

烟台市牟平区人民政府房屋征收决定

(烟牟政征〔2022〕2号)

为加快推进牟平区中心区片城市更新项目建设,烟台市牟平区人民政府决定对中心区片城市更新项目非住宅房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)有关规定,现将征收事项公告如下:

一、项目名称

牟平区中心区片城市更新项目

二、征收范围

正阳路以西、西关路以东、南关大街以北、北关大街以南区域内的非住宅房屋,详见征收范围示意图。

三、征收部门与实施单位

征收部门:烟台市牟平区住房和城乡建设局

实施单位:烟台市牟平区人民政府文化街道办事处

烟台市牟平区人民政府宁海街道办事处

四、办公地点和电话

办公地点:牟平区文兴路519—16号(顺正商城二楼)

办公电话:0535—4287582

五、签约期限

自2022年10月26日起2022年11月25日止。

六、其他事项

征收补偿方案在烟台市牟平区人民政府网站公布(网址:<http://www.muping.gov.cn/>),在征收范围内张贴。被征收人可在烟台市牟平区人民政府网站下载。

被征收人不服本征收决定,可在征收决定公布之日起60日内向烟台市人民政府申请行政复议,或者在征收决定公布之日起6个月内向烟台市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

附件:1.《牟平区中心区片国有土地上非住宅房屋征收补偿方案》

2.征收范围示意图

3.安置备选房源信息表

烟台市牟平区人民政府

2022年9月27日

附件1:

牟平区中心区片国有土地上非住宅房屋征收补偿方案

为加快推进牟平区中心区片城市更新项目建设,烟台市牟平区人民政府作为房屋征收主体,制定牟平区中心区片国有土地上非住宅房屋征收补偿方案如下。

一、征收范围

正阳路以西、西关路以东、南关大街以北、北关大街以南区域内的非住宅房屋(详见征收范围示意图)。

二、法律、法规依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》(住建部建房〔2011〕77号)、《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法》(烟政办字〔2020〕55号)、《烟台市直管公房管理办法》(烟政办发〔2018〕31号)等有关规定。

三、签约期限

签约期限以征收部门发布的签约期公告为准。

四、补偿安置方式

实行货币补偿或房屋产权调换方式。

被征收非住宅房屋主体补偿价格，由预评估机构按所处区位类似房地产的市场价格经评估确定，最终补偿价格以被征收人选定的评估机构按有关规定评估确定的价格为准。

对被征收非住宅房屋评估结果有异议的，可以按照规定向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（一）货币补偿

非住宅房屋货币补偿额=房地产评估价值+搬迁费+附属设施及室内装修补偿费+停产停业损失补偿费+奖励费。

（二）房屋产权调换

1.本方案以房票方式进行产权调换，被征收人持房票自行与征收部门筹集到房源的房地产开发企业或自行选择周边相应房地产进行等价值调换安置房屋。房票票面金额为被征收非住宅房地产评估总价补偿金额。被征收人持房票调换安置房屋后，房票仍有剩余金额的，被征收人可向征收部门申请兑换等值货币；亦可继续选择调换安置房屋，超出房票剩余金额的部分由被征收人自行投资。

2.房票持有使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过3个月，被征收人应在房票有效期内使用。逾期未使用的，视同被征收人自行放弃房票产权调换安置房屋，按照房票票面金额给予货币补偿。

3.房票实行实名制，持有人为被征收房屋的所有权人，房票仅限房屋所有权人使用，不得转让、赠与、抵押、质押、套现。

（三）停产停业损失补偿

1.补偿标准

按被征收房屋的有效建筑面积和用途，生产、仓储类房屋每月30元/平方米；办公、公益类房屋每月40元/平方米；商贸、服务类房屋每月50元/平方米。

2.补偿方式

①一次性给予被征收人12个月停产停业损失补偿费。

②被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和生产、经营单位或个人通过协商等方式确定；协商不成的，由征收部门将停产停业损失费办理提存公证后，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

（四）未登记建筑物补偿

对征收范围内未登记的建筑物，房屋征收主体组织有关部门依法进行认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，按评估价格给予货币补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

（五）附属设施及室内装修补偿

因房屋征收造成的被征收人固定电话、有线电视、网络、空调、热水器移装等费用，由评估机构按照征收时的收费标准评估确定。被征收房屋的附属物、树木及室内装修等按评估值给予货币补偿。无法恢复使用的设备、设施，按照重置价格折合成新评估确定的金额给予货币补偿。

