

ZYDR-2017-0020003

招远市人民政府办公室文件

招政办发〔2017〕8号

招远市人民政府办公室 关于印发全市棚户区改造拆迁安置 与补偿实施意见的通知

各镇人民政府，各街道办事处，经济技术开发区管委，滨海科技产业园管委，市政府各部门、集团公司：

《全市棚户区改造拆迁安置与补偿实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，望认真抓好贯彻落实。

招远市人民政府办公室

2017年5月14日

全市棚户区改造拆迁安置 与补偿实施意见

第一章 总则

第一条 为改善居民居住条件，加快我市棚户区改造进程，规范棚户区改造安置补偿工作，维护被征收人的合法权益，根据国家、省有关棚户区改造工作的要求，按照“政府主导、规划引领、政策支撑、街办主责、村民自愿”的原则，根据有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本意见。

第二条 在招远市城市规划区范围内所有政府主导的棚户区改造项目均适用于本意见。

第三条 房屋拆迁实行货币补偿或者产权调换后，村庄建设范围内腾空的土地直接征收为国有储备用地。

第二章 补偿方式及标准

棚户区改造房屋拆迁补偿方式及标准参照《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定执行。

第四条 被拆迁人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第五条 拆除房屋是住宅类的，实行产权调换的，其房屋补偿面积按下列规定计算（安置房的面积按建筑面积计算）：

（一）住宅房屋及院落，有《土地使用权证》的，房地权属证件载明为住宅的，土地使用证载明土地面积与安置补偿面积的比例不超过 1: 1.26。高层、小高层住宅相对于多层住宅增加的功能性建筑面积（包括电梯间、管道井等）不计入安置面积（产权登记计算该部分面积）。

（二）住宅房屋及院落，无《土地使用权证》的，其住宅房屋及院落由村两委、街道办事处等部门进行认定，以村为单位进行公示，公示后无异议的可认定为住宅房屋及院落。

（三）在住宅面积外院落上接建的二层以上（含二层，层高达 2.2 米以上）的房屋，经村委会同意按建设成本价评估补偿；

（四）经规划部门统一规划批准建设的二层及以上带院楼房，以一层房地权属证件载明的土地面积不超过 1: 1.26 与二层及以上合法建筑面积 1: 1 之和作为补偿面积。

（五）拆除房屋实行产权调换的，包括就地新建安置住房和异地新建安置住房两种方式。就地和异地新建安置住房的户型设计、单户面积、楼层高度等由街道办事处与被改造村委会依据城市规划设计要求协商确定，征得村民代表同意后报市政府批准。货币化安置补偿标准：拆除的房屋实行货币补偿的，补偿金额参照《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》的标准，由有资质的房地产评估机构进行专业评估，确定补偿价格，以确认的补偿

面积结算补偿金额。

（六）就地和异地新建安置住房的，原则上拆迁每栋房屋需安置一个车库（使用面积不低于 17 m²）和一个储藏室（不低于 5 m²），因规划设计等原因不能安置车库的，需确保每户一个车位（使用面积不低于 14 m²）和一个储藏室（小草屋）不低于 5 m²。车库（车位）和储藏室（小草屋）不得超过本条安置标准。

第六条 房地权属证件载明为非住宅的生产、经营、办公等场所，按照非住宅有关征收政策给予拆迁补偿；房地权属证件载明为住宅的，但利用登记住宅从事生产、经营、办公的房屋，在本意见发布之日前取得工商营业执照、税务登记证，营业至村庄搬迁实施之日，且房屋所有权证书、营业执照和税务登记注明的营业地点一致，给予产权所有人每平方米 400 元的补助。

第七条 拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。拆除未超过批准期限的临时建筑，可给予适当补偿。

