

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2021〕2号

济南市人民政府办公厅 关于印发《济南市国有土地上房屋征收与 补偿办法》实施细则的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《〈济南市国有土地上房屋征收与补偿办法〉实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府办公厅
2021年1月26日

（联系电话：市住房城乡建设局房屋征收管理处，66605867）
（此件公开发布）

《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》

实 施 细 则

第一条 为贯彻实施《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（济政令 248 号，以下简称《办法》），结合工作实际，制定本实施细则。

第二条 《办法》所指市辖区包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区以及各功能区（含济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区，下同）。

第三条 各功能区国有土地上房屋征收决定以市政府名义作出。各功能区管委会具体组织实施辖区内建设活动涉及的房屋征收与补偿工作。市房屋征收部门负责指导和协助各功能区管委会履行房屋征收程序。

第四条 属于市政府作出征收决定的项目，市城市建设项目协调小组受市政府委托，以市政府名义实施审定国有土地上房屋征收与补偿方案、作出房屋征收决定和补偿决定、申请人民法院强制执行等相关事项。

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。

第五条 跨行政区的项目以及重大建设项目需征收房屋的，由项目实施单位向市房屋征收部门提出明确征收主体建议，市房屋征收部门召集相关区、部门研究形成初步意见，报市政府同意后确定项目征收主体。

跨行政区的项目涉及未登记建筑的调查、认定、处理的，由被征收房屋所在区未登记建筑认定工作组负责组织实施。项目征收区域行政区划不明确的，与项目征收主体一并明确。

第六条 房屋征收部门应当与受委托的房屋征收实施单位签订委托合同，并按规定支付征收工作经费。受委托的房屋征收实施单位应当做好下列工作：

- （一）组织开展房屋调查登记并核对相关数据；
- （二）做好房屋征收与补偿相关政策宣传、解释；
- （三）会同房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案，征求、汇总社会公众意见；
- （四）配合有关部门做好社会稳定风险评估；
- （五）实施已征收房屋拆除、渣土清运管理及公共配套设施迁移等工作；
- （六）组织签订房屋征收补偿协议，做好回迁安置工作并结算相关费用；
- （七）涉及房屋征收的其他事项。

第七条 在房屋征收过程中发生的测绘、评估、公证、

房屋拆除（含扬尘污染防治、工地围挡设置）、法律服务、审计等工作费用，列入房屋征收成本。

第八条 每年年底前，各项目实施单位应当将下一年度拟实施房屋征收项目报送区房屋征收部门，各区房屋征收部门汇总后形成房屋征收年度计划，上报市房屋征收部门。市房屋征收部门据此依法编制全市国有土地上房屋征收年度计划。

保障性安居工程建设、旧城区改建涉及房屋征收的项目，应当按程序纳入本级国民经济和社会发展年度计划。其中，市有关部门、市属企事业单位和各功能区拟实施房屋征收的项目，由市房屋征收部门会同市发展改革部门编入市级国民经济和社会发展年度计划，按程序报批；区级实施的项目，由区房屋征收部门会同区发展改革部门编入区级国民经济和社会发展年度计划，按程序报批，并报市发展改革、房屋征收部门备案。

第九条 符合《办法》第七条第（一）至（四）项所列情形的建设项目，具备建设项目批准文件、国有土地使用权批准文件、建设用地规划意见的，房屋征收部门可不再征询相关部门意见。

第十条 自然资源部门和规划部门为同一部门的，项目符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的书面意见可一并出具。是否符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的意见应表述明确、完整。

第十一条 《办法》第九条所称“项目实施单位”，是指组织实施基础设施建设、公共事业以及保障性安居工程建设和旧城区改建等建设活动的单位，在房屋征收过程中主要负责以下工作：

- （一）项目前期规划策划和可行性研究；
- （二）筹集房屋征收补偿资金等相关费用；
- （三）落实安置房源；
- （四）协助房屋征收部门做好房屋征收相关工作。

第十二条 房屋征收范围确定后方可实施房屋征收冻结。

房屋征收部门可根据房屋征收项目类型，单独或会同相关部门根据建设用地规划意见，按照《办法》第十条规定拟定房屋征收范围，报政府批准后出具《征收范围确定意见书》。

房屋征收部门应当按照确定的房屋征收范围发布征收冻结通告，并组织对征收范围内单位和居民的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。

