**市中区零散棚户区改造项目**

**房屋征收补偿方案**

为改善居民生活居住条件,优化城市布局,提升城市功能和城市形象,按照市中区2020年国民经济和社会发展年度计划以及国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划的总体要求,市中区人民政府实施市中区零散棚户区改造项目,对该项目规划用地范围内的地上建筑物及附属物实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第248号)、《<济南市国有土地上房屋征收与补偿办法>实施细则》(济政办发〔2013〕20号)及相关规定,制定本方案。

一、房屋征收范围及被征收房屋和附属物的情况

（一）征收范围

根据济南市自然资源和规划局《关于征询市中区零散棚户区改造项目规划意见的函的复函》(济自然规划管函(一)〔2019〕114号),确定房屋征收范围。先期实施岔路街平房区改造项目、八一立交平房区改造项目、经五路三里庄东街东北角平房项目、公立街改造项目，国有土地上房屋征收范围详见附件1。

（二）房屋征收范围内被征收房屋及其附属物情况

据调查,该项目规划范围内涉及个人约184户,建筑面积约5356.68平方米,附属物建筑面积约637.4平方米，占地面积1.223公顷。

二、房屋征收部门、征收实施单位、项目实施单位及征收评估机构

房屋征收部门:济南市市中区住房和城乡建设局

项目实施单位:济南市中控股集团有限公司

房屋征收实施单位:济南市市中区房屋征收服务中心

房屋征收评估机构:详见附件1

三、房屋征收补偿签约期限及有关事项

（一）征收补偿签约期限

征收补偿签约期限为45天，起始时间以房屋征收决定公告为准。

（二）有关事项

被征收人或符合条件的公有房屋承租人应在规定时间内选择货币补偿或产权调换补偿方式并签订协议。

1.选择货币补偿的,自房屋征收决定公告张贴、预评估机构转正式评估机构并公示评估结果后,被征收人可与房屋征收部门签订货币补偿协议。

2.选择产权调换的,自集中选房结束次日起,被征收人可与房屋征收部门签订产权调换协议。

四、征收补偿方式及标准

本项目征收补偿方式包括货币补偿和产权调换。

被征收房屋补偿和用于产权调换房屋的价值,应当由具有相应资质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。

（一）征收私有住宅房屋的补偿

被征收的住宅房屋,补偿价值按照其所处区位新建普通商品住宅市场价格,结合被征收房屋建筑结构、层次、朝向、新旧程度和装饰装修情况等因素评估确定。

选择产权调换的,被征收人按照征收补偿方案规定的范围和标准选择安置房屋,其公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积部分的价款由房屋征收部门承担;被征收人提出超出征收补偿方案规定的范围和标准选择安置房屋,其超出的套内面积及其对应的公用分摊面积的价款按产权调换房屋评估价格计算,由被征收人承担。

选择产权调换的,被征收人与房屋征收部门,应按照规定结清被征收房屋补偿金额和产权调换房屋价值之间的价款。

（二）征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋的补偿

被征收人与承租人达成协议的,按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的，予以产权调换，原租赁关系不变。具体可按下列方式补偿:

1.公有房屋承租人符合房改购房条件的，可以向产权单位申请房改。房改后，公有房屋承租人作为被征收人予以补偿。

2.公有房屋承租人符合房改购房条件，但未申请房改的，房屋征收部门应当对其实行货币补偿或房屋安置。

选择货币补偿的,被征收房屋为平房和简易楼房的,对公有房屋承租人的补偿金额为该房屋补偿价值的90％，对被征收人货币补偿金额为10％；被征收房屋为楼房的,对公有房屋承租人的补偿金额为该房屋补偿价值的85％，对被征收人货币补偿金额为15％；该住宅房屋货币补偿金额的10％或15％对被征收人实施货币补偿。

