

高青县人民政府房屋征收决定公告

高政字〔2021〕24号

2021年5月6日，高青县人民政府为了公共利益的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第（五）项的规定，以高政字〔2021〕23号文件作出房屋征收决定，批准高青县房屋征收部门制定的《田镇四街国有土地上住宅房屋征收补偿方案》《田镇四街国有土地上非住宅房屋征收补偿方案》。现将有关事项公告如下：

一、建设项目名称：田镇四街改造建设项目。

二、房屋征收范围：青苑路以东、芦湖路以西、田横路以南、黄河路以北区域内属于国有土地上的部分房屋及地上附属物。但近二十年来建设成规模、基础设施配套完善、不影响四街改造总体规划的住宅小区除外（如：黄河路北沿街房、司法局生活区、实验小学生活区、民政局生活区、公路局生活区、林业花苑、车站生活区、王府井商业区、油棉厂生活区、新华盛生活区、文化北路供电公司生活区、文化北路工商银行生活区、县政府生活区、检察院生活区、粮食局生活区、公安局生活区、面粉厂生活区、原土管局生活区、农业局生活区、科技局生活区、丝绸公司生活区、油区工委生活区、和平家园、温馨家园、鑫瑞园、鑫源小区、润馨家园、田兴嘉园、金田苑、金色家园、至诚景园、兴隆花园、田春花苑、舒然苑、至诚馨园、泽园小区、建设花园、元和春天、

碧水佳苑、阳光家园、福邸家园、御泉豪庭、摩托城、至诚祥园、盐业公司住宅楼等)。

三、被征收房屋占用范围内的国有土地使用权同时收回。

四、房屋征收部门：高青县住房和城乡建设局。

五、征收实施单位：县政府相关部门及田镇街道办事处。

六、被征收人：房屋征收范围内被征收房屋所有权人。

七、《田镇四街国有土地上住宅房屋征收补偿方案》见附件 1，《田镇四街国有土地上非住宅房屋征收补偿方案》见附件 2。

八、高青县人民政府及房屋征收部门依法对被征收人给予公平补偿，被征收人应当在《田镇四街国有土地上房屋征收补偿方案》规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议。

根据《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，被征收人如对上述房屋征收决定不服的，可以自本公告发布之日起 60 日内向淄博市人民政府申请行政复议，也可以自本公告发布之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

附件：1.《田镇四街国有土地上住宅房屋征收补偿方案》

2.《田镇四街国有土地上非住宅房屋征收补偿方案》

高青县人民政府

2021 年 5 月 6 日

附件 1

田镇四街国有土地上住宅房屋征收补偿方案

鉴于田镇四街位于我县中心城区，房屋多数属于老旧房屋，使用年限长房屋质量差，各种配套设施均不具备完善条件，为消除上述房屋的安全隐患，完善城市功能，改善市民生活，提升市民的生活幸福感，现决定对田镇四街进行整体改造。依据项目建设总体规划，对位于规划范围内的国有土地上房屋及地上附属物展开征收工作。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》《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》的规定，特制定本方案：

第一条 征收范围

青苑路以东、芦湖路以西、田横路以南、黄河路以北区域内属于国有土地上的部分房屋及地上附属物。

第二条 征收房屋的基本情况

本次征收总户数约 270 户，总建筑面积约 3.5 万平方米（具体征收户数以实际调查登记为准）。

第三条 被征收人

征收范围内被征收房屋的所有权人。

第四条 征收部门和实施单位

高青县住房和城乡建设局为征收部门，县政府相关部门及田

镇街道办事处为征收实施单位。

第五条 房屋集中签约期限

2021 年 5 月 10 日至 2021 年 6 月 10 日。

第六条 房屋腾空交房期限

自 2021 年 5 月 15 日开始，根据签约时间，5 日内交房。

第七条 被征收房屋建筑面积的确定

被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属证书和不动产登记簿的记载为准。未记载用途的，由不动产登记机构依据自然资源部门提供的合法有效文件进行确认。

