

海阳市国有土地上房屋征收与补偿办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿工作，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》《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，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 市政府负责全市房屋征收与补偿工作的政策指导和监督检查，负责全市范围内国有土地上房屋征收与补偿工作（以下简称房屋征收与补偿工作）。

第四条 市住房和城乡建设管理局为房屋征收部门，具体负责指导、检查全市房屋征收与补偿工作，并组织实施由市政府负责的房屋征收与补偿工作；房屋征收实施单位为海阳市城乡建设事务服务中心。

第五条 房屋征收与补偿实施单位，承担全市房屋征收与补偿的具体工作，具体负责组织全市每一个项目房屋征收的测量、评估及补偿工作，房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门应当与被委托的房屋征收实施单位签订房屋征收实施单位签订房屋征收委托合同，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 市政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入本级财政预算。

房屋征收部门应当会同发展改革、公安、财政、自然资源和规划、行政审批、行政执法、审计、生态环境、文物保护、税务、市场监管等部门依照相关规定和职责分工，配合联动，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

各镇区街道政府（管委、办事处）和村民委员会（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。

第二章 征收与补偿程序

第七条 依法确需征收房屋的，由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、自然资源和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、国土空间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，报市政府。市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。

第八条 房屋征收范围确定并公布后，房屋征收部门应当书面通知有关部门暂停办理征收范围内房屋的新建、改建、扩建、改变房屋和土地用途、所有权分割、分立承租、营业登记、税务登记和补办土地出让等相关手续，有关部门应严格按照通知要求执行。

暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

在暂停期限内违反上述规定办理相关手续的，房屋征收时不予增加补偿费用，仍按原房屋和土地的用途、功能进行征收补偿。

第九条 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、建筑面积等情况进行调查登记。对未经权属登记的房屋，房屋征收部门应当提请市政府组织自然资源 and 规划、住房和城乡建设、行政执法等部门依法进行认定和处理。对符合登记条件的，由住房和城乡建设部门向有关权利人出具权属证明。对超过批准期限的临时建筑和违法建筑，由自然资源 and 规划部门或行政执法部门依照有关规定进行处理。

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，市政府应当组织有关部门及时进行复核、处理。

第十条 房屋征收部门应当按照有关规定拟定征收补偿方案，报市政府。

第十一条 市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。征求意见期限不得少于 30 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规定的，市政府应组织召开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。

第十二条 市政府作出房屋征收决定前，应当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。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。

房屋征收决定涉及被征收人 500 户以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

市政府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。

第十三条 房屋征收事项符合法定条件的，由市政府依法作出房屋征收决定。

市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通告。通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。

第十四条 被征收人将自有房屋出租的，房屋征收部门对被征收人进行补偿，被征收人负责将租赁房屋腾空。

被征收人与房屋承租人应当依据相关法律处理租赁关系，因解除租赁关系而产生的补偿、赔偿等费用，由被征收人与房屋承租人按双方合同约定或者相关法律规定处理。

直管公房的征收与补偿按照《烟台市直管公房管理办法》的有关规定执行。

第十五条 房屋征收部门与被征收人订立征收补偿协议，并收回被征收房屋所有权证书（权属证明）和土地使用权证书或不动产权证书。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十六条 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市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通告。

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，市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有管辖权的

人民法院申请强制执行。

第十八条 房屋征收部门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。

第十九条 房屋被征收后，房屋征收部门应及时到不动产登记中心办理被征收房屋所有权和土地使用权注销登记手续，并交回被征收房屋所有权证书（权属证明）和土地使用权证书或不动产权证书。

房屋征收与补偿完成后的房屋拆除工作，应由具有相应资质等级的施工企业实施。

第二十条 房屋征收部门应当会同有关部门为选择房屋产权调换的被征收人按规定办理产权调换房屋的交付和登记发证等手续。

第三章 征收与补偿标准

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。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，市政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 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评估确定。被征收住宅房屋的最低补偿标准，不得低于同区位新建普通商品住房市场评估价格的 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，由房地产价格评估机构评估确定。