征收冻结通告和征收补偿方案中房屋征收范围与房屋征收决定公告载明的房屋征收范围不一致的，以市、区政府征收决定公告载明的房屋征收范围为准。

第十三条 征收冻结通告发布后、房屋征收决定作出前，有《办法》第十二条规定行为的，不予增加补偿费用。

市、区政府作出房屋征收决定后，相关部门应暂停办理房屋析产、过户、抵押、建立新的租赁关系、分列或变更公有房屋租赁户名等业务。

在发布房屋征收冻结通告、作出房屋征收决定和补偿决定（被征收房屋具有权属登记手续）后，房屋征收部门应及时将相关文件及被征收房屋清单抄送市、区不动产登记机构。

第十四条 房屋征收补偿方案征求社会公众意见期间，被征收人有意见的，应持本人身份证明、房屋权属或租赁关系证明在规定期限内以书面或电子邮件等形式提交。

第十五条 《办法》第十五条第八项所规定的奖励是指：

（一）房屋征收部门对被征收人或公有房屋承租人按期或提前搬迁的奖励；

（二）房屋征收部门对被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿方式的奖励。

《办法》第十五条第八项所规定的补助是指：

（一）房屋征收部门对被征收人或公有房屋承租人按照房屋征收补偿方案规定范围和标准选择房屋的公用分摊面积予以免交的差价款；

（二）房屋征收部门对选择房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人发放的临时安置补助。

第十六条 《办法》第二十二条所称“改建地段”，是指征收项目用地范围内的地段；“就近地段”，是指项目实施单位提供的用于产权调换的房屋与征收项目用地边界距离在3公里以内，且被征收房屋与产权调换房屋基准评估单价价格差在10%以内、属于同一区位地段。

异地安置是指项目实施单位提供的用于产权调换的房屋在非改建地段和非就近地段、不属于同一区位地段。

房屋征收部门应根据项目性质和安置房源情况，合理确定房屋征收项目属于改建地段、就近地段安置或异地安置。

第十七条 房屋征收评估时点为房屋征收决定公告之日。房屋征收分期分段实施的，以当期（段）征收决定公告之日为评估时点。

第十八条 《办法》第二十四条所称“新建普通商品住宅”，是指房屋征收决定公告发布时近期建成，符合国家规定的建筑设计标准和质量安全等技术规范，功能齐全、价格合理、能够满足居住生活需要的一般性商品住宅。

新建普通商品住宅价格由房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及有关评估技术规范评估确定。

第十九条 《办法》第二十七条规定的征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，可按照下列方式予以补偿：

（一）产权明晰的公有非成套住宅房屋（含无不动产证

但有直管公房租赁证的), 公有房屋承租人符合房改购房条件的, 可在征收冻结通告发布之日 30 日内向房屋产权单位申请房改。房改后, 原公有房屋承租人作为被征收人享受相关补偿。

(二) 公有房屋承租人具备房改购房资格条件的, 房屋征收部门应当对其实行货币补偿或者房屋安置。

选择货币补偿且被征收房屋为公有非成套住宅房屋(平房和简易楼房)的, 对未在规定时间内向房屋产权单位申请房改的公有房屋承租人, 其货币补偿金额为《办法》第二十四条规定住宅房屋补偿价值的百分之九十, 对被征收人, 货币补偿金额为百分之十。

被征收房屋为楼房的, 不再进行房改。对公有房屋租赁人的货币补偿金额为《办法》第二十四条规定住宅房屋补偿价值的百分之八十五, 对被征收人, 货币补偿金额为百分之十五。

选择房屋安置的, 公有房屋承租人应当与房屋征收部门结清其货币补偿金额与安置房屋价值之间差价, 结清差价后, 安置房屋产权归承租人所有。

实行货币补偿或者房屋安置后, 公有房屋承租人不再享受房改购房资格。

(三) 公有房屋承租人不具备房改购房资格条件的, 房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换, 原租赁关系不

变。直管公房所有人或房屋承租人在规定范围和标准内选择产权调换房屋，且属于保障性安居工程和旧城区改建项目的，其差价款计入土地熟化成本。

（四）房改购房资格条件由各区组织认定。对适用本条第二项进行征收补偿的，各区应及时将公有房屋承租人房改信息录入市公有住房出售审核系统。

第二十条 《办法》第二十八条规定的“最低套型面积标准”为使用面积 34 平方米。房屋征收部门按照《办法》第二十八条规定对被征收人或公有房屋承租人进行补偿的标准为同类型新建普通商品住宅评估基准单价，不考虑楼层、朝向、成新等因素。

