

# 山东省人民代表大会常务委员会 关于批准《青岛市国有土地上房屋征收 与补偿条例》的决定

2013年3月29日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议通过

山东省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议经过审查，决定批准《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》，由青岛市人民代表大会常务委员会公布施行。

## 青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例

2013年2月26日青岛市第十五届人民代表大会常务委员会第九次会议通过

2013年3月29日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准

### 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，保障被征收人以及其他利害关系人的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 在本市行政区域内国有土地上，因公共利益需要实施房屋征收与补偿，适用本条例。

**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。

**第四条** 市、区（市）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、区（市）人民政府的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、区（市）人民政府有关部门应当依照法律、法规和本条例的规定，做好房屋征收与补偿的相关工作。

### 第二章 征收决定

**第五条** 根据相关法律、法规规定，

因公共利益需要，确需征收房屋的，由市或者区（市）人民政府作出房屋征收决定。

**第六条** 确需征收房屋的，由建设项目组织实施单位向房屋征收部门提交拟征收房屋范围的意见和规划部门出具的规划条件或者选址意见书、国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的证明文件。

房屋征收部门经审查认为符合相关规定的，报市或者区（市）人民政府批准确定拟征收房屋范围并公布。

**第七条** 房屋征收部门应当组织对拟征收房屋范围内的房屋权属、用途、建筑面积以及租赁、抵押等情况，向房屋所有权人、使用权人和相关单位进行调查。房屋所有权人、使用权人和相关单位应当予以配合。调查结果应当在拟征收房屋范围内公布。

**第八条** 市或者区（市）人民政府应当组织国土资源、房管、建设、规划、城管执法、监察、财政、审计等有关部门，依法对拟征收房屋范围内未经登记和权属、用途不清的房屋进行调查、认定和处理。具体办法由市人民政府制定。

**第九条** 拟征收房屋范围公布后，有关部门应当暂停办理该范围内的以下手续：

- （一）新建、改建房屋；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）房屋权属分割和抵押；

（四）新增工商营业登记或者其他社会组织登记；

（五）分立公有房屋承租关系；

（六）其他可能导致不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项在拟征收房屋范围内公告，并书面通知相关部门。公告和书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年。

相关部门违反本条规定的，应当依法撤销相关手续。因房屋征收范围内的单位、个人或者相关部门违反本条规定而不当增加的补偿费用，不予补偿。

**第十条** 房屋征收部门根据本条例的规定和调查情况，拟定房屋征收补偿方案，报市或者区（市）人民政府。房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

（一）房屋征收的目的；

（二）房屋征收的范围；

（三）被征收房屋基本情况；

（四）实施房屋补偿和货币补偿的方案；

（五）房地产价格评估机构选定方法和选定期限；

（六）征收补偿协议的签订期限；

（七）被征收人搬迁腾房期限和临时过渡方式、期限；

（八）补助和奖励标准；

（九）其他事项。

**第十一条** 市或者区（市）人民政府应当组织发展改革、建设、规划、国土资

源、房管、监察、财政、审计、政府法制等有关部门对征收补偿方案进行论证，并在拟征收房屋范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。

