

莒南县公园南片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，改善公园南片区居民生活环境和居住条件，根据莒南城市总体规划的要求，县政府决定对公园南片区实施整体征收改造。为保障该片区改造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》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

公园南片区改造房屋征收范围：东至富民路，南至洪石路，西至天桥路，北至庆丰路。片区范围内的征收改造工作实行总体规划，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扁山安置楼前侧，规划设计为多层住宅楼，中小户型为主，为框架结构，户型建筑面积约为：77.80 m²、90.85 m²、109.98 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“拆一补一”的政策等面积安置，对于不足 60 m²的部分，由被征收人按照成本价购买，60—75 m²按市场优惠价 2530 元/m²购买，超过 75 m²的按市场价购买，自建房屋部分按期拆除的按照重置价给予货币补助。被征收房屋建筑面积不足 45 m²的，按照《莒南县老城提升改造搬迁安置指导意见》第三条第四款规定，享受国家最低住房保障政策，按 45 m²进行补偿安置，45 m²以内增加面积所需的费用由征收人承担，45 m²以上的部分由被征收人承担，购买该片区安置楼的住户，不再享受其他住房保障政策。

（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），由老城提升改造专线资金运作处予以原额退还。如果房屋住户无其他正当理由，拒不搬出、阻碍房屋征收进程的，可进入司法程序处理。

（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、经济适用房等保障性安置住房，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，缴纳住房集资款的除外），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以内按成本价购买，60—75 m²按市场优惠价 2530 元/m²购买，超过 75 m²的按市场价购买。如果房屋住户无其他正当理由，拒不

搬出、阻碍房屋征收进程的，可进入司法程序处理。

（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）和有商品房但本住房已缴纳住房集资款的，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），公房部分比照有产权房屋对该房屋住户予以安置，自建部分按期拆除的给予适当补助。

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。

（五）安置住房储藏室按建筑面积 1100 元/平方米结算，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。

（六）所执行的成本价，由财政、审计、建设部门按照实际发生的费用据实核算，所执行的市场价，由评估机构参照同一区域同类商品房的市场价格评估确定。

（七）选房原则。安置房户型的选择应按照被征收房屋面积，选择最接近应享受回迁安置房面积的户型。征收决定公告发布后，被征收人签订协议按期搬迁，按照先签先选的原则进行安置。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申请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。

（七）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。

（九）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）为加快改造步伐，鼓励居民早签协议、早腾空，原则上按照规定的时限内被征收人签订协议先后顺序挑选产权调换房屋。

1. 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。

2. 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。

超出规定期限未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500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）临时安置费。临时安置费根据征收房屋确定的建筑面积5元/m²计算，每月不足300元的按300元/月计发。临时安置期限多层住宅过渡期限最长为18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）生产、营业用房有关证明材料的提交审核办法。拥有生产、营业用房的被征收人应提交营业执照、税务登记证、纳税记录、劳动部门办理的职工养老保险缴纳凭证的原件、复印件各一份，由征收实施单位审核。