第二十一条 被征收人或者公有房屋承租人在同一征收项目内有 2 套及以上住宅房屋，合并计算面积仍达不到建筑面积 46 平方米的，房屋征收部门应按照享受最低套型面积标准资格相关规定予以货币补偿或者房屋安置。

第二十二条 被征收人或者公有房屋承租人有下列情形之一的，不得享受《办法》第二十八条第一款规定标准：

（一）在本市承租有其他公有住房（含企业单位自管房或已签订公有房屋使用权转让合同）的；

（二）在征收范围外另有产权住房（包括网签购房合同、网签预售合同、预告登记），以及有转让房改房行为的；

（三）因本市他处住房（含宅基地）征收获得补偿安置

房或产权调换房屋的；

（四）在本市他处有宅基地住房的；

（五）在本市他处有保障性房屋（含公共租赁住房、廉租房和经济适用房），在征收补偿核查享受最低套型面积标准资格时未退出的；

（六）已经享受过本市最低套型面积标准待遇的；

（七）房屋征收决定公布之日前5年（含）内，在本市房屋征收（拆迁）获得过货币补偿款，由于自身原因未购买住房的；

（八）被征收人或者公有房屋承租人属于未成年人且其父母另有住宅房屋的。

第二十三条 征收以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋，补偿时应当按照规定扣除政府收益部分。

第二十四条 根据《办法》第三十三条规定，征收按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋，可按下列规定予以补偿：

（一）符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划的，房屋征收部门应当给予被征收人产权调换，原租赁关系不变，产权调换的房屋由原承租人继续承租。

（二）对不符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划的，实行货币补偿。被征收人与承租人就选择货币补偿分配方案达成协议的，房屋征收部门按照达成协议予以补偿；

无法达成协议的，暂时按照原有规定办理。

（三）对符合国家产业政策、土地供应政策，但不符合项目规划的，可实行异地产权调换，原租赁关系不变。

第二十五条 根据《办法》第三十四条规定，《办法》实施前，在征收范围内利用住宅房屋从事经营活动，房屋所有权证书、营业执照登记地点一致，且具有1年以上纳税记录的，可在住宅房屋评估价格的基础上适当增加补偿，但最多不超过实际用于营业的建筑面积部分房屋评估价值的5%。《办法》实施后，利用住宅房屋新设立工商登记从事经营活动的，不予增加补偿。

第二十六条 被征收房屋的建筑面积以房屋权属证书载明、或者租赁证载明的建筑面积为准。

被征收人对房屋权属证书载明的建筑面积有异议的，应在房屋征收决定公告发布后20日内委托房屋测绘机构对房屋合法建筑面积进行测量，并出具测绘报告。

房屋权属证书载明的建筑面积与房屋测绘机构测量的合法建筑面积不符的，以房屋测绘机构测量的合法建筑面积为准。

第二十七条 《办法》规定的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费按照以下标准发放：

（一）搬迁费按照被征收房屋建筑面积计算，住宅房屋每平方米30元，非住宅房屋每平方米35元；总额不足

2000 元的，按照 2000 元计发。因房屋征收部门提供的产权调换房屋为期房，被征收人需二次搬迁的，房屋征收部门应当按上述标准支付二次搬迁费。

（二）在过渡期限内，征收住宅房屋每月临时安置费按照被征收住宅房屋建筑面积每平方米 30 元计算，征收非住宅房屋按被征收房屋建筑面积每平方米 35 元计算；每月总额不足 1500 元的，按 1500 元计发。选择货币补偿的，一次性给予 6 个月临时安置费。安置房按普通商品房标准装修的，自安置房交房之日当月起，房屋征收部门可按照每月临时安置费的标准，发放 3 个月临时安置补助。

（三）一次性停产停业损失补偿费按照被征收非住宅房屋建筑面积计算，营业、生产用房为每平方米 400 元，其他非住宅用房为每平方米 300 元。

第二十八条 《办法》规定的搬迁奖励，是指被征收人或公有房屋承租人在征收签约期限内签订征收补偿协议并完成搬迁或提前搬迁的。房屋征收部门可采取多种方式，按照促进搬迁的原则给予奖励。逾期搬迁的不予奖励。征收住宅房屋，每户按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费合计不超过 30000 元。征收非住宅房屋，每户按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费按照被征收非住宅房屋价值的 5% 计算，奖励额最少不低于 3 万元、最多不超过 300 万元。具体搬迁奖励措施应当在征收补偿方案中明确。

