



德州市人民政府 关于修改《德州市国有土地上房屋征收与 补偿办法》的决定

(2021年1月13日德州市人民政府令第8号公布 自公布之日起施行)

德州市人民政府决定对《德州市国有土地上房屋征收与补偿办法》(德州市人民政府令第4号)作如下修改:

一、删去第四条第四款。

二、将第十一条第四项中的“土地利用总体规划、城乡规划”、第二十七条第三款中的“规划”、第四十四条中的“城乡规划”和第五十二条第三款中的“规划”修改为“国土空间规划”。

三、将第二十五条修改为“对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

前款所称类似房地产,是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。”

四、删去第二十七条第二款。

五、删去第二十八条。



六、删去第三十二条第一款中的“一次性”。

七、删去第三十三条第二款中的“被征收人选择货币补偿的，一次性给予三个月补偿；”。

删去第三十三条第三款。

八、将第三十四条第二款修改为“被征收人选择货币补偿的，给予停产停业损失补偿费。被征收人选择房屋产权调换的，按照补偿协议约定的过渡期限支付停产停业损失补偿费。”

删去第三十四条第三款。

九、删去第四十六条第二款。

十、将第五十一条中的“应当自收到评估报告之日起十日内”修改为“可以自收到评估报告之日起十日内”。

十一、将第五十二条第一款中的“应当自收到复核结果之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定”修改为“可以自收到复核结果之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定”。

此外，对条文顺序和个别文字作相应调整和修改。

本决定自公布之日起施行。

《德州市国有土地上房屋征收与补偿办法》（德州市人民政府令第4号）根据本决定作相应修改，重新公布。



德州市国有土地上房屋征收与补偿办法

(2019年8月10日德州市人民政府令第4号发布
根据2021年1月13日《德州市人民政府关于修改〈德州市
国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》修正)

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》及相关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动。

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 县（市、区）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

跨行政区域的，由所涉县（市、区）人民政府分别负责房屋征收与补偿工作。

确需市人民政府征收的，由市人民政府负责房屋征收与



补偿工作。

第五条 市住房城乡建设主管部门负责组织实施由市人民政府负责的房屋征收与补偿工作，并对本市房屋征收与补偿工作进行业务指导和监督管理。

县（市、区）人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

发展改革、教育和体育、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、生态环境、文化和旅游（新闻出版广电）、审计、行政审批服务、市场监督管理、城市管理、税务等部门按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

乡镇人民政府、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。

第六条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担下列房屋征收与补偿的具体工作。委托应当签订书面委托合同。

（一）对房屋征收范围内的房屋、构筑物和附属设施进行调查登记；

（二）与被征收人就房屋征收补偿进行协商；

（三）组织被征收人选取房地产价格评估机构（以下简称“评估机构”）；

（四）依法组织拆除被征收的房屋、构筑物和附属设施；

（五）房屋征收部门委托的其他房屋征收与补偿工作。



房屋征收实施单位在征收补偿过程中不得营利。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托权限、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。

第七条 市、县（市、区）人民政府应当将房屋征收与补偿必要工作经费纳入本级财政预算。

房屋征收与补偿工作中的预评估、评估、听证、鉴定、房屋拆除、法律服务等费用计入征收成本。

财政、审计部门应当依法对征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

第八条 市住房城乡建设主管部门应当对市、县（市、区）房屋征收部门以及房屋征收实施单位的相关工作人员进行相关法律和业务知识的培训。

第九条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门投诉、举报。接到投诉、举报的人民政府和部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第十条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由



市、县（市、区）人民政府对国有土地上房屋依法进行征收：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、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的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

非因前款所列情形，不得对国有土地上房屋进行征收。

第十一条 依照本办法第十条规定征收房屋的，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房屋征收申请，并提交下列材料：

- （一）拟征收房屋范围；
- （二）符合公共利益具体情形的说明；
- （三）征收补偿资金和产权调换房源情况的说明；
- （四）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；属于第十条第四、五项的建设项目，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规划年度计划的证明文件。



第十二条 房屋征收部门经审查，认为房屋征收符合法定条件的，应当结合房屋产权等实际情况，拟定房屋征收范围报本级人民政府。

市、县（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，并在房屋征收范围、政府网站发布房屋征收预公告。

