

冠县人民政府文件

冠政发〔2022〕5号

冠县人民政府 关于冠县代屯片区一期棚户区改造项目 房屋征收的决定

清泉街道办事处、县直有关单位：

为改善群众生活居住条件，完善基础设施建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规、政策，《冠县代屯片区一期棚户区改造项目房屋征收补偿方案》已经论证、公开征求社会公众意见，并根据公众意见对征收补偿方案进行了修改，有关情况已公布；房屋征收社会稳定风险已作评估，征收补偿费用已足额到位、专户专存、专款专用。经研究，冠县人民政府决定对冠县代屯片区一期棚户区改造项目征收范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。

一、房屋征收、实施、监督部门（单位）

（一）冠县住房和城乡建设局为房屋征收部门，负责组织实施房屋征收与补偿工作。

（二）冠县房屋征收与补偿服务中心为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

二、房屋征收范围

东至清泉路（具体以规划红线图为准），南至兴贸路，西至建设路，北至振兴路范围内的国有土地上房屋。

三、签订协议期限

房屋征收补偿协议签订期限自 2022 年 4 月 7 日—2022 年 4 月 16 日。

四、其他事项

（一）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

（二）自本房屋征收决定公告之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；被征收房屋设定抵押权的，由抵押人与抵押权人自行解除抵押关系；被征收房屋存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济和法律責任。

（三）房屋征收补偿方式及具体补偿标准按照《冠县代屯片区一期棚户区改造项目房屋征收补偿方案》执行。

(四)被征收人应当在征收补偿方案确定的签订协议期限内与房屋征收部门签订补偿协议，腾空房屋，完成搬迁。

附件：冠县代屯片区一期棚户区改造项目房屋征收补偿方案

冠县人民政府

2022 年 3 月 10 日

(此件公开发布)

附件：

冠县代屯片区一期棚户区改造项目 房屋征收补偿方案

为完善城市基础设施，建设保障性安居工程，实现公共利益，保障征收范围内相关主体的合法权益，实现棚户区改造和城市规划目标，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规及相关政策规定，本着公平、合理、科学的原则，结合本征收区域实际，制定本补偿方案。

第一章 总则

第一条 征收范围

东至清泉路（具体以规划红线图为准），南至兴贸路，西至建设路，北至振兴路。

第二条 基本原则

坚持“以人为本、依法依规、公开透明、兼顾平衡”的原则，积极稳妥做好征收补偿工作。

第三条 本征收区域基本情况

（一）征收面积：约 5 万平方米。

（二）征收户数：约 300 户。

（三）涉及的被征收单位：县人大、县公安局（崇文派出所）、县市场监管局、县人社局（人才交流中心）、县气象局、县粮食物资储备中心、城关供销社、县人保公司及社会零散户。

第四条 征收主体

冠县人民政府为征收主体，冠县住房和城乡建设局为征收部门，冠县房屋征收与补偿服务中心为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

第五条 对未登记房屋的调查认定处理

由冠县自然资源和规划局、冠县住房和城乡建设局、冠县房屋征收与补偿服务中心、冠县清泉街道办事处等单位组成调查认定组，对征收范围内未登记的房屋依法进行调查认定处理。对认定为合法房屋，在本方案规定的期限内签订征收补偿协议的，按照本方案予以补偿。

第六条 测绘评估

第三方测绘、评估等工作人员入户调查、勘察和丈量时，被征收人应当予以配合，并提供房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证及相关审批文件等对补偿有利的各种证件资料，逾期不提供或者不配合的，自行承担不利的法律后果，认定结果经工作组相关人员签字确认并进行公示。

被征收人拒绝配合入户调查、勘察和丈量的，由第三方评估机构在查阅房屋土地登记档案资料、走访调查、拍照录像、外围勘察或测绘丈量后，以征收决定公告之日为估价时点出具

评估报告。

第二章 补偿与安置

第七条 住宅房屋补偿

被征收人在本方案规定的期限内签订征收补偿协议的，征收范围内的土地使用权一并收回。

征收补偿方式有货币补偿和产权调换两种，由被征收人自愿选择一种。

（一）产权调换

合法住宅的被征收人选择产权调换安置补偿方式的，根据各自产权调换面积，选择接近户型，并按照下列规定选择安置房，进行结算：

1、产权调换面积的确定

被征收房屋按各户院落（不含街巷）实际占用合法土地面积的 60%确定产权调换面积。被征收房屋面积达不到土地面积 60%的，按照土地面积的 60%给予补偿，不足部分由被征收人按照 500 元/平方米的标准补交建筑差价。被征收房屋面积超出土地面积 60%的，且该部分被认定为合法房屋的，超出部分面积等额换算产权调换面积。

