

民主路片区房屋征收补偿安置方案

为加快莒南城市建设和老城提升改造步伐，县政府决定对民主路片区实施征收改造。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及其他有关法律法规规定，结合片区实际，特制定本征收补偿方案：

一、征收改造范围

本片区房屋征收改造工作实行整体规划，分步实施。此次征收范围：沿民主路中段及天桥路中段两侧的蔬菜公司家属院、老县委住宅楼、老酒厂家属院、五金公司家属院、制药厂院、农业银行住宅楼、新华书店、食品公司家属院、工商局住宅楼、城镇粮油供应公司、华鲁集团、医药公司等相关单位的住宅房屋、办公用房、商业及工业用房（规划保留建筑除外）。

二、征收补偿原则

（一）本片区征收改造符合莒南县国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，已纳入莒南县2012年国民经济和社会发展年度计划，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》依法予以征收。

（二）征收补偿方式。本片区内房屋实行货币补偿、产权调换两种补偿安置方式，由被征收人自愿选择。

实行货币补偿的，被征收房屋的补偿价格，由依法选定的具有相应资质的房地产评估机构，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收评估办法》的有关规定评估确定。

实行产权调换的，按照评估确定的被征收房屋补偿价格和所调换房屋的价格，征收人与被征收人计算并结清房屋产权调

换的差价后，安置房屋的产权归被征收人所有。

（三）安置房屋区域及设计、建设规范。安置房屋根据征收片区的实际规划确定，原则上征收范围内实行就近还建安置。规划设计为框架结构高层或多层住宅，设储藏室及车（库）位，户型建筑面积约为：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。

（四）建安成本价、产权调换价与市场价的确定。本方案中所执行的建安成本价，由财政、运营中心、建设、审计部门核算；产权调换价，由评估机构参照同一区域类似房地产价格测算评估确定；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。

三、补偿与安置办法

（一）住宅房屋的补偿与安置。

1、货币补偿办法

住宅房屋货币补偿的标准按照征收公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格评估确定，按照征收评估价格进行补偿。

（1）被征收人只有一套住房且被征收房屋合法建筑面积低于 45 m²的（含 45 m²），按 45 m²进行货币补偿,但不得再享受购买经济适用房或租住廉租房的住房保障政策。

（2）楼房室内装饰装修补偿。根据认定的合法建筑面积，没有装修的，不予补偿；简装的按每平方米 40 元补偿；中装的按每平方米 60 元补偿；全装的按每平方米 80 元补偿。

（3）无产权证房屋的征收。由老城提升改造专线未确权房屋产权认定组进行合法性认定。

2、产权调换办法

（1）楼房住宅

产权调换的，对应合法产权面积予以还建，产权调换的价格按楼层修正系数进行调整确定。高层安置的，所增加的公摊面积按建安成本价购买。

再增加的建筑面积，给予原住房合法建筑面积 15%（含）的市场优惠价，按 2530 元/m²的价格计算；超出 15%以外的部分按市场价计算。

（2）平房住宅

根据产权登记及实际测绘的建筑面积，参照棚户区改造“拆一补一”的政策等面积置换。

60 m²（含 60 m²）以内面积部分，按建安成本价购买；60 m²—75 m²按市场优惠价 2530 元/m²购买；高层安置的，公摊面积按建安成本价计算；再增加的面积按市场价购买。

被征收人只有一套住房且被征收房屋合法建筑面积低于 45 m²（含 45 m²）的住户，免费还建到 45 m²，高层安置免费还建到 47 m²。

具体安置楼楼层价格按照楼层修正系数调整确定。

（3）配房及其它

被征收房屋配房合法面积按照同区域类似房地产市场价格评估，按照评估价格进行货币补偿；被征收房屋偏房按重置价格评估补偿。

安置楼储藏室按 1100 元/m²结算。

多层安置选择顶层的，根据规划设计，有阁楼的配送阁楼。

车库按每平方米 2530 元结算；高层安置楼停车位根据所在小区物业管理规定，向所在物业公司租赁或购买。

高层安置的，每户一次性补助 10000 元的物业管理费。

3、选房原则

征收决定公告发布后，被征收人在规定期限内签订协议，按照“先签先选”的办法选择安置房。

被征收房屋合法建筑面积超过新建安置房最大户型面积的，被征收人只能选择一套安置房，超出的面积按市场评估价给予货币补偿。

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依据本人申请优先选购安置楼一楼。

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保障性住房，符合保障性住房条件的，优先购买或承租，不进行轮候。

（二）非住宅房屋征收补偿办法。

1、非住宅房屋实行货币补偿，补偿价格由相应的评估机构评估确定。

2、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。补偿价格由相应的评估机构评估确定。

3、企业生产厂房的征收按重置价予以评估，其它设施按照有关规定综合评估后进行补偿安置。

4、生产用房有关证明材料的提交审核

拥有生产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。

（三）营业用房的征收补偿办法。

1、被征收的房屋具备下列条件的，其房屋按照营业用房进行评估，并给予货币补偿。

（1）取得营业执照、税务登记证并有正常纳税记录；

(2) 房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业地点、时间相一致；

(3) 持有的房屋所有权证用途栏内标明“营业”字样。

具备以上 3 个条件的，可认定为营业用房。

2、住宅房屋用作营业的认定和补偿：

(1) 取得营业执照、税务登记证并有纳税记录且持续经营 1 年以上，房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业地点相一致的，可在被搬迁的合法住宅补偿标准的基础上增加 20% 的补偿。

