

青岛西海岸新区管委文件

青西新管发〔2021〕33号

青岛西海岸新区管委 青岛市黄岛区人民政府 关于印发青岛市黄岛区国有土地征迁 实施指导意见的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区，管委区政府各部门，区直各单位，驻区各单位，各区属企业：

《青岛市黄岛区国有土地征迁实施指导意见》已经管委、区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

青岛西海岸新区管委

青岛市黄岛区人民政府

2021年10月26日

（此件公开发布）

青岛市黄岛区国有土地征迁实施指导意见

为规范国有土地征迁工作，明确征迁补偿标准，现依据《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》《土地储备管理办法》等规定制定本指导意见。

一、合理确定征迁的类型和方式

收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权，原则上由所在功能区或镇街道会同区住建局参照青岛市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定和补偿标准组织实施。

收购未开发建设或地上附着物为非房屋的国有土地使用权，原则上由所在功能区或镇街道会同区自然资源部门按照评估的方式组织土地和非房屋地上附着物的协商收购。

二、收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权补偿

收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权补偿可以采取协商征迁或房屋征收方式进行。

（一）协商方式征迁

协商征迁流程及责任单位职责按照《协商收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权工作流程》执行（详见附件1）。

相关补偿标准参照《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

拆迁补偿方案经管委专题会议研究批准后，由功能区或镇街道负责按照管委会议确定意见签署房屋收储补偿协议；收储协议签订后，由功能区或镇街道负责督促和协助被征迁人完成产权证书注销和土地清场，并做好收储土地的看护管理工作。区财政局负责按照区专题会确定的拆迁补偿方案和收储协议，一个月内拨付补偿资金和中介及清场费用。

（二）房屋征收

对符合公共利益需要，且协商无法达成一致意见的，按规定程序依法征收。经管委批准依法征收后，由区住建局负责会同功能区或镇街道按照《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》规定程序和补偿标准组织实施（详见附件2）。

三、收购未开发建设或地上附着物为非房屋的国有土地使用权补偿

收购未开发建设或地上附着物为非房屋的国有土地使用权的按照协商方式开展，由功能区或镇街道负责先行对未开发建设原因进行调查，明确政府原因、企业原因。

（一）政府原因未开发土地收购按下列标准补偿

1. 土地使用权补偿标准和方式

以出让方式取得的土地使用权的，土地补偿按土地原用途剩余年限的现评估值确认，评估时点为管委批准征迁日期。对于现时点评估价格低于原成交价格的，可按照原成交价格进行年期修正后进行补偿。对于政府原因导致土地未开发建设的，

可采取原用途、现时点、满年期方式评估补偿。企业前期投入的相关税费、土石方回填费用、企业经营成本及相关勘察设计费用等均不予考虑。

以无偿划拨方式取得的土地使用权，无偿收购；对于标准划拨价款划拨的土地，按照缴纳的原标准划拨价款进行补偿；对于其他有偿方式取得的划拨土地或划拨权益价格划拨的土地，按照评估划拨土地权益价格的方式进行补偿。

经管委批准，土地权利人可以选择按照“同用途等价值置换的原则”进行土地置换，相关置换方案由功能区或镇街道负责会同区自然资源局拟定，并提报管委专题会研究批准后执行。

收购土地时，功能区或镇街道应核实土地使用税、耕地占用税等税费缴纳情况，存在欠税、欠费的，应当在补缴后再行拨付补偿款。

2. 地上附着物补偿标准和方式

对收购土地上需补偿的地上附着物，由功能区或镇街道负责会同区综合执法局进行合法性认定并出具意见。具有相关批准建设手续的地上附着物按照重置价格进行评估补偿；对于无相关批准建设手续的地上附着物且未被认定为违章建筑的，按照重置成新价进行评估补偿；认定为违章建筑的不予补偿。

3. 奖励政策

管委批准收购补偿方案 15 日内（土地用途变更为住宅和公共管理与公共服务用地的，需在政府批准收购补偿方案并在土壤污染检测合格后 15 日内），被征迁人签订国有土地收购和地上附着物补偿协议的，工业用地收购的给予土地补偿款 50% 奖励，住宅、商业用地收购的给予土地补偿款 5% 奖励；国有土地收购协议签订后 30 日内完成产权证书注销、地上附着物清理及土地交付的，工业用地收购的再给予土地补偿款 50% 奖励，住宅、商业用地收购的再给予土地补偿款 5% 奖励。其他用途土地依照“一事一议”原则，按照土地出让评估时的修正用途给予奖励。采取原出让价格年期修正补偿的相关奖励费用按照现时点评估价格确定。