第十三条 自房屋征收预公告发布之日起，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当书面通知民政、自然资源、行政审批、市场监督管理等部门暂停办理征收范围内的下列手续。暂停期限最长不得超过一年：

- （一）新建、改建、扩建房屋及其附属物；
- （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。

第十四条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位和评估机构实施调查登记和预评估，确定相关文书送达地址、被送达人及联系方式等，被征收人、房屋承租人应当予以配合。调查登记内容包括：



- (一) 被征收人基本情况；
- (二) 征收范围内房屋的地址、权属、用途、结构、建筑面积等情况；
- (三) 征收范围内房屋土地权属、用途、面积等情况；
- (四) 被征收房屋装饰装修、附属设施、附属物情况；
- (五) 未经登记建筑和临时建筑等情况；
- (六) 被征收房屋出租、抵押、查封情况；
- (七) 被征收人拟选择的补偿方式；
- (八) 征收范围内及就近地段房屋交易价格情况；
- (九) 因房屋征收造成停产停业损失等情况；
- (十) 被征收人是否符合住房保障条件的情况；
- (十一) 其他需要调查登记的情况。

公安、民政、自然资源、行政审批、市场监督管理、税务等部门应当按照各自职责向房屋征收部门提供被征收人或者房屋承租人户籍、不动产登记、工商登记、个人住房以及纳税情况等信息。

房屋征收部门应当根据调查登记、房屋预评估结果对征收补偿费用进行合理测算。

第十五条 被征收房屋的用途和建筑面积，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准。不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有充分证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。



第十六条 对未经权属登记的房屋，房屋征收部门应当提请本级人民政府组织自然资源、城市管理等部门依法进行调查、认定和处理。

第十七条 被征收人、房屋承租人不配合调查登记的，房屋征收部门依法进行证据保全后，可以通过不动产权属登记档案或者现场勘测结果进行调查登记。

第十八条 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。被征收人对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的，市、县（市、区）人民政府应当组织有关部门及时复核、处理。

第十九条 房屋征收部门应当根据调查登记和费用测算结果拟定征收补偿方案，报本级人民政府。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收部门、房屋征收实施单位；
- （二）房屋征收范围、征收依据、征收目的、签约期限等；
- （三）被征收房屋的基本情况；
- （四）补偿方式、补偿标准和评估办法；
- （五）用于产权调换房屋的地点、单套建筑面积、套数，产权调换房屋的价值认定；
- （六）过渡方式和搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费标准；



（七）补助和奖励等。

第二十条 市、县（市、区）人民政府应当组织发展改革、财政、自然资源、生态环境、住房城乡建设等部门对征收补偿方案进行论证，并在房屋征收范围内予以公示。公示期限不得少于三十日。

对征收补偿方案存在异议的单位、个人，应当在公示期内持本人身份证明和不动产权属证明向本级房屋征收部门提出意见。

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征收补偿规定的，市、县（市、区）人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。听证工作由市、县（市、区）房屋征收部门组织实施。

市、县（市、区）人民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。

第二十一条 市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当按照有关规定组织相关部门或者委托第三方评估机构对拟实施的房屋征收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，或者市、县（市、区）人民政府认为应当集体审议的，应当经政府常务会议讨论决定。



第二十二条 市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当会同有关部门落实房屋征收补偿费用，确保足额到位、专户存储、专款专用。

实行产权调换的，应当落实产权调换房源。

第二十三条 房屋征收事项符合法定条件的，房屋征收部门应当提请市、县（市、区）人民政府作出房屋征收决定。

市、县（市、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，并书面通知有关部门。公告应当载明以下内容：

- （一）征收补偿方案；
- （二）现场接待地点和联系方式；
- （三）被征收人的行政复议、行政诉讼权利；
- （四）监督举报电话等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 补 偿

第二十四条 作出房屋征收决定的人民政府应当对被征收人给予补偿，补偿内容应当包括：

- （一）被征收房屋价值补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁补偿；
- （三）因征收房屋造成的临时安置补偿；