第二十三条 被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋和被征收房屋的价值均按规定进行评估确定。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。

征收房屋的附属物，不作产权调换，给予货币补偿。

第二十四条 用于产权调换的房屋应当产权清晰，符合国家、省和烟台市规定的房屋建筑设计技术规范、标准和房屋质量安全标准。

第二十五条 征收个人住宅，被征收人只有1套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于45平方米的，在对被征收人进行货币补偿或房屋产权调换时，被征收房屋的建筑面积应按最低面积补偿标准45平方米计算。

房屋征收部门应当将符合前款条件的被征收人在房屋征收范围内进行公示，公示期限不得少于10日。

第二十六条 被征收人符合住房保障条件，且市政府有符合条件的保障性配租、配售房源的，市政府应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

被征收人符合住房保障条件且市政府有符合条件的保障性配租、配售房源，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。

第二十七条 过渡期限为房屋征收部门接收被征收房屋

之日起至房屋征收部门交付安置房屋之日止。征收补偿协议有约定的，从其约定。没有约定的，就地回迁安置房为 6 层及以下建筑的，过渡期限不得超过 24 个月，7 层至 12 层建筑不得超过 30 个月，13 层及以上建筑不得超过 42 个月。易地安置房为 6 层及以下建筑的，过渡期限不得超过 12 个月，7 层至 12 层建筑不得超过 18 个月，13 层及以上建筑不得超过 24 个月。

第二十八条 临时安置费按被征收住宅房屋的建筑面积结合过渡期限计发。临时安置费标准为每月 12 元/平方米。被征收人符合享受最低面积补偿条件的，房屋征收部门应按照 45 平方米计算临时安置费。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当一次性给予被征收人 3 个月临时安置费。被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当在过渡期限内支付临时安置费；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。房屋征收部门提供的周转用房面积应不小于被征收房屋面积，周转用房使用人应当按时腾退周转用房。

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。

第二十九条 停产停业损失补偿费根据被征收非住宅房屋的规划用途、土地性质和效益等不同，结合停产停业期限确定。按被征收房屋的建筑面积，生产、仓储类房屋每月 20 元/平方米，办公、公益类房屋每月 30 元/平方米，商贸、

服务类房屋每月 40 元/平方米。

被征收人选择货币补偿的，一次性给予被征收人 12 个月停产停业损失补偿费。被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当在过渡期限内支付被征收人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用房的，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用房的，自逾期之日起按照标准支付停产停业损失补偿费。

第三十条 被征收的住宅房屋用作营业用房的，按住宅补偿。依法办理工商营业登记和税务登记，营业至房屋征收决定发布之日，且房屋所有权证书、营业执照注明的营业地点一致的，房屋征收部门应按建筑面积每平方米 400 元的标准，支付被征收人利用住宅营业补助费。

第三十一条 住宅房屋搬迁费为每户 1000 元，需要周转过渡的，应计算 2 次搬迁费。非住宅房屋搬迁费按照实际发生的费用计算。房屋征收部门负责搬迁或实施司法强制执行的不支付被征收人搬迁费。

第三十二条 征收住宅房屋，被征收人在规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议并搬迁交房的，房屋征收部门给予搬迁奖励费。搬迁奖励费标准为按被征收房屋建筑面积 100 元/平方米，单户奖励费低于 10000 元的按 10000 元计发。

第三十三条 因房屋征收造成的被征收人电话、有线电视、管道煤气、宽带网、空调、热水器移装等费用，由房屋征收部门按照征收时的收费标准予以补偿。无法恢复使用的设备、设施，房屋征收部门应当按照重置价格结合成新评估确定的金额给予被征收人货币补偿。