第二十九条 《办法》规定的货币补偿奖励，是指对选择货币补偿方式的被征收人或公有房屋承租人按照被征收房屋价值的一定比例给予奖励。奖励幅度和分段奖励方案应根据项目情况在征收补偿方案中明确。

第三十条 使用搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费、搬迁奖励费与提前搬迁奖励费、设备迁移费或补偿费冲抵被征收房屋和产权调换房屋差价款的，应当在征收补偿协议中明确。

第三十一条 根据《办法》第三十五条规定，被征收房屋存在产权或使用权纠纷的，按以下规定处理：

（一）被征收房屋存在产权或使用权纠纷，在签约期限内当事人未达成协议的，应实行产权调换（房屋安置），产权调换的房屋暂时安置现使用人。存在使用权纠纷的，房屋征收部门应与被征收人签订征收补偿协议，与现使用人签订暂时安置协议，暂时安置协议应作为征收补偿协议的附件。存在产权纠纷的，超过签约期限当事人仍未达成协议的，应作出补偿决定。补偿决定应载明房屋所有权人不明确、安置房屋由现使用人暂时使用等相关事项。

（二）被征收人和被征收房屋现使用人对搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费以及搬迁奖励费的领取有争议的，由当事人协商解决；协商不成、房屋现使用人在签约期限内按期搬迁的，房屋征收部门可将搬迁费发放给房屋现使

用人，其他款项由房屋征收部门暂为保管，待达成协议后，按协议办理。

第三十二条 对于无租赁户的公有住宅房屋，只发放被征收人房屋价值补偿费用和搬迁费用，不发放临时安置费、搬迁奖励费、货币补偿奖励费等费用。

第三十三条 《办法》第三十八条规定的过渡期限，是指被征收房屋交付之日至房屋征收部门提供产权调换房屋交付之日的的时间。因房屋征收部门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支付；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；临时安置费每月不足 1500 元按 1500 元计发的，逾期临时安置费按照 1500 元加上被征收房屋建筑面积对应临时安置费的标准予以支付。

第三十四条 《办法》第四十二条所称的被征收房屋所有权人不明确是指：

（一）被征收房屋产权存在争议，征收签约期限内不能通过协商、仲裁、诉讼等方式明确产权的。

（二）被征收房屋产权人下落不明，无法确认被征收房屋产权人的。

第三十五条 被征收房屋依法配套建设的储藏室、简易房屋、地下室等附属设施，由房屋征收部门予以货币补偿，补偿价格由评估机构评估确定。

第三十六条 被征收人安装的固定电话、有线电视、宽带网、空调、太阳能热水器等设施，按照征收房屋设备迁移费标准（详见附件 1）予以补偿，不能迁移的按照附属物补偿标准（详见附件 2）予以补偿。征收房屋院落内的树木，按照征收树木补偿标准（详见附件 3）予以补偿。

住宅房屋的基本设备设施已在房屋评估价值之内的，不再评估；被征收人在基本设备设施之外新增设备设施价值可评估确定。非住宅房屋的设备设施，被征收人能够迁移使用的应当迁移，房屋征收部门可向被征收人支付设备设施迁移费；搬迁后无法恢复使用的电梯、中央空调、监控系统、变配电系统等设备设施或迁移后价值明显受损的，房屋征收部门可向被征收人支付设备设施搬迁损失补偿费。

附件 1、附件 2 中未列明的设备设施迁移费和设备设施搬迁损失补偿费，可委托有相应资质的评估机构评估确定。房屋征收部门按照评估结果支付设备设施搬迁损失补偿费后，设备设施由被征收人自行处置。

第三十七条 房屋征收部门应当在房屋拆除后 30 日内对房屋征收项目进行验收并出具验收证明。按照规划不予拆除的建筑物，房屋征收部门可会同自然资源和规划、文物保护等相关部门进行验收。

第三十八条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。被征收人签订征收补偿协议并搬迁后，房屋征收部门

应及时提交房屋征收决定、被征收房屋不动产证（含所有权证、国有土地使用证，下同）、被征收房屋清单等相关材料，到不动产登记机构办理注销登记手续。

未签订征收补偿协议的，市、区政府作出补偿决定后，房屋征收部门可提交补偿决定书、人民法院强制执行裁定书等相关材料，到不动产登记机构办理被征收房屋不动产证注销登记手续。在办理注销登记手续时，被征收房屋不动产证确无法收回的，由不动产登记机构公告作废。

