

牟平区中心区片国有土地上住宅房屋 征收补偿方案

(征求意见稿)

为加快推进牟平区城区中心区片城市更新试点项目建设，烟台市牟平区人民政府作为房屋征收主体，对牟平区城市更新中心区片改造项目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，重新按照货币补偿方式进行安置。

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。

牟平区中心区片国有土地上非住宅房屋 征收补偿方案

(征求意见稿)

为加快推进牟平区城区中心区片城市更新试点项目建设，烟台市牟平区人民政府为房屋征收主体，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。房票票面面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后，房票仍有剩余面额的，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，超出房票剩余面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，按照房票票面面额给予货币补偿。

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被征收人选择货币补偿的，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

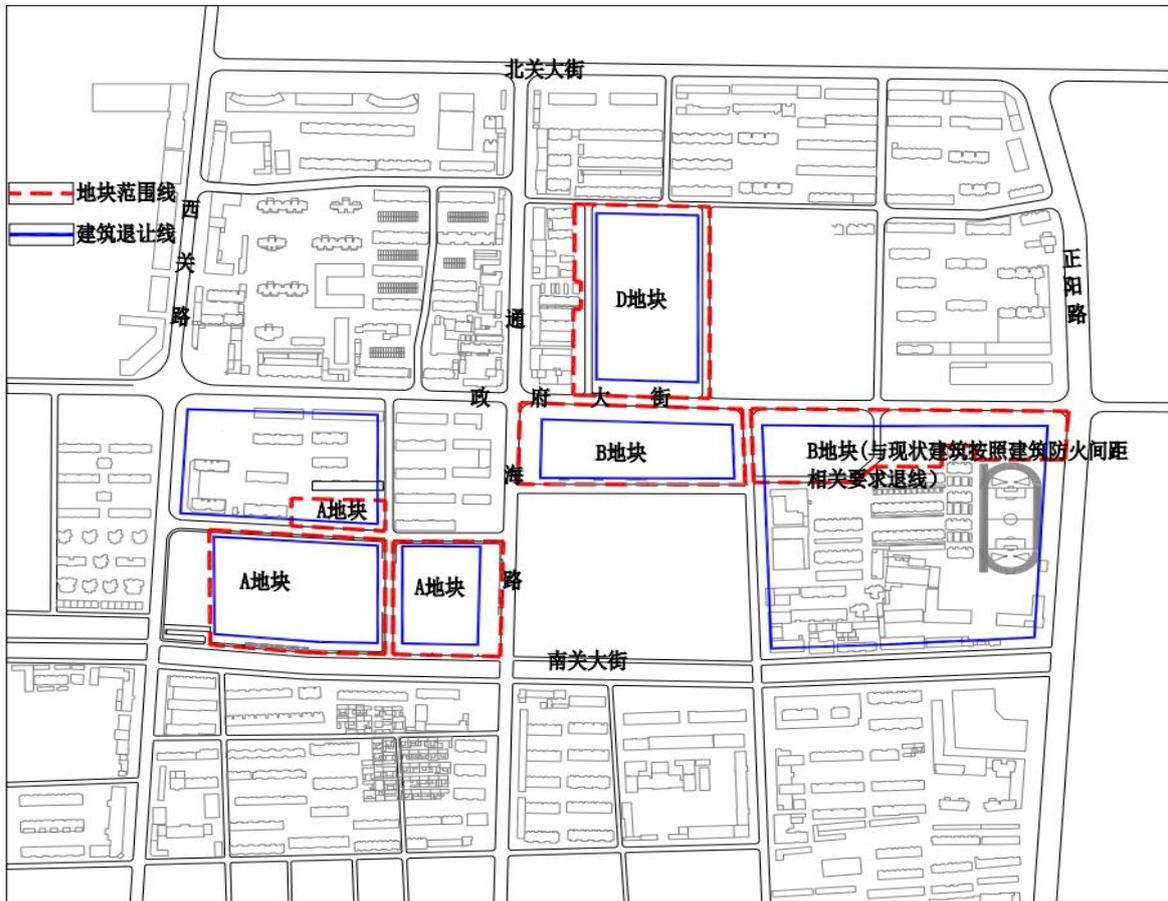
1.在征收部门发布的签约期公告规定的签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成征收补偿协议的，征收部门将根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定报请烟台市牟平区人民政府作出补偿决定，依法送达被征收人，并在房屋征收范围内公告。

