

# 临淄区人民政府雪宫街道办事处 堍皋孙家临园生活区（一期）改造项目 房屋征收补偿方案

为推进堍皋孙家临园生活区（一期）棚户区改造项目，保障被征收人的合法权益，为了公共利益的需要，根据国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》、省人大常委会第 67 号公告《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、淄政发〔2011〕65 号《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的规定，制定本方案。

## 第一条 征收主体、征收部门和实施单位

征收主体：临淄区人民政府

房屋征收部门：临淄区住房和城乡建设局

房屋征收实施单位：临淄区人民政府雪宫街道办事处

## 第二条 被征收人

房屋征收范围内被征收房屋所有权人。

## 第三条 房屋征收范围

被征收房屋的范围北起临淄大道（沿临淄大道商住楼除外），南至晏婴路，东起雪宫路（裕丰花园、临园东区除外），西至大顺路（临园西区除外），按城市规划需要征收的房屋及附属物。

## 第四条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回

## 第五条 被征收房屋的基本情况、资金概算

被征收房屋的基本情况：经调查摸底，在房屋征收范围内，共涉及房屋 472 套，其中 8 栋楼房 400 套，分别为 30 号楼、32 号楼、

41 号楼、48 号楼、64 号楼、65 号楼、66 号楼和 75 号楼；12 排带院平房 72 套，分别为 33 号、34 号、35 号、36 号、37 号、38 号、40 号、43 号、44 号、45 号、46 号和 47 号。需征收房屋总建筑面积约 26861 平方米，同时收回国有土地使用权面积约 34.18 亩。经概算本次征收安置共需补偿资金约 31599 万元。

## **第六条 征收期、评估期限、签约期限**

一、征收期限：自房屋征收决定之日起至房屋征收结束之日止。

二、评估期限：自评估机构确定之日起至房屋征收分户评估报告全部完成之日止。

三、签约期限：2019 年\_\_月\_\_日至 2019 年\_\_月\_\_日，分二个签约阶段进行奖励：

（一）第一时段：2019 年\_\_月\_\_日 8:30 至\_\_月\_\_日 17:00 止（5 日）；

（二）第二时段：2019 年\_\_月\_\_日 8:30 至\_\_月\_\_日 17:00 止（3 日）。

具体时间由征收实施单位另行通知。

## **第七条 房屋腾空交房期限**

具体时间由征收实施单位另行通知。

## **第八条 征收补偿标准**

一、被征收房屋的补偿价值和产权调换房屋的价值分别按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位的新建普通商品房市场价格评估确定（住宅房屋的最低货币补偿价值为被征收房屋所处同一行政区域内同一区位新建普通商品房市场评估价值的 90%）。

二、被征收房屋附属物实行货币补偿，补偿价值通过评估确定。

三、被征收房屋装饰装修价值：被征收房屋已经装饰装修的，补偿价值由同一评估机构结合成新等因素评估确定，并出具单项装饰装修评估报告。

四、自行建设的房屋，由征收实施单位组织相关部门确认，对非违法建筑给予货币补偿，补偿价值由同一评估机构评估确定。

五、被征收人自费安装的空调、多管太阳能、有线电视、固定电话、宽带网等，按照价格主管部门届时规定的移动安装费用给予补偿；被征收人自费开户的管道燃气，按照价格主管部门届时规定的开户费用给予补偿。

#### 六、房屋价值的评估、复核与鉴定

房屋征收部门按《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》的有关规定选定房地产评估机构。被征收房屋价值和用于产权调换的房屋价值由同一房地产评估机构评估确定。

被征收房屋和产权调换房屋的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示7日。公示期间，评估机构安排专人负责对初步评估结果进行说明解释。存在错误的，评估机构应当及时修正。公示期满后，评估机构出具整体与分户评估报告。被征收人、房屋征收部门或房屋征收实施单位收到分户评估报告后，对被征收房屋和产权调换房屋评估价值有异议的，应当自评估报告送达或收到之日起10日内，书面向原征收评估机构申请复核评估。逾期不申请的，视为放弃复核评估的权利。

