

淄博火车站北广场片区建设项目 国有土地上房屋（住宅）征收与补偿方案

（第二批次湖田片区住宅）

淄博火车站北广场片区建设项目是市委、市政府、区委、区政府确定的重点建设工程，既是一项重要的城市基础设施工程，更是推进连片老旧小区改造的民生工程，对于完善城市功能，提升城市品质，改善市民生活，促进现代化组群式大城市建设具有重要意义。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面附属物开展征收工作。为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》的规定，特制定本方案。

第一条 征收范围

1. 东二路以东，淄东铁路以西，洪沟路以南，胶济铁路以北；
2. 其他涉及淄博火车站北广场片区建设项目（第二批次湖田片区住宅）的区域。

依照淄博火车站北广场片区建设项目（第二批次湖田片区住宅）总体规划，需要征收的国有土地上的房屋及附属物。

第二条 征收房屋的基本情况

本次征收涉及住宅总户数约 8661 户，总建筑面积约 65.61 万平方米。

第三条 被征收人

被征收人为征收范围内的房屋所有权人。

第四条 征收部门和实施单位

张店区住房和城乡建设局为征收部门，张店区人民政府湖田街道办事处为征收实施单位。

第五条 征收期限

征收自房屋征收决定公告之日起至房屋征收工作结束之日止。

第六条 房屋集中签约期限

2022 年 11 月 28 日至 2022 年 11 月 30 日

第七条 房屋腾空交房期限

2022 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 5 日

第八条 征收补偿政策

补偿方式：征收补偿分为货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

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。

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；涉及铁路部门的房屋建筑面积由铁路部门出具证明文件材料，由具有相应资质的不动产测绘机构进行测绘，以测绘机构出具的测量结果报告为准；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。

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

一、货币补偿政策

1. 货币补偿：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普通商品住房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

2. 室内装修：被征收房屋已经装饰装修的，补偿价值由承担被征收房屋的同一房地产价格评估机构结合成新率评估确定，并出具单项装饰装修评估报告。

3. 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。发放一次搬迁补偿费。

4. 临时安置补偿费：标准为 13.58 元 / 建筑平方米·月，不足 815 元的按 815 元计发。发放 6 个月的临时安置补偿费。

5. 被搬迁房屋附属设施移动安装补偿费。被搬迁人自费安装的空调、多管太阳能、电（燃气）热水器、固定电话、宽带网（有线电视）等，按入户核查登记的为准，补助标准具体为：分体式空调 300 元/台；多管太阳能 300 元/套；电（燃气）热水器 200 元/台；固定电话 60 元/部；宽带网（有线电视）180 元/路。

6. 补助与奖励：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，享受以下补助与奖励：

（1）一次性搬迁补助费：7696 元。

（2）楼房签约搬迁交房奖励：在规定时间内签约并按时搬迁交房的，每户给予奖励费 5000 元，整个单元在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元，整栋楼在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元，整个片区在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元。以上奖励合计 20000 元。

（3）平房签约搬迁交房奖励：在规定时间内签约并按时交房的，每户给予奖励费 10000 元，整个片区内被征收人在规定时间内签约并按时交房的每户再给予奖励费 10000 元。以上奖励合计 20000 元。

以上征收补偿资金，在规定期限内签订协议的，经验收合格后进行支付；奖励根据签约并完成搬迁的进度分次支付。

逾期不签订补偿安置协议未完成搬迁的，不予补助与奖励。

二、房屋产权调换政策

1. 房源地点：

（1）东二路以东，淄东铁路以西，洪沟路以南，胶济铁路以北区域，在本征迁区域内还迁。

（2）淄博火车站南广场已建成的新建商品房。

产权调换房屋建设建筑面积约为 70、90、110、130、150 m²

等五种户型，最终以规划建设为准。

2. 选择房屋产权调换的原则：被征收人依据确定的房屋建筑面积，按照就近靠户型面积的原则，在确定的产权调换房源中选择房屋进行产权调换。

按照先签约先选房的原则，分片区、分时段、分档位进行抓阄选房，所选房屋与储藏室、车位配套选择，具体按照分房方案执行。

按照下表，根据被征收房屋证载或实测建筑面积就近靠户型原则选房。

档位	旧房建筑面积（m ² ）	应档建筑面积约（m ² ）	套内建筑面积约（m ² ）
第 1 档	47 以下(不含 47)	70	55
第 2 档	47 至 70（不含 70）	90	71
第 3 档	70 至 90（不含 90）	110	87
第 4 档	90 至 110（不含 110）	130	104
第 5 档	110 及以上	150	118
	备注	以上新建户型建筑面积和套内建筑面积最终以房屋测绘部门实测数据为准。	