选择房屋安置的,公有房屋承租人应当与房屋征收部门结清其货币补偿金额与房屋安置价值之间的差价,结清差价后,安置房屋产权归承租人所有。

实行货币补偿或者房屋安置后,公有房屋承租人不再享受房改购房资格。

3.公有房屋承租人不符合房改购房条件的,房屋征收部门对被征收人实行产权调换,原租赁关系不变。

4.公有房屋承租人在签约期限内未与房屋征收部门签订征收补偿协议或未搬迁交验空房的，房屋征收部门对被征收人实行产权调换，原租赁关系不变。

（三）在征收范围内利用住宅房屋从事经营活动的补偿

《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》实施前,在征收范围内利用住宅房屋从事经营活动,房屋所有权证书、营业执照登记地点一致，且具有1年以上纳税记录的,在住宅房屋评估价格的基础上适当增加补偿,但最多不超过实际用于营业的建筑面积部分房屋评估价值的5％。《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》实施后,利用住宅房屋新设立工商登记从事经营活动的，不予增加补偿。

（四）征收非住宅房屋

被征收非住宅房屋货币补偿价格,参照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产市场价格评估确定(以划拨方式取得土地使用权的,按规定扣除政府收益部分)。征收非住宅房屋实行货币补偿的,按照评估确定的价格向被征收人支付补偿金;实行产权调换的,应该符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划,按照产权调换房屋的评估价值与被征收房屋的评估价值结算价款。

被征收非住宅房屋产权人选择土地收购的,可以在本方案公示后10日内向房屋征收部门提出申请,房屋征收部门收到申请后3日内转交市土地收储机构。市土地收储机构同意收购的,按《济南市国有土地收购储备办法》(市政府令第249号)执行；土地收储机构不同意收购或是自收到申请之日起45日内不能签订收购合同的,按国有土地上房屋征收政策执行。

（五）征收按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋的补偿

被征收人与承租人达成协议的,按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的且符合产权调换条件的,房屋征收部门可以进行产权调换,原租赁关系不变,产权调换后的房屋由原承租人重新签订租赁合同后继续承租。

被征收人与承租人未达成协议且不符合产权调换条件的,房屋征收部门应当予以货币补偿。实行货币补偿的,被征收人与承租人就货币补偿分配方案达成协议的,房屋征收部门按照达成的协议予以补偿,达不成协议的,暂时按原有的规定办理。

五、符合最低套型面积标准资格的补偿

（一）被征收人或公有房屋承租人只有一套住宅房屋，且建筑面积小于46平方米的,房屋征收部门按照国家规定的住宅设计最低套型面积(以下简称最低套型面积标准)进行房屋安置或按建筑面积46平方米进行货币补偿。

实行异地安置的，按照被征收房屋建筑面积46平方米的补偿价值安置相当的房屋。被征收房屋和安置房屋存在差价的，应当结清房屋差价款。

被征收人或公有房屋承租人在征收范围内有两套或两套以上住宅房屋,合并计算其面积仍达不到46平方米的,按照被征收人享受最低套型面积标准资格规定进行货币补偿或者房屋安置。被征收人或公有房屋承租人在征收范围外另有住房,合并计算其面积仍达不到46平方米的,选择房屋安置时,合并计算后的面积与最低套型面积标准之间的差价由房屋征收部门承担;选择货币补偿时,按照建筑面积46平方米货币补偿金额减去征收范围外房屋的市场价值计算补偿金额。

（二）享受住宅最低套型面积的被征收人的认定,按照《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》及《<济南市国有土地上房屋征收与补偿办法>实施细则》相关规定予以确认,在征收范围内进行公示,接受社会监督。有下列情形之一的,被征收人或公有房屋承租人不享受住宅最低套型面积标准:

（1）被征收人或公有房屋承租人（含配偶）在征收范围外（仅限本市城市规划区内）另有住宅房屋，以及有出售等转让房改房行为的；

（2）所在单位或者房屋所在地街道办事处出具被征收人或公有房屋承租人不在此居住证明的;

