

枣庄市薛城区人民政府文件

薛政发〔2024〕3号

薛城区人民政府 关于印发《S322 枣欢线市中区齐村至薛城区 陶庄段改建工程项目邹坞镇辖区房屋征收 补偿安置方案》的通知

各镇政府、街道办事处，区有关部门，有关企事业单位：

现将《S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建工程项目邹坞镇辖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

2024年4月24日

S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建 工程项目邹坞镇辖区房屋征收补偿安置 方 案

为顺利推进 S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建工程项目建设，需征收邹坞镇辖区内部分国有土地上房屋，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；薛城区邹坞镇人民政府为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

二、房屋征收范围

S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建工程项目，道路规划红线内所涉及的邹坞镇辖区部分国有土地，详见《S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建工程路线方案示意图》（附后）。

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。

四、征收目的

为缓解城市内部交通压力，优化区域路网布局，促进东西城区快速衔接、一体式发展，构筑枣庄市对接临沂市、济宁市和周边地区的快速通道，加快枣庄市与周边地区的联系，提升枣庄区位优势，加快枣庄市京沪线经济带的快速发展。

五、签约和搬迁期限

签约期限：2024年5月6日至2024年5月15日

搬迁期限：2024年5月6日至2024年5月15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。征收范围内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1780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 1780 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 1780 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 2600 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《枣庄市住房和城乡建设局关于印发〈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〉的通知》（枣住建字〔2020〕9 号）文件规定执行）。

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该房屋的国有土地使用权的价值。

（二）房屋面积及用途确认。1、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。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。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。4、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）等部门，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，按照房屋合法建筑面积每平方米 360 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《枣庄市住房和城乡建设局关于印发〈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〉的通知》（枣住建字〔2020〕9 号）文件规定执行。

(四) 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费用，超出的面积由被征收人按照本方案规定的价格购买。

(五) 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，在规定的签约期限内签订协议并且验收交房的，按照无证部分的建筑面积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。住宅房屋每户为 800 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。实施司法强制执行的，不支付搬迁费。

(二) 搬迁补助费。被征收人在签约期限内签订协议并验收交房的，住宅房屋每户给予补助 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。逾期不予补助。

(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，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，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 10 天，逾期不予奖励。

住宅房屋每提前一天奖励 1500 元，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。

九、房屋产权调换（搬迁安置）的政策

1、用于产权调换房屋的地点：邹坞镇政府驻地。

2、产权调换住宅房屋户型为约 95 平方米、110 平方米多层楼房。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。

十、其他规定

（一）过渡期限：安置房屋过渡期限为 24 个月。

（二）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，以搬迁验收顺序号为准。

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。

本方案仅适用于 S322 枣欢线市中区齐村至薛城区陶庄段改建工程项目邹坞镇辖区房屋征收补偿；方案中未涉及到的有关补偿政策按国家、省、市有关规定执行。

薛城区人民政府办公室

2024年4月24日印发