被征收人、房屋征收部门或房屋征收实施单位对原征收评估机

构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。逾期不申请的，视为放弃鉴定的权利。

被征收人申请复核评估或鉴定的，签约期限相应顺延。即从被征收人收到复核评估报告或鉴定结果之日算起，二个签约段的签约天数保持不变。

七、估价时点为本项目房屋征收决定公告之日。

## **第九条 征收补偿原则**

一、被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。附属房屋的建筑面积以入户核查测量的建筑面积为准。

二、房屋征收范围内未经登记的建筑，对确认为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，给予货币补偿；经确认为违法建筑的房屋，按政府有关拆违政策执行。

三、被征收人由不动产登记中心出具证明只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于 45 平方米的，房屋征收部门按照建筑面积 45 平方米对其进行补偿。

房屋征收公告发布前，被征收人符合申请经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房等住房保障条件且房屋被征收后提出申请的，作出房屋征收决定的人民政府应当优先给予住房配售、配租，被征收人不再等待轮候。

四、房屋征收公告发布时，利用住宅房屋从事合法经营活动的，

对具有营业执照、税务登记证并有纳税记录，且房屋所有权证书、营业执照和税务登记证注明的营业地点一致的房屋，对实际用于营业的建筑面积部分，应当结合实际经营年限在房屋评估价值的基础上，按照下列标准增加补偿：

（一）经营期限在 1 年及以下的，按照房屋评估价值的 1% 增加；

（二）经营期限在 1 年以上的，每满 1 年，按照房屋评估价值的 1% 增加。

五、被征收住宅楼房阳台未封的，按阳台面积一半计入房屋的面积；已全封的，按阳台全面积计入房屋的面积。

一幢楼房内同侧同户型但证载建筑面积不同的，由房屋征收实施单位按较大的建筑面积确认。

六、平房带院落住宅房屋建筑面积，经区推进闻韶北、临园棚户区改造建设指挥部研究同意，由房屋征收实施单位，在规定签约期限内签订补偿安置协议的给予政策优惠：平房院落证载建筑面积不到本项目中楼房住户最小户型建筑面积（确定建筑 51 平方米）的，按建筑 51 平方米的标准给予补偿与安置；在规定签约期限内未签订补偿安置协议的，按房屋实际的证载建筑面积给予补偿与安置。对未经登记的建筑物按本条第二款执行。

## **第十条 被征收房屋的补偿方式**

被征收房屋实行货币补偿和产权调换两种补偿方式，由被征收人自行选择。

### **一、货币补偿**

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋、附属物、装饰装修及

自建房等，按照本方案第八条与第九条规定评估确定的价值进行补偿。

## 二、产权调换

被征收人选择产权调换的，先按照本方案第八条与第九条的规定评估确定被征收房屋在估价时点的价值；再评估确定产权调换房屋同一估价时点的市场价值；最后对被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值互找差价结算。

（一）被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋确认建筑面积就近套靠的原则选房，即被征收房屋的确认建筑面积就近套靠产权调换房屋的套内面积。产权调换房屋价值超出被征收房屋价值部分，按估价时点评估确定的市场价格由被征收人补缴差价，少于部分按估价时点评估确定的被征收房屋价格货币补偿给被征收人。

（二）产权调换房屋附属物的价值，由同一评估机构评估确定。

（三）储藏室（或地下室）面积调换产权调换房屋地下室的面积。面积差额部分，按评估时点的价格互找差价据实结算。

储藏室（或地下室）建筑面积的计算方式：储藏室（或地下室）套内面积+四至墙体的二分之一（中心线）的面积。

（四）房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。待双方结算差价后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

（五）提供的产权调换房屋，应当符合下列规定：

- 1、符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准；
- 2、符合国家和省规定的质量安全标准；

