

枣庄市峰城区人民政府

峰政函字〔2025〕3号

峰城区人民政府 关于印发《济枣高铁（坛山街道段）规划红线 范围内房屋征收补偿安置方案》的通知

坛山街道办事处，区政府有关部门、单位：

《济枣高铁（坛山街道段）规划红线范围内房屋征收补偿安置方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

峰城区人民政府

2025年5月24日

（此件公开发布）

济枣高铁（坛山街道段）规划红线范围内 房屋征收补偿安置方案

为了推进济枣高铁（坛山街道段）规划红线范围内房屋征收与补偿工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、枣庄市人民政府《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（枣政发〔2020〕10 号）和《峰城区棚户区改造房屋征收与补偿暂行办法》（峰政发〔2024〕9 号）文件规定，制定本方案。

一、征收范围

济枣高铁（坛山街道段）规划红线范围内

二、房屋征收单位

峰城区房屋征收拆迁事务中心

三、征收实施单位

峰城区坛山街道办事处

四、征收补偿方式

征收补偿方式有两种：货币补偿和实物补偿（产权调换），被征收人可以自行选择一种。

五、征收时限

（一）房屋征收实施期限：2025 年 5 月 26 日至 2025 年 6 月 14 日，期限 20 天。

（二）搬家期限：2025 年 5 月 30 日至 2025 年 6 月 9 日，期限 10 天。

（三）过渡期限（产权调换）：高层、商业用房，2025 年 6 月 14 日至 2028 年 6 月 13 日，共 36 个月（具体期限以结算上房时间为准）。

六、征收补偿标准

（一）房屋价格评估。本次征收房屋价格由依法选定的评估公司评定，在征收范围内公布，依法接受社会监督。

（二）房屋建筑面积确认。被征收的私有庭院式住宅（不含单元式多层楼房），具有土地使用权证或被认定为土地使用权合法的，参照《枣庄市农村村民住宅用地管理办法》（枣庄市人民政府令第 79 号）规定，被征收人院内总占地面积在 300 m²（含）以内的，按 0.9 的容积率计算建筑面积予以补偿；总占地面积超出 300 m²的，超出部分按 0.8 的容积率计算建筑面积予以补偿。被征收人私自扩建、改建、侵占公共用地的面积不予补偿。

按容积率计算后，房屋所有权证所载建筑面积不足的部分，在扣除有关规费和建筑成本（550 元 / m²）后，按同类主房结构予以补偿，同时地面附属物不再补偿。房屋所有权证所载建筑面积容积率在 0.9 以上的，按房屋所有权证所载建筑面积予以补偿。被征收人房屋为宿舍楼房的，按照实际面积乘以楼层系数予以补偿。

实际建筑面积超过 0.9 且没有房产证或建筑规划许可证的，超出的部分在规定时间内签订征收协议的给予工料费补助。工料费补助标准：砖混结构 550 元/m²，砖木结构 400 元/m²。

被征收房屋的建筑面积和用途，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准。对未经权属登记的房地产，由区政府组织自然资源、住建、综合行政执法、住房保障、房屋征收、属地政府等相关部门成立房屋认定小组，依照相关部门职责出具认定书，由各部门确定的认定组成员签字进行认定和处理。

房屋征收部门应当将房屋调查、认定和处理结果在房屋征收范围内公布。对房屋调查、认定和处理结果提出异议的，区政府组织有关部门依法进行复核、处理。

（三）房屋补偿安置标准。

方案一：货币补偿。被征收人在签订征收补偿协议后按规定交房，一次性领取征收补偿金。

方案二：实物补偿（产权调换）。被征收人在签订征收补偿安置协议后按规定交房，可通过产权调换方式获得实物补偿。**回迁安置地点为：**济枣高铁（坛山街道段）规划回迁区，回迁安置房屋面积按照新房实测面积据实结算，回迁面积内房屋价格为 2520 元 / m²，乘以所在楼房系数；超出回迁面积房屋价格按市场价乘以所在楼房系数。选择产权调换（高层）的，在上房结算时，每户优惠 8 平方米。储藏室选择以抓阄的方式确认，储藏室

价格为 2300 元 / m²。上房结算时，暖气安装费 50 元/m²，天然气安装费每户 3000 元，费用由相关部门负责收取。楼层差价系数参照枣庄市住建局最新公布的文件执行。**选房顺序：**按选房顺序单序号排名选房。选房顺序单按签订征收补偿安置协议先后进行排序，且在规定时限内完成搬迁视为有效。