第三十九条 被征收人或者公有房屋承租人需持房屋征收补偿协议等相关材料到市、区不动产登记机构办理产权登记手续。

第四十条 《办法》及本实施细则所指的户，以征收冻结通告发布之日合法有效的房地产权证、租赁公房凭证和公有非住宅租赁合同为计户依据。同一房屋的共有人分别持证的，按一户计算。在房屋征收范围内，公有房屋承租人以同一户名（含夫妻双方或未成年子女）承租2处及以上公有住房（含已按照房改政策购买的住房）的，按一户计算。

第四十一条 《办法》所称“公有房屋”，包括公有住宅房屋和公有非住宅房屋。公有住宅房屋是指国家及国有单位投资兴建，分配给职工使用，并执行政府规定租金标准的房屋，包括直管公房和单位自管公房。公有非住宅房屋是指以行政调配方式出租的非居住房屋和政府投资建造的公益性

非居住房屋。公有房屋承租人是指按照政府规定租金标准承租（住宅房屋应具有房改购房资格条件）的房屋使用人。

第四十二条 本实施细则规定的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费、搬迁奖励费及附属物补偿标准、设备迁移费标准、树木补偿标准等，随着我市经济社会发展情况适时调整。具体调整标准由市房屋征收部门制定，并经市政府批准后公布执行。

第四十三条 长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区政府以及各功能区管委会可根据当地经济社会发展情况制定本辖区搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费以及最低套型面积标准补偿等费用标准，报市政府批准后执行。

第四十四条 本实施细则自印发之日起施行，有效期5年。本实施细则发布前已公告实施的征收项目，仍按照原有规定办理。正在自行过渡安置的被征收人，自本实施细则施行之日起发生的临时安置费按本实施细则执行。商河县、平阴县国有土地上房屋征收与补偿工作可参照本实施细则执行。

附件 1

征收房屋设备迁移费标准

名称	单位	补助费（元）
固定电话	部	140
宽带网（住宅）	端口	180
宽带网（非住宅）	端口	380
空调	台	400
太阳能热水器	台	400
注：其他大型设备设施迁移费及搬迁损失补偿费，由具有相关资质的评估机构评估确定。		

附件 2

征收房屋附属物补偿标准

项目名称	单位	单价（元）
24 砖院墙	M ²	160—180
12 砖院墙	M ²	80—100
砖石（乱石）院墙	M ²	180—200
砖铺地面硬化	M ²	60—80
水泥地面硬化	M ²	60—90
防盗网	M ²	80—120
栅栏式防盗门	个	300—500
实体和复合式防盗门	个	800—1200
塑钢、彩铝窗	M ²	180—220
断桥铝窗	M ²	300—400
卷帘门	M ²	200—260
玻璃钢防雨罩	M ²	60—90
雨搭	M	50—70
注：1. 被征收人自行拆除的不予补偿。 2. 被征收房屋装修部分评估中已包含的项目不再另行补偿。 3. 未列明的其他房屋附属物以及被征收人对参照以上房屋附属物作价标准补偿有异议的，可委托具有相关资质的评估机构评估后予以补偿。		

附件 3

征收树木补偿标准

名称	类别	补偿标准	备注
乔木	胸径 5 厘米以下	10—30 元/棵	
	胸径 6—10 厘米	30—60 元/棵	
	胸径 11—15 厘米	60—70 元/棵	
	胸径 16—20 厘米	70—120 元/棵	
	胸径 21—25 厘米	120—240 元/棵	
	胸径 26—30 厘米	240—360 元/棵	
	胸径 31—40 厘米	360—480 元/棵	
	胸径 40 厘米以上	480—600 元/棵	
灌木	一年生以内	10-20 元/墩	1. 每墩出条数按 10-20 根计算。 2. 观赏经济类可提高 40%-60%。
	一年生以上	20-30 元/墩	
果树	幼龄期（区分树种）	60-90 元/棵	包括苹果、梨、桃、石榴、山楂、杏、无花果、枣、柿、樱桃、核桃等。
	初果期（区分树种）	200-300 元/棵	
	盛果期（区分树种）	400-800 元/棵	
	衰老期（区分树种）	180-300 元/棵	
注：未列明的其他树木补偿标准，可由具有相关资质的评估机构评估确定。			

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，
济南警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。

济南市人民政府办公厅2021 年 1 月 26 日印发