第八条 实物安置和货币补偿的搬家费按每栋房屋搬迁二次进行计算，每次 1000 元。躲迁费按照每栋每月 600 元计算，补助日期截止到房屋交钥匙后 6 个月。

第九条 被拆迁住宅房屋的补偿，由专业评估机构进行评估。

第十条 大龄青年住房安置：从未享受宅基地政策、久居、已婚或适婚、享受本村福利待遇的村民，购买房屋时按所在项目开盘价下浮 12%或者一次性给予 5 万元现金补助。

第十一条 在安置过程中，考虑村集体的利益，对拆迁后征收为国有储备用地的土地，按在该地块上拆除房屋建筑面积不低于15%规划建设商业网点房及生产经营用房（位置由双方协商确定），市国土部门在土地出让文件中明确标注政府回购面积，建成后由政府按成本价向开发商回购，产权交由村集体所有。配套公共用房建设按有关文件规定执行。

第十二条 村集体收回的村民住宅，享受棚改政策。拆除房屋属村集体拥有的，按房产评估现值给予货币补偿，也可就地调换办公用房，双方按评估价值结清差价。

第三章 协议签订及拆除

第十三条 拆迁补偿工作由街道办事处组织实施，制定统一的拆迁补偿安置方案和协议。在确定产权调换面积、货币补偿金额以及协议约定的全部事项后，由街道办事处及相关村委会负责做好被拆迁人工作，与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议，同时将房屋及土地所有权证书收回，交发证机构注销。

第十四条 街道办事处组织村委与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议。协议应载明下列主要内容：

（一）拆迁房屋的区位、建筑面积、土地面积及置换安置面积；

（二）补偿安置方式；

(三) 货币安置补偿金额及支付时限;

(四) 住宅类的被拆迁房屋: 住宅的安置地点, 安置房屋面积, 搬迁过渡方式和过渡期限, 搬家费和躲迁费的标准, 安置房屋的价款及差价款计算和支付方式;

(五) 非住宅类的被拆迁房屋: 房屋搬迁时间和搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业补偿费的发放标准;

(六) 违约责任和纠纷处理方式;

(七) 其它约定。

第十五条 房屋拆迁补偿完成后的房屋拆除工作, 由实施单位确定具有相应资质等级的施工企业实施。任何单位和个人不得擅自进行拆除, 确保拆除工作安全有序进行。

第四章 奖励措施

第十六条 对在规定期限内签订拆迁安置协议的, 由实施主体给予奖励: 村委召开签订拆迁补偿安置协议公布大会的次日为第 1 日, 1-10 日(含 10 日)内签订拆迁协议的每栋房屋奖励 9000 元; 11-20 日(含 20 日)内签订拆迁协议的每栋房屋奖励 6000 元; 21-30 日(含 30 日)内签订拆迁协议的每栋房屋奖励 3000 元。本项奖励费在被拆迁人拆除房屋后发放, 在规定时限内未拆除房屋的不享受本项奖励。

第十七条 在规定的期限内搬迁腾房、移交房屋, 经街道办

事处和村委会验收确认后，每栋房屋给予 5000 元奖励。

第十八条 街道办事处在市棚户区改造工作领导小组规定的时限内完成整村或区片征迁任务的，经棚改指挥部验收确认后，市财政按每户 1 万元标准给予街道办事处拆迁安置补助费用。

第十九条 新建安置住房，应当符合下列要求：

- （一）符合国家和省规定的房屋建筑设计技术规范和标准；
- （二）符合国家和省规定的房屋质量安全标准；
- （三）产权清晰，无纠纷、无债务。

第二十条 资金来源。通过财政投资、银行贷款、企业支持、中央和省专项补助资金等方式，多渠道筹集棚户区改造安置住房资金。

第五章 附则

第二十一条 本意见由市棚户区改造工作领导小组负责解释。

第二十二条 本意见自发布之日起执行，有效期五年。

抄送：市委口各部门，市人大办，市政协办，市法院，市检察院，
市人武部，驻招各单位，存档

招远市人民政府办公室

2017年5月14日印发