被征收人有证据证明房屋权属证书和不动产登记簿记载的建筑面积确有错误的，应当在房屋征收范围公布之日起 10 日内向房屋征收部门提出申请，由房屋征收部门委托具有相应资质的不动产测绘机构对房屋的实际合法建筑面积进行测量，并出具测量结果报告，房屋建筑面积以测量结果报告为准。

附属房屋的建筑面积未经登记的，以入户核查测量登记的建筑面积为准（但附属房屋为违法建筑的情况除外，且违法建筑依法不予补偿）。

第八条 征收补偿

征收补偿分为货币补偿、房屋产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

（一）货币补偿

1. 对被征收住宅房屋价值的补偿，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位新建商品住房市场价格，由房地产价格

评估机构评估确定。

2. 被征收房屋附属物的补偿价值，由房地产价格评估机构评估确定。

3. 被征收房屋已经装饰装修的，其补偿价值由评估被征收房屋的同一房地产价格评估机构结合成新评估确定，并出具单项装饰装修评估报告。

4. 房屋征收部门按房屋征收法规规定支付以下补偿费：（1）一次搬迁补偿费：标准为 16 元/建筑平方米 / 次，不足 960 元的按 960 元计发；（2）6 个月的临时安置补偿费：标准为 9 元/建筑平方米 / 月，不足 540 元的按 540 元计发；（3）被征收房屋附属设施移动安装费。

5. 房屋征收决定公告发布时，利用住宅房屋从事合法经营活动，符合规定条件的，按照《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十五条执行：对具有营业执照、税务登记证并有纳税记录，且房屋权属证书、营业执照和税务登记证注明的营业地点一致的住宅房屋，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住宅房屋评估价值的基础上，经营期限在 1 年及以下的，按照房屋评估价值的 1% 增加；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。

6. 被征收人符合《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十九条规定，提交合法证明只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于 47 平方米的，房屋征收部门按照建筑面积 47 平方米对其实行货币补偿。

7. 征收设有抵押权的房屋，按照《民法典》有关担保物权的规定和《城市房地产抵押管理办法》执行。

8. 被征收房屋附属设施移动安装补偿费：被征收人自费安装的空调、多管太阳能、电(燃气)热水器、固定电话补助标准按照《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》执行，宽带网按各公司标准执行。

（二）房屋产权调换

1. 产权调换房源地点：①中心路以东、至诚景园以西、扳倒井路以南、至诚景园路口以北地块规划的新建小区。②文化路以东、王府井以西、水系以南、工行宿舍楼以北地块规划的新建小区。

建设建筑面积为 90 m²、110 m²、120 m²、130 m²、140 m² 五种档次户型，各项面积以最终房产测绘为准。

2. 选择产权调换房屋的原则：被征收房屋是住宅的可调换非住宅房源，奖励补助政策不变。

3. 选择产权调换房屋的顺序：在规定的签约期限内，产权调换户签约并拆除完毕后，分批次进行选房。通过摇号方式确定选房顺序，安置户自由选择房源。

4. 产权调换房屋的价值确定及差价结算：

（1）产权调换住宅房屋价值按照房屋征收决定公告之日其所处区位的新建商品房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

（2）产权调换房屋附属物的价值，由房地产价格评估机构

评估确定。

(3) 房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋货币补偿价值与用于产权调换房屋价值的差价。待双方结清差价后，该产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

(4) 被征收人符合《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十九条规定，提交合法证明只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于 47 平方米的，可以选择不低于建筑面积 47 平方米的产权调换房屋，在建筑面积 47 平方米内房屋征收部门不收取差价，超出建筑面积 47 平方米部分的差价，由被征收人承担。

5. 院内自建房有证据证明为合法建筑的，予以补偿，被认定的自建房、地上附着物通过评估确定补偿价值，等价值置换产权调换房屋面积。院外自建房原则上不予认定评估，确有证据证明，属相关单位因特殊原因允许建设的房屋，可适当补偿。