区人民政府应当将经过论证的征收补偿方案在公布前报市房屋征收部门审查。

**第十二条** 因旧城区改建需要征收房屋，超过百分之五十的被征收人、公有房屋承租人对征收补偿方案是否符合本条例规定有异议的，市或者区（市）人民政府应当组织由被征收人、公有房屋承租人和公众代表参加的听证会听取意见。

**第十三条** 市或者区（市）人民政府应当根据征求意见和听证会的情况修改征收补偿方案，并将根据公众意见和听证会意见进行修改的情况在拟征收房屋范围内公布。

**第十四条** 市或者区（市）人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织相关部门按照有关规定对拟实施的房屋征收进行社会稳定风险评估。

区（市）人民政府的房屋征收社会稳定风险评估报告应当报市房屋征收部门备案。

**第十五条** 在市或者区（市）人民政府作出房屋征收决定前，用于房屋征收的货币补偿资金、房屋补偿房源应当足额到位，补偿资金应当专户储存、专款专用。

**第十六条** 市、区（市）人民政府作出房屋征收决定后应当及时发布征收公告。因实施保障性安居工程建设和旧城区

改建而作出的房屋征收决定，应当报本级人民代表大会常务委员会备案。

区人民政府作出房屋征收决定前，应当将房屋征收决定的有关材料报市房屋征收部门审查。

自房屋征收公告发布之日起，有关部门应当停止办理征收范围内的本条例第九条第一款所列事项的手续。

**第十七条** 房屋征收范围内的社区居民委员会可以组织被征收人、公有房屋承租人代表组成房屋征收监督组织，向房屋征收部门反映有关房屋征收的意见、建议，监督房屋征收活动。

### 第三章 征收补偿

**第十八条** 被征收房屋和补偿房屋的面积以建筑面积计算。被征收房屋的建筑面积，按照以下规定确定：

（一）私有房屋以房屋权属证书载明的建筑面积为准；

（二）公有房屋以房屋权属证书或者计租表载明的建筑面积为准；

（三）无房屋权属证书或者计租表但持有合法建设手续的房屋和计租表上未载明建筑面积的公有房屋，其建筑面积以批准建设文件载明的房屋建筑面积或者以房地产测绘机构实测的建筑面积为准。

被征收房屋的用途，以房屋权属证书、房屋计租表的记载为准。

房屋权属证书、房屋计租表与房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房

地产权登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

**第十九条** 征收补偿可以采用房屋补偿方式，也可以采用货币补偿方式。

除本条例第二十五条规定情形外，由被征收人选择补偿方式。

**第二十条** 征收房屋实行房屋补偿的，应当根据城市规划和建设项目用途，实行就地或者异地房屋补偿。实行就地房屋补偿的，应当在建设项目规划用地红线范围内提供补偿房屋。

征收区域用于住宅房屋建设的，规划主管部门在审批该建设工程规划时，在满足城市规划和国家标准规范的同时，应当考虑被征收人就地房屋补偿的需要。

**第二十一条** 征收住宅房屋实行就地房屋补偿的，应补偿面积按照下列规定执行：

（一）按照被征收房屋面积给予补偿；被征收房屋面积不足二十五平方米的，按照二十五平方米计算；

（二）增加十平方米住房改善面积；

（三）被征收房屋面积与住房改善面积之和不足四十五平方米的，按照四十五平方米补偿，差额部分按照征收区域新建商品住房市场价格的百分之五十支付房款；

（四）补偿房屋的公摊面积单独计入应补偿面积。

补偿房屋建筑面积超出前款规定应补偿面积的部分，按照补偿房屋的市场价格

结算。

市人民政府应当根据本市居民人均住房面积增加的实际，适时提高最低补偿面积标准。县级市人民政府可以根据本地实际，对本条规定的补偿标准作适当调整，报市人民政府备案。

**第二十二条** 实行就地房屋补偿的被征收人、公有住宅房屋承租人因经济困难或者其他原因不能支付本条例第二十一条规定房款的，另行选择货币补偿或者异地房屋补偿。

**第二十三条** 征收住宅房屋实行货币补偿的，以本条例第二十一条规定计算的应补偿面积，按照征收区域新建商品住房市场价格结算货币补偿金。其中，第二十一条第一款第四项的补偿房屋公摊面积，按照该款第一项至第三项的应补偿面积之和乘以公摊面积比例计算。

前款规定的公摊面积比例，在本市市区范围内，征收区域用于住宅房屋建设的，按照该住宅房屋建设项目的平均公摊面积比例计算；征收区域用于其他工程建设的，按照百分之二十三计算。县级市的公摊面积比例，由当地人民政府根据本地实际确定，报市人民政府备案。

本条所称公摊面积比例，是指建筑物公用建筑面积占建筑物总建筑面积的比例。

**第二十四条** 征收住宅房屋实行异地房屋补偿的，房屋征收部门应当提供与按照本条例第二十三条规定方法计算的货币

补偿金价款相当的房屋供被征收人选择。存在差价的，双方应当结算差价款。

**第二十五条** 征收范围内的住宅房屋有下列情形之一的，分别按照下列规定予以补偿：

（一）公有住宅房屋承租人选择房屋补偿方式且被征收人同意解除租赁关系的，由房屋承租人向被征收人支付按照住房制度改革有关规定购买被征收房屋应当支付的价款；房屋征收部门按照本条例的规定对原房屋承租人进行房屋补偿，补偿房屋的产权归原房屋承租人；

