

临清市人民政府

临政字〔2022〕50号

临清市人民政府 关于水厂（文化路北）片区征收改造项目 国有土地上房屋征收的决定

根据临清市城市更新需要和城市规划的要求，临清市人民政府对水厂（文化路北）片区项目范围内的国有土地上房屋及附属物实施征收。依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，市人民政府就该项目实施房屋征收作出如下决定：

一、征收范围：文化路以北、三和路以西、二水厂周边区域（以规划红线图为准）。

二、征收部门：市住房和城乡建设局。

三、征收实施单位：大辛庄街道办事处和临清市住房保障服务中心。

四、项目征收实施期限：自本征收决定公告之日起 30 日。

五、被征收人自签订房屋征收补偿协议之日起 7 日内完成搬迁并腾空交付被征收房屋。

六、房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

被征收人对本征收决定不服的，可在接到本征收决定书之日起六十日内依法申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：《临清市水厂（文化路北）片区征收改造项目房屋征收补偿方案》

临清市人民政府
2022 年 12 月 6 日

临清市水厂（文化路北）片区征收改造项目 房屋征收补偿方案

为实施城市发展规划，依据棚改政策，结合我市城市更新工作，进一步完善城市基础设施，改善人居环境，实现公共利益，推进“富美临清”建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规，更好维护被征收人的合法权益，制定本征收补偿方案征求意见稿。

第一章 总则

第一条【征收范围】文化路以北、三和路以西、二水厂周边区域（以规划红线图为准）。

第二条【征收主体】临清市人民政府为房屋征收主体，征收补偿方案、征收决定、补偿决定由市政府作出，市住房和城乡建设局为房屋征收部门，大辛庄街道和临清市住房保障服务中心为房屋征收实施单位。

第三条【补偿方式】合法住宅的征收补偿采取货币补偿与产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

第四条【签约期限】

签订补偿协议的期限为 2022 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 9

日，分以下两个阶段：

（一）2022年12月7日至2022年12月8日（2天）为签订协议第一阶段；

（二）2022年12月9日（1天）为签订协议第二阶段。

第五条【未登记房屋调查认定处理】根据指挥部安排，由入户工作组对未登记房屋依法进行调查认定处理。被认定为合法房屋，在规定期限内签订补偿协议的，按照本方案予以补偿。

超出应安置面积以外部分的建筑物和其它达不到标准的建筑物、附属物，被征收人在规定期限内签订补偿协议的，按照成本价80—480元/平方米六个等级给予物料补偿，具体等级由工作组认定。

第六条【评估、测绘】评估、测绘等工作人员入户调查、勘察和丈量时，被征收人应予以配合，并提供房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证及相关审批文件等对补偿有利的各种证件资料，逾期不提供或者不配合的，自行承担不利的法律后果。认定结果经工作组相关人员签字确认并进行公示。

被征收人拒绝配合入户调查、勘察和丈量的，由第三方评估机构在查阅房屋土地登记档案资料、走访调查、拍照录像、外围勘察或测绘丈量后，以征收决定公告之日为估价时点出具评估报告。

第七条【强制方式】为确保征收工作顺利进行，对被征收人可以根据不同情况分别或者同时采取下列强制方式：

（一）针对危房，有关部门组织危房鉴定机构统一对存在危

险的房屋进行技术检测和鉴定，经鉴定属于危房的，依据《中华人民共和国突发事件应对法》和《城市危险房屋管理规定》，依法采取措施；

（二）针对违法建筑，市相关部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，作出责令限期拆除决定，然后依法拆除；

（三）对于违法信访、违反《信访工作条例》的，公安机关依据《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》（公通字〔2013〕25号）依法处理；

（四）被征收人在规定期限内拒不签订补偿协议，或者被征收房屋所有权不明确的，实施单位依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，报请市人民政府作出补偿决定后，依法申请人民法院执行；