### 3、产权清晰。

提供的产权调换房屋应当是新建普通商品房屋，提供其他房屋的，应当经被征收人同意。政府委托建设单位建设产权调换房屋的，应当明确地点、建设总面积、单套建筑面积、套数、平面设计图、建设标准、销售价格、质量和性能要求以及建成后移交购买等事项，并与建设单位以合同方式约定。

(六) 被征收房屋属于公共租赁住房，公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房选择产权调换的：按被征收房屋建筑面积同产权调换房屋套内面积按 1:1 的比例置换，不找差价。

#### (七) 产权调换房源

产权调换房屋的房源设计户型，由房屋征收实施单位提供，为待建期房，房源地点位于临淄区齐兴花园齐华棕榈城，分别为33号楼、34号楼、35号楼、36号楼、37号楼、38号楼、40号楼，共 7 栋住宅楼；并建有配套的地下室。房屋设计有关参数，(详见附件：住宅楼层平面设计图及户型图)，产权调换房屋户型建筑面积如下：

A 户型分 2 种，房屋建筑面积约 79.09 m<sup>2</sup> 至 79.30 m<sup>2</sup>；(其中套内建筑面积约 59.64 m<sup>2</sup> 至 59.80 m<sup>2</sup>，公摊建筑面积约 19.45 m<sup>2</sup> 至 19.50 m<sup>2</sup>)；

B 户型分 2 种，房屋建筑面积约 89.34 m<sup>2</sup> 至 89.65 m<sup>2</sup>；(其中套内建筑面积约 68.35 m<sup>2</sup> 至 68.69 m<sup>2</sup>，公摊建筑面积约 20.99 m<sup>2</sup> 至 21.06 m<sup>2</sup>)；

C 户型分 5 种，房屋建筑面积约 113.40 m<sup>2</sup> 至 120.16 m<sup>2</sup>；(其中

套内建筑面积约 90.57 m<sup>2</sup> 至 91.00 m<sup>2</sup>，公摊建筑面积约 22.78 m<sup>2</sup> 至 29.16 m<sup>2</sup>);

D 户型分 7 种，房屋建筑面积约 126.81 m<sup>2</sup> 至 132.09 m<sup>2</sup>; (其中套内建筑面积约 100.11 m<sup>2</sup> 至 101.52 m<sup>2</sup>，公摊建筑面积约 25.68 m<sup>2</sup> 至 31.98 m<sup>2</sup>);

以上产权调换房屋户型建筑面积是设计图所示建筑面积，均为测算数值，产权调换房屋的最终建筑面积(套内建筑面积，公摊建筑面积)以不动产登记机构确认的数值为准。

(八) 产权调换房屋的选房办法：由征收实施单位与被征收人另行约定。

### **第十一条 过渡方式及各项补偿标准**

一、过渡期限自被征收房屋交付验收之日起至产权调换房屋交付之日止。产权调换房屋为期房的，7 层及以上房屋的过渡期限不得超过 36 个月。由于房屋征收部门的责任使被征收人延长过渡期限的，从逾期之日起由房屋征收部门付给被征收人的临时安置补偿费增加一倍。

二、房屋征收部门向选择货币补偿的被征收人支付一次搬迁补偿费，向选择产权调换的被征收人支付两次搬迁补偿费。

三、被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门支付 6 个月的临时安置补偿费；被征收人选择房屋产权调换的，在过渡期限内，由被征收人自行解决周转用房，房屋征收部门按月支付被征收人临时安置补偿费，直至产权调换房屋交付之日止。

四、被征收人的搬迁补偿费、临时安置补偿费和非住宅的停业停产损失补偿费按照《淄政办字[2019]95号》文件标准计算确定(如遇补偿费用标准调整,按新标准执行)。

**第十二条 在签约期限内签订补偿协议并按约定时间完成搬迁的,对被征收人给予下列补助与奖励:**

**一、住宅房屋搬迁交房奖励**

1-1: 楼房单元内户全部完成签约奖励: 第一时段签订协议, 该楼单元内每户按被征收房屋的认定建筑面积奖励 200 元/平方米; 第二时段签订协议, 该楼单元内每户按被征收房屋的证载建筑面积奖励 100 元/平方米;

