

烟台市牟平区人民政府房屋征收决定

(烟牟政征〔2022〕1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、北关大街以南区域范围内的住宅房屋，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，对牟平区中心区片国有土地上住宅房屋征收与补偿工作制定方案如下。

一、征收范围

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

二、法律、法规和政策依据

《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、征收补偿方式

实行货币补偿或房屋产权调换方式。

被征收房屋主体货币补偿价格，由预评估机构按有关规定评估房屋主体均价为6234元/m²，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。

房屋所有权证（不动产权证）载明的建筑面积低于 45 m²且在烟台市区范围内仅有一套住宅房屋的被征收人（以下简称“房困户”），被征收人选择货币补偿或房屋产权调换时，按最低面积补偿标准 45 m²计算。

（一）货币补偿

被征收房屋货币补偿额 = 房屋所有权证（不动产权证）载明的建筑面积（“房困户”按照 45 m²计算）×房屋主体评估均价+搬迁费+奖励费+3 个月临时安置费+附属设施（包括固定电话、有线电视、空调、热水器等移装费）及室内装修等补偿。

（二）房屋产权调换

1.在城区范围内以优惠价筹集房源，按照等价值交换原则进行产权调换。等价值调换建筑面积=按分户评估报告确定的被征收房屋主体补偿金额÷选定的安置房屋楼层投资优惠单价。

2.被征收人以房票安置的方式进行产权调换，房票票面金额为按分户评估报告确定的被征收房屋主体补偿金额，被征收人持房票自行与提供优惠房源的房地产开发企业等价值调换商品房，房票仍有余额的，被征收人可在选择安置房后向征收部门申请兑换剩余货币；被征收人选择安置房建筑面积大于等价值调换建筑面积，票面金额不足的，超出部分由被征收人按照投资优惠单价自行投资。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，视同自行放弃房票产权安置，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。

对被征收房屋的评估结果有异议的，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。

五、特殊情况补偿原则

（一）被征收房屋实际建筑面积与房屋所有权证（不动产权证）载明的建筑面积不一致的，以房屋所有权证（不动产权证）载明的建筑面积为准。被征收房屋所有权证（不动产权证）载明的建筑面积与房屋登记簿载明的建筑面积不一致的，以房屋登记簿载明的建筑面积为准。

（二）被征收房屋属共有产权的，按一套房屋给予补偿。

（三）被征收房屋属非全产权房改房的，可按照房改政策办理全产权后，给予补偿。

（四）无产权证明的住宅房屋，在规划部门 1992 年地形图有标注的，视为有证房屋，具体以 1992 年地形图为参考并结合实际情况，由街道办事处和原产权所属部门会同评估公司进行调查、测量后，在征收范围内进行公示，公示期满无异议的，由指挥部组织区住建局、区自然资源局等部门对上述情况进行综合认定，确定面积并给予补偿。1992 年地形图上没有标注的，但在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施前已经建成的，按评估价值给予货币补偿。2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施以后未经审批新建的建筑物、构筑物等均不予补偿。

（五）如遇其他特殊情况，由指挥部采取一事一议的方式研究确定。

六、其它补偿标准

（一）被征收房屋附属设施及室内装修等补偿，按评估机构评估金额给予货币补偿。

（二）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。

（三）对利用住宅作为营业用房的，按实际用作经营的建筑面积每平方米 400 元的标准，支付一次性补助。但须具备下列条件：（1）2022 年 7 月 6 日之前利用住宅从事经营的；（2）有营业执照，自营业以来依法应当纳税且未欠缴税款的（由税务部门认定）；（3）房屋所有权证（不动产权证）、营业执照注明的地址与实际营业地点一致的。

（四）群体住宅楼的草棚、一楼有证独占院落（房产证有记载）、其他附属物按评估价值给予货币补偿。

七、搬迁费、临时安置费和奖励费等

（一）搬迁费。每户 1000 元/次（每个房屋所有权证或不动产权证为一户，共有产权证视为一户），选择货币补偿的支付一次搬迁费，选择房票产权调换且需要周转过渡的支付两次搬迁费。

（二）临时安置费。按房屋所有权证（不动产权证）每证每月 1200 元的标准，给予 3 个月的临时安置费。

（三）奖励费。在规定的时间内上交两证（房屋所有权证、土地使用权证）或不动产权证、签订补偿协议并在协议约定期限内腾空交付房屋的，给予货币奖励，逾期不予奖励。

1.以被征收人的房屋所有权证或不动产权证（共有产权证视为一户）为单位进行奖励，给予 2 万元的奖励费。

2.有土地使用权证和房屋所有权证的普通平房住宅、二层住宅楼，土地证上载明的土地使用权面积扣除基底面积后的差值，按照房屋主体评估均价给予货币奖励，其附属设施、建筑物、构筑物等不再给予补偿。

