

MPDR-2025-0010002

烟台市牟平区人民政府

烟牟政字〔2025〕24号

烟台市牟平区人民政府 关于印发牟平区城中村改造集体土地房屋安置 补偿实施意见的通知

各街道办事处，度假区管委，有关部门，有关单位：

《牟平区城中村改造集体土地房屋安置补偿实施意见》已经区政府研究同意，现予以印发，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

牟平区城中村改造集体土地房屋安置补偿 实施意见

为加快城中村改造进程，规范城区集体土地房屋安置补偿工作，维护被搬迁人的合法权益，按照“政府主导、规划引领、政策支撑、镇街主责、村民自愿”的原则，依据《中华人民共和国土地管理法》，参照《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律法规和地方性政策的有关规定，结合我区实际情况，制定本意见。

一、适用范围

牟平区城镇开发边界范围内规划更新和产业发展需要搬迁改造的区域。

二、搬迁改造补偿方式

（一）补偿方式

1. 被搬迁住宅房屋实行货币补偿或产权调换两种方式，由每户被搬迁人自行选择其中一种方式。原则上每个房产证视为一户，共有产权视为一户。

2. 搬迁范围内用于生产、经营、办公等非住宅房屋，按评估价值给予货币补偿或等价值产权调换，具体可按照牟平区现行有效规定执行。

（二）补偿标准

1. 货币补偿

住宅房屋搬迁补偿总价款=房屋合法建筑面积×被搬迁住宅房屋货币补偿单价+临时安置补助费+搬迁费+奖励费+利用住宅营业补助费。

2. 产权调换

产权调换采取集中安置区安置和城区范围内筹集房源安置相结合的方式。被搬迁人应安置建筑面积按土地使用权证载明的宅基地面积或合法的宅基地面积（以自然资源部门认定为准）1:1.2 比例确认补偿面积。

（1）被搬迁人必须在集中安置区选取首套安置房，选取后应安置面积仍有剩余的（确认补偿面积减去首套安置房建筑面积），在城区范围内筹集的房源库中继续选取安置房。

（2）选择城区范围内筹集房源安置的，可置换安置房建筑面积=集中安置区选择首套安置房屋后剩余的补偿面积×搬迁房屋货币补偿单价÷选定的安置房屋楼层单价。

（3）如剩余补偿面积小于 45 m²的，被搬迁人剩余补偿面积可以选择货币补偿，也可以投资选择安置房。

被搬迁人选择安置房的建筑面积大于补偿面积的，超出部分由被搬迁人自行投资。

三、住宅房屋货币补偿单价的确定

被搬迁住宅房屋货币补偿单价，以相关单位委托有资质的第三方评估机构出具的区域评估补偿单价为准。

四、住宅房屋建筑面积和宅基地面积的确定

1. 具有土地使用权证和房屋所有权证的普通平房住宅，房屋建筑面积按照房屋所有权证载明的建筑面积确定，宅基地面积按照土地使用权证载明的面积确定。

2. 具有土地使用权证和房屋所有权证的二层至三层独居住宅楼，房屋建筑面积按照房屋所有权证载明的建筑面积确定，宅基地面积按照土地使用权证载明的面积及二层以上房屋所有权证载明的住宅建筑面积之和确定。

3. 群体住宅楼，按房产证载明的有效住宅建筑面积（以不动产登记机构认定为准）1:1.1 比例确认补偿面积，草棚等其他附属物按评估价值给予补偿。

4. 无产权证明的住宅房屋，在规划部门 1992 年地形图上有标注的，视为有证房屋。具体以 1992 年地形图参考并结合实际情况，由街道办事处会同评估公司、村两委进行调查、测量后，以村为单位进行公示，公示期满无异议的，由牟平区城市更新和城中村改造项目推进协调机制工作小组办公室组织区住建局、区自然资源局等部门对上述情况进行综合认定，确定被搬迁房屋建筑面积及宅基地面积。

5. 无产权证明的住宅房屋，在规划部门 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。

6. 如遇其他特殊情况，采取一事一议的方式研究确定。

五、住宅房屋搬迁补助

1. 住宅房屋搬迁费：每户 1000 元，需要周转过渡的计算两次搬迁费，选择货币补偿的计算一次搬迁费。

2. 临时安置补助费：选择货币补偿或产权调换安置的，按房屋产权证每证每月 1200 元的标准补助，给予 3 个月的补助。

3. 对利用住宅作为营业用房的，按实际用作经营的合法建筑面积每平方米 400 元的标准，支付一次性补助，但须具备下列条件：（1）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）；（2）房屋所有权证（不动产权证）及无证合法建筑、营业执照注明的地址与实际营业地点一致的。

六、奖励政策

被搬迁人以户为单位按下列方式分别给予奖励，逾期不予奖励。

1. 在签约期限内签订补偿协议并上交两证（土地使用权证、房屋所有权证）的，每户享受 1 万元的签约奖励费。

2. 在签约期限内签订补偿协议并按补偿协议约定搬迁腾空交付房屋的，可享受下列奖励：

（1）搬迁奖励费 1 万元；

（2）装修奖励费 2 万元。

七、搬迁补偿工作责任分工

1. 街道办事处负责统筹推进区域内搬迁改造工作，各村居具体负责做好被搬迁人工作，并与被搬迁人签订补偿协议。

2. 在签订搬迁补偿协议时，被搬迁人要同时提交被搬迁房屋的房地产权属证件（房屋所有权证、土地使用权证或不动产权证）和身份证明材料，房屋搬迁腾空完成后，由村委统一上交街道办事处，办理注销手续。

3. 房屋搬迁腾空完成后，由相关部门和街道办事处依法拆除。

4. 城中村改造区域由区自然资源局牵头组织编制成片开发方案报省政府批准，按《中华人民共和国土地管理法》规定，履行土地征收程序并组卷上报，经省政府批准征收后转为国有储备土地。对原村址部分涉及的村民住宅（或商服用房）占地（含村内道路等公摊土地）不再另行补偿。

八、通过城中村改造推进村改居、居并区工作，提升城市功能

有关街道办事处要根据改造后出现的新问题、新形势，积极探索科学有效的社区管理，村组织运转各方面的新方法、新途径，做好村改居等后续工作，确保社会稳定、管理顺畅、集体资产安全（具体相关办法另行制定）。实施社区管理的改造村（居）原有的“三资”管理模式不变，组织管理体系不变。

参与改造的村，政府将根据参与改造村的实际情况，统筹安排商服用房。在安置过程中，应充分考虑村集体的利益，对集体

土地在房屋拆迁后被征为国有的，按拆除房屋确定的宅基地面积的 5%提供商业网点房或经营用房（具体由牟平区城市更新和城中村改造项目推进协调机制工作小组办公室在区政府指定地块确定网点面积和位置），产权归村集体所有，登记在街道办事处名下，由街道办事处统一监管，集中运营，产生的收益用于保障村组织后续发展需要。

九、本意见实施前已经启动棚改或旧改项目的村居，为保证政策实施的延续性，仍参照原政策执行。

十、各街道办事处在实施过程中根据本实施意见结合各村实际情况制定具体实施方案，报牟平区城市更新和城中村改造项目推进协调机制工作小组办公室备案。

本意见自 2025 年 11 月 15 日起施行，有效期至 2030 年 11 月 14 日，有效期为 5 年。