（二）企业原因未开发建设土地收购流程

因企业原因导致土地未开发建设的，在土地收购前应按照土地出让合同的约定追究违约责任，涉嫌闲置违法的应按照《闲置土地处置办法》予以处置。

（三）协商收购工作流程

在管委批准征迁后，功能区或镇街道负责委托土地及资产评估中介单位开展前期评估及谈判工作。区自然资源局负责审核土地评估报告，区财政局负责审核附着物评估报告。功能区或镇街道在与被征迁人达成一致的补偿意见后，会同区自然资源局、区财政等部门根据审核通过的相关报告及与相关权利人协商情况拟定国有土地征迁补偿方案（包含补偿方案、补偿资金

的支付方式、补偿资金来源、土地清场计划及费用出处、测绘评估等中介费用支付方式等），并提报管委专题会议研究。由区自然资源局负责国有土地收购协议签订，功能区或镇街道负责签署地上附着物补偿协议（详见附件3）。

四、未登记建筑和用途不清房屋征迁

未登记建筑或用途不清房屋参照《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》标准补偿的，由功能区或镇街道组织区住建局、区自然资源局、区司法局、区财政局、区综合执法局等部门联合会商，区住建局按照联合会商意见确定补偿标准。

五、搬迁补助费、临时过渡补助费、停产停业损失补助费

国有土地征迁补偿涉及的搬迁补助费、临时过渡补助费、停产停业损失补助费等按照青岛市出台的国有土地上房屋征收与补偿规定执行。收购未开发建设或地上附着物为非房屋的国有土地使用权补偿不予补偿搬迁补助费、临时过渡补助费、停产停业损失补助费。

六、严格控制土地手续补办

对于政策允许可以协议补差价办理的土地用途变更、容积率和规划建设方案变更、划拨补办出让等业务及土地收购后用途变更为住宅用地重新出让的，土地收购后重新出让给原土地使用权人及关联公司或法人的，地上附着物不予补偿，不享受奖励费政策。

七、及时纳入国有土地储备库

国有土地征迁完成后，各功能区或镇街道负责核算征迁成本，并将征迁成本说明及已满足净地要求的收储土地信息及时发函给区自然资源局纳入国有土地储备库，区自然资源局负责及时组织收储土地供应，以盘活收储资金和土地资源。

本意见自发布之日起实施，原《青岛市黄岛区国有土地收回（收购）管理办法》（青西新管发〔2017〕14号）同时废止。管委已批准的按照《青岛市黄岛区国有土地收回（收购）管理办法》（青西新管发〔2017〕14号）实施国有土地收购的，按照已批准意见实施。

- 附件：
1. 协商收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权工作流程
 2. 协商收购未开发建设或地上附着物为非房屋的国有土地使用权工作流程
 3. 国有土地上房屋征收补偿工作流程

附件 1

协商收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权工作流程

一、办理前提条件

因公共利益或项目建设需要等协商收购已建设完成或在建房屋的国有土地使用权，项目所在功能区或镇街道提报管委批准后实施。

二、办理流程

1. 项目所在功能区或镇街道为拆迁工作责任主体，负责组织前期调查、成本测算、土地和房产及其他附着物评估、社会稳定风险评估、各种审批手续办理、房屋拆迁、项目招商、开发建设等重点环节工作，并编制片区改造方案、房屋拆迁补偿方案提报区住建局审核；

