

周村区人民政府

关于周村区棚户区改造房屋搬迁 与补偿工作的指导意见

周政发〔2018〕21号

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

为加快全区棚户区改造推进步伐，规范棚户区改造项目房屋搬迁与补偿工作，依据国家、省市有关规定，结合我区实际，制定本指导意见。本指导意见适用于我区城市棚户区、城中村、城边村及镇驻地改造房屋搬迁与补偿。

本指导意见所称房屋搬迁实施单位为各镇政府、街道办事处和相关村居。被搬迁人指棚户区改造范围内被搬迁房屋所有权人。

一、工作模式

棚户区改造房屋搬迁可结合项目具体情况，选择模拟搬迁模式。即房屋搬迁实施单位根据搬迁与补偿实施方案的内容与被搬迁人签订附生效条件的房屋搬迁与补偿协议，在签约期限内，签约率达到95%以上，且剩余未签约户由本村居民会议讨论通过、村（社区）、相关镇（街道）、做出房屋搬迁承诺（主要负责人分

别签字承诺，并加盖单位公章)，经区棚改办审核后，上报区政府批准，房屋搬迁实施单位以书面形式告知被搬迁人协议生效。搬迁补偿协议签约率达不到设定比例，则项目终止。签约期限、搬迁期限、未搬迁户承诺搬迁期限由房屋搬迁实施单位合理确定。

二、房屋搬迁与补偿协议签订主体

房屋搬迁与补偿协议由房屋搬迁实施单位与被搬迁人签订。被搬迁人以房屋所有权证所载明的所有人为准。被搬迁人以房屋搬迁通知发布之日合法有效的房屋所有权证所有人为计户单位。同一坐落位置房屋，若有两个以上房产证，但房屋权属登记为同一人或夫妻双方之一的视为一户。房屋所有权证所载明所有人死亡的，根据《继承法》规定办理相关继承手续后，由继承人签约。

搬迁安置直管公房、单位自管房等存在租赁关系的，由产权人和承租人自行解除。

三、被搬迁房屋产权面积和用途确定

被搬迁房屋建筑面积和用途，以房屋所有权证书和房屋登记簿记载为准。未记载用途的，由房产登记机构依据规划部门提供的合法有效文件确认。对未取得房屋所有权证、土地使用证，但被搬迁人能够证明房屋合法来源的，予以核定产权。对因历史原因造成手续不全的房屋，综合考虑建房时的法律、法规予以认定。

四、房屋搬迁补偿内容

对被搬迁人的补偿包括：被搬迁房屋价值补偿；因搬迁房屋造成的搬迁、临时安置补偿；因搬迁房屋造成的停产停业损失补

偿。在房屋搬迁通知发布前，被搬迁人（以家庭为单位，含配偶及未成年子女）只有一套住宅而无其他房产，且该房产合法在证建筑面积低于 45 平方米的，由被搬迁人提出申请（如果被搬迁人将原有其他房产交易转让后达到上述最低住房保障补偿标准，但自转让登记之日起至房屋搬迁通知发布之日起不满两年的，不得提出申请）。经房屋搬迁实施单位和区棚改办核实后，按照建筑面积 45 平方米实行补偿。符合上述条件的被搬迁人名单应在搬迁范围内进行公示，公示期不少于 10 日。

五、搬迁补偿方式

住宅房屋搬迁补偿方式为货币补偿和房屋产权调换两种，由被搬迁人自愿选择。

厂矿企业、非住宅房屋实行货币补偿。

（一）货币补偿

1. 城市棚户区、城中村改造项目

（1）住宅货币补偿标准按照“房屋建筑面积×补偿单价+净院落面积×0.8×（补偿单价-2000 元/平方米）”确定货币补偿价值；补偿单价按照该区位新建楼房价格计算，多层成套单元楼房（以下简称多层楼房）对应不配置电梯的多层楼房相应楼层价格，平房视同多层楼房 1 层。

