

邹政字〔2025〕10号

邹城市人民政府 关于实施老搪瓷厂家属院改造项目房屋征收的 决 定

各镇人民政府、街道办事处，市政府有关部门：

老搪瓷厂家属院改造项目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

太平西路以南、龙山南路以西老搪瓷厂家属院 1—6 号楼 76 户规划范围内国有土地上的私有房屋及附属物。征收房屋面积约

0.54 万平方米。

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

邹城市人民政府钢山街道办事处

四、征收补偿方案

详见附件。

五、签约期限

2025 年 6 月 17 日—2025 年 6 月 30 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. 老搪瓷厂家属院改造项目房屋征收补偿方案
2. 产权调换房屋建设标准及配套设施

邹城市人民政府

2025 年 6 月 3 日

（此件公开发布）

附件 1

老搪瓷厂家属院改造项目房屋征收补偿方案

为加快老搪瓷厂家属院改造步伐，改善片区居民居住条件和生活环境，提升城市形象，结合片区实际情况，制定本方案。

一、征收范围

太平西路以南、龙山南路以西老搪瓷厂家属院 1—6 号楼 76 户规划范围内国有土地上的私有房屋及附属物。征收房屋面积约 0.54 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》（国务院第 590 号令）、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》《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）、《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）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：邹城市人民政府钢山街道办事处

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。房屋征收只对房屋所有权人进行补偿。

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，以房屋权属证书的记载为准。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，以市房屋征收工作领导小组（以下简称领导小组）认定为准。

被征收房屋以该房屋权属证书记载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，按房屋证载面积认定补偿面积。房屋权属证书未记载土地使用面积的，按房屋证载面积认定补偿面积。房屋权属证书记载的房屋建筑面积小于实际测量面积，房屋建成后未改变原状的，按照实际测量面积认定补偿面积。

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；对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向济宁市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

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）被征收房屋有土地使用证、房屋所有权证或不动产权证的，按照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，按照两证齐全房屋的标准给予补偿。

（3）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。

（4）被征收房屋总建筑面积超出认定补偿面积的部分，由经依法备案的房地产价格评估机构评估确定价值。

（5）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，按照 50 平方米进行货币补偿或者产权调换。

（二）合法住宅房屋实际用作商业用房的补偿

以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。

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，按照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，按照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的，过渡期内，按照认定住改商面积每月每平方米 30 元的标准支付 3 个月的停产停业损失补偿费，其他时段按照住宅房屋每月每平方米 14 元的标准支付临时安置费；被征收人

选择货币补偿的，仅一次性支付 3 个月的停产停业损失补偿费。

八、附属物、附属设施

（一）附属物、室内装饰装修的补偿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；空调拆除费 300 元/台。

九、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、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。

十一、奖励补助办法

（一）征收住宅房屋，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 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，按照安置区域商品房预售时的市场评估价格购买。

（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的，除按照认定补偿面积进行产

权调换补偿外，再给予认定补偿面积 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）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 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

1—6 号楼分为东西区，1、3、5 号楼为东区，2、4、6 号楼为西区，各区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，验收合格后再给予该区每户 5000 元的搬迁奖励。逾期签订协议和搬迁的，整个区所有被征收人不再给予整体搬迁奖。

（四）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基础上每平方

米补助 600 元。

（五）被征收人符合住房保障条件的，经申请、审核、公示无异议，直接配租保障性住房，不再轮候。

十二、签约期限、搬迁期限、过渡期限

（一）签约期限、搬迁期限

2025 年 6 月 17 日—2025 年 6 月 30 日

（二）过渡期限

过渡期限暂定 36 个月，自办理被征收房屋交接手续起计算过渡期限。

十三、房屋的安置、结算

（一）产权调换房屋的地点、户型

铁合金厂改造片区 C 区（规划建设中的四基山路西、公园路北）4 号楼约 88 m²、约 103 m² 户型及 6 号楼约 136 m² 户型。

备选安置区域：若铁合金厂改造片区 C 区的产权调换房屋无法满足协议约定的户型及套数需求，将启用 B 区（铁合金公园东侧）3 号楼约 105 m² 户型作为备选产权调换房屋。

具体安置区域根据协议约定的户型、套数再行确定。结算时以产权调换房屋实际确权面积为准。

（二）选房原则及办法

产权调换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房屋供被征收人选择。

选房以签订征收补偿协议书顺序号和搬迁交钥匙顺序号相

加除以 2 的先后顺序进行排序。选房顺序号相同的，搬迁交钥匙顺序号在前的先选。

（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、住改商的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，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算，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。

十四、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，房屋权属证书收回，由有关部门予以注销。被征收房屋设有抵押权的，由当事人负责办理解除抵押手续。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机构按照规定办理。

十五、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》（国务院第 590 号令）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，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。

十六、本方案只适用于老搪瓷厂家属院改造项目房屋征收范围内房屋的征收补偿，由市住房和城乡建设局负责解释；有关产权调换房屋户型、面积、质量、标准等事宜，由产权调换房屋建设单位负责解释。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、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、地下停车位和地下储藏室

由被征收人选择购买，被征收人与产权调换房屋建设单位签订购买协议，购买价格：地下停车位 80000 元/个，地下储藏室 2860 元/m²。被征收人在选择产权调换房屋时可以一并选择地下停车位或地下储藏室。

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

2025 年 6 月 3 日印发