（四）临时安置补偿费。

1.被征收人选择补偿安置方案一。按照被征收房屋实际建筑面积 10 元 / m²的标准一次性支付临时安置补助费，低于 1000 元的按 1000 元支付。

2.被征收人选择补偿安置方案二。按实际建筑面积（0.9 以内面积）临时安置费的标准为住宅房屋每月 8 元 / m²；非住宅房屋每月 15 元 / m²，超过规定过渡期限的每月加倍付给被征收人临时安置费。

（五）搬迁补偿费。房屋征收部门向被征收人一次性支付搬迁补助费，住宅房屋每户标准为 500 元，非住宅房屋按 10 元/m²计算。

（六）搬迁奖励费和补助。被征收人在规定期限内完成搬迁的，给予奖励和补助，期限 10 天。**奖励标准为：**每提前一天，住宅房屋每户奖励 1000 元；非住宅房屋按房屋所有权证证载面积奖励 15 元/m²。**补助标准为：**住宅房屋每户 3000 元；非住宅房屋按房屋所有权证证载面积 5 元/m²。逾期取消奖励和补助。

(七) 生产经营损失补助费。因房屋征收造成非住宅停产、停业的，对被征收人支付一次性经营补助费。营业用房按照实际营业面积给予 100 元/m²补助；生产、办公等用房按照实际使用房屋面积给予 70 元/m²补助。

(八) 事实营业补助。征收的住宅房屋实际用于经营使用的，且符合后列两个条件，房屋征收部门根据经营年限和实际用于营业的房屋面积，在住宅房屋评估价格的基础上，临主要街、路（含商业街、市场）的房屋，每年（经营时间不满一年的按月计算）增加 12% 的事实营业补助，非临街的房屋每年增加 6% 的事实营业补助。但事实营业补助和住宅房屋评估价格合计不得超过同区位非住宅房屋（商业用房）的市场评估价的 85%。

1.取得营业执照、税务登记证，并有正常纳税记录；

2.房屋所有权证、营业执照和税务登记证注明的营业地点、时间一致。

(九) 住房保障。被征收人其房屋总面积低于 46 m²并在其他地方无房屋的，由被征收人申请并经所在单位、村居、不动产登记中心出具证明，经征收现场公示 10 天无异议，按总面积 46 m²给予补偿安置，不含楼层调整系数差价。上述面积以内的房屋差价款和增加的差额面积所需的费用由征收部门承担，超出的面积由被征收人按市场价格购买。如出现被征收人房屋产权不清的情况，由所属原产权单位出具证明并由认定小组予以认定。

（十）房证合一。已翻建的危旧房屋，按原房屋所有权证所载建筑面积，以现结构予以补偿。有建设工程规划许可证的房屋，按许可证批准面积和性质予以补偿，实际房屋面积小于规划批准面积的以实测面积为准。超出规划批准面积的部分，按工料费补偿标准计算。房屋征收告知书下发后新建房屋擅自装修、装饰的不予补偿，擅自改变房屋用途的，按原房屋使用性质补偿。

（十一）附属物补偿。被征收房屋的附属物、树木等补偿按照附属物补偿标准执行。

七、征收当事人权利及义务

（一）对征收存在异议。房屋征收实施单位与被征收人在规定的期限内签订房屋征收补偿安置协议，如按本方案规定给予被征收人的房屋、附属物及其他补助费作出补偿，与被征收人仍达不成征收补偿协议的，由区房屋征收拆迁事务中心上报区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人不服本决定及安置方案的，有权在公告公布之日起 60 日内依法申请行政复议，或在 6 个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

（二）强制执行。被征收人在法定期限内不申请行政复议也不提起行政诉讼又不搬迁的，由区政府申请人民法院强制执行。

（三）证件合法性。房屋产权证、土地使用证由相关发证部门核验，无房屋产权证证明的由房屋所有人所属单位或街道出具证明，在征收过程中出现其他异议问题由房屋认定小组认定。

（四）市政基础设施。征收范围内需要迁移的电信、电力、广电、供排水等基础设施，一律由产权单位负责迁移，所需费用由各产权单位自行解决。

（五）依法征收。参与房屋征收补偿安置的工作人员在房屋征收工作中，不履行本方案规定的职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，给予通报批评。造成损失的，依法承担赔偿责任，对直接责任人依法给予处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、本方案只适用于济枣高铁（坛山街道段）项目，由济枣高铁（坛山街道段）改造指挥部负责解释。