（六）搬迁费

搬迁费按评估机构评估的金额给予货币补偿。征收部门负责搬迁或依法实施强制搬迁的不支付被征收人搬迁费。

（七）奖励费

奖励费按被征收房屋确定补偿的建筑面积100元/平方米，单户奖励费不足10000元的按10000元计发。未在签约期内签约、交付两证（房屋所有权证、土地使用权证）或不动产权证并按约定腾空交房的，不享受奖励费。

五、费用结算

1.被征收非住宅房屋发生的水、电、暖、燃气、有线电视、网络等相关费用，由被征收人自行结清。

2.被征收人与征收部门签订补偿协议并搬迁交房后，依约结清各类补偿费。

六、征收组织形式

1.本次征收按照公开、公平、公正的原则，实行被征收非住宅房屋和筹集的房源信息公开，做到依法征收、规范操作。

2.本次征收主体为烟台市牟平区人民政府，征收部门为烟台市牟平区住房和城乡建设局，征收实施单位为烟台市牟平区人民政府文化街道办事处、烟台市牟平区人民政府宁海街道办事处。

3.征收办公地点设在文兴路社区（顺正商城二楼），主要负责征收政策的解释、咨询服务与协议审签等工作。被征收人可持有关证件到征收办公地点办理征收与补偿相关手续。办公现场设有相关公开信息展板。

七、征收程序

1.烟台市牟平区人民政府发布房屋征收决定后，房屋征收部门组织被征收人选定房地产价格评估机构对被征收非住宅房屋价值进行评估，评估结果将在征收范围内予以公示。

2.被征收人持房屋所有权证、国有土地使用权证（或不动产权证）、产权人身份证等相关证件原件（产权人是单位的，还应持营业执照、法定代表人证明、授权委托书等相关证件），到牟平区文兴路社区（顺正商城二楼）办理征收补偿手续。

八、法律救济

1.在征收部门发布的签约期公告规定的签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成征收补偿协议的，征收部门将根

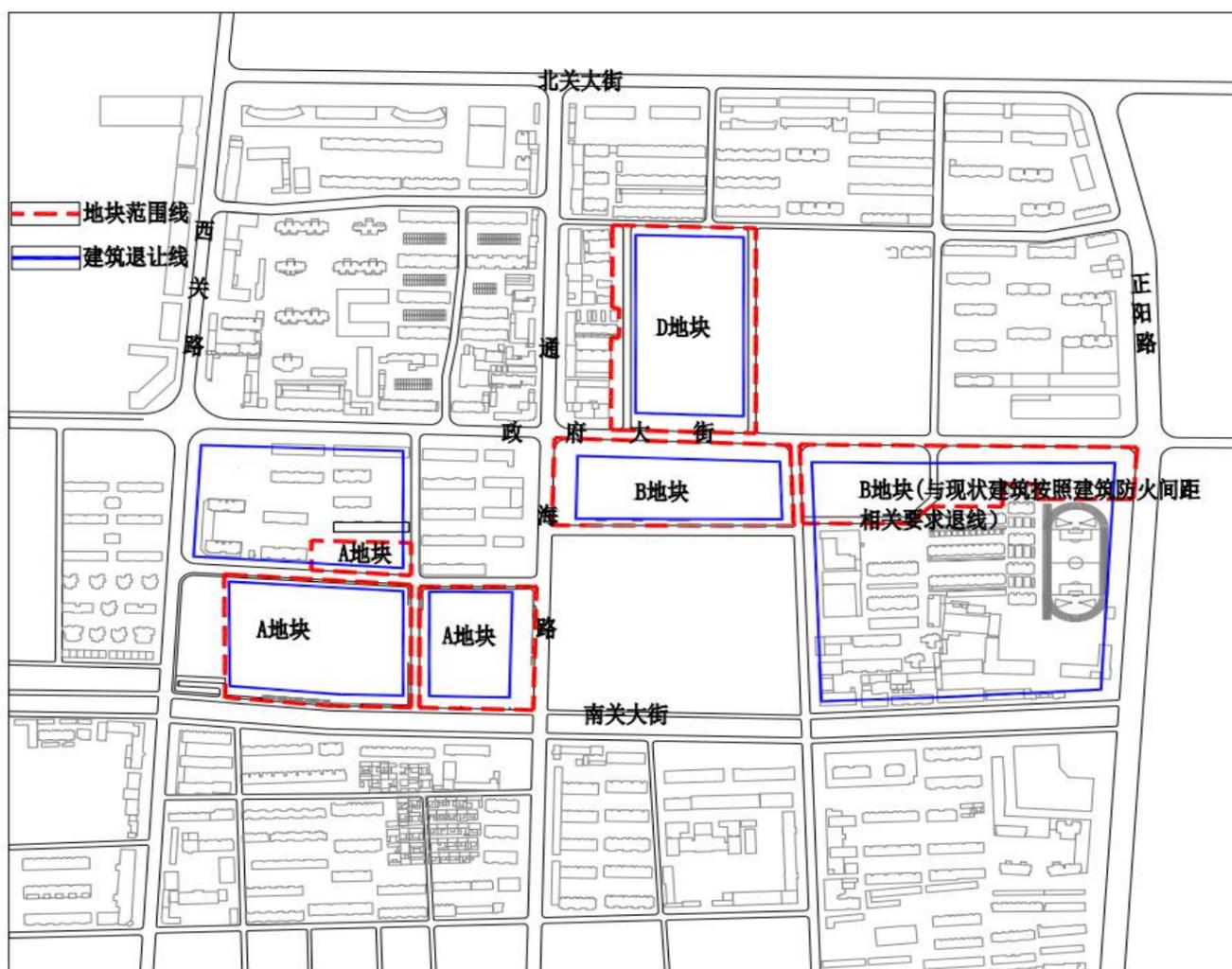
据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定报请烟台市牟平区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人，并在房屋征收范围内公告。

