

济南市钢城区人民政府 艾山街道北城子坡社区征地补偿安置方案公告

钢城征补公告〔2023〕24号

根据济南市钢城区人民政府决定，为保障公共利益用地需要，拟征收北城子坡社区集体土地。按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规的有关规定，济南市钢城区人民政府组织自然资源局、财政局、农业农村局、人力资源和社会保障局等部门和艾山街道办事处根据土地现状调查结果和社会稳定风险评估结果，拟定了《艾山街道北城子坡社区征地补偿安置方案》。现公告如下：

一、拟征收土地目的

本次拟征收土地地块8拟用于消防救援大队项目建设，用途为公用设施用地。

二、拟征收土地的位置、地类及面积

本次拟征收北城子坡社区土地，位于北城子坡社区，总面积2.0085公顷，其中：建设用地2.0085公顷（城市2.0085公顷）。

三、拟征收土地补偿标准

拟征收土地补偿安置费按照山东省人民政府鲁政字〔2023〕144号文公布的济南市钢城区征地区片综合地价标准执行。拟征收土地位于Ⅰ级区片，补偿标准为105万元/公顷。

地上附着物和青苗补偿标准按照山东省财政厅、山东省自然资源厅《关于济南市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁资函〔2021〕2000号）的规定执行。

本次拟征收土地涉及农村住宅、工矿企业的补偿安置，按照济南市钢城区人民政府按照国家有关规定制定的补偿安置方案（附件1）执行。

四、安置意见

经与北城子坡社区协商，对拟征收土地涉及的农业人口采取以下方式安置。

（一）货币安置。征收土地补偿安置费拨付到北城子坡社区后，由村集体经济组织按照国家有关规定研究征地补偿安置费的具体分配方案。

（二）社保安置。征收土地按照1.5万元/亩标准，在征收土地报批前一次性划入当地社会保障资金专户，共计社会保障补贴45.1913万元。由钢城区人力资源和社会保障局会同北城子坡社区研究制定被征地农民社会保障方案，在征收土地经依法批准后，办理参保事宜。

五、办理补偿登记安排

拟征收土地的土地所有权人、使用权人及其他相关权利人应自公告发布结束后5日内持相关权属证明材料到北城子坡社区办理补偿登记并签订征地补偿安置协议。

未在规定期限内办理补偿登记和签订征地补偿安置协议的，以《土地所有权调查确认表》《土地使用权及地上附着物和青苗调查确认表》（附件2）为准。

六、其他事项

本公告在征收土地涉及的农村集体经济组织所在地和山东省征地信息公开查询系统同时予以发布。本公告公示期为30日。自2023年9月6日起至2023年10月5日止。

拟征收土地的农村集体经济组织成员如认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，应在公告结束前书面向济南市钢城区自然资源局提出书面听证申请，听证申请书送至钢城区自然资源局办公室。逾期未提出的，视为放弃听证。

特此公告。

附件：1. 农村住宅（或工矿企业）补偿安置方案

2. 《土地所有权调查确认表》和《土地使用权及地上附着物和青苗调查确认表》

联系电话：75815507

济南市钢城区人民政府

2023年9月6日

发布日期：2023年9月6日

000006

济南市钢城区城市更新工作领导小组文件

钢城更新组字〔2022〕1号

关于印发《钢城区城中村改造工作指引（试行）》 的 通 知

各街道（功能区）办事处（管委会），区政府各部门（单位）：

为进一步规范我区城中村拆迁安置补偿工作，区城市更新工作领导小组制定了《钢城区城中村改造工作指引（试行）》，现印发给你们，请参照执行。

济南市钢城区城市更新工作领导小组

2022年2月22日

（此件依申请公开）

钢城区城中村改造工作指引(试行)

为维护被拆迁人的合法权益，保障城中村改造顺利进行，规范集体土地上拆迁、安置、补偿工作，持续提升钢城城市能级和功能品质，根据有关规定，结合我区实际，制定本指引。

一、拆迁安置

(一) 被安置人员范围

1、拆迁改造范围内的本村（居）集体经济组织成员。

2、拆迁改造范围内的非本村（居）集体经济组织成员，但按相关政策经确认可予以安置的人员。

(二) 安置标准

1、有合法宅基地房屋的本村（居）集体经济组织成员，可选择以宅基地面积或以被安置人口数量作为安置依据。

①选择以宅基地面积作为安置依据的，严格执行“一户一宅”安置政策。“一户多宅”的，只按其中一处宅基地予以安置。有合法宅基地证的，以证载面积核定安置房屋建筑面积，最高不超过 210 平方米（证载宅基地面积超出 210 平方米部分，按照 800 元/平方米予以补偿）；无合法宅基地证的，按照《济南市市区宅基地审批管理规定》（济政发〔2010〕15 号）组织认定宅基地面积，最高面积不超过 264 平方米，安置房屋建筑面积最高不超过 210 平方米（认定宅基地面积超出 210 平

平方米部分，按照 800 元/平方米予以补偿）。

②选择以被安置人口数量作为安置依据的，安置房在充分考虑公共面积分摊的情况下，多层建筑按人均建筑面积 40 平方米安置，小高层建筑按人均建筑面积 43 平方米安置，高层建筑按人均建筑面积 47 平方米安置。