非住宅房屋货币补偿价值按照该区位市场价格评估确定。

（2）对被搬迁房屋装饰装修超出产权调换房屋装饰装修标准的部分给予补偿，价值由房地产价格评估机构结合成新评估确

定。

(3) 被搬迁房屋为多层楼一层带院落的，净院落土地使用权面积为土地使用权证书载明的净院落面积，其货币补偿价值由房地产价格评估机构评估确定。

(4) 房屋搬迁通知发布时，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住宅房屋，对实际用于营业部分，结合实际经营年限在住宅房屋价值基础上，按照下列标准增加补偿：经营期限1年及以下的，按照房屋价值的1%增加；经营期限1年以上的，每满1年增加房屋价值1%。

(5) 多层楼房的储藏室货币补偿价值按照房地产价格评估机构评估确定的价格计算。

2. 城边村、镇驻地改造项目

货币补偿标准按照“宅基地面积×宅基地折算系数×补偿单价”确定货币补偿价值，补偿单价和宅基地折算系数（最大不得超过0.8）由各镇（街道）、村（社区）根据项目实际确定并报区棚户区改造工作领导小组批准。

（二）房屋产权调换

1. 城市棚户区、城中村改造。被搬迁房屋为多层楼房的，置换建筑面积为房屋所有权证载明的建筑面积；被搬迁房屋为平房的，置换建筑面积为房屋所有权证载明的建筑面积与平房净院落折算奖励换算成的建筑面积之和，按照“房屋建筑面积+净院落

面积 $\times 0.8$ ”确定应置换面积。选房时各项目根据实际情况严格控制应置换房屋套数，原则上每户产权调换的房屋不能超过两套，被搬迁人可在实施方案列明的房源中，按应置换建筑面积选择就近靠建筑面积的房屋，置换房屋先以房屋所有权证载明的房屋建筑面积进行置换，如面积不足，再用净院落折算成的建筑面积进行置换，净院落折算面积进行产权调换后的剩余部分，按照本指导意见中货币补偿的办法“净院落面积 $\times 0.8 \times$ （补偿单价-2000元/平方米）”确定补偿价值。

2. 城边村、镇驻地改造。按“宅基地面积 \times 宅基地折算系数”计算置换安置房面积，宅基地折算系数由各镇（街道）、村（社区）根据项目实际确定（最大不得超过0.8）并报区棚户区改造工作领导小组批准。严格控制应置换房屋套数，原则上每户产权调换房屋不能超过两套。应置换房屋面积剩余部分按本指导意见中货币补偿的办法实行货币补偿。安置房建设可以使用集体建设土地或国有划拨土地，也可以通过招拍挂办理土地出让手续，具体办法由改造村两委会、村民代表会或村民会议等讨论确定。

3. 储藏室由建设单位对应相关住宅房屋配置，被搬迁人选择住宅房屋后储藏室即随之确定。面积以房产测绘部门实测面积为准。储藏室面积单独计价购买，单独计价购买的储藏室价格不得低于成本价。

4. 如地下停车位数量不能达到每套住宅房屋配置一个车位，根据选房顺序选择，每套安置住宅房屋只能选择一个车位，选完

为止。地下车位单独计价购买，单独计价购买的地下车位价格不得低于成本价。

5. 房屋搬迁与补偿方案应明确产权调换房源的土地性质、户型、套数等初步设计方案。正式选房时应提供详细设计方案。产权调换房屋建设标准及设计应符合国家、省规定的质量安全标准和房屋建筑设计技术规范及标准。住宅设施配备应达到国家商品房建设入住条件。面积应以房产测绘部门实测为准。

六、补偿及临时过渡方式

(一) 城市棚户区改造搬迁涉及的搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费，参照淄博市人民政府办公厅公布的《淄博市国有土地上房屋征收与补偿相关补助标准》执行。

1. 搬迁补偿费

房屋搬迁实施单位应当向被搬迁人支付搬迁补偿费，被搬迁人选择货币安置的，支付一次搬迁补偿费；被搬迁人选择产权调换的，支付两次搬迁补偿费。

2. 临时安置补偿费

(1) 被搬迁人选择货币补偿的，房屋搬迁实施单位应当向被搬迁人支付 6 个月临时安置补偿费。

(2) 被搬迁人选择房屋产权调换的，在过渡期限内，被搬迁人自行解决周转用房的，房屋搬迁实施单位应当按月支付给被搬迁人临时安置补偿费，直至产权调换房屋交付之日；由房屋搬迁实施单位解决周转用房的，不支付临时安置补偿费。

