

邹政字〔2024〕6号

**邹城市人民政府
关于实施钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期
东区棚改项目（B、C规划区段一期）
房屋征收的决定**

各镇人民政府、街道办事处，市政府有关部门：

钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期东区棚改项目（B、C规划区段一期）是我市重点棚改项目之一，对于改善片区居民居住条件和生活环境，提升城市形象具有重要意义。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定，经市政府研究，决定对该片区征收范围内国有土地上的房屋依法实施征收。

一、征收范围

原聋哑学校家属院、回收资源公司家属院、部队铁路线以东粮食系统家属院和铁合街一区、铁合街三区（以房屋、附属物调

查情况公示表划分为准) 共计 95 户的私有房屋及附属物, 以及济宁市公路管理局邹城公路局、东关社区、马庄社区、建业社区所属的公房。

二、房屋征收部门

邹城市住房和城乡建设局

三、房屋征收实施单位

邹城市房屋征收服务中心

四、征收补偿方案

详见附件。

五、签约期限

1. 原聋哑学校家属院、回收资源公司家属院

2024 年 3 月 21 日—2024 年 4 月 3 日。

2. 部队铁路线以东粮食系统家属院、铁合街一区、铁合街三区

2024 年 3 月 23 日—2024 年 4 月 3 日。

各有关部门单位要切实提高思想认识, 主动靠上做好配合, 稳妥做好群众工作, 确保房屋征收工作顺利推进, 为该片区改造工作营造良好外部环境。

- 附件: 1. 钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期东区棚改项目(B、C 规划区段一期) 房屋征收补偿方案
2. 产权调换房屋建设标准及配套设施

邹城市人民政府

2024 年 3 月 12 日

(此件公开发布)

附件 1

钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期 东区棚改项目（B、C 规划区段一期）房屋征收 补 偿 方 案

为加快钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期东区棚改步伐，改善片区居民居住条件和生活环境，按照“分区、分期”实施原则，先期实施 B、C 规划区段一期房屋征收，特制定房屋征收补偿方案如下：

一、征收范围

原聋哑学校家属院、回收资源公司家属院、部队铁路线以东粮食系统家属院和铁合街一区、铁合街三区（以房屋、附属物调查情况公示表划分为准）共计 95 户的私有房屋及附属物，以及济宁市公路管理局邹城公路局、东关社区、马庄社区、建业社区所属的公房。征收房屋面积约 2.2 万平方米。

二、征收与补偿依据

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《邹城市人民政府关于印发〈邹城市国有土地上房屋征收与补偿实施意见〉的通知》（邹政发〔2022〕3 号），参照《济宁市人民政府关于印发〈济宁市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（济政发〔2019〕7 号）等法律、法规、规章的规定。

三、房屋征收部门、房屋征收实施单位

房屋征收部门：邹城市住房和城乡建设局

房屋征收实施单位：邹城市房屋征收服务中心

四、房屋被征收人和补偿对象

房屋被征收人为征收范围内的房屋所有权人，以房屋所有权证、土地使用证或不动产权证为准认定房屋所有权人。房屋征收原则上只对房屋所有权人进行补偿，无证房屋对房屋实际所有人进行补偿。

五、被征收房屋用途、性质、面积及价值的确定

被征收房屋的用途、性质，以房屋所有权证、土地使用证或不动产权证为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载内容不一致的，以房屋登记簿为准；其它登记信息冲突或未经登记的建筑，以钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期东区棚改项目房屋征收工作领导小组（以下简称领导小组）认定的信息为准。

院落式被征收住宅房屋以该房屋权属证书记载的土地使用面积或认定的合法土地面积（房改房或集资建房院落式住宅房屋符合办理土地登记条件的，以房改或集资建房单位确认、土地测绘部门测绘认定土地使用面积）为基准，按建筑容积率 1.0 的标准认定补偿面积。房屋权属证书记载房屋面积大于建筑容积率 1.0 的，按房屋证载面积予以认定。房改房院落式住宅房屋不具备土地分割条件的，按房改房实际建筑面积（以入户测绘数据为准）认定补偿面积。房改房单元式住宅楼房原则上按房改房主房的实际建筑面积（以入户测绘数据为准）认定补偿面积。

