

薛政发〔2020〕13号

**薛城区人民政府
关于印发《薛城区临山片区（四里石社区）
棚户区房屋征收补偿安置方案》的通知**

各镇政府，临城、常庄街道办事处，巨山街道筹备处工委，区政府有关部门：

现将《薛城区临山片区（四里石社区）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。

薛城区人民政府

2020年6月3日

薛城区临山片区（四里石社区）棚户区房屋征收补偿安置方案

根据城市规划建设需要，为顺利实施房屋征收补偿工作，维护被征收人的合法权益，根据国务院、省、市房屋征收补偿有关规定，结合征收区域实际，制定本方案。

一、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、面貌脏乱差的现象，提高居民生活居住条件，经区政府研究，决定对临山片区（四里石社区）房屋进行征收。

二、征收依据

国务院《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》和《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》等有关法律法规。

三、房屋征收范围

薛城区泰山路东侧，光明路南侧，茂源路西侧，海河路北侧的区域。

四、房屋征收部门

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

五、签约和搬迁期限

2020 年 6 月 29 日—2020 年 7 月 18 日（共 20 天）

六、补偿方式、评估办法及标准

（一）补偿方式：实行产权调换或货币补偿两种方式，由被征收人选择。

（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：经预评估，本区域被征收合法住宅房屋所处区位新建商品住房市场评估价格为 2880 元/m²（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 2880 元/m²（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 2880 元/m²（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；安置上房时按照实际市场价格结算（上述价格均不含楼层差价，具体楼层价格以整栋楼的中间层为最高价，每增加或减少一层每平方米减少 30 元，平均价为文件规定的对应价格）。沿主干道永兴路、泰山路营业房市场评估价为 6360 元/㎡，产权调换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，按照市场评估价格结算；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。

上述价格由房地产价格预评估机构评估确定，若与征收决定作出后选定的本区域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本区域房地产价格评估机构评估为准。

七、补偿政策

（一）被征收人合法房屋补偿包括：

1、被征收房屋价值补偿（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 90%；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）；

2、被征收房屋附属物价值补偿；

3、因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；

4、因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

（二）对房屋室内外装饰装修、各类附属设施、设备、树木、壁画等附属物的补偿，按照个人所有房屋合法建筑面积

360 元/m² 计算补偿；单位集体所有合法房屋按 160 元/m² 计算补偿。情况特殊的，可委托房地产评估机构评估确定。凡申请评估的，严格按评估结果计算。

（三）被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于 46 m² 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，房屋征收部门应当在房屋征收范围内公示 10 日。公示无异议后，房屋征收部门应当按照高层楼房 49 m² 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。

（四）房屋使用性质（用途）确认。以房屋所有权证和房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（五）房屋合法面积的确认。具有土地使用权、房屋所有权证件的个人所有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认定补偿；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 确认合法建筑面积补偿。单位集体所有房屋的用途、土地面积，按照房屋所有权证和土地使用权证记载的用途和面积评估补偿。

（六）对未经权属登记的房屋，由区政府组织自然资源、规划、住建、镇（街）等单位，按照《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》等法规政策的有关规定认定处理。

（七）对大于确认的房屋合法补偿面积的无证房部分，在规定的签约期限内签订协议并且验收交房的，发给工料费奖励，不予安置。标准为：砖混两层及两层以上楼房为 360 元/m²，砖混一层平房 310 元/m²，砖木结构房屋 270 元/m²，砌块结构为 200 元/m²。同时，对无证房屋的附属物，按建筑面积 160 元/m²标准给予奖励。

（八）对房屋所有权证记载建筑面积容积率小于 1.0 的，按容积率 1.0 确认的合法补偿面积大于证载面积的部分，有建筑部分的补交有关规费 290 元/m²予以补偿安置，无建筑部分除补交有关规费外，再按 310 元/m²扣除工料费后予以补偿安置。

（九）对认定为违法建筑的不予补偿。

八、搬迁补偿、奖励等费用

1、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。非住宅房屋的搬迁补偿费包括设备、用具等的拆除、运输、安装及其他费用。依法强制搬迁的不支付该费用。