（四）因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

第二十五条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

前款所称类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

第二十六条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋属于公共租赁住房、公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，在租赁关系存续期间，被征收人未与房屋承租人达成解除租赁协议但符合房屋承租规定的，应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人与原房屋承租人重新签订房屋租赁合同。

对认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当货币补偿。

第二十七条 被征收人选择房屋产权调换的，应当以所提供的产权调换房屋与被征收人的房屋进行产权调换。产权调换房屋和被征收房屋的价值均依照本办法的规定进行评估



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。

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，应当在符合国土空间规划的基础上提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十八条 征收设有抵押权的房屋（包括在建工程），执行国家有关担保的法律、法规的规定。

被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当按照协议对被征收人给予补偿。达不成协议，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当将补偿款办理提存公证并通知被征收人和抵押权人；被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当通知抵押权人，抵押权人可以变更抵押物。

征收被查封的房屋的，房屋征收部门应当将征收事项书面告知查封机关。

第二十九条 征收个人住宅，被征收人（包括其配偶及其未成年子女）只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于四十六平方米的，被征收人选择货币补偿的，按照建筑面积四十六平方米进行货币补偿；选择产权调换的，提供不低于建筑面积四十六平方米的安置房。

房屋征收部门应当将符合本条第一款规定条件的被征收人，在房屋征收范围内进行公示。公示期限不得少于十日。

市人民政府可以根据本市行政区域内居民生活水平和居



住条件的变化情况，对最低面积补偿标准适时予以调整，并向社会公布。

第三十条 被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的人民政府应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

被征收人符合住房保障条件，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。

第三十一条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当对被征收人支付搬迁费。

被征收房屋内有大型设施、大型生产设备、大宗物品和特殊设备的，其搬迁费由按照本办法选定的评估机构评估确定。

第三十二条 征收住宅房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。

选择房屋产权调换的，按照补偿协议约定的过渡期限支付临时安置费；选择房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置费。

第三十三条 因征收非住宅房屋给被征收人造成停产停业损失的，房屋征收部门应当向被征收人支付停产停业损失补偿费。

被征收人选择货币补偿的，给予停产停业损失补偿费。



被征收人选择房屋产权调换的，按照补偿协议约定的过渡期限支付停产停业损失补偿费。

第三十四条 房屋征收部门应当与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、周转用房、停产停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立书面补偿协议。

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当同时向房屋征收部门提交被征收不动产权属证书原件等书面资料。

第三十五条 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作出房屋征收决定的人民政府，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公告。

被征收房屋所有权人不明确包括以下情形：

- （一）无合法证明材料确认房屋产权合法所有人的；
- （二）产权人下落不明的；
- （三）产权人死亡，无继承人继承，或者继承人不明确的；
- （四）因产权关系正在诉讼、仲裁且尚未经合法生效裁判文书确认的；
- （五）其他无法确定房屋所有权人的。



第三十六条 因被征收人不同意测绘、评估机构进场等原因导致房屋征收的测绘、评估无法正常进行的，房屋征收部门应当依法进行证据保全后，会同测绘、评估机构以不动产权属登记、外围实地勘测占地面积和房屋状况等合理方式估定相关参数，以相关参数作为房屋征收的测绘、评估工作依据，确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定；有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

第三十七条 实施房屋征收应当先补偿，后搬迁。

作出房屋征收决定的人民政府与被征收人签订书面补偿协议或者依法作出补偿决定后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十八条 对按期签订协议、搬迁的被征收人，房屋征收部门可以给予搬迁奖励。被征收人属于享受最低生活保障待遇的本市户籍居民的，房屋征收部门可以给予适当的困难补助。

第三十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。



第四十条 房屋征收实施单位应当委托具备相应建筑工程施工资质的建筑业企业实施拆除，并将拆除工程施工合同和扬尘防治专项方案等有关资料报送同级房屋征收部门备案。

第四十一条 被征收人搬迁且房屋拆除后，房屋征收部门应当向不动产登记机构提出被征收房屋、土地注销登记申请，并将房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单、不动产权属证书等资料原件移交不动产登记机构。不动产登记机构应当依法办理房屋所有权、国有土地使用权注销登记。

