

YCDR-2024-0010001

枣庄市峰城区人民政府文件

峰政发〔2024〕9号

峰城区人民政府 关于印发《峰城区棚户区改造房屋征收与补偿 暂行办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，各企事业单位：

现将《峰城区棚户区改造房屋征收与补偿暂行办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

峰城区人民政府

2024年6月26日

（此件公开发布）

峰城区棚户区改造房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总则

第一条 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)和枣庄市人民政府《枣庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》(枣政发〔2020〕10 号)规定,结合我区实际,制订本暂行办法。

第二条 区人民政府负责辖区内的房屋征收与补偿工作,具体由区房屋征收拆迁事务中心组织实施。房屋征收与补偿坚持公平、公正、公开的原则。

第二章 房屋征收与补偿

第三条 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。总占地面积超过 300 m²的,超出部分按 0.8 的容积率计算建筑面积予以补偿,按容积率计算后,房屋所有权证所载建筑面积不足部分,在扣除有关规费和建筑成本(550 元/m²)后,按同类结构予以补偿,同时,地面附属物不予补偿。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。

无证房屋根据房屋建筑面积及结构给予工料费补助。工料费补助标准：砖混结构 550 元/m²，砖木结构 400 元/m²。

第四条 对棚户区改造征收的房屋，被征收人可以选择房屋产权调换和货币补偿两种形式。

被征收人选择货币补偿的，根据被征收人房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，由依法成立的具有三级以上的房地产评估资质的单位参照区政府市场指导价的标准进行评估，区政府指导价为：一类区位主房砖混结构楼房（平房）2500-2600 元/m²；砖木结构瓦房 2400-2500 元/m²，其他结构 2300-2400 元/m²。二至四类区位按一类区位同结构房屋每平方米分别下调 80 元、160 元和 240 元。配房依照同区位、同结构的主房价格每平方米下调 100 元。

第五条 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。

第六条 被征收人选择房屋补偿（产权调换）的，安置房屋和被征收房屋的价格，按区政府指导价格进行评估确定，房屋补偿面积按有证面积或被认定的面积征一还一，差价计算，安置房屋的产权归被征收人所有。安置房屋面积超出被征收房屋面积的部分按市场价计算，待被征收人上房时结清房屋差价。

第七条 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居委会或单位出具证明经公示 10 天无异议，按总面积 46 m²给予货币补偿或房屋安置，不含楼层调整系数差价。

第八条 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，按工料费补助标准计算。

第九条 房屋征收公告下发后，新建房屋一律不予补偿；擅自改变房屋用途的，按原房屋使用性质补偿；擅自装修、装饰的不予补偿。

第十条 棚户区改造范围确定后，各相关部门暂停办理房屋的新建、扩建、改建和改变房屋用途等相关手续。

第十一条 区房屋征收拆迁事务中心与被征收人依照本暂行办法，就补偿方式、补偿金额及支付期限，用于产权调换房屋的地点和面积、搬家费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式及过渡期限等事项，签订补偿协议，选择产权调换（高层）的，在上房结算时，每户优惠 8 平方米。

补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十二条 被征收房屋的附属物、树木补偿标准及楼层差价系数参照枣庄市住建局出台的最新文件和峰城区房屋征收附属物补偿标准执行。

第十三条 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。

第十四条 被征收人选择产权调换的，被征收的住宅房屋按有证或被认定的面积每月 8 元/m² 的标准支付临时安置补助费，非住宅用房按合法建筑面积每月 15 元/m² 支付。

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋合法建筑面积 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。

第十五条 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。

第十六条 被征收人在规定期限内完成搬迁的，给予奖励和补助。奖励标准为：每提前一天，住宅房屋每户奖励 1000 元；非住宅房屋按有证建筑面积奖励 15 元/m²，期限 10 天。补助标准为：住宅房屋每户 3000 元；非住宅房屋按有证建筑面积 5 元/m²。逾期取消奖励和补助。

第三章 法律责任

第十七条 违反本办法规定，区人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合法定条件的房屋征收事项作出房屋征收决定的；

（二）违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；

（三）违反房屋征收法定补偿内容、标准实施房屋征收与补偿的；

（四）违反规定办理应当暂停办理的限制事项手续的；

（五）非法干预评估活动和评估结果的；

(六) 违法组织实施强制拆迁的;

(七) 未及时核实、处理投诉举报的;

(八) 其他不履行法定职责, 或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第十八条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作, 违反治安管理行为的, 依法给予治安管理处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第四章 附则