6. 被征收人自愿选择升档选房的，享受就近靠户型优惠政策。

7. 选择产权调换房屋的被征迁户，在双方自愿同意的前提下，可将调换房屋确认到他人名下，签订商品房买卖合同，但不享受与原房屋价值部分免交契税的优惠政策。

8. 楼层系数及院落系数的使用方法：按照《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》执行。

9. 房屋产权调换的差价：在签订购房合同时进行结算，多退少补，实际面积以房屋测绘部门最终实测数据为准。

10. 产权调换房屋的建设标准：符合国家、省规定的质量安全标准及房屋建筑设计技术规范标准。入住条件依拆迁安置补偿协议约定。

11. 搬迁补偿费：住宅标准为 16 元/建筑面积 / 次，不足 960 元的按 960 元计发。发放两次搬迁补偿费。

12. 临时安置补偿费：在过渡期限内（高层 36 个月，自被征收房屋交付验收之日起至提供产权调换房屋交付之日止，不足 1 个月按 1 个月计算），由被征收人自行解决周转用房的，支付被征收人临时安置补偿费（每半年支付一次），标准为 9 元/建筑面积 / 月，不足 540 元的按 540 元计发。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补偿费增加一倍。

13. 被征收房屋附属设施移动安装补偿费：被征收人自费安装的空调、多管太阳能、电(燃气)热水器、固定电话补助标准按照《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》执行，宽带网按各公司标准执行。

第九条 奖励和补助

（一）奖励

1. 被征收房屋系楼房的，在规定的签约期限内签约并在约定期限内完成搬迁的，每户给予奖励费 10000 元；整栋楼被征收人在规定签约期限内签约并在约定期限内全部完成搬迁的每户再给予奖励费 5000 元，整个片区内被征收人在规定签约期限内全部签约并在约定期限内全部完成搬迁的每户再给予奖励费

5000 元。以上奖励合计 20000 元。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予奖励。

2. 被征收房屋系平房的，在规定的签约期限内签约并在约定期限内完成搬迁的，每户给予奖励费 10000 元；整排为单位被征收人在规定签约期限内签约并在约定期限内全部完成搬迁的，每户再给予奖励费 5000 元。整个片区内被征收人在规定签约期限内全部签约并在约定期限内全部完成搬迁的，每户再给予奖励费 5000 元。以上奖励合计 20000 元。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予奖励。

3. 选择房屋产权调换的被征收人，在规定的签约期限内签订补偿协议，并在协议约定期限内完成搬迁的，房屋征收部门奖励产权调换房屋的共有分摊建筑面积（同院落一户有多个房产证或不动产权证的，被征收人只享受一次共有分摊建筑面积奖励）。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予奖励。

4. 选择房屋产权调换的被征收人，购买储藏室的，在规定的签约期限内签订补偿协议，并在协议约定期限内完成搬迁的，房屋征收部门奖励产权调换储藏室的共有分摊建筑面积。购买车位的，在购买市场价基础上优惠 20%，每户限购 2 个。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予奖励。

（二）补助

被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议，并在协议约定期限内完成搬迁的，房屋征收部门给予一次性补助。补助标准为每户 7696 元。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予补助。

第十条 签订补偿协议时需提交资料

1. 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权证书原件；未经权属登记的房屋，提交政府有关部门出具的合法建筑证明材料。

2. 被征收人为个人的，提交居民身份证、户口簿、结婚证原件及复印件 3 份。

3. 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 3 份。

4. 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，代理人需要提交被征收人盖章或签字并捺印的授权委托书（授权委托书需被征收人在征收部门处当场授权），并交验本人的居民身份证原件及复印件 3 份。

5. 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。

6. 被征收房屋所有权人已故的，继承人未办理房屋所有权登记的，继承人需提供享有继承权的相关证明材料；继承人之间对被征收房屋所有权有争议的，应提供相关的证明材料。

7. 其他需提交的资料。

第十一条 签订补偿协议

房屋征收部门与被征收人（包括共有人）依照征收法规的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的

地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限、各种价款的支付方式、时间、违约责任和约定收回被征收人房屋权属证书(房屋权属证书中记载已发放共有权证),应同时收回房屋共有权证)、国有土地使用证等事项,订立补偿协议。该协议书一式五份,房屋征收部门执三份,被征收人执一份,报县政府一份。