(2) 对于只取得营业执照、税务登记证和纳税证明其中一项的，但确实用于营业的，由被征收人向片区改造工作组申请，报请老城提升改造专线审批后，实际用于营业的房屋在合法住宅补偿标准的基础上增加 10% 的补偿。对于实际用于营业但没有任何证件的，由被征收人向片区改造工作组提出申请，经相关部门认定后公示无异议的，报请老城提升改造专线审批后参照本条给予补助。

3、被征收人可优先购买改造后所在片区建设的经营性用房；实际经营的被搬迁户可以优先承租。

(四) 附属物补偿办法。地上附属物的补偿标准参照附件执行。

(五) 违法建筑一律无偿拆除。临时建筑的拆除根据批准手续按有关政策规定执行；超过批准时限的临时建筑和违法建筑一律无偿拆除。

(六) 产权纠纷或产权不明房屋的补偿。被征收房屋存在产权纠纷或产权不明的，由房屋征收部门报请莒南县人民政府，依照法律规定，按照补偿方案做出补偿决定，在征收范围内予

以公告。房屋征收部门对房屋居住人妥善安置后，做好证据保全，提供财产担保，依法先予拆除。

（七）设立抵押权或查封的房屋及租赁房屋的补偿。被征收房屋抵押或查封的，按有关法律法规处理；被征收人土地使用权、房屋已租赁的，由被征收人负责解除租赁关系。

（八）征收人与被征收人达不成协议的处理方法。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，按照补偿方案作出补偿决定，在征收范围内予以公告，依法定程序申请人民法院裁定后予以强制执行。

四、有关奖励、补助和其他规定

（一）奖励政策。为加快改造步伐，鼓励被征收人早签协议并腾空房屋，在征收通知规定的奖励期限内（15 天）签订协议的，给予奖励。前 5 天签订协议并按规定时间腾空房屋并经验收合格的，奖励 20000 元；之后每拖延一天，递减 2000 元。逾期签协议或未按规定时间腾空房屋的，不享受奖励政策。

（二）搬迁补助。住宅房屋每户一次性付给 1000 元搬迁补助费；非住宅房屋，按合法建筑面积 8 元/m²给予搬迁补助；特殊设备的拆除、运输、安装费用，由评估机构评估确定。

（三）临时安置补助费。临时安置费根据征收房屋确定的建筑面积 5 元/m²计算，不足 500 元/月的按照 500 元/月计算。选择货币补偿的，临时安置补助费按三个月计发；选择产权调换的，按照实际过渡期限结算，不足一个月的按一个月计发，过渡期限高层住宅最长为 30 个月，多层住宅最长为 18 个月。因征收人的责任延长过渡期限的，从逾期之月起增加一倍的临时安置补助费。签订协议后确定统一腾空时间（腾空时间为 7

天), 临时安置补助费从被征收人腾空房屋时间开始计发。

征收人提供周转房或采取先还建后搬迁方式的, 不支付临时安置补助费。

(四) 因征收非住宅房屋(不含沿街商业用房及“住改非”房屋)造成的停产停业的补助。因征收造成停产、停业的, 按实际用于生产经营的合法建筑面积一次性发放 3 个月的停产、停业损失, 标准为 50 元/m²/月。

(五) 安置房屋产权登记办法。安置楼房竣工后 10 日内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, 在缴纳对应原房屋面积增加的部分相关税费后, 向县房产和住房保障局申请办理房屋产权登记手续。

(六) 本方案只适用于民主路片区改造项目, 未尽事宜按照有关规定研究执行。

附件: 1.莒南县老城改造民主路片区房屋征收附属物补偿标准
2.安置住宅房的装饰标准

附件：1

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/m²	瓷砖贴面，铁门按上限	
	2	砖木结构棋盘门	300-400 元/m²	铁大门按上限	
	3	挑翅门楼	200-300 元/m²		
	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/m²	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/m²	较差木屋架，瓦或草顶屋面，含砌屋	
	9	简易棚	15-25 元/m²	玻璃钢瓦或石棉瓦顶	
厕所	10	砖木结构有顶	50-80 元/m²	平瓦屋面或简易砼屋面	
	11	简易结构有顶	25 元/m²	草顶、石棉瓦或油毡屋面	
	12	简易露天(坑)	30 元/m³	砖石砌筑	
	13	大栏坑	30 元/m³	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/m²	装修部分另作价	
	20	独立基础、砖石结构	30 元/m²	装修部分另作价	
	21	水泥地面	10-15 元/m²		
	22	水泥花砖	15-20 元/m²		
温室	23	钢、砼骨架、玻璃顶	60-100 元/m²		
	24	钢、砼骨架、塑料顶	40-80 元/m²		
	25	简易结构	20-30 元/m²	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/m²		
	28	砖砌水渠、水池（面积计算方法同上）	60-80 元/m²		
水井		鱼池	30-50 元/m³	砖混结构按上限	
	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/m²	或雨搭	
	31	油毡、石棉瓦雨蓬	15 元/m²	或雨搭	
畜禽舍	32	砖混结构	80-120 元/m²	按实际建筑面积计算	
	33	简易结构 2m 以上	50-70 元/m²		
	34	简易结构 2m 以下	15 元/m²		
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%，特种用途林树木价格另议，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。

附件：2

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。