

# 青州市人民政府办公室

青政办字〔2021〕3号

---

## 青州市人民政府办公室 关于印发济潍高速（青州段）村庄搬迁安置 实施方案的通知

有关镇人民政府，市直有关部门、单位：

《济潍高速（青州段）村庄搬迁安置实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，望认真贯彻执行。

青州市人民政府办公室

2021年1月28日

# 济潍高速（青州段）村庄搬迁安置实施方案

为按期完成济潍高速（青州段）建设工程涉及我市辖区红线范围内房屋及地上附属物、构筑物征收任务，确保征收范围内群众得到妥善安置，保障工程顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《青州市棚户区改造房屋征收补偿指导意见》等法律法规及文件规定，结合我市实际，制定本方案。

## 一、适用范围

2020年济潍高速（青州段）红线范围内涉及的所有房屋及地上附属物、构筑物等。

## 二、征收补偿安置原则

（一）坚持农村“一户一宅”补偿安置原则。

（二）坚持采取房屋产权调换和货币补偿相结合，群众自愿原则。

（三）坚持公开、公平、公正原则，在房屋征收过程中严格执行有关法律法规、政策和补偿安置标准，切实维护当事人合法权益。

（四）坚持征收估价独立、客观、公开、合法原则。任何组织和个人不得非法干预征收估价活动和估价结果。

## 三、征收补偿政策

（一）合法宅基地上的房屋征收，按照群众自愿，实行房屋产权调换和货币补偿相结合。

1. 被征收人要求实行房屋产权调换的，对选择购买商品安置住房实行产权调换的，产权调换房屋和被征收房屋的价值，参照《青州市棚户区改造房屋征收补偿指导意见》（青政发〔2018〕7号）确定的政策实行，双方结清差价后，该产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

2. 被征收人要求货币补偿的，依据山东省国土资源厅、财政厅《关于潍坊市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁国土资字〔2017〕398号），按照【被征收房屋重置成新价格×被征收房屋建筑面积+被征收房屋所处区域的宅基地区位补偿价（每户合法宅基地区位补偿费为58000元）】评估确定补偿额。给予货币补偿后，不再进行安置。

3. 对因历史原因没有宅基地批准手续，但符合“一户一宅”政策的被征收房屋，由所在村委会出具证明，经审查公示无异议后，按以上办法进行征收补偿。

#### 4. 宅基地认证

（1）户口在本村、有土地（不包括租赁土地）、有宅基地且符合“一户一宅”条件的，予以认定。

（2）户口在本村、有土地（不包括租赁土地）、有宅基地且存在“一户多宅”情况的，按一处予以认定。

（3）儿女居住房屋已进行宅基地认定的，对其父母居住房屋不再进行认定。

（4）原籍在本村，有宅基地但户口已全部迁出的，不享受宅基地区位补偿。

#### 5. 货币化补偿安置条件

(1) 有住房且属于“一户一宅”的，予以安置。

(2) 有住房且属于“一户多宅”的，按一处住宅给予宅基地区位补助费和安置，对于多占宅基地的，征收时只对其房屋和地上附着物进行补偿。

(3) 儿女居住的房屋予以安置的，父母单独居住的房屋不再予以安置。

(4) 户口已全部迁出，原籍在本村有规划宅基地，且具备居住条件的，房屋征收时不享受宅基地区位补助费，可享受安置。

(二) 征收非住宅房屋，其房屋所有人持有的房屋所有权证书用途栏内标明营业内容的营业用房并实际营业的，经公示无异议后，按照营业用房给予货币补偿。

1. 营业用房的征收补偿方式：营业用房的征收实行货币补偿。

2. 征收营业用房货币补偿标准：按照被征收房屋所处区位新建营业类普通商品房的市场价格，结合被征收房屋成新（新旧程度）、建筑结构形式、取得土地使用权方式差价和土地使用年限扣减等因素修正确定。

(三) 被征收房屋的合法建筑面积，以房屋所有权证载明的建筑面积为准，无房屋所有权证书，但建设手续合法的房屋，其合法建筑面积以批准建设的文件载明的建筑面积为准，主房有效建筑面积，平房不超过合法用地面积（最大不超过 225 m<sup>2</sup>）的 60%，楼房不超过合法用地面积的 80%，对原为平房，没有任何规划建设批准手续私自加盖形成的楼房，严格按平房标准确定合法建筑面积。

