

滕州市人民政府文件

滕政发〔2019〕10号

滕州市人民政府 关于印发《滕州市“城中村”集体土地上房屋 搬迁补偿办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

现将《滕州市“城中村”集体土地上房屋搬迁补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府

2019年7月23日

（此件公开发布）

滕州市“城中村”集体土地上房屋 搬迁补偿办法

第一章 总 则

第一条 为有序推进“城中村”集体土地上房屋搬迁补偿工作,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国城市居民委员会组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《山东省土地征收管理办法》《山东省人民政府办公厅关于进一步严格规范征地管理工作的意见》《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于枣庄市征地上附着物和青苗补偿标准的批复》《枣庄市农村村民住宅用地管理办法》等有关规定,结合我市实际,制订本办法。

第二条 为了公共利益的需要,对本市中心城区规划城市建设用地范围内列入全市棚户区改造计划的“城中村”集体土地上房屋实施搬迁补偿的,适用本办法。

本市中心城区规划城市建设用地范围由市自然资源部门界定。

第三条 本办法所称街道办事处(镇),是指被搬迁“城中村”项目所在地街道办事处(镇)。

被搬迁人，是指集体土地上被搬迁房屋的所有人、宅基地的使用人。

第四条 “城中村”集体土地上房屋搬迁补偿应当遵循程序合法、公开透明、足额补偿、妥善安置的原则，兼顾国家、集体和个人的利益。

第五条 市政府负责本市“城中村”集体土地上房屋搬迁工作。

市自然资源部门负责监督管理街道办事处（镇）实施“城中村”集体土地上房屋搬迁补偿工作，并依法按程序与“城中村”项目所在村（居）签订土地征收补偿安置协议。

街道办事处（镇）负责组织实施本辖区内“城中村”集体土地上房屋调查和搬迁补偿工作，并会同村（居）民委员会与被搬迁人（土地使用权人）签订搬迁补偿协议。市财政部门负责做好补偿资金的保障监管工作。

市发展改革、公安、民政、农业农村、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、综合行政执法、审计、不动产登记等单位按照各自职责，配合做好本市“城中村”集体土地上房屋搬迁补偿工作。

第二章 房屋补偿及奖励

第六条 房屋搬迁工作启动后，街道办事处（镇）组织村（居）民委员会根据有关法律法规和政策的规定，确定集体经

济组织成员名单、户数。按照“一户一宅”的原则，每户只能确定一处标准宅基地房屋。法律法规和政策没有明确规定的，对上述事项，村（居）民委员会应当按照村（居）民自治原则议定并公示无异议，经街道办事处（镇）审核后，报市政府审批。

第七条 对被搬迁人为本村（居）集体经济组织成员，且符合“一户一宅”规定的被搬迁房屋补偿内容包括：

（一）土地及房屋补偿。由房地产价格评估机构按照集体土地区片价格并参照新建高层住宅建设成本，结合被搬迁房屋所处区位在城区土地分级的具体级别和被搬迁房屋的成新、结构等差别，予以评估确定。

（二）附属物补偿。按照下列标准给予补偿：

1. 对房屋室内外装饰装修、各类附属设施、设备、彩钢瓦、钢结构、树木、壁画等附属物的补偿，按照被搬迁个人所有房屋补偿建筑面积及奖励认定面积每平方米360元、集体所有房屋（企业、单位）补偿建筑面积每平方米160元的标准协商确定。确属特殊情况的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

2. 对燃气安装、集中供热等附属物的补偿，按照市燃气、热力部门规定的标准执行。

第八条 被搬迁人为本村（居）集体经济组织成员，对其确定的一处标准宅基地上住宅房屋，按照下列规定执行：

（一）被搬迁人能够提供市自然资源部门认定的土地、房

产等证件，且证载房屋面积不小于建筑容积率 1.3 的，按证载房屋面积给予货币补偿或者房屋安置。

（二）被搬迁人能够提供市自然资源部门认定的土地、房产等证件，且能够在签约期限内签订补偿协议并验收交房的，如其证载房屋面积大于建筑容积率1.0且不大于1.3:

1. 选择货币补偿的，按照证载房屋面积给予补偿；对现状房屋面积大于证载房屋面积的部分，给予工料费奖励。

工料费奖励标准为：砖混两层及两层以上楼房每平方米360元，砖混一层平房每平方米310元，砖木结构房屋每平方米270元。

2. 选择房屋安置的，按照证载房屋面积给予补偿安置；对于房屋安置面积大于证载房屋面积且不大于建筑容积率 1.3 的部分，给予补偿安置的奖励；对现状房屋面积大于房屋安置面积的部分，给予工料费奖励。

（三）被搬迁人能够提供市自然资源部门认定的土地、房产等证件，且能够在签约期限内签订补偿协议并验收交房的，如其证载房屋面积小于建筑容积率 1.0:

