

济南市国有土地上房屋征收与补偿办法

(2013 年 7 月 20 日济南市人民政府令第 248 号公布
根据 2023 年 10 月 26 日济南市人民政府令第 285 号
《济南市人民政府关于修改〈济南市国有土地上
房屋征收与补偿办法〉的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 为了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》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市辖区国有土地上房屋征收与补偿，适用本办法。

第三条 市、区人民政府负责辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设部门（以下称市房屋征收部门）是本市房屋征收与补偿工作主管部门，负责本市房屋征收与补偿工作的业务指导和监督管理，负责组织实施市人民政府确定

的建设项目涉及的房屋征收与补偿工作。

各区住房和城乡建设部门（以下称区房屋征收部门）负责组织实施本行政区域内房屋征收与补偿工作。

济南高新技术产业开发区管理委员会、济南市南部山区管理委员会、济南新旧动能转换起步区管理委员会负责组织实施本区域内房屋征收与补偿工作。

发展改革、自然资源和规划、城管执法、财政、公安、教育、民政、行政审批服务、市场监督管理等部门依照职责，共同做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

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房屋征收与补偿工作。

第四条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担国有土地上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负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第五条 市房屋征收部门应当定期对从事房屋征收与补偿工作的人员进行相关法律政策、专业知识培训。

第六条 市房屋征收部门应当建立房屋征收信息系统，房屋征收补偿工作实行信息化管理。

第七条 市人民政府对在国有土地上房屋征收与补偿工

作中作出突出贡献的单位或个人予以表扬。

第二章 征收决定

第八条 有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交需要的；

（二）由政府组织实施能源、交通、水利等基础设施建设需要的；

（三）由政府组织实施科技、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需要的；

（四）由政府组织实施保障性安居工程建设需要的；

（五）由政府依照本市城乡规划组织实施对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建需要的；

（六）法律、行政法规规定其他公共利益需要的。

第九条 房屋征收部门应当依法编制国有土地上房屋征收年度计划。保障性安居工程和危房集中、基础设施落后的地段旧城区改建等建设项目，需要征收房屋的，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

第十条 依法确需征收房屋的，项目实施单位应向房屋征收部门提出房屋征收申请，并提交以下材料：

（一）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、国土空间总体规划、详细规划和专项规划的文件；

(二) 房屋拟征收范围和符合公共利益的情况说明；

(三) 用于产权调换的房源和征收补偿资金落实情况报告。

第十一条 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，报同级人民政府。市、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。

第十二条 房屋征收部门应当在房屋征收范围确定后三日内，发布冻结通告。

冻结通告发布之日起，任何单位和个人不得在征收范围内新建、扩建、改建、翻建房屋及附属物，不得改变房屋和土地用途。

房屋征收部门应当在发布冻结通告的同时书面通知有关部门暂停办理前款所列事项的相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不超过一年。

房屋征收决定作出后，房屋征收部门应当通知相关部门在项目建设活动结束前停止办理本条第二款所列事项相关手续。

第十三条 冻结通告发布之日起，有下列行为的，不予增加补偿费用：

(一) 房屋的析产和过户；

(二) 办理户口迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退出现役、服刑人员刑满释放等原因必须办理户口迁入的除外；

(三) 建立新的房屋租赁关系，分列、变更公有房屋租赁户名；

(四) 新设立和变更市场主体登记和事业单位、社会团体登记；

(五) 其他导致不当增加补偿费用的行为。

第十四条 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、配套设施等情况组织调查登记，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。

被征收人对调查结果有异议的，房屋征收部门应当及时调查核实。

第十五条 征收补偿方案公布前，城管执法部门应当会同自然资源和规划、住房和城乡建设等部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。认定为合法建筑的，应当给予补偿；认定为违法建筑的，不予补偿。

第十六条 房屋征收部门应当拟订征收补偿方案报同级人民政府，由同级人民政府组织相关部门论证后予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。

征收补偿方案包括以下内容：

- （一）房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收目的；
- （三）房屋征收范围；
- （四）房屋征收部门、房屋征收实施单位；
- （五）房屋征收补偿的签约期限；
- （六）房屋征收补偿方式和计算方法；
- （七）用于产权调换房屋的基本情况；
- （八）奖励和各类补助标准；
- （九）搬迁过渡方式、过渡期限；
- （十）其他事项。

第十七条 市或区人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋的，超过百分之五十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》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市或区人民政府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。

第十八条 征收补偿费用主要包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。

用于货币补偿的资金和补助、奖励等费用应当在房屋征收决定作出前足额到位、专户存储、专款专用。

用于产权调换的房屋在交付时，应当符合国家质量安全标准，并产权清晰，无权利负担。

第十九条 市或区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当按规定组织进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，由政府常务会议讨论决定。

第二十条 市或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权利救济途径等事项。

房屋征收部门及相关部门和单位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。

第三章 补 偿

第二十一条 征收补偿方式包括货币补偿和产权调换。

第二十二条 对被征收人的补偿包括：

- （一）被征收房屋的价值；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置费用；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失。

被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值以及附属该房屋的国有土地使用权的价值。

第二十三条 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，房屋征收部门应当提供

改建地段或者就近地段的房屋。

第二十四条 被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，应当由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