(四) 无规划建设手续或未经批准擅自新建、改建、扩建的

房屋、附属物和超过批准期限的临时建筑不予认定补偿；未超过批准期限的临时建筑，可按照现行工程造价给予合理补偿。

#### 四、支付方式

##### （一）实行产权调换安置方式

对选择购买商品安置住房实行产权调换的，产权调换房屋和被征收房屋的价值，参照《青州市棚户区改造房屋征收补偿指导意见》（青政发〔2018〕7号）确定的政策实行，双方结清差价后，该产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

1. 安置政策：安置楼房户型需参照棚改商品住房各户型面积就近选择，不能向上跨档。居民被征收合法住宅建筑面积（主房有效建筑面积）超过最大户型面积，且家庭人员多，由本人申请，村委会申报，镇政府审查，市协调办研究，经公示无异议的，可选择购买两套以上的户型。购买住宅房屋建筑面积超过被征收住宅主房有效建筑面积10%以内（含10%）的部分，按照平均价格建筑面积每平方米1280元结算；购买住宅房屋建筑面积超过被征收住宅主房有效建筑面积10%-20%（含20%）部分，按平均价格建筑面积每平方米1810元结算；超过20%以上的部分，按不高于新建普通商品房的市场价格确定。

2. 安置价格：安置商品住房价格参照《青州市棚户区改造房屋征收补偿政策》规定执行。合法建筑面积（主房有效建筑面积）部分按照新建普通商品房平均价格建筑面积每平方米1280元结算，外加电梯费每平方米200元。购买储藏室价格按建筑面积每平方米1100元结算。

3. 征收合法私有营业房屋的，项目实施单位按照被征收合法

营业房屋建筑面积按每平方米 100 元的标准一次性支付被征收人停产停业损失费。

## **(二) 实行现金结算的支付方式**

不实行产权调换的被征收户，按照征收补偿评估结果一次性以现金方式支付给被征收户，由被征收人自由支配。不再享受临时安置补助费和搬迁补助费。

## **五、临时安置补助费和搬迁补助费**

实行安置房调换方式购买房屋的，自签订协议房屋腾空验收合格并发放安置房调换凭证之日起，到选购安置房交房过渡期内，拆迁居民自行安排住处的，项目实施单位按每户每月 700 元的标准支付临时安置补助费，由征收人提供周转房的，不支付临时安置费，过渡期最多不超到 18 个月，因征收人责任延长过渡期限的，自逾期之月起，房屋征收人按每月每户 1400 元支付临时安置补助费。

## **六、征收奖励政策**

实行两次奖励，第一次在规定期限内签订征收补偿安置协议的，每户奖励 10000 元；超过规定期限，取消奖励；第二次在规定期限内全部完成搬迁腾空、经验收合格的，每户奖励 10000 元，超过规定期限，取消奖励。

## **七、实行产权调换安置的选房办法**

(一) 征收人向签订产权调换安置协议的被征收人，发放定向安置房调换凭证。

(二) 被征收人凭安置房调换凭证和《腾空验收合格证》从定向房源中选择商品安置住房（没有《腾空验收合格证》的不能

参与选房)。

(三)征收人与项目建设安置商品住房调换凭证和购房协议结算抵扣被征收人安置补偿费用。

(四)购房款与安置补偿费用差额部分由征收人和被征收人按事前协议予以结算。

## 八、征收时间和法律规定

房屋征收公告规定的搬迁期限为搬迁有效期，凡在搬迁有效期内完成搬迁的居民，由征收人给予奖励。在搬迁有效期内因征收人与居民达不成征收补偿安置协议，无正当理由拒不搬迁者，依照有关法律法规进行处理。

## 九、其他情况

上述内容之外情形，由村“两委”和工作组提出申请，报市协调办研究确定。

本方案自印发之日起实施。

---

抄送：市委各部委，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，市人武部。

---

青州市人民政府办公室

2021 年 1 月 28 日印发

---