23 日起施行,有效期至 2025 年 3 月 22 日。《潍坊市国有土地上房屋征收与补偿办法》(潍政发〔2018〕8 号)同时废止。

附件:潍坊市市区国有土地上房屋征收搬迁临时安置停产停业损失补偿以及其他相关费用标准

附件

## 潍坊市市区国有土地上房屋征收搬迁 临时安置停产停业损失补偿以及 其他相关费用标准

### 一、搬迁费

(一)住宅房屋:每户 600 元。

(二)非住宅房屋:按房屋权属证书或房屋登记簿记载建筑面积每平方米 10 元,不足 500 元的按 500 元计算。被征收房屋内有大型设施、大型生产设备和大宗物品的,其搬迁费由房地产价格评估机构会同具有相应资质的资产评估机构评估确定。

### 二、临时安置费

(一)住宅房屋:按房屋权属证书或房屋登记簿记载建筑面积每月每平方米 10 元。

(二)非住宅房屋:按房屋权属证书或房屋登记簿记载建筑面积每月每平方米 20 元。

以上标准每月不足 500 元的,以 500 元计算。房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

### 三、停产停业损失费

因征收非住宅房屋造成停产停业损失的,补偿金额可以由征收当事人协商确定。

协商不成,被征收人选择货币补偿的,按房屋评估价值的 2% 一次性给予补偿;被征收人选择产权调换的,由房地产价格评估机构根据房屋征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

#### **四、专家鉴定费**

对被征收房屋复核评估结果有异议的,可向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。每份报告鉴定费不得超过 5000 元。

各县(市)根据当地实际制定具体补偿标准,报市政府同意后执行。

---

抄送:市委办公室,市人大常委会办公室,市政协办公室,市中级人民法院,  
市检察院,潍坊军分区。

---

潍坊市人民政府办公室

2020 年 3 月 23 日印发

---