3.群体住宅楼按照被征收房屋所有权证载明的住宅建筑面积的 10%×房屋主体评估均价，给予货币奖励。

八、费用结算

（一）被征收房屋搬家交房前发生的水、电、暖、燃气、有线电视、网络等相关费用，由被征收人自行结清。

（二）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。

九、安置房标准和安置房房源

安置房为异地安置房，由征收部门在城区范围内以优惠价集中筹集房源。

十、征收组织形式

（一）本次征收按照公开、公平、公正的原则，实行政策公开，被征收人的房屋评估价格公开。做到依法征收、规范操作。

（二）本次征收主体为烟台市牟平区人民政府，房屋征收部门为烟台市牟平区住房和城乡建设局，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。

（三）征收办公地点设在文兴路社区（顺正商城二楼），现场公示安置房源明细表。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。

十一、征收程序

（一）烟台市牟平区人民政府发布房屋征收决定后，房屋征收部门将会同实施单位组织被征收人依法选定房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估，评估结果将在征收范围内予以公示。

（二）被征收人持房屋所有权证（不动产权证）、房改售房价格审查书、国有土地使用权证、户口簿、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）征收办公地点办理征收补偿手续。

十二、物业管理

被征收人选择房屋产权调换安置的，应按物业管理相关规定，享有相应权利并承担相应义务。

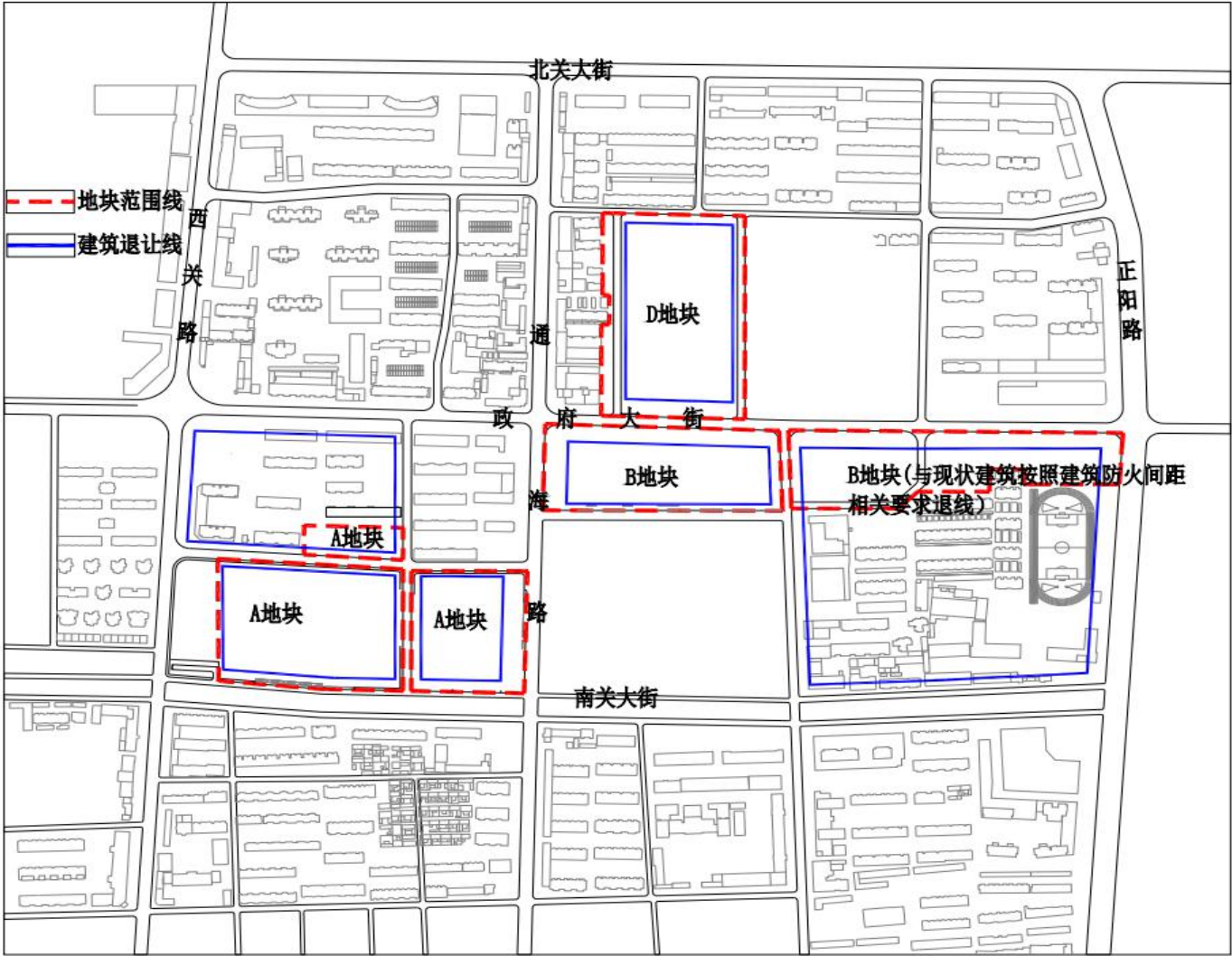
十三、法律救济

（一）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。

（二）被征收人对征收决定、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/m²)	楼层差价 (元/m²)	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

备注：

- 1.上述房源已达到交付标准，具备办理不动产证条件（其中，桂语江南项目预计 11 月底达到交付标准）。
- 2.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。
- 3.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，物业费等相关小区统一规定执行。