2、被征收人选择的安置房结算标准

（1）产权调换面积以内的部分结算，按照 4200 元/平方米，结合评估机构出具的被征收房屋评估结果确定，补交差价。

(2) 超出产权调换面积 10% (含) 以内部分, 按照 4200 元 / 平方米结算。

(3) 超出产权调换面积 10%—20% (含) 部分, 按照 5500 元 / 平方米结算。

(4) 超出产权调换面积 20% 以上部分, 按照 6200 元 / 平方米结算。

3、附属物补偿

产权调换面积以内的其他地上附属物享受产权调换政策; 产权调换面积以外的其他地上附属物补偿, 根据评估机构出具的评估结果确定货币补偿价值, 不享受产权调换政策。

(二) 货币补偿

被征收人选择货币补偿方式的, 以被征收房屋产权调换面积 (产权调换面积按本方案规定的方式确定) 为基数, 按照 4200 元 / 平方米的补偿标准执行。

其他地上附属物补偿, 根据评估机构出具的评估结果确定。

第八条 临街门营房屋补偿

被征收房屋为临街门营房屋或门营房屋与住宅房屋建设在同一处土地上的, 按以下标准进行补偿:

(一) 临街门营房屋性质和产权调换面积的认定

1、临街门营房屋的认定

(1) 位于城市主次干道临街第一户的临街部分房屋, 且

产权证件载明商业用途的，为临街门营房屋。

（2）位于城市主次干道第一户的临街部分房屋，产权证书未载明商业用途，但同时具备以下两个条件的，经调查认定组认定后，可享受临街门营房屋补偿政策，但违法建筑除外。

①具备合法有效的营业执照，营业执照注明的营业地址与被征收房屋地址一致，目前仍在正常营业且营业期限在六个月以上的；

②能够提供相关手续及社区、街道居委会证明。

2、临街门营房屋面积认定

（1）有产权证载明商业用途的房屋，按产权证记载面积为准；

（2）无产权证载明的房屋

①位于建设路、振兴路、清泉路、兴贸路（城市主干道）的临街门营房屋，从认定后的房屋外墙皮向内丈量12米，房屋实际跨度小于12米的，以房屋实际跨度为准，再乘以其房屋的临街长度为临街门营产权调换面积，由入户工作组认定。位于城市次干道的临街门营房屋，从认定后的房屋外墙皮向内丈量8米，房屋实际跨度小于8米的，以房屋实际跨度为准，再乘以其房屋的临街长度为临街门营产权调换面积，由入户工作组认定。

②临街门营房屋为楼房的，楼房一、二层（按原设计建筑结构）按本方案的规定认定临街门营产权调换面积；如楼房屋原

设计结构为三层以上的（含三层），三层及以上部分按住宅进行补偿。

③如被征收房屋按照本方案确定的产权调换面积扣减临街门营房屋产权调换面积后，仍有剩余产权调换面积，剩余产权调换面积按本方案规定的住宅进行补偿。

（二）临街门营房屋的补偿方式和标准

1、产权调换

被征收人选择产权调换的，应根据各自产权调换面积，选择最接近户型。如原被征收房屋设计建筑结构为三层以上的（含三层），产权调换安置房也设计为三层以上的（含三层），产权人选择安置房时应当按照改造后的三层及三层以上门营楼房进行安置；如产权调换安置房设计为二层门营楼房的，原被征收房屋三层及三层以上的面积按住宅在本征收区域进行安置。被征收人选择的安置房结算标准如下：

（1）产权调换面积以内的部分，按照 6300 元 / 平方米，结合评估机构出具的被征收房屋评估结果确定，补交差价。

（2）超出产权调换面积 5%（含）以内的部分，按照 6300 元 / 平方米结算。

（3）超出产权调换面积 5%以上的部分，以本方案公布之日为时点，由评估机构评估确定。

2、货币补偿

被征收人选择货币补偿方式的，以被征收房屋产权调换面

积为基数，按照住宅房屋 4200 元 / 平方米和临街门营房屋 6300 元 / 平方米补偿标准执行。其他地上附属物补偿，根据评估机构出具的评估结果确定。

第九条 产权调换安置方式

1. 产权调换安置方式按照相对集中的原则，采取就近安置的方式进行。安置房位于本征收区域内，住宅安置房户型分别为 65 平方米、80 平方米、110 平方米、120 平方米、140 平方米，具体以规划设计方案为准。被征收人根据其选择的安置房面积及搬迁验收的时间选择安置房。