2. 区住建局对功能区或镇街道提报的方案进行审核，审核通过后，由功能区或镇街道征求区司法局、区发改局、区财政局、区自然资源局等部门意见，报管委专题会议研究；

3. 功能区或镇街道按照管委专题会议确定的意见和对该地块优化调整的批复，进一步修改完善方案（货币补偿不需要地块优化调整批复）；

4. 功能区或镇街道申请，区住建局组织青岛市房屋征收专家委员会对项目评估报告评审并审核备案（房屋补偿不需要评估、评审）；

5. 功能区或镇街道将修改完善的方案向管委请示批复，区住建局结合管委专题会议纪要（政务专报）、地块优化调整批复等向管委出具项目《办理情况报告》；

6. 管委向项目所在功能区或镇街道、区住建局批复方案；

7. 功能区或镇街道组织在项目所在区域进行方案公示、入户评估、协议签订、产权注销、房屋拆除等工作，并做好收购土地的看护管理；

8. 区财政部门根据协议约定按时拨付补偿款；

9. 功能区或镇街道将收储土地信息和核算的收储成本转给区自然资源局完成土地储备。

征迁过程中，功能区或镇街道可针对遇到的问题随时召开联合会商会议，联合会商确定的意见在拟定补偿方案时一并提报管委专题会议研究批准。

附件 2

国有土地上房屋征收补偿工作流程

一、收集启动材料

所在功能区或镇街道向区住建部门提出房屋征收申请，并提供以下材料：

（一）拟房屋征收范围和符合公共利益的具体情形的说明；

（二）区发展改革、自然资源等部门提供的符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的依据材料；

（三）区发展改革部门提供的纳入国民经济和社会发展规划年度计划的依据材料。

二、确定房屋拟征收范围

经管委专题会议研究同意后，确定房屋拟征收范围。房屋拟征收范围确定后要在拟征收范围内公布。

三、发布暂停办理有关手续的通知

区住建部门通知有关部门，暂停办理在拟征收范围内实施的不当增加补偿费用行为的相关手续。

（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。

四、房屋调查登记

区住建部门会同所在功能区或镇街道组织对拟征收范围内房屋调查,并组织依法对区域内未经登记和权属、用途不清房屋进行调查、认定和处理。调查登记结果在拟征收范围内公布。

五、开展社会稳定风险评估

区住建部门会同所在功能区或镇街道按照有关规定开展社会稳定风险评估,并出具社会稳定风险评估报告。

六、制定房屋征收补偿方案

区住建部门会同所在功能区或镇街道拟定房屋征收补偿方案,组织区发改、自然资源、财政、司法等有关部门对征收补偿方案进行论证,区政府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。在拟征收范围内公布征收补偿方案,征求公众意见,公布期限不少于 30 日。

七、作出房屋征收决定

区政府做出房屋征收决定,确定房屋征收范围,并发布征收公告。

八、选定评估机构

所在功能区或镇街道按照相关规定，组织被征收人从已公布的房地产价格评估机构中介超市中协商选定；协商不成的，由被征收人代表抽签随机选择。选定评估机构后由被征收人签字确认，并在房屋征收范围内公布。

九、组织开展入户评估

选定的房地产价格评估机构按照相关规范对被征收房屋进行评估，评估结果在征收范围内公示。

十、签订征收补偿协议

区住建局、所在功能区或镇街道与房屋所有权人签订征收补偿协议。

十一、对未签约的作出征收决定

区住建部门报请区政府对未签约部分房屋或所有权人不明确的房屋作出征收补偿决定，并在征收范围内公告。

十二、履行催告程序

被征收人在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由区政府催告当事人履行义务。

十三、申请法院强制执行

经催告仍未履行义务的，区政府依法向人民法院申请强制执行。

附件 3

协商收购未开发建设或地上附着物为非房屋的 国有土地使用权工作流程

一、办理前提条件

功能区或镇街道或功能区根据项目建设需求，提报管委批准实施国有土地征迁。

二、办理流程

1. 由功能区或镇街道组织前期调查，并与土地使用权人协商补偿方案；
2. 功能区或镇街道委托中介机构开展土地和地上附着物评估；
3. 功能区或镇街道就中介机构出具的土地和地上附着物评估结果分别发函送区自然资源局、区财政局审核；
4. 区自然资源局组织专家评审会审核土地估价报告；区财政局审核地上附着物评估报告；
5. 功能区或镇街道会同区自然资源局、区财政局等部门拟定征迁补偿方案，并提报管委专题会议研究；
6. 根据管委会议纪要，由区自然资源局负责国有土地收购协议签订，功能区或镇街道负责签署地上附着物补偿协议。

7. 功能区或镇街道协调、督促企业完成场地清理、产权证的注销或变更登记、税费补缴等工作，并做好收购土地的看护管理工作；

8. 功能区或镇街道将收储土地信息和核算的收储成本转给区自然资源局完成储备土地并组织土地重新招拍挂；

9. 区财政部门根据管委批准的征迁方案和协议约定拨付补偿款、奖励费、中介及清场等费用。

征迁过程中，功能区或镇街道可针对遇到的问题随时召开联合会商会议，联合会商确定的意见在拟定补偿方案时一并提报管委专题会议研究批准。

抄送：工委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2021 年 10 月 26 日印发
