

JNCR - 2024 - 0010003

济南市人民政府文件

济政发〔2024〕8号

济南市人民政府 关于印发济南市征收集体土地 房屋补偿办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

现将《济南市征收集体土地房屋补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府
2024年5月17日

(联系电话：市土地征收和综合整治服务中心，51705095)

(此件公开发布)

济南市征收集体土地房屋补偿办法

第一条 为规范征收集体土地房屋补偿行为，保障被征收土地的农村集体经济组织、农民和其他权利人的合法权益，促进经济社会发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《山东省土地征收管理办法》等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称征收集体土地房屋补偿是指为了公共利益需要，在实施集体土地征收时，按照集体土地征收程序由政府对相关权利人的房屋实施补偿的行为。

第三条 本省市辖区范围内征收集体土地房屋补偿适用本办法。

第四条 征收集体土地房屋补偿应当遵循依法依规、公平合理、程序正当、妥善安置的原则。

第五条 区人民政府是征收集体土地房屋补偿的责任主体，全面负责辖区内征收集体土地房屋补偿工作。

济南高新区管委会、市南部山区管委会、济南新旧动能转换起步区管委会（以下简称“功能区管委会”）依法依规承担其管理范围内征收集体土地房屋补偿工作。

区人民政府（功能区管委会）负责组织发展改革、财

政、人力资源社会保障、自然资源、住房城乡建设、农业农村、公安、城管等部门以及镇人民政府、街道办事处、农村集体经济组织、村民委员会协同做好征收集体土地房屋补偿工作。

第六条 征收集体土地房屋补偿是土地征收工作的组成部分，本办法未作具体规定的社会稳定风险评估、组织听证、补偿登记等程序与土地征收工作同步进行。土地征收按照有关法律法规、规章和上级有关规定执行。

第七条 征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收土地范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

第八条 征收土地预公告发布后，区人民政府（功能区管委会）应当组织相关部门（单位）、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织、村民委员会、勘测定界单位及相关权利人，共同对拟征收范围内房屋及宅基地的位置、权属、面积、用途等情况开展现状调查。相关权利人应当按规定时间参加现场调查确认，不能直接到场的，按照省政府有关规定执行。

调查结果应当在拟征收土地所在的镇（街道）和村、村民小组范围内，采取在公共场所张贴等有利于社会公众知晓的方式发布并载明异议反馈渠道，公示时间不少于5个工作日。

权利人对调查结果有异议的，应当在公示期内提出，区人民政府（功能区管委会）应当组织相关部门及时复核并妥善处理。权利人对复核结果拒绝确认的，应当记录在册。

第九条 区人民政府（功能区管委会）应当根据社会稳定风险评估结果和现状调查情况，组织相关部门以及镇人民政府（街道办事处）拟定征地补偿安置方案，涉及房屋补偿的，应当包含房屋补偿范围、补偿对象、方式和标准、拟安置地点等内容。

征地补偿安置方案应当采取有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的镇（街道）和村、村民小组范围内公告，公告时间不少于30日。公告应当载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道以及听证权利等事项。

因项目建设需要，土地征收范围外的房屋与土地征收范围内的房屋不可分割的，应当一并纳入房屋补偿范围。

第十条 区人民政府（功能区管委会）应当组织有关部门（单位）对征收集体土地房屋补偿费用实施测算，并确保补偿资金足额到位，专款专用。

第十一条 市、区人民政府依据征地补偿安置方案和土地补偿登记结果，组织相关部门与相关权利人签订征地补偿安置协议，涉及房屋补偿的，安置协议应当包含房屋补偿方式、补偿金额、安置用房面积、拟安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等内容。

第十二条 征收集体土地房屋补偿需要评估的，应当依法实施评估。

第十三条 未达成征地补偿安置协议的，区人民政府（功能区管委会）应当积极协调；经协调仍不能达成协议的，由市、区人民政府自征收土地公告发布之日起 30 日内依法作出征地补偿安置决定，送达相关权利人，并依法组织实施。

相关权利人对补偿安置决定不服的，可依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。行政复议和行政诉讼期间，不影响土地征收的实施。

第十四条 区人民政府（功能区管委会）应当建立征收集体土地房屋补偿档案，并对征收集体土地房屋补偿费用管理和使用情况加强监督。

第十五条 宅基地面积和房屋建筑面积原则上以权属证明或者建房批准文件的记载为准。

对于无权属证明或建房批准文件的，由区人民政府（功能区管委会）依法依规组织认定并公示。宅基地面积最高不得超过建房时该区域的宅基地审批控制面积，建房时该区域无宅基地审批控制面积标准的，最高不得超过 264 平方米。房屋建筑面积最高不得超过 260 平方米。

第十六条 住宅房屋补偿，可采取重新安排宅基地建房、房屋安置或者货币补偿等方式，给予权利人公平、合理

补偿。

第十七条 选择重新安排宅基地建房安置的，按重置成新价予以补偿，并依法依规重新安排宅基地。

第十八条 选择房屋安置的，可选择以宅基地面积或以被安置人口数量作为确定安置房屋建筑面积的依据。

以宅基地面积作为安置依据的，严格执行“一户一宅”政策，对于一户多宅的，只按照其中一处宅基地予以安置。安置房屋建筑面积原则上按照宅基地批准面积或认定面积确定。

以被安置人口数量作为安置依据的，房屋安置人口应当依法依规予以认定，在充分考虑公共面积分摊的情况下，原则上多层建筑人均安置建筑面积不低于40平方米、小高层不低于43平方米、高层不低于47平方米。原房屋面积超出每人40平方米的部分，按照省政府批复的济南市征地地上附着物补偿标准予以补偿。

安置房屋在交付时应当符合国家住宅质量标准 and 交付使用有关规定。

第十九条 选择货币补偿的，按照本办法确定房屋安置面积后，由区人民政府（功能区管委会）参照同地段安置房市场价格，经依法评估后予以补偿。

第二十条 区人民政府（功能区管委会）应当向房屋相关权利人支付搬家补助费、过渡期内的安置补助费等费用，

妥善解决相关权利人的生产、生活问题。

对于利用自有宅基地房屋依法依规从事生产经营活动的，应当给予停产停业损失补偿。

第二十一条 征收集体土地时涉及公共设施、公益事业和合法取得集体经营性建设用地上的建筑物、构筑物及其附属物，经依法评估后，可采取产权调换、货币补偿等方式予以补偿。

区人民政府（功能区管委会）应当结合实际情况，向相关权利人支付设备搬迁和安装、停产停业损失等费用。

第二十二条 公共公益设施需迁建安置的，由区人民政府（功能区管委会）按照重置成新价予以补偿，依法迁建安置后，由相关权利人按规定自行复建。

第二十三条 平阴县、商河县征收集体土地房屋补偿工作可参照本办法执行。

第二十四条 本办法自2024年7月1日起施行。本办法施行前已依法批准征收的集体土地，仍按原批准的征地补偿安置方案执行。

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

2024年5月17日印发
