

临沂市兰山区人民政府文件

临兰政发〔2022〕1号

临沂市兰山区人民政府 关于印发《临沂市兰山区国有土地上房屋征收 与补偿办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，兰山商城管委会，
兰山经济开发区管委会：

《临沂市兰山区国有土地上房屋征收与补偿办法》已经区政府第2次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市兰山区人民政府

2022年4月1日

（此件公开发布）

临沂市兰山区国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为规范全区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护被征收人的合法权益，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》《临沂市国有土地上房屋征收与补偿管理办法》等法律法规和政策规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 在本区行政区域内，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，应当保障被征收人居住条件。

第四条 兰山区人民政府是房屋征收的主体，负责辖区内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 兰山区住房和城乡建设局为兰山区人民政府房屋征收部门，负责组织实施辖区内国有土地上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，征收补偿方案的拟定与报批，参与做好社会稳定风险评估工作。指导征收实施单位与被征收人签订补偿协议，组织残值处置和旧房拆除，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镇人民政府（街道办事处）等部门作为房屋征收实施单位承担辖区内的房屋征收与补偿具体工作。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，参与做好社会稳定风险评估工作，参与拟定补偿方案，宣传解释政策，组织签订补偿协议，根据征收部门的安排承担公告、公示、通知的送达和回迁结算等具体工作。

第七条 发展改革、财政、审计、自然资源、规划、公安、教育、民政、税务、行政审批、市场监管等部门应当按照职责分工，相互配合，做好房屋征收与补偿的相关工作。

区住房城乡建设主管部门会同发展改革、财政、自然资源、规划等有关部门，加强对全区房屋征收与补偿工作的指导。

各镇人民政府（街道办事处）和居民委员会应当配合房屋征收部门做好辖区内的房屋征收与补偿工作。

第八条 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房屋测绘、房屋预评估、法律服务等专业性工作，相关费用经财政、审计部门审定后纳入征收成本。

第九条 区人民政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入区级财政预算。

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 房屋征收决定及实施程序

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、法规规定的其他公共利益的需要。

非因前款所列情形，没有法律法规依据，不得以“自我提升改造”等方式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，由兰山区人民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，并提供以下材料：

（一）发展改革部门出具的建设项目符合国民经济和社会发

展规划的证明文件。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规划年度计划的证明文件。

(二) 自然资源、规划等部门出具的建设项目符合国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划)和专项规划的证明文件。

(三) 征收补偿资金足额到位证明材料。

(四) 房屋征收补偿安置方案。

(五) 房屋征收社会稳定风险评估报告。

(六) 建设项目组织实施单位出具的安置房源的位置、户型设计方案。

房屋征收部门应当对房屋征收事项是否符合法定条件进行审查，并提出审查意见，报区人民政府。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，及时作出征收决定。

第十三条 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相关手续，暂停办理期限最长不超过1年。

第十四条 房屋征收部门组织征收实施单位，对房屋征收范围内被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行入户调查登记。对未经权属登记的房屋，房屋征收部门应当提请区人民政府组织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；对认定为违法建筑的，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，并征求是否同意征收的意见。对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的，区人民政府组织有关部门及时进行复核、处理。

第十五条 房屋征收部门会同征收实施单位拟定征收补偿方案，报区人民政府。

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 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，征求公众意见。公示期限不得少于 30 日。

因旧城区改建需要征收房屋的，超过半数的被征收人认为征

收补偿方案不符合国家、省、市有关规定的，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。听证工作由房屋征收部门组织实施。

区人民政府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 区维稳部门是社会维稳风险评估的综合协调、督导部门。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维稳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、应急处置预案等事项进行评估论证，形成社会维稳风险评估报告并报维稳部门备案。社会维稳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。

第十八条 房屋征收决定涉及 500 户以上或征收面积 5 万平方米以上及征收区域情况特殊的应当提交区人民政府常务会议讨论。

第十九条 房屋征收事项符合法定条件的，由区人民政府依法作出房屋征收决定。

区人民政府应当自作出房屋征收决定之日起 3 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。

国有土地上房屋征收与补偿推行信息化管理，应公开的房屋

征收信息纳入兰山区政府网站。

第二十条 房屋征收部门应当通知签订补偿协议的时间、地点、方式和选房原则、顺序。组织房屋征收实施单位与被征收人依法订立征收补偿协议，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、过渡期限、违约责任等事项进行约定。