2.被征收人对补偿决定不服的，可以在法定期限内依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

本方案由烟台市牟平区城市更新指挥部负责解释。

附件 2

征收范围示意图



安置备选房源信息表

序号	项目名称	开发企业	楼型	安置优惠均价 (元/m ²)	楼层差价 (元/m ²)	户型及交付标准 (精装/毛坯)	房源数量
1	滄澜海岸	烟台龙湖置业有限公司	11层 住宅	5869.56	50	精装	16
	滄澜海岸		17层 住宅	5398.92	50	精装	102
	葡醍海湾		17层 公寓	3474.1	100	毛坯	30
2	河畔丽景	山东晟峰软件园投资发展有限公司	24层 住宅	5762.29	30	毛坯	113
3	山海名都	烟台建德置业有限公司	24层 住宅	6149	/	毛坯	2
			30层 住宅	6153	/	毛坯	4
			32层 住宅	6010.73	/	毛坯	11
4	桂语江南	烟台远杨房地产开发有限公司	17层 住宅	6638.03	32	毛坯	33
5	丽景花园	烟台东华投资发展有限公司	16层 住宅	6057.85	50	毛坯	97
6	慢城宁海	烟台新潮房地产开发有限公司	18层 住宅	5794.17	/	精装	6
			26层 住宅	5851	/	精装	3
			18层 住宅	5355	/	一楼带院双层毛坯	1
			25层 住宅	5355	/	一楼带院双层毛坯	2
			18层 住宅	5780	/	一楼带院精装	1
			20层 住宅	5865	/	精装	1
			28层 住宅	5865	/	精装	1
			18层 住宅	6375	/	顶层加阁楼毛坯	1
			18层 住宅	5355	/	毛坯	2
32层 公寓	4518.12	/	精装	26			
7	蓝天城市大厦	烟台蓝天创展地产有限公司	28层 公寓	5080.99	/	毛坯	115
			商铺	18699.8	/	毛坯	11
			商务办公	6375	/	毛坯	25
8	金埠家园	烟台中建五局投资建设发展有限公司	商铺	10444.29	/	毛坯	42

备注:

- 上述房源已达到交付标准，具备办理不动产证条件（其中，①桂语江南项目预计11月底达到交付标准，②金埠家园项目商铺尚未达到办证条件）。
- 上述房源价格仅限于牟平区中心区片征迁范围选择房票的业主选购，具体的“一户一价”明细表和户型图另行通过发放房源手册等方式提供，房源选择锁定期限截止2022年12月31日。社会公开销售价格按照烟台市统一规定的备案价格政策执行。
- 选定房源涉及住宅专项维修基金等相关规费按有关规定由业主缴纳，物业费按相关小区统一规定执行。