（五）依据《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定，对于无证的宅基地面积超过166平方米的部分，按照《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》（鲁政字〔2020〕74号）和《山东省自然资源厅 山东省财政厅关于聊城市征地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2022〕29号）规定予以补偿，且只给予货币补偿；但被征收人在规定期限内签订补偿协议的，仍按照本方案规定予以补偿；

（六）公安机关严厉打击在房屋征收过程中煽动居民闹事、组织策划群体性上访的黑恶势力，对违法犯罪案件尽快立案侦察；

(七)税务机关依法对应纳税的被征收人进行税务稽查和执法;

(八)市卫健、市场监管、生态环境、教体、综合执法等主管部门在职权范围内依法履行职责,形成促进征收的合力;

(九)其他合法有效的方法。

第八条【承诺追加】被征收人签订补偿协议后,如果本项目内同类情况的补偿标准提高,征收部门按照提高后的标准对已签订补偿协议的被征收人进行追加,确保支持征收工作的被征收人的利益不受损。

第二章 补偿与安置

第九条【住宅房屋补偿】如被征收人在本方案征求意见阶段自愿签订补偿协议的,征收房屋范围内的土地使用权一并收回。按以下规定进行补偿:

一、产权调换

被征收人选择产权调换安置补偿方式的,根据各户应安置面积,选择接近户型,并按照下列规定选择安置楼,进行结算:

(一)应安置面积的确定。被征收房屋为平房的,按各户院落实际占用合法宅基地面积(不含道路、胡同等街巷占地面积)的70%确定应安置面积。被征收房屋建筑面积达不到宅基地面积70%的,按照宅基地面积的70%给予补偿,不足部分由被征收人按照300元/平方米的标准补交建筑差价。被征收房屋为别墅类

楼房的,应安置面积为该户院落实际占用合法宅基地面积的 70% 与二层及以上合法建筑面积之和。

(二)被征收人选择的安置房面积超出应安置面积的结算标准。

1. 超出应安置面积 10% (含 10%) 以内部分,按照 3190 元/平方米结算;

2. 超出应安置面积 10%—20% (含 20%) 部分,按照 4800 元/平方米结算;

3. 超出应安置面积 20%以上部分,按照 6000 元/平方米结算。

(三)巷内住宅用于生产、经营、办公或仓储的,按住宅标准给予补偿。

二、货币补偿

合法住宅的被征收人选择货币补偿方式的,按下列标准执行:

被征收房屋补偿额以被征收房屋应安置面积(应安置面积按本方案本条第一款第一项规定的方式确定)为基数,按照 3190 元/平方米的补偿标准执行,住宅户建筑面积不足宅基地面积 70%的,不足部分下调 300 元/平方米补偿标准执行。

第十条【其他补偿】

(一)工业企业补偿

征收范围内的工业企业房屋(含土地使用权),只给予货币补偿,不享受产权调换政策。

工业企业按照工业企业占用的合法土地面积、房屋及地上附着物补偿、设备迁移费、停产停业损失补偿等,由依法选定的第

三方评估机构进行评估后，根据评估报告确定的结果进行补偿。

工业企业房屋所有权人在本方案规定的协议期限内签订补偿协议的，可享受 40 万元/亩的一揽子补偿政策。一揽子补偿政策是指按照工业企业占用的合法土地面积，以 40 万元/亩的包干价进行一次性补偿，地上附着物补偿、设备迁移费、停产停业损失补偿等均包含在包干价之内，不再另行给予补偿。

(二)历史形成的购置非国有土地使用权及相关建设情况补偿，参照征收片区同等土地级别工矿仓储(工业用地)基准地价，对企业或个人多年前购置土地使用权及既有建设情况进行补偿，土地使用权同时收回。