2. 产权调换房屋按被征收人交房验收的先后顺序进行挑选。

第十条 住宅安置房标准

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房屋质量安全标准。
3. 产权清晰。

第十一条 安置房附属设施及其它费用

1. 储藏室和车位二者选其一。储藏室价格按每平方米 2000 元的标准进行结算，车位价格按 65000 元 / 个的标准进行结算。

2. 产权调换安置房产权证件办理及其他相关费用由被征收人自行承担。

第三章 相关补偿与奖励

第十二条 房屋征收的相关补偿

（一）搬迁费

住宅和门营房屋按照产权调换面积 15 元/平方米的标准，给予一次性的搬迁费；其他非住宅房屋根据评估机构出具的评估结果确定。

（二）临时安置费（住宅房屋）

1、补偿标准：按产权调换面积每平方米每月 7 元计算；如产权调换面积不足 60 平方米的，按 60 平方米计算临时安置费。

2、补偿方式：选择货币补偿的，按三个月一次性支付；选择产权调换的按过渡期支付。

（三）停产停业损失补偿费（门营房屋）

1、补偿标准：按产权调换面积每平方米每月 5-50 元计算。

2、补偿方式：选择货币补偿的，按三个月一次性支付；选择产权调换的按过渡期支付。

（四）经营性补助费

利用住宅房屋从事经营活动，经调查认定组认定后，根据实际用于营业的合法房屋面积，按照 20-200 元/平方米的标准，一次性给予经营性补助费。

第十三条 产权调换过渡期限

产权调换过渡期限为 36 个月（以被征收房屋交房验收合格之日起开始计算）。被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置费和停产停业损失补偿费。因房屋征

收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起按照标准双倍支付临时安置费和停产停业损失补偿费。

产权调换安置房屋达到交付使用条件后，停止发放临时安置费和停产停业损失补偿费，被征收人应当在规定的时间内接收产权调换安置房屋，并办理相关手续。

第十四条 签约奖励

为鼓励被征收人尽早签订补偿协议，以便尽早实现公共利益，特设立以下签约奖励：

（一）第一档 2022 年 4 月 7 日—2022 年 4 月 13 日：签订征收补偿协议、腾空房屋交钥匙的，每户奖励 10000 元，并根据产权调换面积，按每平方米 100 元的标准进行奖励。

（二）第二档 2022 年 4 月 14 日—2022 年 4 月 15 日：签订征收补偿协议、腾空房屋交钥匙的，每户奖励 6000 元，并根据产权调换面积，按每平方米 60 元的标准进行奖励。

（三）第三档 2022 年 4 月 16 日：签订征收补偿协议、腾空房屋交钥匙的，每户奖励 2000 元，并根据产权调换面积，按每平方米 20 元的标准进行奖励；

（四）第三档奖励时间结束以后签订征收补偿协议的，不再享受奖励政策。

第四章 征收工作安排

第十五条 征收工作安排

（一）公告房屋征收决定。

2022 年 3 月 10 日。

（二）选定评估机构。

2022 年 3 月 11 日。

（三）入户测量评估。

2022 年 3 月 11 日—2022 年 3 月 20 日。

（四）公示评估结果。

2022 年 3 月 21 日—2022 年 3 月 27 日。

（五）评估复核。

2022 年 3 月 28 日—2022 年 4 月 6 日。

（六）签订协议。

2022 年 4 月 7 日—2022 年 4 月 16 日。

（七）搬迁。

2022 年 3 月 21 日—2022 年 4 月 17 日。

第五章 附 则

第十六条 文书送达

评估报告、征收决定、补偿决定、行政处罚决定、强制拆除决定等法律文书可以依法采取直接送达、委托送达、留置送达、邮寄送达或公告送达等方式送达。

法律文书送达地址为被征收人提供的送达地址；如果被征收人变更地址，需向征收部门书面告知变更后地址，否则，征

收部门向被征收人现住所留置送达法律文书后,即视为法律文书已经送达。

第十七条 安全提示

在征收过程中,被征收人应当加强安全防范措施,防止水、电、煤气等安全事故发生,妥善保管身份证、户口本、结婚证、土地使用权证、房屋所有权证或者准建证等办理相关手续的重要证件和资料。委托他人代为办理的,应当办理授权委托书,避免上当受骗。

第十八条 征收范围内集体土地上的房屋参照本征收补偿方案执行。

第十九条 本方案由冠县住房和城乡建设局负责解释。

冠县人民政府办公室

2022 年 3 月 10 日印发

(共印 10 份)