（3）公示有异议、经查实不符合条件的；

（4）被征收人或公有房屋承租人已享受过最低套型面积标准待遇的；

（5）享受最低套型面积标准待遇的被征收人或公有房屋承租人无正当理由未在签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议的；

（三）被征收人或公有房屋承租人属于未成年人(不含无监护人的未成年人)以及非本市市内六区常住居民户口的,不享受最低套型面积标准资格。

申请人享受住宅最低套型面积标准的被征收人或公有房屋承租人,由专门小组依据有关规定进行资格认定,在征收范围内对拟享受该资格的人员名单进行公示,接受社会监督。

六、未登记房屋的调查、认定和处理

未登记建筑的认定和处理按照《济南市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定和处理办法》(济城执发〔2017〕4号)的规定进行调查处理，出具认定结论。认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依据相关规定给予补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

七、用于产权调换安置房源的地点、户型、面积、对档

（一）住宅安置房源

被征收人选择产权调换的，实行异地安置，地点为山凹安置基地,具体位置位于白马山街道办事处山凹居、刘长山路沿线,安置房源为框架结构的高层住宅。

具体户型为:安置房总平图及户型平面方案详见附件2。

住宅安置房源情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 户型 | 套内建筑面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | 设计套数 |
| 65户型 | 两室两厅一卫 | 65.47 | 83.75 | 173 |
| 75户型 | 三室两厅一卫 | 75.74 | 98.98 | 76 |
| 85户型 | 三室两厅一卫 | 85.17 | 108.89 | 12 |
| 105户型 | 四室两厅二卫 | 105.96 | 135.90 | 7 |
| 125户型 | 四室两厅二卫 | 125.70 | 146.31 | 11 |
| 合 计 | | | | 279 |
| 备注：最终以经规划部门审批确认的方案为准。 | | | | |

（二）选房对档表

根据各地块被征收人的建筑面积在房屋征收范围内另行公示。

（三）非住宅安置房源

征收非住宅房屋,一般实行货币补偿。如被征收人选择产权调换，可向房屋征收部门提出申请,选择异地产权调换,产权调换房屋为二手房源。实行产权调换的,按照产权调换房屋的评估价值与被征收房屋的评估价值结算差价款。

八、补偿金额概算

经测算,本项目需要货币补偿及各项费用资金约1.84亿元,具体费用以实际发生费用和审计结果为准。该项资金将专户存储、专款专用。

九、搬迁过渡方式和过渡期限

（一）搬迁过渡方式

选择产权调换的,被征收人或者公有房屋承租人自行寻找过渡用房,由房屋征收部门发放临时安置费。

（二）过渡期限

自被征收房屋交付之日起至房屋征收部门提供产权调换房屋交付之日止,过渡期限限定30个月。

十、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费等补偿费标准

（一）房屋搬迁费

征收住宅房屋按被征收房屋建筑面积计算，住宅房屋按每平方米30元计算,非住宅房屋按每平方米35元计算；搬迁费总额不足2000元的,按2000元计发。

因房屋征收部门提供的产权调换房屋为待建或在建房屋不能交付使用,被征收人需要二次搬迁的,房屋征收部门按上述标准支付二次搬迁费。企业单位对房屋搬迁费标准有异议的,可出征收双方委托中介评估机构进行评估。

（二）临时安置费

在过渡期限内,征收住宅房屋每月临时安置费按被征收住宅房屋建筑面积每平方米30元计算,非住宅房屋按被征收房屋建筑面积每平方米35元计算；每月总额不足1500元的,按1500元计发。选择货币补偿的,一次性给予6个月临时安置费。

（三）逾期临时安置费

因房屋征收部门的责任使被征收人延长过渡期限的,对自行解决周转用房的，自逾期之月起临时安置费增加一倍支付；临时安置费每月不足1500元按1500元计发的，逾期临时安置费按照1500元加上被征收房屋建筑面积对应的临时安置费予以支付。