第十一条【未在签约期限内签订补偿协议的补偿】被征收人未在本方案第四条规定的时间内签订补偿协议的，按照依法评估的方式进行补偿，具体方式为：

由依法选定的第三方评估机构对征收范围内的房屋(含土地使用权)、构筑物 and 附属物进行评估后，根据评估报告确定的结果进行补偿。

第十二条【产权调换安置方式】产权调换安置方式按照相对集中的原则，安置在柳景佳苑小区。户型建筑面积约为 97 m²(两室两厅一卫)、116 m²(三室两厅一卫)、131 m²(三室两厅两卫)、146 m²(三室两厅两卫)。具体面积以规划设计为准。被征收人对产权调换安置房屋的挑选，按照指挥部安排产生的楼房挑选顺序号进行挑选。

第十三条【安置楼附属设施及其它费用】

(一) 储藏室收取 2000 元 / 平方米;

(二) 产权证件办理费用按标准收取。

第十四条【附属物等补偿】院墙、树木等附属物的补偿标准见附件。

第十五条【残疾人保障】征收残疾人房屋的按相关政策执行。

第十六条【保障性安置】被征收人符合住房保障条件的，市人民政府优先配租、配售保障性住房。

第十七条【签约流程及交房程序】工作人员引领被征收人到核算室领取补偿明细表，进行楼房面积确认，领取核算清单。

被征收人持核算清单、年满 18 周岁以上家庭成员身份证、房产证和土地证及其他房屋权属证明，签订补偿协议。

回迁安置楼房挑选顺序的确定方式，由现场指挥部另行通知。

第三章 补助与奖励

第十八条【临时安置补助费】被征收人签订补偿协议并交付原房屋相关证件和钥匙后，临时安置补助费按以下标准执行：

(一) 货币补偿的，按应安置面积每月 6 元 / 平方米的标准，给予 3 个月的临时安置补助费；

(二) 选择产权调换的，按应安置面积每月 6 元/平方米的

标准，按照政府采购约定楼房交付日期前（按整月）据实结算。超出约定楼房交付日期部分由安置楼房提供方承担。

第十九条【停产停业损失补偿】在规定期限内签订补偿协议的被征收人，其被征收房屋属于住宅经营的，根据其实际经营面积按 100 元 / 平方米的标准一次性给予停产停业损失补偿；属于临街经营的，根据其实际经营面积按 200 元 / 平方米的标准一次性给予停产停业损失补偿。

第二十条【搬家补助】按照被征收房屋建筑面积 10 元 / 平方米一次性向被征收人支付搬家补助，每户不低于 800 元。

第二十一条【签约奖励】

为鼓励被征收人尽早签订补偿协议，凡在下列规定时间内交验空房并签订补偿协议的，特设立以下签约奖励：

（一）在第一阶段（2022 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 8 日）签订补偿协议、腾空房屋交钥匙的，每户给予 3000 元奖励；

（二）在第二阶段（2022 年 12 月 9 日）签订补偿协议、腾空房屋交钥匙的，每户给予 1000 元奖励；

（三）2022 年 12 月 10 日以后签订补偿协议的，没有奖励。

第四章 罚则与救济

第二十二条【强制方法】对拒不执行人民法院判决、裁定的，依法采取下列强制方法：

（一）人民法院依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十一条规定，对其司法拘留；

（二）情节严重的，依据《中华人民共和国刑事诉讼法》规定，由公安机关依法追究其刑事责任；

（三）按照最高人民法院“裁执分离”的司法解释和司法文件规定，市人民政府组织公安等部门和街道办事处实施强制拆除，被执行人承担执行费和实际执行支出。

第二十三条【公安保障】被征收人存在下列情形，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，由公安机关给予治安管理处罚：

（一）以自焚、自残、自杀以及对征收工作人员进行殴打、威胁、恐吓、侮辱、谩骂等方式妨碍依法征收的；

（二）在家存放易燃易爆、剧毒、腐蚀性等危险物质的；

（三）饲养动物故意妨碍依法征收的；

（四）故意制造谣言、散播虚假信息的；

（五）煽动、组织、策划违法信访、集会游行的；

（六）采取伪造或者虚构手段骗取征收补偿款的；

（七）以其他违法方式扰乱依法征收的。

第二十四条【告知义务】在补偿协议签订前，被征收房屋存在被抵押、已出租、被查封、权属有争议、出售后尚未办理转移登记手续、继承或遗赠纠纷等情形的，被征收人应当如实向现场征收指挥部报告，由现场征收指挥部依据相关法律法规处理。被