个人在社区所划宅基地上建设的住宅房屋未办理房屋权属登记的，以领导小组认定的合法土地面积为基准，按建筑容积率

1.0 的标准认定补偿面积；在社区所划一处宅基地上建设多套住宅房屋的，仍按一处宅基地认定补偿面积。

征收部门按照被征收住宅房屋的认定补偿面积对被征收人进行补偿。

被征收住宅房屋的价值按照被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格，由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。产权调换房屋（认定补偿面积产权调换部分）的价值，由经依法备案的房地产价格评估机构按同一评估时点的市场价格评估确定。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

六、房屋的补偿

（一）住宅房屋的补偿

1. 补偿方式

被征收人可以选择房屋产权调换或者货币补偿。

2. 补偿标准

（1）被征收房屋有房屋所有权证、土地使用证或不动产权证的，按照房屋征收决定公告之日的市场评估价格给予补偿。

（2）被征收房屋有房屋所有权证、无土地使用证，且房屋为全部产权的房改房或集资建房的，按照两证齐全房屋的标准给予补偿。

（3）被征收房屋只有土地使用证、无房屋所有权证的，结合房屋现状面积，按土地使用证记载的土地面积建筑容积率不超过1.0的标准认定合法建筑面积，按照本方案第五条的标准认定补偿面积。认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格95%的

标准给予补偿。

（4）被征收房屋无房屋权属证书的，由本人、所在社区或所属单位提供权属证明，由领导小组根据相关材料认定。

①能提供房屋土地来源等有效证明材料的，原则上以单位或社区核准、经领导小组认定的土地面积认定合法土地面积，结合房屋现状面积，按认定的合法土地面积建筑容积率不超过1.0的标准认定合法建筑面积，按照本方案第五条的标准认定补偿面积。认定补偿面积部分按两证齐全房屋市场评估价格85%的标准给予补偿。

②在单位或社区所属土地上个人私自占地建设的房屋，不能提供房屋土地来源、房屋准建情况等有效证明文件，但房屋为独立院落式住宅且房屋实际所有人长期在此居住，其家庭成员在邹城城区又没有其它住宅房屋（经公示无异议），并在规定期限内签订协议并搬迁的，现有一层房屋按照证件齐全房屋市场评估价格75%的标准给予货币补助，其它房屋按照重置价值给予货币补助。本人申请在规划区内购买住房的，可参照本方案规定的产权调换房屋安置标准结算差价。不符合上述情形的其它私建房屋，在规定期限内签订协议并搬迁的，按照现有房屋的重置价值给予货币补助。

（5）被征收房屋总建筑面积小于认定补偿面积的，差额部分按照同类房屋补偿价格95%的标准给予补偿。

（6）被征收房屋总建筑面积超出认定补偿面积的部分，被征收人在规定期限内签订协议并搬迁的，按重置价值给予货币补助。

（7）在一处合法宅基地上建设多套住宅房屋（经公示无异议）的，按一处宅基地认定补偿面积。各户自行协商补偿份额，

达成分配协议，按照分配协议进行补偿。

（8）被征收人只有一套住宅房屋且该房屋建筑面积低于 50 平方米，经公示无异议的，按 50 平方米进行货币补偿或者房屋产权调换。

（9）与房改房单元式住宅楼房同期配套建设的储藏室，由经依法备案的房地产价格评估机构按市场价格评估确定补偿价值。

（二）合法住宅房屋实际用作商业用房的补偿

以房屋征收决定公告之日为时点，沿街、一层住宅房屋实际用于商业经营且取得营业执照满 1 年的，按照下列标准给予补偿：

1. 1—5 年（含 5 年）的，按照被征收房屋评估价格提高 10% 的标准给予补偿；

2. 5—10 年（含 10 年）的，按照被征收房屋评估价格提高 15% 的标准给予补偿；

3. 10 年以上的，按照被征收房屋评估价格提高 20% 的标准给予补偿。

符合本条款规定的住宅房屋实际用作商业用房条件，本人要求购买规划区商业用房的，根据认定的营业面积，按照同一评估时点的产权调换商业用房市场评估价格购买商业用房；实际选择的商业用房面积超出认定营业面积的部分，按规划区商品房预售时的市场评估价格购买。