1. 选择货币补偿的，按照建筑容积率 1.0 的标准给予补偿；对现状房屋面积大于建筑容积率 1.0 的部分，给予工料费奖励。

2. 选择房屋安置的，按照建筑容积率 1.0 的标准给予补偿安置；对于房屋安置面积大于建筑容积率 1.0 且不大于 1.3 的部分，给予补偿安置的奖励；对现状房屋面积大于房屋安置

面积的部分，给予工料费奖励。

（四）被搬迁人不能提供合法的土地、房产等有效证件，但能够在签约期限内签订协议并验收交房的，按照下列标准给予补偿：

1. 选择货币补偿的，按照建筑容积率1.0的标准给予货币补偿；对现状房屋面积大于建筑容积率1.0的部分，给予工料费奖励。

2. 选择房屋安置的，按照建筑容积率1.0的标准给予补偿安置；对于房屋安置面积大于建筑容积率1.0且不大于1.3的部分，给予补偿安置的奖励；对现状房屋面积大于房屋安置面积的部分，给予工料费奖励。

第九条 对集体经济组织成员确定的一处宅基地房屋之外的已建成房屋，如被搬迁人能够提供市自然资源部门认定的土地、房产等证件，对证载房屋面积部分参照《关于枣庄市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》规定房屋补偿价格，予以评估补偿，不予安置；如被搬迁人能够在签约期限内签订协议并验收交房的，对现状房屋面积大于证载房屋面积的部分，给予工料费奖励。

对集体经济组织成员确定的一处宅基地房屋之外的未建设房屋的宅基地，不再给予房屋补偿，但应当给予集体经济组织土地补偿。

第十条 对集体经济组织成员确定的一处宅基地房屋之外的已建成房屋，如被搬迁人不能提供合法的土地、房产等有

效证件的，应当认定为违法建筑，不予补偿，予以依法处理。但如被搬迁人能够在签约期限内签订协议并验收交房的，对其配合搬迁的行为，给予工料费奖励。

第十一条 被搬迁人为非本村（居）集体经济组织成员，且能够提供市自然资源部门认定的土地、房产等证件的，按照本办法第七条、第八条有关规定执行。

第十二条 被搬迁人为非本村（居）集体经济组织成员，且不能提供合法的土地、房产等有效证件的，应当认定为违法建筑，不予补偿，予以依法处理。但如被搬迁人能够在签约期限内签订协议并验收交房的，对其配合搬迁的行为，按照建筑容积率1.0的标准认定补偿建筑面积，并以本办法第七条规定确定的搬迁补偿标准为奖励价格基数，给予下列奖励：

（一）对在2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》颁布实施时间前取得宅基地所建的房屋，按照奖励价格基数不大于90%的标准和本办法第八条第（四）款规定给予奖励或奖励性安置。

对其现状房屋面积超出补偿建筑面积及奖励认定面积的部分，给予工料费奖励。

（二）对在2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》颁布实施后取得宅基地所建的房屋，认定为违法建筑，自行拆除，不予补偿或者奖励。逾期不拆除的，予以依法处理。

（三）宅基地取得时间、方式和村（居）民委员会划定标准宅基地的确定，由村（居）民委员会按照村（居）民自治原

则议定并公示无异议，经街道办事处（镇）审核后，报市政府审批。

第十三条 被搬迁房屋符合本办法第八条、第十一条或者第十二条规定情形，现状房屋面积小于补偿建筑面积或者奖励标准的，对差额部分的面积给予认定，但应扣除建安成本，且不享受事实营业补助、临时安置补偿、附属物补偿等费用。

第十四条 被搬迁人能够在签约期限内签订协议并验收交房的，对个人所有现状房屋面积大于补偿建筑面积及奖励认定面积部分，按照每平方米260元的标准给予附属物奖励；对集体所有现状房屋（企业、单位）面积大于补偿建筑面积部分，按照每平方米60元的标准给予附属物奖励。

第十五条 对被搬迁房屋已获得补偿的，对其宅基地不再给予集体经济组织土地补偿。

第十六条 檐高在1.7米以上、且不足2.2米的被搬迁建筑，如被搬迁人不能提供合法的土地、房产等有效证件，但能够在签约期限内签订协议并验收交房的，按照同等结构工料费奖励价格70%的标准，给予奖励。

第十七条 被搬迁人能够在确定的签约期限内签订协议并验收交房，对经认定的补偿建筑面积及奖励认定面积（已登记面积除外）按照住宅房屋每平方米50元、非住宅房屋每平方米100元的标准扣除城市基础设施配套费。选择房屋安置的被搬迁人自愿办理房屋登记的，应按照规定标准缴纳契税等相关费用。