征收人逾期不报告的，自行承担不利的法律后果；隐瞒事实真相骗取补偿的，相关合同条款无效。

第二十五条【假证处理】变造、伪造或者骗取证件的，一经发现，按照伪造公文印章罪依法追究其刑事责任，所签订的合同无效，自行承担不利的法律后果。虚构事实骗取补偿的，按照诈骗行为依法追究其法律责任。

第二十六条【错证处理】被征收房屋以土地使用权证、房屋所有权证登记为准；登记发证明显违反法律规定的，登记发证部门依法纠正存在的错误，即更正登记、注销登记或者撤销登记，之后按照违法占地或者违法建筑处理。

第二十七条【私自拆除责任】被征收人在移交被征收房屋时，必须保持房屋主体、门窗等设施完好，禁止私自拆除。若私自拆除的，将在补偿款中扣除私自拆除造成的损失，且被征收人自行承担安全责任。

第二十八条【签约拒搬后果】被征收人签订补偿协议后拒不搬迁的，交回所取得的全部奖励和补助，并赔偿整个征收项目因被征收人拒不搬迁所增加的临时安置补助损失。实施单位可以委托拆除公司直接拆除。

第二十九条【权利救济】被征收人对临清市人民政府作出的征收决定、补偿决定等行政行为不服的，可以在60日内向聊城市人民政府申请行政复议，也可以在6个月内向聊城市中级人民法院提起行政诉讼。

第五章 附 则

第三十条【文书送达】评估报告、征收决定、补偿决定、行政处罚决定、强制拆除决定等法律文书可以采取直接送达、委托送达、留置送达、手机短信送达、微信送达、邮寄送达或公告送达等方式送达。

法律文书送达地址为被征收人现在住所；如果被征收人搬离现在住所，需向指挥部书面告知新住所，否则，指挥部向被征收人现住所留置送达法律文书后，即视为法律文书已经送达。

第三十一条【安全提示】在征收过程中，被征收人应当加强安全防范措施，防止水、电、煤气等安全事故发生，妥善保管身份证、户口本、结婚证、土地使用权证、房屋所有权证或者准建证等办理相关手续的重要证件和资料。委托他人代为办理的，应当办理授权委托书手续，避免上当受骗。

第三十二条【方案解释权】本方案由临清市人民政府负责解释。

附件：附属物补偿（迁移）标准

附件：

附属物补偿（迁移）标准

项 目			单价（元）	树木种类	单价（元）		
管式太阳能			400	果 树	特大	600	
盒式太阳能			200		大	450	
简易太阳能			50		中	300	
暖气（组）			200		小 1	200	
					小 2	70	
光伏发电			3-4 元/瓦	果树苗	20		
窗式空调	100	立式空调	240	乔 木	胸径 3cm 以下	10	
挂式空调			200		3-5cm	20	
壁挂式空调（一拖二）			400		5-10cm	30-50	
电热沐浴器			100		10-15cm	60	
浴 盆			100		15-20cm	80	
影壁	标准	大	2000		20-30cm	160	
		中	1600		30-40cm	240	
		小	1200		40cm 以上	300	
	普通	大	1000		葡 萄	冠径 1.5 米以内	30
		中	700			1.5-2.0 米	70
		小	500	2.0-3.0 米		120	
院墙	等级分类	2 米以上	2 米以下	树	3.0-4.0 米	200	
	1 等	120 元/跑米	105 元/跑米		4.0-6.0 米	350	
	2 等	90 元/跑米	75 元/跑米		6.0 米以上	500	