1. 背景介绍

济南晨光纸业有限公司地块项目征收范围内房屋建成年代久远，配套设施不完善，为加快该地段配套设施建设，改善群众的生活居住条件，进一步完善城市功能，济南市天桥区人民政府拟对该项目建设用地范围内国有土地上房屋及附属物实施征收，制定本方案。

二、房屋征收与补偿的法律依据

1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）

2、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》（山东省人大常委会公告第67号）

3、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第248号）

4、《<济南市国有土地上房屋征收与补偿办法>实施细则》（济政办发〔2021〕2号）

5、《济南市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定和处理办法》（济城执发〔2017〕4号）

6、《关于做好被拆迁人或公有房屋承租人享受最低套型面积标准资格认定工作的若干意见》（济建发〔2011〕1号）。

7、《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范》（济建发〔2019〕26号）

三、房屋征收范围及征收范围内被征收房屋情况

**（一）房屋征收范围**

东至东工商河路，西至济泺路，南至交通厅街，北至中恒商城。

**（二）房屋征收范围内被征收房屋情况**

根据摸底调查情况，该项目涉及居民个人住宅807户建筑面积36356.92平方米；非住宅1户，建筑面积118999.18平方米(包含未登记面积28491.09平方米,附属房产44597.39平方米）。

1. 征收补偿方式

征收补偿方式有货币补偿和产权调换两种。

五、征收补偿标准

**（一）征收住宅房屋的补偿**

被征收的住宅房屋，补偿价值按照其所处区位新建普通商品住宅市场价格，结合被征收房屋的建筑结构、层次、朝向、新旧程度和装饰装修情况等因素评估确定。

**（二）征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，按下列方式予以补偿**

征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，被征收人与承租人达成协议的，房屋征收部门按照双方协议予以补偿；未达成协议的，按如下方式补偿：

1、产权明晰的公有非成套住宅房屋（含无不动产证但有直管公房租赁证的），公有房屋承租人符合房改购房条件的，可在征收冻结通告发布之日起30日内向房屋产权单位申请房改。房改后，原公有房屋承租人作为被征收人享受相关补偿。

2、公有房屋承租人具备房改购房条件，房屋征收部门应当对其实行货币补偿或者房屋安置。

选择货币补偿且被征收房屋为公有非成套住宅房屋（平房和简易楼房）的，对未在规定时间内向房屋产权单位申请房改的公有房屋承租人，其货币补偿金额为该住宅房屋补偿价值的百分之九十，对被征收人，货币补偿金额为百分之十。

实行货币补偿或者房屋安置后，公有房屋承租人不再享受房改购房资格。

3、公有房屋承租人不具备房改购房资格条件的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，原租赁关系不变。

**（三）征收非住宅房屋的补偿**

被征收非住宅房屋货币补偿价格，参照房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产市场价格评估确定（以划拨方式取得土地使用权的，按规定扣除政府收益部分）。征收非住宅房屋实行货币补偿的，按照确定的价格向被征收人支付补偿金；对符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划，可以实行产权调换的，应当按照产权调换房屋的评估价值与被征收房屋的评估价值结算价款。

六、征收房屋设备迁移费标准

|  |
| --- |
| **征收房屋设备迁移费标准**  |
| 名称 | 单位 | 补助费(元)  |
| 固定电话 | 部 | 140 |
| 宽带网(住宅)  | 端 | 180 |
| 宽带网(非住宅) | 端 | 380 |
| 空调  | 台 | 400 |
| 太阳能热水器  | 台 | 400 |
| 注:其他大型设备设施迁移费及搬迁损失补偿费,由具有相关资质的评估机构评估确定。  |

1. **征收房屋附属物补偿标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目名称** | **单位** | **单价(元)** |
| 24 砖院墙  | ㎡ | 160-180  |
| 12 砖院墙 | ㎡ |  80-100  |
| 砖石(乱石)院墙 | ㎡ |  180-200  |
| 砖铺地面硬化 | ㎡ |  60-80  |
| 水泥地面硬化  | ㎡ | 60-90  |
| 防盗网 | ㎡ |  80-120  |
| 栅栏式防盗门  | 个 |  300-500  |
| 实体和复合式防盗门 | 个 |  800-1200  |
| 塑钢、彩铝窗 | ㎡ |  180-220  |
| 断桥铝窗 | ㎡ |  300-400  |
| 卷帘门 | ㎡ |  200-260  |
| 玻璃钢防雨罩 | ㎡ | 60-90 |
| 雨搭  | ㎡ | 50-70  |
| 注:1、被征收人自行拆除的不予补偿。 2、被征收房屋装修部分评估中已包含的项目不再另行补偿。  3、未列明的其他房屋附属物以及被征收人对参照以上房屋附属 物作价标准补偿有异议的,可委托具有相关资质的评估机构评估后予以补偿。  |

1. **征收树木补偿标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 类别 | 补偿标准 | 备注 |
| 乔木 |  胸径5厘米以下  | 10-30元/棵 | 　 |
| 胸径6-10厘米  | 30-60元/棵  | 　 |
| 胸径11-15厘米  | 60-70元/棵 | 　 |
| 胸径16一20厘米  | 70-120元/棵  | 　 |
| 胸径21-25厘米  | 120-240元/棵  | 　 |
| 胸径26-30厘米 |  240-360元/棵  | 　 |
| 胸径31-40厘米  | 360-480元/棵  | 　 |
| 胸径40厘米以上  | 480-600元/棵  | 　 |
| 灌木 |  一年生以内  | 10-20元/墩  | 1.每墩出条数按 10-20 根计算。2.观赏经济类可提高 40%-60%。  |
| 一年生以上  | 20-30元/墩  |
| 果树 | 幼龄期(区分树种)  | 60-90元/棵 |  包括苹果、梨、桃、石 榴、山楂、杏、无花果、 枣、柿、樱桃、核桃等。  |
| 初果期(区分树种)  | 200-300元/棵  |
| 盛果期(区分树种)  | 400-800元/棵  |
| 衰老期(区分树种)  | 180-300元/棵  |
| 注:未列明的其他树木补偿标准,可由具有相关资质的评估机构评估确定。  |