第三十四条 征收房屋的附属物、树木等的补偿，房屋征收部门可根据有关规定，以价格评估等方式确定。

第三十五条 以上临时安置费、停产停业损失补偿费、住宅房屋搬迁费、利用住宅营业补助费、搬迁奖励费标准，在海阳市范围内施行，并由市政府根据实际情况适时进行调整。

第四章 征收评估

第三十六条 房屋征收工作经费，按照被征收房屋的建筑面积每平方米 50 元的标准拨付，单一项目不足 2000 元，按 2000 元拨付。第三方评估费按有关规定拨付。

第三十七条 被征收房屋和产权调换房屋的价值，应当由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。同一征收范围内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，可以由两个以上的房地产价格评估机构共同承担，评估标准和方法应当统一。

第三十八条 房屋征收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。

第三十九条 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征收范围内予以公告，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。

被征收房屋所在地的镇区街道政府（管委、办事处）和村民委员会（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确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、镇区街道政府（管委、办事处）和村民委员会（居民委员会）代表等进行现场监督。

第四十一条 采取逐户征询方式选定房地产价格评估机构的，应当以书面形式进行。单一房地产价格评估机构获得有效票数最多，且领先第二名的有效票数多于未被征询到的被征收人的户数，则该房地产价格评估机构可直接被确定为该项目的征收评估机构。

采取集中投票方式选定房地产价格评估机构的，房屋征收部门应当提前将相关事项告知被征收人。被征收人应在规定时间内持房屋权属证书，按一个被征收人（所有权证）一

票的原则，到指定地点参与投票，得票最多的房地产价格评估机构确定为该项目的征收评估机构。无正当理由，逾期不参加投票的被征收人，视为自行放弃投票权利。

采取抽签、摇号等随机方式确定房地产价格评估机构的，房屋征收部门应当提前将参与抽签、摇号的候选房地产价格评估机构向被征收人公示。

第四十二条 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。

第四十三条 估价人员应当对被征收房屋进行实地查勘，做好实地查勘记录，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料。

实地查勘记录由实地查勘的房地产估价师、被征收人和房屋征收部门人员签字认可。因被征收人原因不能对被征收房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字或盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出相应说明。

第四十四条 房屋征收评估应当选用市场比较法，不具备采用市场比较法条件的，可以选用其他评估方法，但应当在评估报告中说明原因。被征收房屋室内外装修装饰及房屋附属设施补偿金额由房地产价格评估机构一并评估，评估金额在分户评估报告中单列。

第四十五条 依法选定的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。

第四十六条 房屋征收部门要会同有关部门按照相关规定组织成立房地产价格评估专家委员会。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书面申请复核评估。

对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。专家委员会的鉴定意见为最终结果。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第五章 法律责任

第四十七条 房屋征收与补偿工作应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，保证被征收人获得公平补偿；严禁贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用，确保征收补偿款及时足额发放到被征收人手中。

审计机关应加强对征收补偿费用管理和使用情况监督。

第四十八条 严禁采用暴力、威胁或者违反规定中断供水、供电、供气和道路等非法方式迫使被征收人搬迁。

房屋征收与补偿完成后的房屋拆除工作，由房屋征收实施单位负责组织具有相应资质等级的施工企业实施。任何单位和个人不得私自进行房屋拆除活动，以确保全市房屋拆除工作安全有序的进行。

各级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滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级政府或者本级政府责令改正，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。

第四十九条 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，责令限期改正、给予警告，并可依据相关规定并处罚款，同时记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；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。

第五十条 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。

第五十一条 建设单位参与搬迁活动的，由房屋征收部门责令改正，并依据相关规定处以罚款；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

第五十二条 本办法施行前，已依法作出房屋征收决定的项目，按照原规定办理。

第五十三条 市政府确定的为了公共利益建设涉及集体土地上的房屋征收标准，可参照本办法的条款执行。

第五十四条 本办法自 2026 年*月*日起施行。