第十二条 其他事项

1. 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。

2. 选择房屋产权调换的被征收人,在签订补偿协议并搬迁完毕,经征收工作人员验收、预估产权调换房屋和被征收房屋差价款,预估房屋差价款的交付时间以双方签定补偿协议确定。待产权调换房屋交付时,房屋征收部门与被征收人双方根据房屋实测面积进行最终结算差价后,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。

3. 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。

4. 房屋征收部门协助被征收人办理有关产权调换房屋所有权属证书、契税缴纳事项,所需费用按照国家、省、市有关规定执行。

5. 产权调换房屋的住宅专项维修资金由被征收人缴纳。

6. 产权调换房屋的不动产权证书登记费用,被征收人有房

屋权属证书的，免交；被征收人无房屋权属证书的，自行承担费用。

第十三条 被征收房屋建筑面积组成的说明和权属证书的注销

（一）被征收房屋建筑面积组成的说明

1. 持有房屋所有权证的，房屋建筑面积=套内建筑面积+共有分摊建筑面积。

2. 持有不动产权证书的，房屋建筑面积=专有建筑面积+分摊建筑面积。

（二）被征收房屋权属证书的注销

被征收人搬迁后，房屋征收部门将房屋征收决定、被征收房屋清单提供给不动产登记机构。由不动产登记机构依法办理房屋所有权、国有土地使用权注销登记。

本方案仅限于本项目的房屋征收与补偿工作。

本方案未尽事宜，依据法律法规办理。

高青县人民政府

2021年5月6日

附件 2

田镇四街国有土地上非住宅房屋征收补偿方案

为推进田镇四街改造，保障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》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》的规定，结合片区实际，特制定本方案：

第一条 征收范围

青苑路以东、芦湖路以西、田横路以南、黄河路以北区域内部分国有土地上的非住宅（办公用房、各类商店、门市部、饮食店、粮油店、厂房、仓库等）。

第二条 被征收人

征收范围内被征收房屋所有权人。

第三条 征收部门和实施单位

高青县住房和城乡建设局为征收部门，县政府相关部门及田镇街道办事处为征收实施单位。

第四条 房屋集中签约期限

2021 年 5 月 20 日至 2021 年 6 月 20 日。

第五条 房屋腾空交房期限

自 2021 年 5 月 20 日起，根据签约时间，5 日内交房。

第六条 征收补偿方式

征收补偿分为货币补偿、房屋产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

（一）采取货币补偿方式：货币补偿内容包括房屋及附属物补偿、设备设施迁移补偿、停产停业损失补偿等。

1. 有证房屋及附属物补偿：货币补偿价值按照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位的类似房地产的市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

2. 无证房产：征收范围内的房屋性质由田镇四街改造指挥部组织县自然资源（规划）、综合行政执法等部门进行依法认定，认定为合法的建筑，按合法建筑给予补偿；未超过批准期限的临时建筑，按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿；被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

3. 设备设施搬迁补偿：设备设施搬迁补偿分为迁移或报废两种处理，拆迁设备设施能够继续使用的，只对设备迁移产生的费用进行补偿；拆迁设备设施拆迁完成后做报废处理的，由资产评估机构对其评估确定补偿值。

4. 奖励政策：被征收人在规定的签约期限内签订征收补偿协议并按时完成搬迁的，享受一次性搬迁补助费 7696 元/户和搬迁奖励费 20000 元/户。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予补助与奖励。

5. 搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费、一次性搬迁补助费等补偿补助费：按照淄政办发〔2019〕95 号文件规定执行。事实已停业、停产的，不发放停产停业补偿费。

