薛政发〔2022〕6号

枣庄市薛城区人民政府

关于印发《古井棚户区房屋征收补偿

安置方案》的通知

各镇政府、街道办事处，区政府有关部门，有关企事业单位：

现将《古井棚户区房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

枣庄市薛城区人民政府

2022年9月15日

古井棚户区房屋征收补偿安置方案

为规范房屋征收与补偿工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，结合我区棚改征收补偿实际情况，特制定本方案。

一、房屋征收部门及房屋征收实施单位

薛城区住房和城乡建设局为国有土地上房屋征收部门，可委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

二、房屋征收范围

京沪铁路以西古井片区。

三、征收依据

《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》《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》等法规规章。

四、征收目的

为保障经济社会发展公共利益需要，改变城市基础设施落后、面貌脏乱差的现状。

1. 签约和搬迁期限

签约期限：2022年9月27日—2022年10月16日

搬迁期限：2022年9月30日—2022年10月19日

六、补偿方式、评估办法及标准

（一）补偿方式。被征收的房屋补偿方式为货币补偿或房屋产权调换，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（二）评估方法。对被征收住宅房屋价值的补偿，按照房屋征收决定公告发布之日被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定；对被征收非住宅房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告发布之日被征收房屋所处区位类似房地产的市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

（三）补偿标准。本片区被征收合法住宅房屋所处区位新建普通商品住房市场评估价格为每平方米2880元（评估基准价）。

被征收住宅房屋的最低补偿价值为被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场评估价格的90%。

用于产权调换的新建普通商品住房建筑面积与被征收住宅房屋合法建筑面积相等部分，按照每平方米2880元（评估基准价）的价格结算；超出被征收住宅房屋合法建筑面积10%（含）以内的部分，按照每平方米2880元（评估基准价）结算；超出被征收住宅房屋合法建筑面积10%—20%（含）以内部分，按优惠价格每平方米3180元结算；超出被征收住宅合法建筑面积20%以上部分按市场价格结算（上述价格均不含楼层差价，具体楼层价格按照《枣庄市国有土地上征收房屋附属物补偿指导价格及有关调整系数》文件规定的楼层调整系数执行）。疏港路古井商业街营业房市场评估基准价为每平方米4000元，用于产权调换的新建营业房屋与被征收营业房屋合法建筑面积相等的部分，按照评估基准价结算；超出被征收营业房屋合法建筑面积以外的部分，按市场价格结算。

上述价格由预评估机构评估确定，若与征收决定作出后选定的本片区房地产价格评估机构评估价格不一致，以征收决定作出后选定的房地产价格评估机构评估为准。

七、补偿政策

（一）合法房屋补偿包括：

1、被征收房屋价值的补偿；

2、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

3、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值，包括房屋价值、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。

1. 房屋面积及用途确认
2. 被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

2、具有土地使用权、房屋所有权证件的个人住宅房屋，房屋所有权证记载的建筑面积大于或等于容积率1.0的，按房屋所有权证记载的建筑面积补偿；房屋所有权证记载建筑面积小于容积率1.0的，按容积率1.0确认合法建筑面积。按容积率1.0确认的合法补偿面积大于房屋所有权证记载的面积部分，有建筑部分的扣除每平方米290元规费后予以补偿安置；无建筑部分的扣除每平方米290元规费和每平方米310元工料费后予以补偿安置。

3、按照容积率计算房屋补偿安置面积，以土地使用权证记载的面积为依据，未办理土地使用权证的，按照《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》办理。

（三）附属物补偿标准。被征收住宅和非住宅房屋附属物价值，按照个人所有房屋合法建筑面积每平方米360元计算补偿；单位集体所有合法房屋按每平方米160元计算补偿。情况特殊的，可委托房地产评估机构评估确定，按照枣住建字〔2020〕9号文件规定执行。

（四）有关规费减免。由于古井社区属村改居，凡持有国土、建设、规划部门颁发的土地使用证、准建证、规划证、房产证等，证载面积内不扣除每平方米290元规费。

（五）住房困难申请。被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于46平方米的，被征收人可以向房屋征收部门提出住房困难书面申请，并出示相关证明，房屋征收部门在房屋征收范围内公示10日。公示无异议后，房屋征收部门按照高层楼房49平方米的标准给予货币补偿或者房屋产权调换，被征收人不承担上述面积以内的房屋差价款和增加面积所需的费用，超出的面积由被征收人按照本方案规定的价格购买。

（六）无证房补偿。1、按容积率1.0确认合法建筑面积以外的无证房，在规定的签约、搬迁期限内签订协议并且验收交房的，给予工料费和附属物补偿。工料费补偿标准为：砖混两层及两层以上楼房按每平方米360元计算，砖混一层平房按每平方米310元计算，砖木结构房屋按每平方米270元计算，砌块结构按每平方米200元计算；附属物补偿标准为：按照每平方米160元计算。2、未经权属登记、檐高1.7米以上但不足2.2米的建筑物，在规定的签约、搬迁期限内签订协议并且验收交房的，按砖混结构每平方米217元、砖木结构每平方米189元给予补偿。