1-2: 平房户完成签约奖励: 第一时段签订协议, 平房户按被征收房屋的认定建筑面积奖励 200 元/平方米; 第二时段签订协议, 平房户按被征收房屋的认定建筑面积奖励 100 元/平方米;

2-1: 整幢楼房全部户完成签约奖励: 第一时段签订协议, 该楼每户按被征收房屋的认定建筑面积奖励 100 元/平方米; 第二时段签订协议, 该楼每户按被征收房屋的认定建筑面积奖励 50 元/平方米;

2-2: 平房户整排完成签约奖励: 第一时段签订协议, 平房户整排按被征收房屋的认定建筑面积奖励 100 元/平方米; 第二时段签订协议, 平房户整排按被征收房屋的认定建筑面积奖励 50 元/平方米;

3-1: 被征收楼房户按所在社区居委会全部完成签约的: 在第一时段签订协议, 全部完成签约并搬迁交房的, 每户再按被征收房屋的认定建筑面积增发奖励 100 元/平方米; 在第二时段签订协议, 全部完成签约并搬迁交房的, 每户再按被征收房屋的认定建筑面积增

发奖励 50 元/平方米。

3-2: 被征收平房户按所在社区居委会全部完成签约的: 在第一时段签订协议, 全部完成签约并搬迁交房的, 每户再按被征收房屋的认定建筑面积增发奖励 100 元/平方米; 在第二时段签订协议, 全部完成签约并搬迁交房的, 每户再按被征收房屋的认定建筑面积增发奖励 50 元/平方米。

二、被征收人选择货币补偿的, 为保持前后政策一致, 第一时段签订协议, 按被征收房屋评估价值的 26% 给予奖励; 第二时段签订协议, 按被征收房屋评估价值的 10% 给予奖励。

三、被征收人选择产权调换的, 被征收人选择产权调换。第一时段签订协议, 按照被征收房屋确认的建筑面积, 奖励就近套靠产权调换房屋的公摊建筑面积; 第二时段签订协议, 按照被征收房屋确认的建筑面积, 奖励就近套靠产权调换房屋公摊建筑面积的二分之一。

四、被征收房屋为公共租赁住房、公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的, 对产权单位奖励公摊建筑面积。

五、一次性搬迁补助: 7696 元/户 (如遇补偿费用标准调整, 按新标准执行)。

**逾期不签订补偿协议未完成搬迁的, 不予补助与奖励。**

### **第十三条 签订补偿协议的相关事宜**

一、签订征收补偿协议时需提交资料:

(一) 已经权属登记的房屋, 提交被征收房屋所有权证和共有权证、国有土地使用权证或不动产证书原件。

(二) 被征收人为个人的，提交居民身份证、户口簿原件及复印件。

(三) 被征收人为单位的，提交企业法人营业执照副本、事业单位法人证书、其他合法有效证书、法定代表人居民身份证原件及复印件。

(四) 被征收人如果委托代理人办理签订房屋征收补偿协议事宜的，代理人需要提交被代理人盖章或签字的授权委托书，交验本人的居民身份证原件及复印件。

(五) 被征收房屋权属等事项涉及法院判决、裁定或调解的，需提交法院判决书、裁定书或调解书的原件和复印件。

(六) 被征收房屋所有权人已故，继承人未办理房屋所有权登记的，继承人需提供其死亡证明、家庭关系证明、继承人二代身份证原件及复印件，以及由公证机构出具的遗嘱继承权公证书或法定继承权公证书原件及复印件。