（三）商业用房的补偿

被征收人可以选择房屋产权调换或者货币补偿。

选择房屋产权调换的，按照证载或认定的商业用房面积，在规划区商业用房安置区域进行产权调换。产权调换房屋和被征收房屋的价值均由经依法备案的房地产价格评估机构按同一评估

时点的市场价格评估确定。被征收人实际选择的产权调换商业用房面积超出被征收商业用房面积 50 平方米以外的部分，按规划区商品房预售时的市场评估价格购买。

选择货币补偿的，按照证载或认定的商业用房面积，由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。

七、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费

（一）搬迁费

征收住宅房屋，按照被征收房屋建筑面积每平方米 15 元的标准向被征收人支付搬迁费，每户搬迁费总额不低于 1000 元。

（二）临时安置费

1. 征收住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，自行安排周转用房，按被征收房屋的认定补偿面积（被征收房屋总建筑面积小于认定补偿面积的，以实际面积计算）每月每平方米 14 元的标准支付临时安置费。因房屋征收部门的责任导致产权调换房屋未按期交付的，自逾期之日起，双倍支付临时安置费。

被征收房屋总建筑面积超出认定补偿面积的部分，按照每月每平方米 14 元的标准一次性支付 3 个月临时安置费。

2. 征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积每月每平方米 14 元的标准一次性支付 3 个月临时安置费。

（三）停产停业损失补偿费

征收商业用房，被征收人选择商业用房产权调换的，自行安排周转用房，按证载或认定的商业用房面积每月每平方米 30 元的标准支付停产停业损失补偿费。

征收生产、办公、仓储用房，造成被征收人停产停业损失的，根据实际情况，按照被征收房屋证载或认定的生产、办公、仓储

面积每月每平方米 14 元标准支付停产停业损失补偿费。因房屋征收部门的责任导致产权调换房屋未按期交付的，自逾期之日起，双倍支付停产停业损失补偿费。

征收商业、生产、办公、仓储等非住宅房屋，造成被征收人停产停业损失的，被征收人选择货币补偿的，按照前款标准一次性支付 3 个月停产停业损失补偿费。

征收实际用作商业用房的合法住宅房屋，被征收人选择住宅房屋产权调换或购买规划区商业用房的，过渡期内按照认定住改商面积每月每平方米 30 元标准发放 3 个月停产停业损失补偿费，其他时段按照每月每平方米 14 元标准发放临时安置费；被征收人选择货币补偿的，一次性支付 3 个月的停产停业损失补偿费。

（四）室内机器设备的搬迁费

征收商业、生产、办公、仓储等非住宅房屋，其设施设备的拆除、运输、安装和搬迁费，按照实际发生的合理费用或者委托具有相应资质的评估机构评估确定。

八、附属物、附属设施

（一）附属物、室内装饰装修等补偿以及房屋的重置价格根据实际情况由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定。

（二）附属设施的补偿

固定电话移机费 180 元/部；网络宽带迁移机费 180 元/部；太阳能、热水器拆除费 100 元/台；空调拆装费 300 元/台。

（三）产权调换房屋安装网络宽带等设施的，由被征收人按规定交费。

九、涉公单位、社区、企业房屋的补偿

涉公单位、社区、企业房屋的处理由领导小组根据实际情况

研究决定。

十、被征收房屋存在租赁关系的，由出租人（被征收人）与承租人自行解除租赁关系，所产生的一切经济法律纠纷与征收人无关。

十一、违法建筑及临时建筑

房屋征收告知书发布后，新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途及增加附属物装饰装修的不予补偿。经领导小组认定，确定为违法建筑的和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