八、搬迁补偿、奖励等费用

（一）搬迁费。房屋征收部门对被征收人支付一次性搬迁费。住宅房屋（含事实营业用房）每户为1000元；非住宅房屋按照合法建筑面积每平方米15元计发。非住宅房屋的搬迁费包括设备、用具等的拆除、运输、安装以及其它费用。实施强制执行的，不支付搬迁费。

（二）搬迁补助费。住宅房屋（含事实营业用房）在签约、搬迁期限内签订协议并验收交房的，每户一次性补助5000元；非住宅房屋按照合法建筑面积每平方米10元的标准给予补助。

（三）临时安置补偿费和停产停业损失补偿费

1、临时安置补偿费：征收住宅房屋及事实营业用房，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照合法建筑面积每平方米10元的标准给予一次性临时安置补偿费，临时安置补偿费低于1000元的按1000元支付；征收住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门按照合法建筑面积给予每月每平方米10元的临时安置补偿费，临时安置补偿费每月低于1000元的按1000元支付。

2、停产停业损失补偿费：征收非住宅房屋，被征收人选择货币补偿，营业用房按照实际合法营业用房建筑面积每平方米110元、生产和办公等用房按照实际使用房屋建筑面积每平方米80元给予一次性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每月每平方米20元的停产停业损失补偿费。

临时安置补偿费或停产停业损失补偿费，自被征收人签订征收补偿安置协议、交出被征收房屋当日起计发。因房屋征收部门责任延长过渡期限的，自逾期之日起双倍支付临时安置补偿费或停产停业损失补偿费。

（四）提前搬迁奖励。被征收人在确定的签约、搬迁期限内签订协议并验收交房的，给予提前搬迁奖励，期限20天，逾期不予奖励。

住宅房屋（含事实营业用房）每提前一天奖励1500元。截至10月6日完成签约并按期验收交房的奖励30000元；截至10月11日完成签约并按期验收交房的奖励15000元；截至10月16日完成签约并按期验收交房的奖励7500元；以上验收交房须在10月19日前完成。

非住宅房屋每提前一天按合法建筑面积每平方米奖励20元。截至10月6日完成签约并按期验收交房的按20天给予奖励；截至10月11日完成签约并按期验收交房的按10天给予奖励；截至10月16日完成签约并按期验收交房的按5天给予奖励；以上验收交房须在10月19日前完成。

（五）片区奖励。本次征收设立片区支持搬迁奖，片区内的所有房屋按期完成搬迁后，每户奖励20000元，待回迁安置房建成交付使用时一并结算。

九、房屋产权调换（搬迁安置）的政策

（一）用于产权调换房屋的地点和户型。用于产权调换房屋的地点：古井棚户区征收范围内。产权调换住宅房屋户型、面积：A型约80平方米、B型约95平方米、C型约110平方米、D型约125平方米、E型约140平方米。选择住宅安置房的，根据确认的合法建筑面积，就近靠档选取户型及套数。应得合法补偿房屋面积低于80平方米，选择安置房屋最低户型面积80平方米以内的，全部按评估基准价结算找差。

（二）经营用房补偿安置

1、营业房屋安置地点在古井棚户区征收范围内。

2、疏港路古井商业街事实营业用房的补偿：被征收住宅房屋实际用于经营使用，被征收人能够提供营业执照、依法纳税记录等证照，且营业执照、依法纳税记录等证照记载的营业地点、时间与被征收房屋实际情况相一致的，房屋征收部门根据经营年限和实际用于营业的房屋合法建筑面积，在住宅房屋评估价格的基础上增加事实营业补助，并根据提供上述手续情况确定事实营业补助标准，按照确定的实际用于营业的合法住宅房屋面积核算事实营业补助（按临街宽度与房屋的进深乘积确定事实营业面积，进深不超过10米）。事实营业补助和住宅房屋评估价格合计不得超过同区位非住宅房屋市场评估基准价格的85%。回迁安置营业用房时，按评估基准价格上浮15%计算房价，超出面积部分按市场价结算。

3、非疏港路古井商业街事实营业用房的补偿：事实营业用房按住宅房屋给予补偿安置，不予安置营业用房，只发放事实营业补助。为简化计算手续，经评估测算，对用于旅馆、幼儿园、小商店、理发店、中介服务行业等的房屋，按实际使用的事实营业房面积发放一次性事实营业补助。证照齐全且实际用于营业的，按每平方米500元发放事实营业补助；证照不齐全的最高按照每平方米300元发放事实营业补助，无证照的不予补助。对需要经营用房的，被征收人在营业用房安置后剩余的房屋或开发建设单位在安置区域内建设的其它营业用房中按市场价优先购买营业用房。

十、其他规定

（一）征收住宅房屋，选择安置高层住宅的，在上房结算时对每户被征收人免除8平方米（按评估基准价及楼层差价结算）的房屋价款，作为物业管理费用一次性补助。

（二）过渡期限：安置房屋过渡期限为36个月。

（三）回迁安置房屋选房办法：安置房屋的选择顺序，按照签订补偿协议顺序号和搬迁验收顺序号相加除以2的先后顺序确定，顺序号相同的，以签订补偿协议顺序号为准。

十一、补偿决定

被征收人在本方案确定的签约期限内与房屋征收部门达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

十二、依法强制执行

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，区政府依法申请人民法院强制执行。

薛城区人民政府办公室 2022年9月15日印发