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。

- 另附：1.征收范围示意图
- 2.安置房备选房源信息表（一期）
- 3.商铺备选房源信息表（一期）

征收范围示意图



安置房备选房源信息表（一期）

序号	项目	位置	房号	建筑面积 (平方米)	安置优惠价 (元/平方米)
1	山海名都 (烟台建德 置业有限公司)	滨海东路 南、东关 路东	5-1-301	124.45	5911
2			4-2-202	135.43	6039
3			4-1-3001	116.27	6197
4			2-1-2401	113.18	6149
5			3-1-2401	116.48	6149
6			5-1-401	124.45	5936
7			5-2-202	121.92	6087
8			6-1-3202	119.23	6098
9			6-2-3202	121.98	6167
10			6-2-302	121.98	5936
11			4-1-2001	116.27	6198
12			4-2-1802	135.43	6178
13			5-1-3201	124.45	6079
14			6-1-3201	124.51	5960
15			5-1-1801	124.45	6097
16			5-2-302	121.92	5911
17			5-2-402	121.92	5936
18	河畔丽景 (山东晟峰 软件园投资 发展有限公司)	北关大街 北, 垛山 路东, 鱼 鸟河西路 西	8-1-1801	94.3	5406
19			8-1-1802	63.92	5535
20			8-3-206	69.9	5261
21			8-3-702	69.9	5136
22			8-3-1702	69.9	5724
23			8-3-1803	94.3	5396
24			7-1-1801	94.3	5777
25			7-1-1802	63.92	5777

序号	项目	位置	房号	建筑面积 (平方米)	安置优惠价 (元/平方米)
26	河畔丽景 (山东晟峰 软件园投资 发展有限公 司)	北关大街 北, 垛山 路东, 鱼 乌河西路 西	7-3-1802	63.92	5777
27			7-3-1803	94.3	5777
28			6-1-201	124.2	5752
29			6-1-206	72.32	5538
30			6-1-203	72.32	5538
31			6-1-204	123.17	5591
32			6-1-301	124.2	5779
33			6-1-302	72.32	5565
34			6-1-303	72.32	5565
35			6-1-304	123.17	5619
36			6-1-401	124.2	5752
37			6-1-402	72.32	5565
38			6-1-403	72.32	5565
39			6-1-404	123.17	5591
40			6-1-501	124.2	5806
41			6-1-502	72.32	5565
42			6-1-503	72.32	5565
43			6-1-504	123.17	5619
44			6-1-601	124.2	5833
45			6-1-602	72.32	5619
46			6-1-603	72.32	5619
47			7-1-701	124.2	5859
48			6-1-703	72.32	5645
49			6-1-704	123.17	5698
50			6-1-801	124.2	5859
51			6-1-802	72.32	5645
52			6-1-803	72.32	5645

序号	项目	位置	房号	建筑面积 (平方米)	安置优惠价 (元/平方米)
53	河畔丽景 (山东晟峰 软件园投资 发展有限公 司)	北关大街 北, 垛山 路东, 鱼 鸟河西路 西	6-1-1001	124.2	5752
54			6-1-1002	72.32	5698
55			6-1-1003	72.32	5698
56			6-1-1004	123.17	5752
57			6-1-1101	124.2	5779
58			6-1-1103	72.32	5726
59			6-1-1104	123.17	5779
60			6-1-1301	124.2	5965
61			6-1-1302	72.32	5752
62			6-1-1303	72.32	5752
63			6-1-1304	123.17	5806
64			6-1-1401	124.2	5913
65			6-1-1402	72.32	5698
66			6-1-1403	72.32	5698
67			6-1-1404	123.17	5752
68			6-1-1503	72.32	5779
69			6-1-1504	123.17	5833
70			6-1-1602	72.32	5806
71			6-1-1603	72.32	5806
72			6-1-1604	123.17	5859
73			6-1-1701	124.2	6019
74			6-1-1702	72.32	5806
75			6-1-1703	72.32	5806
76			6-1-1704	123.17	5859
77			6-1-1801	124.2	5886
78			6-1-1802	72.32	5672
79			6-1-1803	72.32	5672

序号	项目	位置	房号	建筑面积 (平方米)	安置优惠价 (元/平方米)
80	河畔丽景 (山东晟峰 软件园投资 发展有限公 司)	北关大街 北, 垛山 路东, 鱼 鸟河西路 西	6-1-1804	123.17	5726
81			6-1-1901	124.2	6047
82			6-1-1902	72.32	5833
83			6-1-1903	72.32	5833
84			6-1-1904	123.17	5886
85			6-1-2001	124.2	6062
86			6-1-2002	72.32	5848
87			6-1-2003	72.32	5848
88			6-1-2004	123.17	5902
89			6-1-2101	124.2	6046
90			6-1-2102	72.32	5859
91			6-1-2103	72.32	5859
92			6-1-2104	123.17	5913
93			6-1-2201	124.2	6019
94			6-1-2202	72.32	5833
95			6-1-2203	72.32	5833
96			6-1-2204	123.17	5886
97			6-1-2301	124.2	5994
98			6-1-2302	72.32	5779
99			6-1-2303	72.32	5779
100			6-1-2304	121.71	5859
101			6-1-2401	121.71	5859
102			6-1-2402	74.58	5672
103			6-1-2403	74.58	5672
104			6-1-2404	121.71	5726
105			6-2-2303	72.32	5601
106			6-2-2304	124.2	5681