过渡期限是指从被搬迁房屋交付验收之日起至房屋搬迁实施单位提供产权调换房屋交付之日止的期间。

选择产权调换房屋的，6层及以下房屋的过渡期限不超过24个月；7层及以上房屋的过渡期限不超过36个月。

由于房屋搬迁实施单位的责任使被搬迁人延长过渡期限的，对由被搬迁人自行解决周转用房的，从逾期之日起由房屋搬迁实施单位支付两倍的临时安置补偿费；对房屋搬迁实施单位解决周转用房的，从逾期之日起，房屋搬迁实施单位应当付给搬迁人临时安置补偿费。

产权调换房屋交付使用时，临时安置补偿费按照实际过渡期限一次结清，不足半个月的按半个月发放，超过半个月的按1个月发放。

3. 停产停业损失补偿费

因搬迁非住宅房屋造成停产停业引起直接经济损失的，房屋搬迁实施单位应当一次性付给被搬迁安置人6个月的停产停业损失补偿费。

（二）城中村、城边村、镇驻地棚户区改造搬迁涉及的搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费标准，由各镇（街道）、村（社区）根据项目实际确定（最高不得超过《淄博市国有土地上房屋征收与补偿相关补助标准》）并报区棚户区改造工作领导小组批准。

（三）附属设施迁移安装费补偿

被搬迁人自费安装的固定电话、有线电视、信息网、空调、多管太阳能、电(燃气)淋浴器等附属设施按入户核查登记为准,按照市场价支付迁移安装费。

七、补助、补贴和奖励

(一) 城市棚户区

1. 补助。在搬迁期限内完成搬迁的,房屋搬迁实施单位可根据各项目实际情况对被搬迁人给予一次性搬迁补助费。

2. 奖励。

(1) 在搬迁期限内完成搬迁的,给予每户不超过 10000 元的搬迁奖励。

(2) 城市棚户区改造中被搬迁房屋为多层楼房且选择房屋产权调换的被搬迁人,在签约期限内签订补偿协议并在搬迁期限内完成搬迁的,房屋搬迁实施单位奖励其产权调换房屋的共有分摊建筑面积。

(二) 城中村、城边村、镇驻地棚户区改造搬迁涉及的补助、奖励费标准,由各镇(街道)、村(社区)根据项目实际确定并报区棚户区改造领导小组批准。

八、选房顺序、评估机构确定和补偿协议签订

房屋搬迁实施单位根据项目实际,合理确定选房原则及选房顺序号产生办法。评估机构由房屋搬迁实施单位与被搬迁人协商确定。签订补偿协议时,被搬迁人需带房屋所有权证、土地使用证、房地产价格分户评估报告、附属设施入户核查登记表、身份

证、户口簿、营业执照、税务登记证等原件。有委托代理人的，还需提交授权委托书及代理人身份证。

九、其他事项

办理产权调换房屋不动产登记的相关费用，按照国家规定及本指导意见规定各自承担，即产权调换前后权属为同一人的，房屋不动产登记的登记费、测绘费由房屋搬迁实施单位承担。产权调换房屋住宅专项维修资金由被搬迁人缴纳。原被搬迁房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还给被搬迁人。

实行房屋产权调换，回迁安置房（使用出让土地的）上市交易的，自交付之日起，原则上第一套安置房三年内、第二套安置房五年内不准上市进行交易。

棚户区改造项目实行独立核算。改造腾空土地由区政府进行统一储备，以土地出让收益为主进行项目平衡结算。土地出让收益不足以偿还融资贷款的，由项目实施单位所属村（社区）通过工矿建设用地收益、其他土地搬迁安置补偿款和集体经济收入偿还。项目实施单位应于搬迁改造前对区政府作出书面偿还承诺。

本指导意见自 2018 年 5 月 21 日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日。原周村区棚户区改造房屋搬迁安置补偿的指导意见（周政发〔2016〕27 号）同时废止。

本指导意见由区棚改办负责解释。

周村区人民政府
2018年4月20日

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区人武部，区法院，
区检察院。

周村区人民政府办公室

2018年4月20日印发