（四）一次性停产停业损失补偿费

按照被征收非住宅房屋建筑面积计算,营业、生产用房为每平方米200元,其他非住宅用房为每平方米150元。

（五）附属物补偿标准

被征收房屋附属物按照《<济南市国有土地上房屋征收与补偿办法>实施细则》,根据附属物的结构、建筑标准、成新等因素进行评估确定。

征收房屋附属物补偿标准详见附件3；设备迁移补助费详见附件4；树木补偿标准详见附件5。

（六）房屋装修补偿

被征收人或公有房屋承租人房屋装修部分的补偿金额由评估机构根据装修档次和成新评估确定，按评估结果进行补偿。被征收人或者公有房屋承租人在征收决定发布后，可向评估机构申请装修部分的评估；自行拆除的，不予评估和补偿。

十一、奖励及补助标准

（一）搬迁奖励

1.征收住宅房屋，被征收人或符合房改购房条件公有房屋承租人在签约期限前30日（含第30日）签订征收补偿协议并交验空房的，每户给予3万元按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费；超出30日但不超出40日（含第40日）内内签订征收补偿协议并交验空房的，每户给予2万元按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费；超出40日但不超出45日（含第45日）签订征收补偿协议并搬迁交验空房的，每户给予1万元按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费；逾期不予奖励。

2.享受最低套型面积标准资格的被征收人或公有房屋承租人,选择房屋安置的,不再发放按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费。

3.征收非住宅房屋,被征收人在征收决定规定的签约期限内签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,按其被征收房屋货币补偿金额的5％给予奖励,最少不低于3万元,最多不超过300万元；逾期不予奖励。

（二）住宅房屋货币补偿奖励

征收住宅房屋,被征收人及或符合房改购房条件的公有房屋承租人选择货币补偿方式的,根据签约和搬迁的时间不同,最高可给予不超过被征收房屋评估价值15%的货币补偿奖励。

具体时间节点和奖励额度如下：

1.在货币签约期前30日(含)搬迁交验空房并同意拆除的或签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,给予被征收房屋评估价值15％的货币补偿奖励。

1. 在货币签约期超出30日但不超出40日(含)搬迁交验空房并同意拆除的或签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,给予被征收房屋评估价值10％的货币补偿奖励。

3.在货币签约期超出40日搬迁交验空房并同意拆除的或签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,给予被征收房屋评估价值8％的货币补偿奖励。

4.享受最低套型面积标准的被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿时,货币补偿金额按照被征收房屋原建筑面积进行计算。

（三）非住宅货币补偿奖励

征收非住宅房屋,被征收人及或公有房屋承租人选择货币补偿方式的,根据签约和搬迁的时间不同,最高可给予不超过被征收房屋评估价值10％的货币补偿奖励。

具体时间节点和奖励额度如下：

非住宅选择货币补偿的,在签约期限内搬迁交验空房并同意拆除的或签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,给予被征收房屋评估价值10％的货币补偿奖励；超出签约期限搬迁交验空房并同意拆除的或签订征收补偿协议并搬迁交验空房的,给予被征收房屋评估价值8％的货币补偿奖励。

（四）补助标准

1.房屋征收部门对不享受最低套型面积保障的被征收人按照选房档次规定的范围和标准选择安置房屋的,增加的公用分摊面积予以免交的差价款。

2.房屋征收部门对享受最低套型面积标准资格的被征收人,实行货币补偿的,按照建筑面积46平方米进行货币补偿。实行产权调换的，按照被征收房屋建筑面积46平方米的补偿价值安置相当的房屋。被征收房屋和安置房屋存在差价的，应当结清房屋差价款。

十二、其它事项

（一）被征收房屋面积以该房屋所有权证载明或者公有房屋计租表载明的建筑面积为准。房屋所有权证载明的建筑面积与房屋测绘机构测量合法建筑的面积不符的,以房屋测绘机构测量的建筑面积为准。

