

**周村区人民政府**  
**关于周村区棚户区改造房屋**  
**征收补偿的指导意见**

周政发〔2016〕27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：

为加快推进全区棚户区改造步伐，规范棚户区改造项目房屋征收补偿工作，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）及省市关于房屋征收的有关规定，结合我区实际，制定本指导意见。本指导意见适用于我区国有土地上棚户区改造房屋征收补偿。城市规划区内集体土地上的棚户区改造参照执行。

本指导意见所称房屋征收部门是周村区房地产管理局。被征收人指棚户区征收范围内被征收房屋所有权人。房屋被依法征收时国有土地使用权同时收回，集体土地依法予以征收。本指导意见涉及搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费和一

次性搬迁补助费标准，按照淄博市人民政府办公厅《关于公布淄博市国有土地上房屋征收相关补偿补助标准的通知》（淄政办字〔2015〕91号）执行。

## **一、工作模式**

棚户区房屋征收可结合项目具体情况，选择模拟征收模式。即房屋征收实施单位根据征收补偿方案内容与被征收人签订附生效条件的房屋征收补偿协议，在签约期限内，签约率达到设定比例以上的，房屋征收实施单位以书面形式告知被征收人协议生效，同时由征收部门向区政府申请作出征收决定。补偿协议签约率达不到设定比例，则项目终止。签约期限、搬迁期限由房屋征收实施单位合理确定。

## **二、房屋征收补偿协议签订主体**

房屋征收补偿协议由房屋征收实施单位与被征收人签订。被征收人以房屋所有权证所载明所有人为准。被征收人以房屋搬迁通知发布之日，合法有效的房屋所有权证的所有人为计户单位。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。

征收直管公房、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、被征收房屋产权面积和用途确定**

被征收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，但被征收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、房屋征收补偿内容**

对被征收人补偿包括：被征收房屋价值补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；因征收房屋造成的停产停业损失补偿。在房屋搬迁通知发布前，被征收人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，由被征收人提出申请，经房屋征收单位核实后，按照建筑面积 45 平方米实行补偿。符合上述条件的被征收人名单应在征收范围内进行公示，公示时间不少于 10 日。

#### **五、征收补偿方式**

房屋征收补偿方式为货币补偿和房屋产权调换两种，由被征收人自愿选择。

##### **（一）货币补偿**

1. 住宅货币补偿价值按照该区位新建住宅商品房市场价格计算，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的房地产市场价格评估确定。

2. 对被征收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. 多层楼房一层院落货币补偿价值由房地产价格评估机构评估确定。被征收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。

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。

## （二）房屋产权调换

1. 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。被搬迁人可在征收补偿方案列明的房源中，按应置换建筑面积选择就近靠套内建筑面积的房屋。

2. 产权调换住宅房屋价值按照该区位新建住宅商品房市场价格计算；产权调换非住宅房屋价值按照该区位的房地产市场价格评估确定。结合被征收房屋的具体评估计算价值，双方结清差价后，产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

3. 储藏室由建设单位对应相关住宅房屋配置，被征收人选

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。价格由房地产价格评估机构评估确定。

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。车位价格由房地产价格评估机构评估确定。

5. 房屋征收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）搬迁补偿费**

房屋征收实施单位应当向被征收人支付搬迁补偿费，被征收人选择货币安置的，支付一次搬迁补偿费；被征收人选择产权调换的，支付两次搬迁补偿费。

### **（二）临时安置补偿费**

1. 被征收人选择货币补偿的，房屋征收实施单位应当向被征收人支付 6 个月临时安置补偿费。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，在过渡期限内，被征收人自行解决周转用房的，房屋征收实施单位应当按月支付给被征收人临时安置补偿费，直至产权调换房屋交付之日；由房屋征收实施单位解决周转用房的，不发给临时安置补偿费。

过渡期限是指从被征收房屋交付验收之日起至房屋征收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。

由于房屋征收实施单位的责任使被征收人延长过渡期限的，对由被征收人自行解决周转用房的，从逾期之日起由房屋征收实施单位付给被征收人的临时安置补偿费增加一倍；对房屋征收实施单位解决周转用房的，从逾期之日起，房屋征收实施单位应当付给被征收人临时安置补偿费。

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。

### （三）停产停业损失补偿费

因征收非住宅房屋造成停产停业引起直接经济损失的，房屋征收实施单位应当一次性付给被征收人6个月的停产停业损失补偿费。

### （四）附属设施迁移安装费补偿

被征收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）补助。在搬迁期限内完成搬迁的，房屋征收实施单位

对被征收人给予一次性搬迁补助费。

（二）补贴。选择货币安置的被征收人通过政府搭建的购房平台购买周村行政区域内新建商品住房，在规定期限内完成过户或预售购房合同网签备案的给予一次性购房补贴，每户不超过5000元。预售购房合同一经网签备案原则上不得变更、撤销，如因特殊原因变更、撤销时需交回上述一次性购房补贴。购买二手住房、非商品住房、非住宅房屋、周村行政区域外商品住房以及超过规定期限的不予补贴。

（三）奖励。

1. 在搬迁期限内完成搬迁的，给予搬迁奖励10000元。

2. 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。

3. 被征收房屋为平房带院落，被征收人在搬迁期限内完成搬迁的，房屋征收实施单位以净院落土地使用权面积乘以0.8系数为基数，选择货币补偿的按照该区位同类用途出让土地的市场价格（评估确定）给予被征收人奖励性补偿，选择产权调换方式的按应置换面积给予被征收人奖励性补偿。平房带院落的被征收人按本款得到奖励性补偿的，附属物价值不再补偿。

4. 被征收房屋为多层楼房且选择房屋产权调换，在搬迁期限内完成搬迁的，产权调换房屋套内建筑面积超出被征收房屋应置换建筑面积10平方米以内部分，按新建住宅商品房市场价格

每平方米优惠 300 元。

被征收房屋为平房且选择房屋产权调换的被征收人，在搬迁期限内完成搬迁的，产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋应置换建筑面积 10 平方米以内部分，住宅按新建住宅商品房市场价格每平方米优惠 300 元。

## **八、选房顺序、评估机构确定和补偿协议签订**

房屋征收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。评估机构由房屋征收实施单位与被征收人协商确定。协商不成的，依据《淄博市国有土地上房屋征收评估管理规定》确定。签订补偿协议时，被征收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、测绘费由房屋征收实施单位承担。产权调换房屋住宅专项维修资金由被征收人缴纳；原被征收房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还给被征收人。

本指导意见自 2016 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日。

周村区人民政府  
2016年5月19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

2016年5月19日印发

---