选房原则：被征收房屋建筑面积较大的选择产权调换后（一套或多套）剩余建筑面积达到片区新建安置房屋最小户型建筑面积一半（含）以上的，可以选择货币补偿，也可以再选一套最小户型的住房，超出安置面积的部分按市场价计算，最小户型选完为止；剩余面积小于片区新建安置房屋最小户型建筑面积一半的，不再予以安置，剩余面积按被征收房屋所属区域新建普通商品住房市场价给予补偿。

1. 选房：按照协议签订顺序号（房屋腾空交钥匙顺序号）自行选房，或者按片区抽取的选房号选房。

2. 被征收户选取多套安置楼房时，以安置楼房的中间楼层为高低区间的分界线，按照高低区间搭配的原则进行选房。

第二十一条 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区人民政府，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。

第二十二条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。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。

第二十三条 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，区人民政府应当催告当事人履行搬迁义务。催告书送达 10 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 3 个月内，依法向被征收房屋所在地人民法院申请强制执行。

第二十四条 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。

被征收人搬迁后，房屋征收部门应当及时将房屋征收决定、被征收房屋清单提供给不动产登记机构。

不动产登记机构应当及时依法办理被征收房屋不动产登记证书（房屋所有权证书）注销登记。

第三章 补偿方式和补偿标准

第二十五条 区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。

第二十六条 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。

兰山区行政区域内，被征收住宅房屋最低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市场价格。

第二十七条 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，但本办法第三十一条规定的情形除外。

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。

第二十八条 被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府应

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。产权调换房屋价值和被征收房屋的价值均依照本办法规定进行评估确定。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。

第二十九条 被征收人选择产权调换后，安置不足部分，按货币补偿价格找回差价；安置房屋套内面积超出被征收房屋套内面积部分，由被征收人按市场价格结算；安置房屋公摊面积超出被征收房屋公摊面积部分，执行不含地价的建设成本价。

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。房屋征收实施单位应当将符合该项保障政策的被征收人在房屋征收范围内公示。

第三十条 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，区人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十一条 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，区人民政府应当对被征收人实行房屋产权调换。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。

第三十二条 被征收人符合住房保障条件的，应当直接配租配售保障性住房，不再轮候。

被征收人同时符合住房保障条件和最低套型面积补偿条件的，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最低套型面积补偿，不得同时享受以上两项政策。

第三十三条 依法取得土地使用权的空置院落补偿，按房屋建筑的容积率计算，容积率 1.0（含）以上的，不予补偿；不足 1.0 的，用地面积减去应补偿房屋建筑面积部分，按市场评估价格给予货币补偿或补足建安成本价予以还建安置。

第三十四条 因征收住宅房屋造成搬迁的，作出房屋征收决定的人民政府应当向被征收人支付搬迁费。执行标准按套享受一次性搬迁费 2000 元。

征收非住宅的，搬迁费按合法建筑面积计算，补助标准为 10 元/平方米。特殊设备的搬迁费用，由依法选定的评估机构评估确定。

第三十五条 征收住宅房屋，作出房屋征收决定的人民政府应当向被征收人支付临时安置费。临时安置费按约定的过渡期限每（套）户每月 1500 元。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当按照补偿协议约定的过渡期限向被征收人支付临时安置费；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。

市区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。

第三十六条 因征收非住宅房屋给被征收人造成停产停业损失的，房屋征收部门向被征收人一次性支付 3 个月的停产停业损失补偿费。停产停业损失补偿费的补偿标准按企业被征收前三年效益的平均数确定。无法认定效益的按 100 元/平方米执行。

事实已停业、停产的，不发放停产停业损失补偿费。

第三十七条 对于正常经营的加油站、加气站、充电站等具有公共服务功能的商业设施的征收，征收补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行产权调换，被征收人有权选择补偿方式。选择货币补偿的，由评估机构评估确定；选择产权调换的，必须具备产权调换条件，予以安置。

第三十八条 擅自改变房屋用途，从事生产经营活动的，不支付停产停业损失补偿费。

营业用房和“住改非”房屋的补偿

(1) 有工商登记、税务登记（三证合一按照社会统一信用登记）并有正常纳税记录；

(2) 房屋所有权证、工商登记和税务登记（或社会统一信

用代码证)注明的营业地点、时间一致;