（1）应档选房：选择产权调换的被征收人按就近靠户型面积的原则选房，在规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议，并在规定期限内完成搬迁交房，被征收房屋建筑面积与产权调换房屋套内建筑面积相等部分同等置换。

被征收房屋建筑面积小于产权调换房屋套内建筑面积的，产权调换房屋套内建筑面积超出部分按被征收房屋市场评估平均

价格（根据新房不同楼层设置差价）购买；被征收房屋建筑面积大于产权调换房屋套内建筑面积的，被征收房屋超出面积部分按被征收房屋市场评估价格予以货币补偿。

（2）降档选房：享受应档选房政策，共有分摊面积按照所选房屋执行，与应档选房同步选房。

（3）升档选房：原则上只能升一档选房，需轮候二次选房，除享受应档选房优惠政策外，升档产权调换房屋建筑面积超出就近靠户型原则应档产权调换房屋建筑面积部分，按被征收房屋所处区位的新建普通商品房市场评估价格（根据新房不同楼层设置差价）购买。

在保障上述房源的前提下，被征收人可以从剩余房源中自愿选择升两档及两档以上，不保证有充足房源，需轮候升一档选房后再进行选房。

（4）被征收房屋储藏室套内建筑面积和产权调换房屋储藏室套内建筑面积同等置换，被征收房屋储藏室套内建筑面积小于产权调换房屋储藏室套内建筑面积的，产权调换房屋储藏室套内建筑面积超出部分按片区被征收房屋储藏室市场评估平均价格购买；被征收房屋储藏室套内建筑面积大于产权调换房屋储藏室套内建筑面积的，被征收房屋储藏室超出面积部分按被征收房屋储藏室市场评估价格予以货币补偿。同时有地上和地下两个储藏室的，合并计算套内建筑面积进行置换。

（5）经认定的被征收房屋的阁楼、自建房、地上附着物及

院落通过评估确定只进行货币补偿。

3. 被征收房屋楼层差价：由房地产价格评估机构评估确定，只进行货币补偿，补偿金额在结算房屋产权调换差价时，统一进行结算，多退少补。

4. 房屋产权调换的差价：在签订购房合同时根据预售登记面积结算，房屋测绘部门出具测绘报告后多退少补。在签订购房合同的同时结算车位和储藏室差价。

5. 产权调换房屋的具体标准：单元门为防盗门，安装可视对讲系统；进户门为钢制进户门；室内门为实木复合门；窗为断桥隔热铝合金窗；室内墙面、天棚为乳胶漆，室内地面为瓷砖地面；厨房配备洗涤池，卫生间配备洗面盆、座便器，厨房及卫生间吊顶，厨房、卫生间地面、墙面瓷砖到吊顶；阳台地面、墙面瓷砖到顶；室内照明为吸顶灯；水、电、暖、燃气设施齐全；电话、有线电视、宽带网终端到户；楼梯为不锈钢扶手；电梯前室为防滑瓷砖地面；阳台封闭并确保一个阳台设给排水设施。

6. 停车位的购买：由被征收人按照自愿原则，以新建还迁小区停车位的市场评估价格下浮 20% 优惠购买（每套仅限一个）。

7. 室内装修：被征收房屋已经装饰装修的，补偿价值由承担被征收房屋的同一房地产价格评估机构结合成新率评估确定，并出具单项装饰装修评估报告。

8. 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。发放两次搬迁补偿费。

9. 临时安置补偿费：被征收人自行解决周转用房，支付过渡期限内的临时安置补偿费（每半年支付一次），标准为 13.58 元 / 建筑平方米·月，不足 815 元的按 815 元计发。

