

莒南县温泉水库片区石油公司棚户区 房屋征收补偿安置方案

为进一步加快莒南城市建设和老城改造步伐，提升县城形象，改善温泉水库片区石油公司居民生活环境和居住条件，根据莒南县城市总体规划的要求，县政府决定对黄海路南石油公司实施整体征收改造。为保障该片区房屋征收补偿安置工作的顺利进行，规范房屋征收与补偿行为，切实维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《临沂市人民政府关于加快实施棚户区改造的意见》及其它有关法律法规规定，结合本片区实际情况，特制定本征收补偿方案。

一、征收范围

温泉水库片区石油公司改造房屋征收范围：东至 G10 路，南至铁路，西至 G9 路，北至黄海路。片区范围内的征收改造工作实行整体规划，分步实施。

二、征收补偿安置方式

（一）产权调换和货币补偿两种方式由被征收人自愿选择。

（二）产权调换房屋规划区位及设计、建设规范。

产权调换房屋位于该片区内，规划设计为多层和小高层住宅楼，中小户型为主，多层为框架结构，小高层为框架剪力墙结构，户型建筑面积为 75 m²、95 m²、120 m²左右，符合国家质量安全标准和房屋建筑设计技术规范的要求。

三、征收补偿安置办法

征收人在片区内规划建设用于产权调换的房屋，供被征收人选择。在征收人与被征收人计算、结清被征收房屋与用于产权调换房屋价值的差价后，调换房屋的产权归被征收人所有。

(一) 该征收片区内居住的房改住户，选择货币补偿的，按照同区位新建普通商品房市场价格由评估公司评估确定。选择产权调换的，根据产权档案登记的房屋按照实际测绘的建筑面积给予补偿安置，按照棚户区改造合法建筑等面积置换的原则进行还建，对于安置楼置换后不足 60 m² (含 60) 的部分，由被征收人按照成本价购买，60—75 m² 部分 (含 75) 按市场优惠价 2530 元/m² 购买，超过 75 m² 的部分按市场价购买，被征收人只有一套住房且被征收房屋建筑面积不足 45 m² 的，按 45 m² 进行补偿安置，45 m² 以上的部分由被征收人承担。选择小高层产权调换的，最低保障 47 m²；对于合法建筑超过 60 m² 并选择小高层产权调换的，合法房屋等面积置换的原则进行还建，比多层所增加的公摊面积按成本价购买，然后超出 15 m² 按市场优惠价 2530 元/m² 购买，再增加的部分按市场价购买。购买该片区安置楼的住户，不再享受其他住房保障政策。该征收片区内已参加房改并缴纳房改款但未办理房产证的居住户参照房改住户补偿安置 (有房改房和经济适用房的除外)。

(二) 现居住该征收片区内公有住房的住户，凡在县城规划区内拥有房改房或已经购买经济适用房的 (以房屋产权登记档案和公示征询来确定)，该征收片区内居住的公有住

房必须自行退出。居住人向原单位缴纳的集资款（住房押金或房改款），由老城提升改造专线资金运作处予以原额退还。

（三）现居住该征收片区内公有住房的住户，经调查在县城规划区内没有房改房、经济适用房等福利性住房，但已经购买了商品房的（以房屋产权登记档案和公示征询来确定），该住户要求在安置区内购买商品房的，由本人提出书面申请，报请老城提升改造专线审批，原住公房退出后可按优惠价格购买安置区内的商品房，楼房面积 60 m²（含 60）以内按成本价购买，60—75 m²部分（含 75）按市场优惠价 2530 元/m²购买，超过 75 m²的部分按市场价购买。

（四）现居住该征收片区内公有住房的住户，经调查，在县城规划区内没有其他房产的（以房屋产权登记档案和公示征询来确定），本户希望在片区规划安置区安置且同意按时搬迁的，由本人提出书面申请，报请老城提升改造专线审批后，参照公有资产处置的有关规定，对该房屋评估处置，处置时由房屋住户向老城提升改造专线资金运作处缴纳处置款（房屋住户向原单位缴纳的集资款或住房押金抵顶购房款，多退少补），公房处置后比照有产权房屋对该房屋住户予以安置。

（五）现住户因家庭困难等原因无力购买安置房的，本人可向房屋主管部门提出申请居住廉租房或购买经济适用房，由房屋主管部门审批，不进行轮候。

（六）安置住房的储藏室按建筑面积 1100 元/平方米结算，车位、车库按市场价结算，具体楼层价格按照安置楼楼层调整系数计算，选择多层安置楼五楼的，配送阁楼；选择

小高层的每户补助 1 万元。

(七) 选房原则。征收决定公告发布后，原则上按照“先签先选”的办法选择安置房，按照被征收人签订协议的先后顺序选房。现居住区内年满 65 周岁以上的住户在规定期限内签订协议可优先选购安置楼一楼。

(八) 非住宅征收补偿办法。对于机关、企事业单位的非住宅房屋，采取地上建筑物和土地分别计价补偿的办法实行货币补偿，特殊房屋及设备的搬迁，由评估公司评估确定。

(九) 附属物补偿办法。地上附属物的补偿标准按照临价费发〔2010〕44 号文件执行。

(十) 征收人与被征收人达不成征收协议的处理办法。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协议的，由房屋征收部门报请县人民政府，依照法律规定，按照本补偿方案作出补偿决定，并在征收范围内予以公告。

四、奖励措施和其它规定

(一) 签订协议奖。自通知签订搬迁协议之日起 15 日内，被征收人签订征收补偿安置协议的，第 1 至 5 日奖励 10000 元/户，第 6 至 10 日奖励 8000 元/户，第 11 至 15 日奖励 6000 元/户。

搬迁腾空奖。自搬迁协议签订之日起 15 日内，被征收人腾空房屋验收合格的，第 1 至 5 日奖励 10000 元/户，第 6 至 10 日奖励 8000 元/户，第 11 至 15 日奖励 6000 元/户。

超出规定期限签订征收补偿安置协议的被征收户，不享受任何奖励。

（二）搬迁费。被征收房屋为住宅房屋的，每户一次性付给 1000 元搬迁费；被征收房屋为企业的生产、仓库、营业用房的，按合法建筑面积 8 元/m² 给予搬迁费；特殊设备的拆除、运输、安装费用经评估确定。

（三）住宅房屋临时安置费。住宅房屋临时安置费根据征收房屋确定的建筑面积每月 5 元/m² 计算，每月不足 500 元的按 500 元/月计发。临时安置期限多层住宅过渡期限最长为 18 个月，小高层最长为 30 个月。因征收人的责任延长临时安置期限的，从逾期之月起增加一倍的临时安置费。产权调换房屋提前竣工安置的，按照实际临时安置期限结算，不足一个月的按一个月计发。选择货币补偿的，临时安置补助费按三个月计发。

（四）安置房屋产权登记办法。安置楼房竣工后 10 日内征收人与被征收人双方相互结清差价款，安置房屋交付被征收人，被征收人凭征收补偿协议、回迁证等相关材料，按照征收人通知的时间，在缴纳相关税费后，向县房产和住房保障局申请办理房屋产权登记手续。

（五）本细则未尽事宜按照有关法规执行。