(3)持有的房屋所有权证用途栏内标明“营业”字样。

被征收房屋同时具备以上三个条件的,其房屋按照营业用房进行评估,给予货币补偿。不同时具备以上3个条件的,不能认定为营业用房。

房屋所有权证用途栏为“住宅”,具备前两个条件且持续经营1年以上的(租赁经营的缴纳相关税费1年以上),可认定“住改非”房屋。

沿城市规划道路两侧的“住改非”房屋在住宅房屋评估价格的基础上增加40%的补偿款;其它“住改非”房屋在住宅房屋评估价格的基础上增加30%的补偿款。

第三十九条 征收个人住宅,对装饰装修给予适当补偿。简装修的,按每平方米50元补偿;精装修的,按每平方米100元补偿。特殊装修的,可以委托依法选定的评估机构通过评估确定。

第四十条 为鼓励住宅房屋被征收人早签协议并腾空房屋,在规定的奖励期限内签订协议的,给予2万元奖励。逾期未签协议或未按规定时间腾空房屋的,不享受奖励政策。

第四十一条 配房、储藏室、车库的补偿实行货币补偿,货币补偿的标准由评估机构评估确定。也可补足与被征收主房补偿价格的差价,按主房予以还建。

还建安置房配建的车位、储藏室,按市场化方式运作,由被征收人自愿购置。

第四十二条 产权调换房屋竣工经五方主体验收合格和消防验收合格,达到交付使用条件,由征收部门下发回迁公告,被征收人应在征收部门通知规定的时间内办理回迁结算。被征收人未在回迁公告规定的时间内办理回迁结算的,征收部门以书面方式进行催告,被征收人仍不办理回迁结算的,征收部门可按照有关法律法规规定和补偿协议约定依法处理。

第四章 征收评估

第四十三条 被征收房屋和产权调换房屋的价值,应当由依法备案的房地产价格评估机构评估确定。

第四十四条 同一征收项目的房屋征收评估,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。

第四十五条 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签字认可的房地产价格评估机构,视为协商选定。

被征收人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。

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。

第四十六条 房地产价格评估机构确定后，房屋征收部门应当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征收成本。

第四十七条 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。

第四十八条 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 5 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。

第四十九条 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 10 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 10 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 10 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 10 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住房城乡建设主管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 房屋拆除

第五十条 房屋征收拆除包括建筑物拆除，施工现场围挡设置，地上所有构筑物拆除时的抑尘，特殊作业及扬尘地块喷淋、洒水，建筑垃圾处置，裸露土地的覆盖、绿化，出入口道路硬化，运输车辆冲洗、密闭运输等措施。

第五十一条 区人民政府按照属地管理、分级负责、责权分

明、全面覆盖的原则，实行镇（街道）、社区（居）网格化监管，建立和完善网格化的征收工地扬尘防治监管机制，明确监管对象、监管内容、监管标准和责任人。

第五十二条 房屋征收部门通过招标等程序选择具备房屋建筑工程施工总承包资质的施工单位承担房屋拆除工作。

房屋拆除工程承包合同应当载明扬尘防治目标、扬尘防治责任和施工安全等内容。房屋征收部门委托评估机构，对征收工地扬尘防治费用、地上附着物残值进行评估，评估值作为招标价格依据。残值处置收入上缴区级财政，实行收支两条线管理。

第五十三条 准备实施拆除的房屋征收拆除工地，由拆除施工单位具体落实施工现场扬尘防治措施。拆除施工单位开工前要制定完善的《扬尘防治实施方案》和《建筑垃圾（渣土）处置方案》，建立相应的责任制度，指定专人负责施工现场扬尘污染防治的管理工作。同一工程存在多家拆除施工单位的，要明确划分扬尘防治责任范围。

加强建筑垃圾无害化处理与环保再利用工作，鼓励拆除施工单位将工地内建筑垃圾运送至建筑垃圾综合利用企业进行分类处置，生产的环保再生颗粒铺填至工地，替代抑尘网治理扬尘，减少抑尘网覆盖造成的二次污染。

第五十四条 施工现场使用的非道路移动机械应符合国家、省、市关于非道路移动机械环境监管的规定要求，禁止使用超过污染物排放标准的非道路移动机械。

第五十五条 重污染天气应急期间，严格按照《临沂市重污染天气应急预案》要求，落实应急减排措施。当发布预警时，拆除施工单位应停止房屋拆除作业等易产生扬尘的施工环节。

第六章 法律责任

第五十六条 违反本办法规定，区人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府按照《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》第四十五条规定责令改正，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。

第七章 附 则

第五十七条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 7 月 31 日。

第五十八条 在本办法颁布实施前已作出征收决定的项目，执行原有政策。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院。各人民团体。

临沂市兰山区人民政府办公室

2022 年 4 月 1 日印发