（二）公有住宅房屋承租人选择货币补偿且被征收人同意的，由房屋征收部门将按照本条例规定计算的补偿金扣除房屋承租人按照住房制度改革有关规定购买被征收房屋所应当支付的价款，余款支付给房屋承租人，扣除款支付给被征收人；

（三）公有住宅房屋承租人与被征收人对补偿方式达不成一致意见的，房屋征收部门应当对被征收人实行房屋补偿。补偿的房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与原房屋承租人订立房屋租赁合同。

**第二十六条** 征收非住宅房屋，实行就地房屋补偿的，按照被征收房屋建筑面积进行补偿；补偿房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积的部分，由被征收人按照补偿房屋的市场价格支付房款。实行货币补偿的，房屋征收部门应当对被征收房屋建筑面积按照征收区域新建同类非住宅商品房市场价格向被征收人支付货币补偿

金。实行异地房屋补偿的，房屋征收部门应当提供与按照货币补偿方式计算的补偿金价款相当的房屋供被征收人选择，补偿房屋价款和货币补偿金存在差价的，双方应当结算差价款。

**第二十七条** 征收依法实施行政代管的房屋，由房屋征收部门按照本条例规定给予补偿，货币补偿金或者补偿房屋由房产管理部门代管。征收补偿协议应当经公证机关公证，并办理被征收房屋的证据保全公证。

**第二十八条** 征收未超过批准使用期限的临时建筑，应当按照建筑造价结合剩余使用年限给予补偿。

对违法建筑和超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿、补助，由当事人在有关部门确定的期限内自行拆除；逾期不拆除的，由区（市）人民政府责成有关部门依法强制拆除。

**第二十九条** 征收住宅房屋，被征收人或者公有房屋承租人需要临时过渡的，房屋征收部门应当按照补偿协议约定的临时过渡期限支付临时过渡补助费或者提供周转房。

房屋征收部门不能按照规定交付补偿房屋而延长过渡期限的，应当自逾期之日起增加支付临时过渡补助费；对周转房的使用人，除继续提供周转房外，还应当自逾期之日起支付临时过渡补助费。

**第三十条** 征收非住宅房屋，造成被征收人或者公有房屋承租人停产、停业损

失的，房屋征收部门应当对其停产停业损失进行补偿。

**第三十一条** 被征收人或者公有房屋承租人在征收补偿协议约定的期限内搬迁腾房的，房屋征收部门应当按照有关规定给予搬迁补助费。

#### 第四章 征收实施

**第三十二条** 房屋征收部门应当严格按照征收公告确定的事项实施征收。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿工作不得以营利为目的。

房屋征收实施单位管理办法由市人民政府制定。

**第三十三条** 房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收与补偿的，应当与房屋征收实施单位签订委托协议。委托协议应当明确委托范围、委托事项、委托期限、委托费用以及双方的权利义务等。

房屋征收部门对房屋征收实施单位依据委托协议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。

**第三十四条** 房屋征收公告发布后，房屋征收部门应当在现场公示征收工作流程、房屋征收部门和受委托的征收实施单位及其工作人员名单等，接受社会监督。

房屋征收部门、征收实施单位应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

**第三十五条** 房屋征收部门与被征收

人应当依照本条例的规定，就补偿方式、补偿房屋的地点和面积以及交付期限、货币补偿金额以及支付期限、搬迁期限以及搬迁补助费、停产停业损失补偿金和临时过渡方式、过渡期限、临时过渡补助费或者周转用房等事项，订立补偿协议。

对征收范围内的公有房屋，房屋征收部门应当与被征收人、公有房屋承租人签订补偿协议。

房屋征收部门应当将补偿情况在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

**第三十六条** 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征收补偿协议签订期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋产权不明确的，由房屋征收部门按照征收补偿方案提出补偿意见，报请作出房屋征收决定的人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