第十九条 本暂行办法仅适用于棚户区改造项目, 其他公益事业建设项目确需征收房屋的, 参照本暂行办法执行。

第二十条 本暂行办法自 2024 年 8 月 1 日起执行, 有效期至 2025 年 12 月 18 日。

第二十一条 本暂行办法由区房屋征收拆迁事务中心负责解释。

附件: 峯城区房屋征收附属物补偿标准

附件：

峰城区房屋征收附属物补偿标准

序号	项目名称	单 位	补偿标准（元）	备 注
1	铝合金隔断	m ²	140	70—90 型
2	铝合金门	m ²	220	70—90 型
3	铝合金窗	m ²	180	70—90 型
4	不锈钢管防盗栏	m ²	100	0.8—1cm 管
5	普通钢管防盗门	m ²	120	
6	实体和复合式防盗门	个	700	
7	不锈钢防盗门	m ²	280	
8	钢管防盗窗栏	m ²	60	φ12 钢管
9	卷帘门	m ²	80	
10	地板砖	m ²	40	
11	抛光地砖	m ²	60	80×80cm
12	彩色水磨地嵌铜条	m ²	75	
13	彩色水磨地	m ²	45	
14	大理石地砖	m ²	80	
15	实木地板	m ²	100	
16	复合木地板	m ²	50	板材厚 1.2cm
17	集成吊顶	m ²	60	

18	石膏吊顶	m ²	30	
19	石膏线	m	3	
20	木线	m	5	
21	木质墙裙	m ²	40	
22	木门套、窗套	m	18	
23	墙面瓷砖	m ²	40	
24	固定木橱	m ²	180	含所有材料
25	不锈钢吊橱	m ²	300	正面投影面积
26	防火橱柜	m ²	200	正面投影面积
27	酒柜、木隔断	m ²	60	含瓷砖贴面
28	砖围墙	m ²	120	含基础
29	空心砖墙	m ²	96	含基础
30	土围、乱石墙	m ²	60	含基础
31	铁艺围墙	m ²	108	含基础
32	水泥地面	m ²	60	
33	砖	m ²	25	
34	砼道路	m ²	80	
35	一面墙棚	m ²	100	含水泥地面
36	二面墙棚	m ²	130	
37	三面墙棚	m ²	180	
38	活动板房、简易房	m ²	350	含门窗地面
39	有柱复合彩钢板	m ²	100	含水泥地面

40	有柱单层彩钢板	m ²	60	含水泥地面
41	非金属雨搭	m ²	30	含金属支架
42	带柱金属支架玻璃钢瓦	m ²	40	
43	砖混附属用房	m ²	550	
44	砖木附属用房	m ²	400	
45	铁楼梯	m ²	120	
46	铁栏杆	m ²	50	
47	隔热层	m ²	50	
48	下水道	m	30	截面 0.25 m ² 砖砌盖板
49	空调	台	150	拆装费
50	吊灯	套	30	拆装费
51	大理石台面	m ²	80	
52	吊扇	个	15	拆装费
53	压水井	眼	200	
54	土暖气	组	60	拆装费
55	太阳能	套	150	拆装费
56	热水器	套	100	拆装费
57	浴盆	套	150	拆装费
58	天然气	户	3000	
59	地暖	m ²	50	
60	单面喷绘广告牌	m ²	60	含支架
61	铝塑板广告牌	m ²	80	含支架

62	电子监控设备	个	50	具备正常使用功能探头
63	光伏发电设备	瓦	依据发票合同据实结算	根据提供安装光伏发电太阳能合同、并网手续，根据提供电力部门确定的发电瓦数补偿
64	乔木 $\phi 5\text{cm}$ 以下	棵	10	胸径地上 1.2 米
65	乔木 $\phi 5\text{-}10\text{cm}$	棵	50	胸径地上 1.2 米
66	乔木 $\phi 10\text{-}20\text{cm}$	棵	65	胸径地上 1.2 米
67	乔木 $\phi 20\text{cm}$ 以上	棵	70	胸径地上 1.2 米
68	葡萄、花椒、香椿苗	棵	3	
69	花椒、香椿 $\phi 2\text{cm}$ 以上	棵	20	
70	花椒、香椿 $\phi 5\text{cm}$ 以上	棵	40	
71	葡萄 $\phi 5\text{cm}$ 以下	棵	30	
72	葡萄 $\phi 6\text{cm}$ 以上	棵	60	
73	果树苗 2cm 以下	棵	10	
74	果树幼龄期 $\phi 3\text{cm}$	棵	50	
75	果树初果期 $\phi 6\text{cm}$	棵	300	冠幅 $\phi 1\text{m}$ 以上三年
76	果树盛果期 $\phi 6\text{cm}$ 以上	棵	500	$\phi 2\text{m}$ 以上三年以上
77	花、冬青、黄杨、竹林	墩	10	一年以上、每墩数量按 10 根计算

说明：1、本补偿标准自 2024 年 8 月 1 日起执行；

2、未涉及到的附属物补偿标准，由峰城区房屋征收拆迁事务中心与被拆迁人协商，如协商不成，委托评估公司经评估后确定补偿标准。

峰城区人民政府办公室

2024 年 6 月 26 日印发