（五）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。

（六）本方案只适用于公园南片区改造项目。

（七）本细则未尽事宜按照有关法规执行。

附件：1、莒南县老城改造房屋搬迁附属设施补偿标准
2、安置住宅房的装饰标准
3、安置区规划平面效果图，标准层平面布置图

莒南县老城改造房屋搬迁附属设施补偿标准

项目	序号	类别	补偿标准	备注	
门楼	1	平顶砖混结构	400-500 元/m ²	瓷砖贴面, 铁门按上限	
	2	砖木结构棋盘门	300-400 元/m ²	铁大门按上限	
	3	挑翅门楼	200-300 元/m ²		
	4	砖混结构顺墙门	300 元/座		
	5	砖木结构顺墙门	100-200 元/座	简易结构取下限	
	6	园门	150-200 元/座		
厨房	7	独立建筑, 砖木结构	80-150 元/m ²	一般木屋架, 门窗齐全, 含砌屋	
	8	非独立建筑, 简易结构	40-50 元/m ²	较差木屋架, 瓦或草顶屋面, 含砌屋	
	9	简易棚	15-25 元/m ²	玻璃钢瓦或石棉瓦顶	
厕所	10	砖木结构有顶	50-80 元/m ²	平瓦屋面或简易砼屋面	
	11	简易结构有顶	25 元/m ²	草顶、石棉瓦或油毡屋面	
	12	简易露天(坑)	30 元/m ³	砖石砌筑	
	13	大栏坑	30 元/m ³	砖石砌筑	
围墙	14	乱石基砖墙高 2.5m 以上	80-100 元/m		
	15	乱石基砖墙高 2-2.5m	70-90 元/m		
	16	乱石基砖墙高 1.5-2m	60-80 元/m		
	18	乱石基土坯墙高 1.5-2.5m	40-50 元/m		
迎门墙	19	独立基础、砖混结构	50 元/m ²	装修部分另作价	
	20	独立基础、砖石结构	30 元/m ²	装修部分另作价	
	21	水泥地面	10-15 元/m ²		
	22	水泥花砖	15-20 元/m ²		
温室	23	钢、砼骨架、玻璃顶	60-100 元/m ²		
	24	钢、砼骨架、塑料顶	40-80 元/m ²		
	25	简易结构	20-30 元/m ²	塑料薄膜顶	
水渠水池	26	土筑水渠、水池 (按挖方体积)	10-15 元/ m ³	包括冲洗水池、水表池、保温池、落水池、不足一立方的按一立方计算。	
	27	石砌水渠、水池 (水池应按水池四周及底面的平方面积计算、水渠应按两侧及底面的平方面积计算)	50-60 元/m ³		
	28	砖砌水渠、水池 (面积计算方法同上)	60-80 元/m ³		
		鱼池	30-50 元/m ³	砖混结构按上限	
水井	29	手压井	30 元/m	水井包括开凿工程]用料及用工等费用。	
雨蓬	30	玻璃钢瓦雨蓬	30 元/m ²	或雨搭	
	31	油毡、石棉瓦雨蓬	15 元/m ²	或雨搭	
畜禽舍	32	砖混结构	80-120 元/m ²	按实际建筑面积计算	
	33	简易结构 2m 以上	50-70 元/m ²		
	34	简易结构 2m 以下	15 元/m ²		
乔木	35	胸径小于 5cm (幼树、松柏树小于 3 cm)	移栽费 3-4 元/株	乔木系指用材林种, 山丘地区防护林乔木补偿标准可提高 40%-60%, 特种用途林木价格另议, 树归原主。	
	36	胸径 5-10cm (松柏树 3-6cm)	30-40 元/株		
	37	胸径 10-20cm (松柏树 6-10 cm)	45-55 元/株		
	38	胸径大于 20cm (松柏树 10cm 以上成材料)	60 元/株		
	39	银杏树胸径 8 cm 以下的按松柏类执行, 每亩不超过 220 株, 超过 8 cm 的另议。			
	40	花椒、香椿小苗	1.50 元/株		
	41	花椒、香椿地径在 2-5 cm	10 元/株		
	42	花椒、香椿地径在 5 cm 以上	30 元/株		
灌木	43	一年生以内	4-5 元/墩	每墩出条数按 10-20 根计算	
	44	一年生以上	5-7 元/墩		
果树	45	苗木 地径在 1.5 cm 以下	3-4 元/株	移栽费	果树包括: 苹果、梨、桃、杏、核桃、樱桃、柿、枣、板栗、李子等树种。石榴树补偿标准加 20%。树归原主。
	46	幼龄期 地径在 3 cm 以下	40-50 元/株	每亩不超过 220 株	
	47	初果期 地径在 6 cm 以下 (定植三年以上)	260-300 元/株	每亩不超过 120 株	
	48	盛果期 地径超过 6 cm 以上 (定植三年以上)	400-500 元/株	每亩不超过 80 株	
	49	衰老期(区分树种)	120-260 元/株		
	50	葡萄(区分生长期)	20-60 元/株		
取暖设备	51	暖气	50 元/套	拆移费、旧料归原主	
	52	太阳能	150 元/套	拆移费	

附注: 1、表中未列而需搬迁的附属物根据国家有关政策, 结合实际情况评估补偿; 2、被搬迁房屋室内装修装饰的补偿金额按重置价评估后, 再减去折旧部分, 给予补偿。3、对搬迁范围确定后抢栽的树苗和其他地上附着物一律不予补偿。

安置住宅房的装饰标准

(1) 还建楼房的结构形式为框架结构。

(2) 室内装修情况：

①楼地面：客厅、卫生间、厨房、餐厅、卧室、阳台均为地板砖贴面；储藏室、楼梯间地面为水泥地面。

②内墙做法：厨房、卫生间均为墙面砖贴面到顶棚，其余墙面均为混合砂浆抹面，外刮三遍仿瓷腻子。

③天棚做法：混合砂浆抹面，外刮三遍仿瓷涂料。

(3) 外墙做法：

①储藏室外墙贴缸砖，其余墙面均为彩色外墙漆。

②外墙为保温墙体。

(4) 门窗部分

①进户防盗门、内门均为胶合板门，阳台门为推拉门，储藏室门窗均为钢制门窗。

②外窗为中空塑钢玻璃窗。

(5) 屋面做法：保温层面，局部阁楼，外挂彩色水泥瓦。

(6) 室内安装部分：水、电、暖、卫、气、有线电视具备。具体情况如下：灶台、洗脸盆、洗菜盆、座便器、灯具为节能灯，开关插座安装到位；暖气为暖气片采暖，分户计量。

(7) 未尽事宜，严格执行现行的国家、地方有关建筑设计规范、规程和规定。