序号	项目	位置	房号	建筑面积 (平方米)	安置优惠价 (元/平方米)
107	河畔丽景 (山东晟峰 软件园投资 发展有限公 司)	北关大街 北, 垛山 路东, 鱼 鸟河西路 西	6-2-2403	74.58	5495
108			6-2-2404	121.71	5548
109			5-1-1404	123.19	5768
110			5-1-1804	123.19	5740
111			5-1-1903	72.33	5851
112			5-1-1904	123.19	5907
113			5-1-2003	72.33	5868
114			5-1-2004	123.19	5923
115			5-1-2101	124.22	6074
116			5-1-2102	72.33	5879
117			5-1-2103	72.33	5879
118			5-1-2104	123.19	5934
119			5-1-2201	124.22	6045
120			5-1-2202	72.33	5851
121			5-1-2203	72.33	5851
122			5-1-2204	123.19	5907
123			5-1-2301	124.22	6018
124			5-1-2302	72.33	5796
125			5-1-2303	72.33	5796
126			5-1-2304	131.73	5879
127			5-1-2401	121.73	5879
128			5-1-2402	74.6	5685
129			5-1-2403	74.6	5685
130			5-1-2404	121.73	5740

商铺备选房源信息表（一期）

序号	项目	区位	房号	面积(m ²)	优惠单价(元/m ²)
1	金埠家 园	新城大街 以北、师 范路以 西、东关 路以东、 金埠大街 以南	金埠大街 546 号附 20 号	95.04	9970
2			金埠大街 546 号附 21 号	97.61	9970
3			金埠大街 546 号附 22 号	132.00	9970
4			金埠大街 546 号附 23 号	391.14	9970
5			金埠大街 546 号附 24 号	52.28	12460
6			金埠大街 546 号附 25 号	144.39	9970
7			金埠大街 546 号附 26 号	269.69	12460
8			金埠大街 546 号附 29 号	103.83	12460
9			金埠大街 546 号附 30 号	68.90	12460
10			金埠大街 546 号附 31 号	68.90	12460
11			金埠大街 546 号附 32 号	106.54	12460
12			金埠大街 546 号附 33 号	201.91	9970
13			金埠大街 546 号附 34 号	137.75	9970
14			金埠大街 546 号附 35 号	137.75	9970
15			金埠大街 546 号附 36 号	137.75	9970
16			金埠大街 546 号附 37 号	137.75	9970
17			金埠大街 546 号附 38 号	143.30	9970
18			金埠大街 546 号附 39 号	143.30	9970
19			金埠大街 546 号附 40 号	143.30	9970
20			金埠大街 546 号附 41 号	143.30	9970
21			金埠大街 546 号附 42 号	137.75	9970
22			金埠大街 546 号附 43 号	137.75	9970
23			金埠大街 546 号附 44 号	137.75	9970
24			金埠大街 546 号附 45 号	137.75	9970

序号	项目	区位	房号	面积(m ²)	优惠单价(元/m ²)
25	金埠家 园	新城大街 以北、师 范路以 西、东关 路以东、 金埠大街 以南	金埠大街 546 号附 46 号	143.06	9970
26			金埠大街 546 号附 2 号	100.76	9970
27			金埠大街 546 号附 3 号	43.55	12460
28			金埠大街 546 号附 4 号	78.45	9970
29			金埠大街 546 号附 5 号	78.45	9970
30			金埠大街 546 号附 6 号	83.78	9970
31			金埠大街 546 号附 7 号	83.78	9970
32			金埠大街 546 号附 9 号	71.04	9970
33			金埠大街 546 号附 10 号	78.45	9970
34			金埠大街 546 号附 11 号	78.45	9970
35			金埠大街 546 号附 12 号	104.15	9970
36			金埠大街 546 号附 13 号	371.66	9970
37			金埠大街 546 号附 14 号	45.16	12460
38			金埠大街 546 号附 15 号	127.36	9970
39			金埠大街 546 号附 16 号	157.54	9970
40			金埠大街 546 号附 17 号	88.22	9970
41			金埠大街 546 号附 18 号	88.22	9970
42			金埠大街 546 号附 19 号	88.22	9970