十二、奖励补助办法

（一）住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，实际选择的产权调换房屋总建筑面积超出可产权调换面积 10 平方米（含）以内的部分，按照优惠价 3600 元/平方米购买；再超出部分，按规划区商品房预售时同区位同类型房屋的市场价格购买。预售时市场均价高于对应的评估均价（见下表）的，按评估均价购买。

区域	楼号	评估均价（元/平方米）
B 区	3 号楼	7380
	4 号楼	7380
C 区	4 号楼	7390
	6 号楼	7320

（二）产权调换住宅房屋安置面积奖励

被征收人选择房屋产权调换，按照房地结合政策认定补偿面积的，认定补偿面积小于房屋权属证书记载或者认定的土地使用面积 1.2 倍的，对认定补偿面积不足土地使用面积 1.2 倍的差额部分给予安置面积奖励；认定补偿面积大于或等于土地使用面积 1.2 倍的，不再给予安置面积奖励。未按照房地结合政策认定补偿面积的房改房，除按认定补偿面积进行产权调换补偿外，再给予被征收人认定补偿面积 0.2 倍的安置面积奖励。被征收人实际

选择的产权调换房屋面积小于可产权调换面积的，仅对选择的产权调换房屋面积按比例给予安置面积奖励。

（三）住改商房屋事实性营业补助

合法住宅房屋实际用于商业经营，已取得营业执照且实际营业 1 年以上，临主要街、路（含商业街、市场）的房屋，按规定期限和要求签订协议并搬迁的，按照实际营业面积在被征收房屋评估价格的基础上每平方米增加 30% 的事实性营业补助。

住宅房屋实际用于商业经营，已取得营业执照且实际营业 1 年以上，非临主要街、路（含商业街、市场）的房屋，按规定期限和要求签订协议并搬迁的，按照实际营业面积在被征收房屋评估价格的基础上每平方米增加 600 元的补助。

（四）搬迁奖励

1. 分户搬迁奖

被征收人在签约期限内签订征收补偿协议并将房屋腾空交付的，验收合格后给予每户 10000 元的搬迁奖励。逾期签订协议和搬迁的不予奖励。

2. 整体搬迁奖

原聋哑学校家属院为一单位；回收资源公司家属院为一单位；部队铁路线以东的粮食系统家属院为一单位；铁合街一区为一单位；铁合街三区为一单位。

各独立单位所有被征收人在签约期限内签订征收补偿协议并将房屋腾空交付的，验收合格后再给予每户 10000 元的搬迁奖励。逾期签订协议和搬迁的不予奖励。

（五）被征收人符合住房保障条件，经申请、审核、公示无异议的，可以直接配租公租房，不再轮候。

十三、签约期限、搬迁期限、过渡期限

（一）签约期限、搬迁期限

1. 原聋哑学校家属院、回收资源公司家属院

2024 年 3 月 21 日—2024 年 4 月 3 日。

2. 部队铁路线以东的粮食系统家属院、铁合街一区、铁合街三区

2024 年 3 月 23 日—2024 年 4 月 3 日。

（二）过渡期限

过渡期限暂定 36 个月，被征收人按照规定的搬迁期限进行搬迁，自办理被征收房屋交接手续起计算过渡期限。

十四、房屋的安置、结算

（一）产权调换住宅房屋的地点、户型、选房原则和办法

1. 地点：产权调换住宅房屋在规划的 B、C 两个区域进行集中安置。原聋哑学校家属院、回收资源公司家属院在 B 区的 3 号楼和 4 号楼安置（具体安置区域根据协议约定的户型、套数再行确定）；部队铁路线以东的粮食系统家属院、铁合街一区、铁合街三区在 C 区的 4 号楼和 6 号楼安置（具体安置区域根据协议约定的户型、套数再行确定）。