房屋征收决定作出前，可以提前实施预评估。预征收评估机构可以按规定程序转为征收评估机构。房屋征收评估具体实施办法，由市房屋征收部门依法制定。

第二十五条 被征收的住宅房屋，补偿价值按照其所处区位新建普通商品住宅市场价格，结合被征收房屋建筑结构、层次、朝向、新旧程度和装饰装修情况等因素评估确定。

第二十六条 征收住宅房屋实行产权调换的，产权调换房屋的套内建筑面积一般不得少于被征收房屋的套内建筑面积。

被征收人按照征收补偿方案规定的范围和标准选择的房屋，其公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积部分的价款由房屋征收部门承担。

被征收人超出征收补偿方案规定的范围和标准选择的房屋，其超出的套内建筑面积及其相对应公用分摊面积的价款按产权调换房屋评估价格计算，由被征收人承担。

第二十七条 被征收房屋实行产权调换的，房屋征收部门应当与被征收人按照本办法规定，结清被征收房屋补偿金

额和产权调换房屋价值之间的价款。

第二十八条 征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，被征收人与承租人达成协议的，房屋征收部门应当按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的，房屋征收部门应当予以产权调换，原租赁关系不变。具体办法另行制定。

第二十九条 被征收人或公有房屋承租人只有一套住宅房屋，且建筑面积小于四十六平方米的，房屋征收部门应当给予最低面积补偿，最低面积补偿标准不少于四十六平方米建筑面积。具体办法另行制定。

被征收房屋和安置房屋存在差价的，应当结清房屋差价款。最低面积补偿标准之内的差价，由房屋征收部门承担；超出最低面积补偿标准对应面积的价款，由被征收人或公有房屋承租人承担。结清差价后的房屋产权归被征收人或公有房屋承租人所有。

房屋征收部门应当将享受前款规定条件的被征收人或公有房屋承租人，在征收范围内进行公示，接受社会监督。

第三十条 被征收非住宅房屋货币补偿价格，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。

第三十一条 征收非住宅房屋实行货币补偿的，房屋征收部门应当按照本办法第三十条确定的价值向被征收人支付

补偿金。

征收非住宅房屋实行产权调换的，应当符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划。具体办法另行制定。

第三十二条 征收按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋，被征收人与承租人达成协议的，房屋征收部门应当按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议且符合产权调换条件的，房屋征收部门可以进行产权调换，原租赁关系不变；被征收人与承租人未达成协议且不符合产权调换条件的，房屋征收部门应当予以货币补偿。具体办法另行制定。

第三十三条 在征收范围内擅自利用住宅房屋从事经营活动的，按照原房屋产权登记性质认定。

对本办法实施前利用住宅房屋从事经营活动，且营业执照和房屋登记地点一致并且有纳税记录的，按照其实际营业面积，根据纳税时间的长短适当增加补偿。具体办法另行制定。

第三十四条 被征收房屋存在产权纠纷或者使用权纠纷，在签约期限内又未解决的，房屋征收部门应当暂时安置被征收房屋现使用人。

第三十五条 征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律、法规执行。

第三十六条 征收房屋涉及军事设施、教堂、寺庙、文

物古迹的，依照有关法律、法规的规定办理。

第三十七条 房屋征收部门应当与被征收人、公有房屋承租人订立房屋征收补偿协议。主要包括补偿方式、补偿金额、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以及违约责任等事项。

第三十八条 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六个月临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换，在过渡期限内自行解决周转用房的，由房屋征收部门按月支付临时安置费；由房屋征收部门解决周转用房的，不支付临时安置费。因为房屋征收部门的责任延长过渡期限的，对自行解决周转用房的，自逾期之月起临时安置费增加一倍，对房屋征收部门提供周转用房的，自逾期之月起临时安置费按月支付。

房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

第三十九条 房屋征收部门应当对按期搬迁、提前搬迁或者选择货币补偿的被征收人、公有房屋承租人给予适当奖励。具体办法另行制定。

第四十条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

房屋征收部门给予补偿后，被征收人、公有房屋承租人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者以违反规定中

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、公有房屋承租人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十一条 房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租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，房屋征收部门应当报请同级人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第四十二条 被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议也不提起行政诉讼，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，应当依法向人民法院申请强制执行。

第四十三条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿结果在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公开。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督。

第四十四条 被征收人或公有房屋承租人签订征收补偿协议并搬迁后，房屋征收部门应当持房屋征收决定、被征收房屋权属证书、被征收房屋清单等相关材料，办理被征收房屋权属证书注销登记手续。

未签订征收补偿协议的，房屋征收部门可持房屋征收补

偿决定书、人民法院强制执行裁定书等相关材料，办理被征收房屋权属证书注销登记手续。

办理注销登记手续时，被征收房屋权属证书确实无法收回的，由不动产登记机构公告作废。

第四章 法律责任

第四十五条 违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，依照本办法规定执行。

第四十六条 房屋征收部门及相关工作人员在国有土地上房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，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。

第四十七条 采取暴力、威胁或者以违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，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；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 采取暴力、威胁等方法阻碍国有土地上房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，由公安机关

依法给予行政处罚；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重大差错的评估报告的，依照有关法律、法规规定予以查处。

第五章 附 则

第五十条 各县国有土地上房屋征收与补偿工作可以参照本办法执行。

第五十一条 本办法自公布之日起施行。2007 年 4 月 19 日市人民政府公布的《济南市城市房屋拆迁管理办法》（市政府令第 223 号）同时废止。本办法施行前已经取得拆迁许可证或者已经依法作出房屋征收决定的项目继续沿用原有的规定办理。需要强制拆除的，应当依法进行。