6. 补偿款发放：被征收人应保持房屋及附属物等设施完好，并配合征收部门做好被征收非住宅所有权人资产交接工作；协议签订后，产权人携带房屋征收补偿协议书、身份证（单位法定代表人或负责人身份证及营业执照），搬迁验收单领取补偿款，办理相关手续。

（二）采取产权调换补偿方式：

1. 房源地点：产权调换房源由高青县人民政府根据被征收房屋使用用途、面积、价值在县域内同类别等价值的非住宅进行产权调换。拟在以下地块进行选择建设：①沿中心路以西、盐政公司以南、田兴建工以北；②田镇大街北侧；③中心路以东、田横路南侧、建设花园以北；④齐东路东侧（粮食局院内平房）。

2. 产权调换的原则：按照被搬迁非住宅市场评估价值等价值置换的原则进行产权调换，所选新建非住宅建筑面积超出部分最多不超过被征收非住宅建筑面积的 30%。非住宅可选择住宅进行产权调换，享受各项优惠政策。

3. 房屋产权调换的差价：双方按房屋征收补偿协议约定，进行被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价结算。房屋实际面积以房屋测绘部门最终实测数据为准。差价部分的契税由被征收人承担。

4. 选择产权调换房屋的被征迁户，在双方自愿同意的前提下，可将调换房屋确认到他人名下，签订商品房买卖合同，但不享受与原房屋价值部分免交契税的优惠政策。

5. 产权调换房屋的建设标准：符合国家、省规定的质量安

全标准及房屋建筑设计技术规范。

6. 各项补偿费

(1) 搬迁补偿费。非住宅标准为 22.05 元/建筑平方/次，发放两次搬迁补偿费。

(2) 临时安置补偿费。营业用房标准为一层 41.58 元/建筑平方米/月，二层及以上 20.28 元/建筑平方米/月。生产用房标准为 12.93 元/建筑平方米/月。办公用房标准为 15.33 元/建筑平方米/月。公益事业用房标准为 14.24 元/建筑平方米/月。仓储用房标准为 9.25 元/建筑平方米/月。其他用房标准为 5.73 元/建筑平方米/月。

(3) 停产停业损失补偿费。营业用房标准为一层 41.3 元/建筑平方米/月，二层及以上 20.4 元/建筑平方米/月。生产用房标准为 13.76 元/建筑平方米/月。公益事业用房标准为 15.03 元/建筑平方米/月。仓储用房标准为 11.73 元/建筑平方米/月。其他用房标准为 5.84 元/建筑平方米/月。

在过渡期限内（自被搬迁非住宅 100%交付验收之日起至产权调换非住宅交付之日止，不足 1 个月按 1 个月计算），支付被征收人停产停业损失补偿费（每 6 个月支付一次），直至产权调换非住宅交付之日止。事实已停业、停产的，不发放停产停业补偿费。

(4) 被征收房屋附属设施移动安装补偿费：被征收人自费安装的空调、多管太阳能、电(燃气)热水器、固定电话补助标准按照《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》执行，宽带网

按各公司标准执行。

(5) 凡在规定的期限内签订补偿协议并在协议约定的时间内完成搬迁交房的，享受一次性搬迁补助费 7696 元/户和搬迁奖励费 20000 元/户。

(6) 选房办法：在规定的签约期限内，产权调换户签约并拆除完毕后，进行集中选房。采取摇号方式确定选房顺序，安置户可自由选择房源。

7. 领取补偿款

征收实施单位在被征收人腾房保持房屋设施完整并经征收单位验收合格，交付拆除后 15 日内将相关补偿费用支付给被征收人；被征收人持房屋交付单和协议书领取，涉及的各种款项征收实施单位以存单或银行卡的方式支付给被征收人。

第七条 其他事项

被征收房屋依法设有抵押权或被查封的，按照国家有关法律法规执行。

本方案仅限于本项目的非住宅房屋征收与补偿工作。

本方案未尽事宜，依据法律法规办理。

高青县人民政府

2021 年 5 月 6 日