

邹政字〔2023〕39号

邹城市人民政府 关于实施老公安局生活片区棚改项目一期 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：

老公安局生活片区棚改项目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

平阳西路以南、凤凰山路以西规划范围内老公安局家属院6、

7号楼48户的房屋及附属物。

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

签约期限：2024年1月4日—2024年1月12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. 老公安局生活片区棚改项目一期房屋征收补偿方案
2. 产权调换住宅房屋建设标准及配套设施

邹城市人民政府

2023年12月22日

（此件公开发布）

附件 1

老公安局生活片区棚改项目一期房屋征收 补 偿 方 案

为加快老公安局生活片区棚改步伐，改善片区居民居住条件和生活环境，保障被征收人的合法权益，依据房屋征收有关法律、法规等规定，结合片区实际情况，制定本方案。

一、征收范围

平阳西路以南、凤凰山路以西规划范围内老公安局家属院 6、7 号楼 48 户的房屋及附属物，征收房屋面积约 0.47 万 m²。

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）等相关规定。

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。以房屋权属证书认定房屋所有权人。房屋征收原则上只对房屋所有权人进行补偿。

五、被征收房屋面积、用途及价值的确定

单元式房改房以主房的实际测绘面积为基准，结合房改房建造情况认定补偿面积。单元式房改房除主房之外其他同期配套建设房屋的面积，以房屋权属证书记载的面积为准，或者根据房改情况由老公安局生活片区棚改项目房屋征收工作领导小组（以下简称“领导小组”）予以认定。

房改房房屋权属证书记载的房屋用途与房改用途不符的，应依房改用途依法进行更正登记，或者以领导小组根据房改实际情况认定的用途为准。

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，由依法选定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，由依法选定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）补偿方式

被征收人可以选择房屋产权调换或者货币补偿。

（二）补偿标准

1. 单元式房改房，按照征收决定公告之日的市场评估价格给予补偿。

2. 个人自行建设的房屋，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。

七、搬迁费、临时安置费

（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（被征收房屋实际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。

个人自行建设的房屋按照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。

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。

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

据实际情况由依法选定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、建设单位已拆除的 7 号楼储藏室，先由被征收人自行和建设单位解除原签订的协议书，再与征收部门签订房屋征收补偿协议。选择产权调换的，按照确定的选房顺序号在选择产权调换房屋时一并挑选储藏室。

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（认定补偿面积与奖励安置面积之和）10 m²（含 10 m²）以内的部分，按照优惠价格 4500 元/m²购买；再超出部分，按改造片区商品房预售时同区位同类型房屋的市场价格购买。若预售时市场均价高于 8217 元/

m²，则按评估公司评估确定的评估价格购买（均价 8217 元/m²）。

（二）产权调换住宅房屋安置面积奖励

单元式房改房被征收人选择房屋产权调换的，除按照主房认定补偿面积进行产权调换补偿外，再给予主房认定补偿面积 0.2 倍的安置面积奖励。

（三）搬迁奖励

1. 分户搬迁奖励

被征收人在签约期限内签订征收补偿协议，并在规定期限内将房屋腾空的，验收合格后给予每户 5000 元的搬迁奖励。逾期签订协议和搬迁的不予奖励。

2. 整体搬迁奖励

6、7 号楼 48 户所有被征收人在签约期限内签订征收补偿协议，并在规定期限内将房屋腾空的，验收合格后再给予每户 5000 元的搬迁奖励。逾期签订协议和搬迁的不予奖励。

十三、签约期限、搬迁期限、过渡期限

（一）签约期限、搬迁期限

签约期限：2024 年 1 月 4 日—2024 年 1 月 12 日。

搬迁期限：2024 年 1 月 4 日—2024 年 1 月 18 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）产权调换房屋的地点、户型

1. 地点：在老公安局生活片区棚改项目确定的安置区域（翠园小区 2 号楼东单元和 3 号楼）安置。

2. 户型：按照规划，产权调换住宅房屋为多层电梯楼房，建筑面积约 122 m²（结算时以产权调换房屋实际确权面积为准）。

（二）选房办法

以签订征收补偿协议的先后顺序抓阄确定选房顺序号，依次选房。

家有 60 岁以上老人及行动不便者，被征收人可书面申请优先选择一套一楼的产权调换房屋。申请书经公示无异议，且申请人在签约期限内签订征收补偿协议并在规定期限内将房屋腾空交付的，可在其他被征收人选房前，按搬迁顺序号和签订征收补偿协议书的顺序号相加除以 2 的先后顺序，优先选择一套一楼的产权调换房屋（含配套车位、储藏室）。

（三）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，临时安置费按年度发放）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清，多退少补。结清差价后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

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，房屋权属证书交回，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、本方案只适用于老公安局生活片区棚改项目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

产权调换住宅房屋建设标准及配套设施

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，卫生间设洗面盆、坐便器各一个，并铺设防滑地砖，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/m²，地下停车位 80000 元/个。被征收人在选择产权调换房屋时一并挑选购买的地下储藏室和地下停车位。

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。