2. 户型：按照规划，B 区安置区域 2 种户型，建筑面积：约 110 平方米、约 136 平方米；C 区安置区域 3 种户型，建筑面积：约 88 平方米、约 103 平方米、约 136 平方米。结算时以产权调换房屋实际确权面积为准。

3. 选房原则：产权调换住宅房屋的分配结合所选户型、套数，提供不少于协议约定的产权调换住宅房屋供被征收人选择。

4. 选房办法：按照签订征收补偿协议的顺序号和搬迁顺序

号相加除以 2 的先后顺序进行选房。选房顺序号相同的，搬迁顺序号在前的先选。

根据征收补偿协议约定的户型、套数，被征收人按照确定的选房顺序号分两批次进行选房。第一批次选房进行第一套（含一套）产权调换住宅房屋的选房工作，第二批次再进行剩余产权调换房屋的选房工作。

（二）验房、结算

1. 为保证公共安全，防止燃气、水、电等安全事故发生，被征收人交接房屋时应保持原房屋结构完整，门窗、楼梯等设施齐全，不得损坏和拆除燃气管道及各类用表。按照规定的搬迁期限将被征收房屋腾空，经验收合格后办理被征收房屋交接手续。

2. 被征收人选择货币补偿的，办理被征收房屋交接手续后，按照征收补偿协议确定的补偿数额，征收部门一次性将各项费用全部支付给被征收人。

被征收人选择产权调换的，办理被征收房屋交接手续后，按照征收补偿协议确定的补偿数额，征收部门将搬迁费、一年的临时安置费、超出认定补偿面积部分的临时安置费、停产停业损失补偿费和搬迁奖励支付给被征收人，其它补偿费用（不含临时安置费，此费用按年度发放）待产权调换房屋建成后，结算被征收房屋与产权调换房屋差价时一并结算，多退少补。

十五、房屋权属证书的收缴与办理

（一）被征收人签订征收补偿协议的同时，房屋所有权证、土地使用证或不动产权证交回，由有关部门予以注销。被征收房屋存在查封、抵押情形的，由当事人负责办理解除查封、抵押手续。被征收人签订补偿协议后拒不交回被征收房屋权属证书的，

依法注销。

(二)被征收人产权调换房屋的房屋权属证书由市不动产登记中心按照规定办理。

十六、法律责任

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市人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，自送达补偿决定之日起，可在六十日内申请行政复议，也可以在六个月内提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内既不申请行政复议又不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，市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，由市人民政府依法向市人民法院申请强制执行。

十七、本方案只适用于钢山街道岗前村及铁合金厂片区一期东区棚改项目（B、C规划区段一期）房屋征收范围内房屋的征收补偿，由市房屋征收服务中心负责解释。有关产权调换房屋户型、面积、质量、标准等事宜，由建设单位邹城市天成建设发展有限公司负责解释。未尽事宜，参照有关法律、法规规定办理或由领导小组研究决定。

附件 2

产权调换房屋建设标准及配套设施

一、住宅房屋

（一）建设标准

安装入户防火门，内门为套装门，瓷砖地面，内墙、顶棚刷乳胶漆；客厅、居室、厨房、厕所均设置白炽灯一个；厨房设洗菜盆一个，并铺设地砖，墙面贴瓷砖；卫生间设洗面盆、坐便器各一个，并铺设地砖，墙面贴瓷砖。

（二）配套设施

水、电、暖、燃气、电话线位、有线电视、网络宽带线路。

（三）地下储藏室和地下停车位

由被征收人选择购买，购买价格为：地下储藏室 2860 元/平方米，地下停车位 70000 元/个。被征收人在选择产权调换房屋时一并挑选购买地下储藏室和地下停车位。

二、商业用房

（一）建设标准

室内房间配设内门，室内瓷砖地面，内墙、顶棚刷乳胶漆；每户设独立配电箱。

（二）配套设施

水、电、电话线位、网络宽带线路。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市人武部。

邹城市人民政府办公室

2024年3月12日印发