10. 过渡期限：自该片区被征收房屋 100%交付验收之日起至提供的产权调换房屋交付之日止，不足 1 个月按 1 个月计算。

11. 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、宽带网（有线电视）等，按入户核查登记的为准，补助标准具体为：分体式空调 300 元/台；多管太阳能 300 元/套；电（燃气）热水器 200 元/台；固定电话 60 元/部；宽带网（有线电视）180 元/路。

12. 补助与奖励：凡在规定的签约期限内签订补偿协议并在协议约定的时间内完成搬迁的，享受以下补助与奖励：

（1）一次性搬迁补助费：7696 元。

（2）楼房签约搬迁交房奖励：在规定时间内签约并按时搬迁交房的，每户给予奖励费 5000 元，整个单元在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元，整栋楼在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元，整个片区在规定时间内签约并按时搬迁交房的每户再给予奖励费 5000 元。以上奖励合计 20000 元。

（3）平房签约搬迁交房奖励：在规定时间内签约并按时交房的，每户给予奖励费 10000 元，整个片区被征收人在规定时间内签约并按时交房的每户再给予奖励费 10000 元。以上奖励合计

20000 元。

以上征收补偿资金，在规定期限内签订协议的，经验收合格后进行支付；奖励根据签约并完成搬迁的进度分次支付。

逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予补助与奖励。

第九条 其他相关政策

一、被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于47平方米的，进行最低套型建筑面积补偿，最低套型建筑面积标准为47平方米。有下列情形之一的，被征收人不符合本条规定标准。

（1）被征收人（含配偶及未成年子女）在本次征收范围外另有住宅房屋的；

（2）有出售等转让房改房行为的；

（3）被征收人已享受过最低套型建筑面积标准待遇的；

（4）公示有异议，经查实不符合条件的。

二、被征收人符合住房保障条件且提出申请的，做出征收决定的人民政府应当直接配租、配售保障性住房。

三、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的，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，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。

四、契税及住宅专项维修资金

（一）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。

（二）产权调换房屋的专项维修资金，由被征收人自行承担。

第十条 签订协议及搬迁

一、签订征收补偿协议时，被征收人应亲自签订协议，有产权共有人的须与产权共有人共同到现场签订征收补偿协议，并提供以下资料：房屋所有权证（不动产登记证、共有权证）及复印件 8 份，国有土地使用权证及复印件 8 份，契证，产权人身份证（统一社会信用代码证书）及复印件 8 份，共有人身份证及复印件 8 份，户口簿及复印件 8 份（户口簿不能证明其夫妻关系的，需提供结婚证原件及复印件 8 份）。被征收房屋所有权人如果委托代理人办理签订征收协议事宜，代理人还需要提交委托单位或个人（产权共有人签字）出具的公证委托书 2 份，受委托人的二代身份证原件及复印件 8 份，以上资料请用 A4 纸复印。

二、腾空交房。被征收人在规定期限内签订协议并完成腾空交房的，经辖区街道办事处验收合格后（验收标准：水、电、燃气、暖气、门、窗等基础设施完好未拆除）领取房屋腾空验收合格单。

三、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。

四、被征收人搬迁后，由征收实施单位依法办理房屋所有权、国有土地使用权注销登记。其中被征收人未按时腾空移交被征收房屋及附属物或将被征收房屋及附属物破坏的，征收实施单位有权从被征收人应得补偿款项中扣减相应的费用。

五、发放、领取补偿、补助及奖励款。征收补偿协议生效后，被征收人携带《房屋征收补偿协议》、身份证或统一社会信用代码证书及相关证件、验房证明，经审核合格后 20 个工作日内到所在街道办事处领取补偿、补助及奖励款。

第十一条 其他事项

房屋征收部门与被征收人在征收补偿签约期限内未能达成协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请张店区人民政府做出补偿决定，并在房屋征收片区内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以在六十日内依法申请行政复议，也可以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补偿协议的，经催告后仍未履行搬迁义务的，由张店区人民政府依法申请人民法院强制执行。

本方案仅限于本项目的房屋征收与补偿工作。