第四十二条 被征收人选择产权调换，非因被征收人原因无法回迁原址的，被征收人迁出后其子女（尚未入学就读的学龄前儿童）的义务教育入学，在过渡期限内可一次性选择在原户籍所在地学区学校入学，或者在产权调换房屋所在地学区学校入学。

前款所规定的情形无法满足被征收人子女入学要求的，由被征收房屋所在地县（市、区）教育和体育部门，按照《中华人民共和国义务教育法》的规定统筹保障。

第四十三条 房屋征收决定公告后，征收范围内需要迁移公共设施或者管线的，广播电视、通讯、电力、国防光缆、供水、燃气、供热等管线所属单位，要按照国土空间规划要求在规定期限内自行迁移。



第四十四条 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，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，可以自被征收人的法定起诉期限届满之日起三个月内，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。

第四章 征收评估

第四十五条 被征收房屋和产权调换房屋的价值，应当由依法备案的评估机构评估确定。

第四十六条 房屋征收部门应当在房屋征收决定作出后，向社会发布征收评估信息，评估机构可以在报名期限内向房屋征收部门提出房屋征收评估作业申请。

房屋征收部门对房屋征收评估作业申请进行审查，将符合条件的评估机构名单、评估机构选定方式等相关事项在房屋征收范围内予以公布，并告知被征收人有协商选定评估机构的权利。被征收人协商选定评估机构的期限为十日。超过半数的被征收人共同签字认可的评估机构，视为共同协商选定。

被征收房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处和居民委员会可以组织被征收人协商选择评估机构。



第四十七条 被征收人在公告协商期内自行协商不成的，房屋征收部门在上述期限届满后三日内，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评估机构。

采取集中投票、抽签或者摇号等方式选定评估机构的，候选的评估机构应当不少于三家，并通过公开报名的方式确定。房屋征收部门应当提前三日在房屋征收范围内公告公开选定的时间、地点和候选评估机构名单。房屋征收部门应当邀请被征收人、乡镇人民政府、街道办事处、居民委员会代表等参与监督，并由公证机构对选定过程和结果进行现场公证。

第四十八条 评估机构确定后，房屋征收部门与其签订房屋征收评估委托合同，并将确定的评估机构在房屋征收范围内公布。

评估机构应当按照房地产估价规范，委派相应数量的注册房地产估价师开展实地查勘、撰写估价报告等评估工作。

第四十九条 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。公示期限不得少于五日。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释；存在错误的，应当予以修



正。

公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供受委托范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。

房屋征收部门应当将分户评估报告转交被征收人，由被征收人签收；被征收人拒不签收的，按照《中华人民共和国民事诉讼法》关于送达的规定执行。

第五十条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的，可以自收到评估报告之日起十日内，向作出评估报告的原评估机构书面申请复核，评估机构应当在十日内出具复核结果，复核不另行收费。

第五十一条 对复核结果有异议的，可以自收到复核结果之日起十日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起十日内对评估报告进行审核，出具鉴定结论。鉴定结论认为评估报告存在错误的，评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

市住房城乡建设主管部门应当组织成立由注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、国土空间规划、法律等方面专家组成的房地产价格评估专家委员会。



第五章 法律责任

第五十二条 对违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，依照其规定执行。

第五十三条 房屋征收实施单位在房屋征收与补偿工作中，有擅自变更补偿标准、擅自转让受委托房屋征收业务、委托不具备相应施工资质的施工队伍实施拆除等行为的，由有关机关责令改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 被征收人采取伪造文书、恶意串通等方式骗取征收补偿，采取聚众闹事、妨害交通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。

第五十五条 评估机构及其房地产估价师有擅自转让估价业务、未按期出具复核结果等行为的，由评估机构主管部门依法查处。

第六章 附 则

第五十六条 德城区、陵城区、德州经济技术开发区、德州运河经济开发区的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费标准和奖励、补助办法由市住房城乡建设主管部门会



同市发展改革、财政部门制定，并根据经济和社会 development 情况及时予以调整。

县（市）的上述费用标准和奖励、补助办法由各县（市）自行制定。

第五十七条 本办法自 2019 年 10 月 1 日起施行。

本办法施行前，已经依法作出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。