第十八条 被搬迁人能够提供有效土地证件或者土地证件证载面积与实际占地面积不符的,由市自然资源部门按照有关规定认定并确定土地面积。

被搬迁人不能提供有效土地证件的,被搬迁房屋土地面积原则上按不超过200平方米的标准确定。

第三章 搬迁奖励和补助

第十九条 实施搬迁补偿的,应当对被搬迁人支付一次性搬迁费,住宅房屋每户标准为600元;非住宅房屋按照被搬迁房屋合法建筑面积每平方米15元的标准支付,非住宅房屋的搬迁费包括设备、用具等的拆除、运输、安装以及其他费用。

第二十条 搬迁住宅房屋,被搬迁人选择货币补偿或者现房安置的,应当按照被搬迁房屋认定的补偿建筑面积及奖励认定面积每平方米10元的标准,给予一次性临时安置补偿费,临时安置补偿费总额低于1000元的按1000元支付。被搬迁人选择期房安置的,根据协议约定的过渡期限,按照被搬迁房屋认定的补偿建筑面积及奖励认定面积中用于房屋安置的面积,给予每月每平方米10元标准的临时安置补偿费;剩余的补偿建筑面积,按照每平方米10元的标准给予一次性临时安置补偿费。

用于期房安置的多层住宅过渡期限不超过24个月,高层住宅过渡期限不超过36个月。

第二十一条 对因搬迁非住宅房屋给被搬迁人造成停产停业损失的，被搬迁人选择货币补偿的，营业用房按照实际营业合法建筑面积每平方米 110 元、生产和办公等用房按照实际使用合法建筑面积每平方米 80 元的标准，给予一次性停产停业损失补偿费。被搬迁人选择期房安置的，根据协议约定的过渡期限，按照被搬迁房屋合法建筑面积中用于房屋安置的面积，给予每月每平方米 20 元标准的停产停业损失补偿费；剩余的合法建筑面积，按照每平方米 10 元的标准给予一次性停产停业损失补偿费。

第二十二条 被搬迁人在搬迁补偿方案确定的签约期限内签订协议并验收交房的，每提前 1 天每户奖励 1000 元，个人所有房屋签约期限原则上为 20 天，集体所有房屋（企业、单位）签约期限原则上为 10 天。

第二十三条 被搬迁住宅房屋实际用于经营使用，被搬迁人能够提供营业执照、依法纳税记录等营业手续的，且营业执照、依法纳税记录等营业手续记载的营业地点、时间与被搬迁房屋地址相一致的，应当根据经营年限和实际用于营业的房屋面积，在住宅房屋搬迁补偿价格的基础上增加事实营业补助。具体按照下列规定执行：

（一）手续审核标准。如被搬迁人未进行“三证合一”或“五证合一”登记的，应当提供营业执照、税务登记证、依法纳税记录，并根据提供上述手续情况分别按照 40%、30%、30% 的比例确定事实营业补助标准；如被搬迁人已进行“三证合一”

或“五证合一”登记的，应当提供营业执照、依法纳税记录，并根据提供上述手续情况分别按照70%、30%的比例确定事实营业补助标准。

（二）补助标准。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）在住宅房屋价格的基础上增加12%的事实营业补助；非临主要街路的房屋，每年在住宅房屋价格的基础上增加6%的事实营业补助。事实营业补助和住宅房屋价格合计不得超过同区位非住宅房屋市场评估价格的85%。

（三）事实营业面积认定标准。实际用于营业的房屋面积以被搬迁房屋实际正在经营使用的面积为准。原则上，临主要街、路（含商业街、市场）房屋的事实营业面积不得超过被搬迁房屋补偿建筑面积及奖励认定面积的80%；非临主要街路房屋的事实营业面积不得超过被搬迁房屋补偿建筑面积及奖励认定面积的60%。

第四章 法律责任

第二十四条 各有关单位及工作人员不认真履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，予以责令改正，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。

第二十五条 采取暴力、威胁等方法阻碍房屋搬迁补偿工作，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。

第五章 附 则

第二十六条 本办法未尽事宜，由街道办事处（镇）会同市自然资源部门研究意见，报市政府审批。

不属于本办法规定情形的集体土地上村（居）实施搬迁补偿的，由被搬迁房屋所在地街道办事处（镇）会同市自然资源部门根据有关规定另行制定搬迁补偿方案，报市政府审批。

第二十七条 本办法自2019年8月1日起施行，有效期至2022年7月31日；本办法施行前已实施的项目，继续沿用原有的规定办理。2017年3月10日滕州市人民政府发布的《滕州市人民政府关于进一步做好“城中村”集体土地上房屋搬迁补偿工作的补充意见》（滕政发〔2017〕22号）同时废止。

抄 送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委办公室，市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2019年7月23日印发
