

临沂市人民政府文件

临政发〔2015〕19号

临沂市人民政府 关于印发临沂市国有土地上房屋征收 与补偿实施办法的通知

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经市政府第63次常务会议研究通过，现予印发，请认真遵照执行。

临沂市人民政府
2015年8月14日

临沂市市区国有土地上房屋征收与补偿 实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范市区（包括兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区）国有土地上房屋征收与补偿工作，切实维护被征收人的合法权益，根据国家 and 省、市有关政策规定，结合市区实际，制定本办法。

第二条 市区国有土地上房屋征收按属地管理的原则，由所在区人民政府作出征收决定。

第三条 在符合公共利益的前提下，提交区人民政府作出房屋征收决定应提供以下材料：

（一）由发展改革部门出具的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，还应提交建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明文件。

（二）由国土资源管理部门出具的符合土地利用总体规划的证明文件。

（三）由规划部门出具的符合城乡规划和专项规划的证明文件。

（四）由资金管理部门出具的补偿资金足额到位的证明材料。

（五）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。

(六) 补偿安置方案。

(七) 房屋征收社会稳定风险评估报告。

第四条 房屋征收决定涉及 500 户以上或征收面积 5 万平方米以上的，应当经区人民政府常务会议讨论。

第五条 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。

第六条 房屋被依法征收的，应及时报市国土资源管理部门依法收回国有土地使用权。

第二章 房屋征收实施程序

第七条 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。

第八条 房屋征收部门应会同财政部门、审计部门、评估机构等，对房屋征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。

第九条 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。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十条 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，并征求是否同意改造的意见。

第十一条 房屋征收部门应当拟定征收补偿方案，报区人民政府进行论证。

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。

区人民政府应当在房屋征收范围内公示征收补偿方案，征求意见。公示期限不得少于三十日。

第十二条 房屋征收部门应当在征收补偿方案公示期限内进行政策宣讲，对有关的政策规定进行解读。政策宣讲会由被征收人所在街道、社区组织。

第十三条 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，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。

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。

第十四条 房屋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。

第十五条 房屋征收事项符合法定条件的，由区人民政府作出房屋征收决定。

第十六条 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。被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限为十日。

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，并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。

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。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。

第十八条 房屋征收部门公告选房和签订补偿协议的时间、地点、方式，组织居民选房、计价、签订补偿协议。

第十九条 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。补偿决定应告知被征收人的法律救济方式，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。

第二十条 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，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。

第二十一条 被征收人签订协议后，由房屋征收部门确定统一腾空时间。房屋腾空交征收实施单位验收后，由征收实施单位按有关规定组织旧房拆除。残值处置收入上缴同级财政国库，实行收支两条线管理。

第二十二条 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，依法

办理被征收房屋产权和土地使用权注销登记。

第二十三条 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。

第三章 补偿方式和标准

第二十四条 被征收人可以选择补偿方式，既可以选择货币补偿，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。

第二十五条 征收个人住宅的货币补偿标准，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，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%。

征收非住宅的货币补偿标准，按不低于类似房地产的市场价格执行。

鼓励被征收人选择货币补偿。区人民政府应根据实际情况制定货币补偿奖励办法。

第二十六条 因旧城区改建征收个人住宅，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就近提供用于产权调换的安置房。产权调换房屋和被征收房屋的价值均按同一时点进行评估确定。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。

区人民政府也可购买存量商品房用于产权调换。

第二十七条 加油站、加气站、充电站等带有公共服务功能的商业设施的征收，在符合专项规划的前提下，可以实行异

地迁建。

异地建设加油站、加气站、充电站的用地价格，参照被征收设施用地的征收成本，以宗地评估价格作为出让起始价。

第二十八条 被征收房屋建筑面积安置不足部分，按货币补偿价格找补差价；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。

第二十九条 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。

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 依法获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。

第三十一条 因征收非住宅房屋给被征收人造成停产停业损失的，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。

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。无法认定效益的营业用房，仍按 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。

第三十二条 “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，可以在住宅补偿价格的基础上适当提高补偿，但最高不超过 40%。

第三十三条 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 30 元补偿；精装修的，按每平方米 60 元补偿。

特殊装修的，一般由征收当事人协商确定，协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

第三十四条 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、车库、储藏室采取市场化运作，由住户自愿购买。

第三十五条 因征收造成被征收人搬迁的，应当支付搬迁费。搬迁费的标准按当年度的市场行情测算。

征收非住宅的，按合法建筑面积计算，补助标准为 8 元/平方米。特殊设备的搬迁费用，由评估机构评估确定。

第三十六条 根据征收项目所在区域同期普通住宅租金的平均水平，合理确定临时安置费标准，每年度公布一次。

选择货币补偿的，临时安置费按三个月计发；选择产权调

换的，按实际过渡时间计算，不足 1 个月的，按 1 个月计发，过渡期限最长为 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。签订协议后确定统一腾空时间，临时安置费从被征收人腾空房屋时间开始计发。

征收人提供周转房或采取先还建后搬迁方式的，不支付临时安置补助费。

市区产权调换的过渡期为：多层 24 个月，高层 36 个月。

第三十七条 为鼓励居民早签协议并腾空房屋，在征收通知规定的奖励期限内签订协议的，给予奖励。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。

第四章 附则

第三十八条 本办法自 2015 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 8 月 31 日。

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