2、搬迁补助费：住宅房屋（含事实营业房）在签约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。

3、临时安置

征收住宅房屋及事实营业用房，被征收人选择货币补偿

后，房屋征收部门按照合法建筑面积 10 元/m²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 10 元/m²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。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。

4、停产停业损失补偿费

征收非住宅房屋，给被征收人造成停产停业损失的，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 110 元/m²、生产和办公等用房按照实际使用房屋建筑面积 80 元/m²，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停产停业损失补偿费，标准为每月每平方米 20 元。因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起，双倍支付停产停业损失补偿费。

5、提前搬迁奖励。被征收人在确定的签约期限内签订协议并验收交房的，可给予提前搬迁奖励，超过签约期的不予奖励，签约期 20 天。

住宅房屋（事实营业用房）每提前一天奖励 1500 元，非住宅用房每提前一天按合法建筑面积每平方米奖励 20 元。前

10 天完成签约并验收交房奖励 30000 元，11-15 天完成签约并验收交房的奖励 20000 元，16-20 天完成签约并验收交房的奖励 15000 元。非住宅用房前 10 天完成签约并验收交房的按 20 天给予奖励；11-15 天完成签约并验收交房的按 15 天给予奖励；16-20 天完成签约并验收交房的按 10 天给予奖励。逾期不予奖励。

6、片区奖励费：对规定片区范围内的被征收人，在规定的签约期限内全部签订协议并验收交房的，每户在享受本方案规定的各项奖励政策的基础上，再给予每户 2 万元的奖励。片区具体范围由镇（街）和居民委员会设定。

九、房屋产权调换（搬迁安置）的政策

1、房屋产权调换的地点：薛城区泰山路东侧，光明路南侧，茂源路西侧，海河路北侧的区域

2、产权调换住宅房屋户型、面积：

- A、约 80 m² B、约 95 m² C、约 110 m²
D、约 125 m² E、约 140 m²

3、选择住宅安置房时，根据确认的补偿合法建筑面积，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，全部按市场评估基准价结算找差。

4、经营用房补偿安置

（1）安置原则为：原被征收人营业用房沿主干道路的，

在安置范围内进行营业房安置。非临主干道路的营业房原则给予货币补偿，确需要安置的，可选择在安置区域内开发建设单位建设的配套商业房自行购买使用。

（2）沿主干道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、依法纳税记录等营业手续的，且营业执照、依法纳税记录等手续记载的营业地点、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%。

对事实营业用房原则只按住宅房屋给予补偿安置，不予安置营业用房。但对确需要经营用房的，可推荐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，与开发建设单位自行签订购买营业用房合同，购买房屋小于或等于事实营业房面积的部分，按与征收时临街情况对应的营业用房评估价格上浮 15% 计算房价，超出部分按开发建设单位的市场销售价结算。

（3）非临主干道事实营业用房的补偿

对非临主干道路的事实营业用房，只发放事实营业补助，不予搬迁安置，为简化计算手续，经评估测算，用于旅馆、幼儿园、小商店、理发店、中介服务行业等房屋，手续齐全且用于营业的，按实际使用的事实营业房面积一次性补助 500 元/m²，手续不齐全的最高补助 300 元/m²，无手续的不予补助。

十、其他规定

1、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 m² 房屋价款，作为物业管理费用一次性补助。

2、安置房屋楼层的选择顺序，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，以搬迁验收顺序为准。

3、未经权属登记、檐高 1.7 米以上，但不足 2.2 米的建筑物，在确定的签约期限内配合搬迁的，给予工料补助费奖励，即砖混结构 217 元/m²、砖木结构 189 元/m²。

4、过渡期限：个人所有房屋自 2020 年 6 月 29 日起计算 36 个月，被征收人未按规定期限签订协议或未完成房屋搬迁的过渡期限相应顺延。

十一、补偿决定

被征收人在征收决定规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，在补偿决定的期限内又不搬迁的，区政府依法申请人民法院强制执行。属于违法建设的，由区综合行政执法部门依法强制拆除。