**第三十七条** 房屋征收部门应当按照房屋征收补偿协议或者补偿决定，向被征收人、公有房屋承租人支付补偿金或者交付补偿房屋。补偿房屋应当符合国家设计规范和质量安全标准，产权清晰且无权利限制。房屋征收部门应当协助被征收人或者公有房屋承租人办理房屋产权登记手续。

被征收人、公有房屋承租人应当在征收补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁；被征收人应当同时向房

屋征收部门移交房地产权属证书。

**第三十八条** 征收期间，房屋征收部门不得改变尚未搬迁的被征收人、房屋承租人原有的供水、供电、供气、供热、交通等基本生活条件，不得拆除影响其房屋安全和正常使用的建筑物、构筑物等。

禁止以暴力、威胁等手段迫使和欺骗被征收人、房屋承租人签订补偿协议或者搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第三十九条** 被征收人、公有房屋承租人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收人、公有房屋承租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，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行并根据人民法院的裁定组织实施。

**第四十条** 房屋征收部门应当在房屋拆除后三十日内到国土资源、房管部门办理房地产权属注销登记手续，缴销原房地产权属证书；不能提交原房地产权属证书的，由房地产登记机构根据房屋征收决定和征收补偿协议、征收补偿决定或者人民法院生效法律文书，办理房地产权属注销登记手续，并将原房地产权属证书予以公告作废。

**第四十一条** 房屋征收部门应当建立健全房屋征收档案管理制度和统计资料报告制度。

**第四十二条** 审计机关应当按照规定

对征收补偿费用管理和使用情况进行监督，并公布审计结果。

## 第五章 征收评估

**第四十三条** 本条例规定的房屋市场价格、异地补偿房屋价款，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

本条例规定的房屋市场价格，以房屋征收公告发布之日为基准日评估确定。

**第四十四条** 市房屋征收部门应当向社会公布房地产价格评估机构的名录，供当事人选择。

房地产价格评估机构由被征收人、公有房屋承租人协商选定；在征收补偿方案规定的期限内未能协商一致的，由房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人以投票、抽签等方式选定。

房屋征收部门应当将选定的房地产价格评估机构在征收范围内公告。

房屋征收部门应当与选定的房地产价格评估机构订立评估委托合同。区（市）房屋征收部门应当将评估委托合同在签订后的十五日内报市房屋征收部门备案。

**第四十五条** 房屋征收评估一般采用市场比较法，参照邻近、同类房地产销售价格，结合被征收房屋的朝向、楼层等状况进行。

被征收人的土地权属面积大于房屋占地面积的，征收评估时应当对多出部分的土地使用权价值进行评估。

房屋征收评估的具体办法，由市房屋

征收部门依法制定。

**第四十六条** 房屋征收评估应当坚持独立、客观、公正、合法的原则。任何组织或者个人不得干预评估活动和评估结果。

房地产价格评估机构应当在委托合同约定的期限内向房屋征收部门、被征收人、公有房屋承租人提交评估结果。

房屋征收部门应当在征收范围内公示评估结果。征收当事人对评估结果有异议的，按照有关规定执行。

## 第六章 法律责任

**第四十七条** 对违反本条例规定的行为，法律、法规已有规定的，按照法律、法规的规定处理。

**第四十八条** 市、区（市）人民政府以及房屋征收部门在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有关机关责令改正，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** 任何单位和个人有权投诉举报违反本条例规定的行为。接到投诉举报的有关人民政府和有关部门对投诉举报应当及时核实、处理。

## 第七章 附 则

**第五十条** 本市市区的房屋搬迁补助费、临时过渡补助费、停产停业损失补偿金标准和奖励办法由市人民政府制定。各县级市的有关费用标准和奖励办法由当地人民政府制定，报市人民政府备案。

**第五十一条** 本条例规定在拟征收范围内或者征收范围内公布、公告、公示相关事项的，应当采用资料发放、信息张贴、信息资料查询等便于被征收人以及其他利害关系人知晓的方式；采用张贴方式的，张贴期限不得少于五日。

**第五十二条** 本条例自2013年5月1日起施行。2005年9月29日青岛市人民代表大会常务委员会公告公布的《青岛市城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

本条例施行前，市、区（市）人民政府已经发布房屋征收公告的项目，仍按照原公告的房屋征收补偿方案执行。