（二）被征收人对房屋证载建筑面积有异议的,应在房屋征收决定公告发布后20日内委托房屋测绘机构对房屋合法建筑的面积进行测量,并出具报告。在征收签约期限内未提供报告的,房屋建筑面积以房屋所有权证载明的为准。

（三）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的,应当自收到评估报告之日起10日内,向原评估机构申请复核评估,申请复核评估的,应当向向原评估机构提出书面复核评估申请,并指出评估报告存在的问题;对原评估机构复核结果有异议的,应当向济南市国有土地上房屋征收和拆迁评估专家委员会书面申请鉴定。逾期不向国有土地上房屋征收和拆迁评估专家委员会书面申请鉴定的视为放弃申请鉴定的权利。

（四）被征收人腾空房屋后,要保持原房屋结构完整,设施齐全,不得损坏和拆除门窗、暖气设施、煤气管网线及各类用表,以保证公共安全,防止煤气、水电等安全事故发生。被征收人或公有房屋承租人应当在交验空房前缴清所欠水电暖气等各项余码费用。

（五）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中区人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由市中区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）对征收工作人员辱骂殴打，阻碍房屋拆迁工作人员正常工作的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

本方案未尽事项按有关法律、法规和我市有关政策规定办理。

附件: 1、房屋征收范围及评估机构明细表

1. 安置房总平图及户型平面方案
2. 征收房屋附属物补偿标准
3. 征收房屋设备迁移补助费标准
4. 征收树木补偿标准

2020年9月14日

附件3:

征收房屋附属物补偿标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 单位 | 单价（元） | 项目名称 | 单位 | 单价（元） |
| 一砖院墙 | m2 | 50-80 | 燃气炉 | 个 | 300-500 |
| 条砖院墙 | m2 | 70-100 | 太阳能热水器 | 个 | 500-800 |
| 砖石（乱石）院墙 | m2 | 50-100 | 电热水器 | 个 | 200-300 |
| 砖铺或水泥地面硬化 | m2 | 30-70 | 电表 | 个 | 200-300 |
| 防盗网 | 个 | 60-100 | 院内电灯 （含拉盒） | 个 | 10-30 |
| 栅栏式防盗门 | 个 | 300-500 | 水表井（外表） | 座 | 200-300 |
| 实体和复合式防盗门 | 个 | 800-1000 | 分户水套表 | 块 | 50-70 |
| 塑钢、铝合金窗 | m2 | 100-150 | 水管 | m | 8-10 |
| 营业房卷帘门 | m2 | 150-200 | 水嘴 | 个 | 10-25 |
| 玻璃钢防雨罩 | m2 | 50-80 | 水池 | m2 | 50-80 |
| 雨搭 | m | 30-50 | 洗手盆 | 个 | 60-80 |
| 铸铁暖气片 | 组 | 80-150 | 蹲便器 | 套 | 80-100 |
| 钢质暖气片 | 组 | 300-600 | 坐便器 | 套 | 200-350 |
| 使用说明：1.被征收人自行拆除的不予补偿。  2.被征收房屋装修部分评估中已包含的项目不再另行补偿。  3.未列明的其他房屋附属物以及被征收人对参照以上房屋附属物作价标准补偿有异议的，可以委托评估机构评估后予以补偿。 | | | | | |

附件4:

征收房屋设备迁移补助费标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名 称 | 单 位 | 补助费（元） |
| 固定电话  有线电视  宽带网（住宅）  宽带网（非住宅）  空 调  太阳能热水器 | 部  户  端口  端口  台  台 | 120  250  180  380  200  300 |

附件5:

征收树木补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 胸 径 | 单 位 | 补偿费（元） |
| 5厘米以下  6—10厘米  11—15厘米  16—20厘米  21—25厘米  26—30厘米  31—40厘米  40厘米以上 | 棵  棵  棵  棵  棵  棵  棵  棵 | 10—20  21—40  41—60  61—100  101—200  201—300  301—400  401—500 |