(七) 其他需要提交的资料。

二、交钥匙、验房：按被征收人签订征收补偿协议的情况，由征收实施单位通知验房并出具腾空验收单。

三、房产证(不动产登记证)、土地证注销，由征收实施单位在签订协议且房屋拆除后 30 日内集中办理。

四、发放、领取补偿、补助及奖励款，被征收人携带房屋征收补偿协议、身份证或单位组织机构代码证及相关证件，经稷下街道办事处审核后，领取补偿、补助及奖励款。

五、被征收人交房验收时，保持房屋主体、附属设备、门窗等

设施完好，禁止私自拆卸，否则，从征收补偿金中按评估价值扣除相应损失。签订协议后逾期未搬迁交房的，协议中各项奖励根据逾期时间相应减少，每逾期 1 天减少 5%，直至取消全部奖励。

#### **第十四条 在规定的期限内未签订征收补偿协议**

房屋征收部门与被征收人在本方案确定的征收补偿签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由临淄区人民政府做出补偿决定，并在征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可在六十日内依法申请行政复议，也可在六个月内依法提起行政诉讼。被征收人在征收补偿决定公布之日起六十日内不申请行政复议或者六个月内不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又没有签订协议的，经催告后仍未履行搬迁义务的，由临淄区人民政府依法申请人民法院强制执行。

#### **第十五条 其他事项**

一、选择货币补偿的被征收人，在签订补偿协议并搬迁完毕，经征收工作人员验收合格后，领取补偿款，补偿工作结束。

二、选择房屋产权调换的被征收人，在签订房屋征收补偿协议后，并按规定时间将房屋搬迁腾空，经征收工作人员验收完毕。被征收人凭房屋征收补偿协议，一次领取 12 个月的临时安置补偿费、二次搬迁补偿费、附属物（不含地下室或储藏室）补偿款、装饰装修的补偿款、奖励与补助。待产权调换房屋交付时，房屋征收部门或征收实施单位与被征收人双方结算房屋（含地下室或储藏室）差价款及相关费用后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有。产权调换房屋交付后，补偿工作结束。

三、产权不明的房屋，征收实施单位在补偿资金依法提存后先行拆除，产权依法界定后再补偿安置；产权存在争议的房屋，争议当事人可先行达成确定补偿方式的协议，达不成确定补偿方式协议的，不影响房屋拆除。

四、房屋征收部门协助被征收人办理有关产权调换房屋的不动产登记事宜，相关费用由被征收人按规定办理。被征收人选择货币补偿以货币补偿金额购买相同用途房屋的，或者被征收人选择产权调换的，成交价款中相当于货币补偿金额的部分，免交契税。

五、征收房屋涉及古树名木的，应当依法予以保护；其他花木、绿地，按照城市规划不能保留的，园林、林业部门应当按照有关规定进行移栽、移植。

六、房屋征收与补偿全部完成后，需要迁移公共设施或者各种管线的，电信、电力、广播电视、国防光缆、供水、燃气、热力、消防等所有权人按照城市规划在区人民政府规定的期限内完成迁移。

七、征收设有抵押权或查封的房屋，按照国家有关法律、法规执行。

八、在区人民政府作出房屋征收决定并公告前，在本棚户区改造范围内，原雪宫街道办事处与被搬迁人签订的《国有土地上房屋搬迁补偿协议》继续有效，其中选择货币补偿方式的住户，可按本方案确定的补偿办法给予补偿，产生的补偿差额由双方签订补充协议明确。作出房屋征收决定并公告后，在征收范围内，被征收人签订《国有土地上房屋征收补偿协议》，按本方案办理。

九、被征收房屋拆除灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

（一）房屋分户账中结余的专项维修资金返还业主；

（二）售房单位交存的住宅专项维修基金账面余额返还售房单位。售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

十、本方案未尽事宜按《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》及《淄博市国有土地上房屋征收与补偿办法》中涉及的规定办理，办法未涉及的经堽皋孙家临园（一期）棚户区改造指挥部同意后实施。

本方案仅限于本项目的房屋征收与补偿工作。

2019 年 12 月 28 日