③选择货币安置的，按应安置房屋建筑面积给予货币补偿，补偿价格按照同区位安置房市场评估价确定。选择货币安置的，新增人口不予补偿。

④同一安置家庭户，只能在房屋安置、货币安置中选择一种安置方式。“一宅多户”的，按一处宅基地、一个家庭户的原则进行处理且只能选择一种安置依据（下同）。符合自然分户的（有两处以上合法宅基地的），原则上人口较多的家庭户只能选择面积较大的宅基地，由各村（居）结合实际居住情况予以确认。

2、属于本村（居）集体经济组织成员、无合法宅基地房屋且有成套居住用房需要拆除的，可享受成本价购买安置房，成本价购买安置房屋建筑面积按“以被安置人口数量作为安置依据”方式计算确定。

3、长期在本村（居）居住的非本村（居）集体经济组织成员且有成套居住用房需要拆除的，经村（居）民代表大会研究同意并履行相应程序后，可与村（居）集体经济组织成员一并安置（最多安置三口人，以被安置人口数量作为安置依据计算

安置面积），但不享受保障房政策，解决方式为自购安置房，价格可享受高于成本价、低于市场价的优惠。

（三）选房原则

被安置人按应安置房屋建筑面积对档选择安置房户型。如因户型设计等原因，安置房屋建筑面积超出应安置房屋建筑面积的部分，由被安置人按成本价购买；少于应安置房屋建筑面积的部分，按照同区位安置房市场评估价给予货币补偿。

（四）安置房用地管理

安置房用地按照有偿使用方式，定向供应给所属村（居）集体经济组织、政府投融资平台或区政府指定的机构，用地性质为其他普通商品住房用地。安置房合规分配后，不动产登记部门依法办理不动产权证。

二、拆迁补偿

（一）宅基地地上附着物的补偿

1、以被安置人口数量作为安置依据的房屋征收拆迁时，被拆迁房屋建筑面积超出每人 40 平方米的部分，按照现行征地地上附着物标准进行补偿。有合法房产证的，以证载面积为准；无合法房产证的，由各街道（功能区）办事处（管委会）组织认定房屋建筑面积，最高不得超过 260 平方米，超出部分一律不予补偿。

2、以宅基地面积作为安置依据的，拆除房屋建筑面积超出应安置房屋建筑面积部分予以补偿。有合法房产证的，证载面

积超出安置房屋建筑面积的部分给予补偿；无合法房产证的，由各街道（功能区）办事处（管委会）组织认定的房屋建筑面积（最高不得超过 260 平方米）超出安置房屋建筑面积的部分予以补偿。

3、一户多宅的，按照其中一套宅基地安置，剩余部分按照现行征地地上附着物标准进行补偿。

（二）居民楼、商业楼的补偿

对拆迁范围内的居民楼、商业楼实行货币化补偿，补偿价格参照市场评估价并扣除土地权益价值及相关税费后确定；对按期完成拆迁的，可参照国有土地上房屋征收相关规定，给予一定比例的货币补偿奖励。

（三）其它非居住用房的补偿

因土地征收需要搬迁各街道（功能区）办事处（管委会）、村（居）公共设施或公益事业用房、集体企业用房及其他非居住用房的，按照省有关部门批准的补偿标准予以补偿。房屋及附属设施的搬迁费，按照该建（构）筑物补偿费总额的 20% 予以补偿。

对于难以参照省有关部门批准的补偿标准的，可委托有资质的机构进行评估，参照评估结果进行补偿。

三、拆迁临时安置费、奖励费、搬家补助费等

（一）居住用房

1、临时安置费。选择房屋安置补偿的，按照拆迁住宅每套

每月给予 1000 元临时安置费（“一户多宅”的按照一套计算，支付时间截止于还房日期）；选择货币安置补偿的，一次性给予 6 个月临时安置费。

2、按期或提前搬家奖励费。对在规定时间内签订拆迁补偿协议的，每套最高奖励 2.5 万元；对在规定时间内提前搬家完成的，每套最高奖励 2.5 万元。逾期不予奖励。

3、搬家补助费。对搬家完成、验收合格的搬迁户，每套给予 3000 元搬家补助。

（二）非居住用房

按期或提前搬迁奖励费。征收非居住用房，在规定时间内签订拆迁协议的，每户最高奖励非住宅用房补偿价格的 2.5%；对在规定时间内搬迁完成的，每户最高奖励非住宅用房补偿价格的 2.5%。奖励总额最少不低于 3 万元，最高不超过 300 万元。逾期不予奖励。

四、生活保障房

1、标准。原则上按本村（居）集体经济组织成员人均建筑面积 15 平方米标准予以保障，产权归村（居）集体所有，专门用于村（居）民长期生活保障，未经批准不得转让。选择以被安置人口数量作为安置依据的，分别增加不超过 15%的安置房面积、保障房面积，用于安置、保障集体经济组织新增人口。选择以宅基地面积作为安置依据的，增加不超过 15%的保障房面积，用于保障集体经济组织新增人口。

2、形式。按照“宜住则住、宜工则工、宜商则商”的原则，在符合国土空间规划的前提下，探索建设租赁型住房、新型工业厂房等形式的保障房，发展壮大集体经济。对保障房建设用地不足或不适宜建设保障房的村（居），可采用货币化补偿方式，将折算的保障资金用于购买收益性房产和具有稳定收益的投资产品，实现村居长远稳定收益。

3、用地管理。保障房用地为村（居）集体所有，不得分配给村（居）集体经济组织成员，不得挪作他用，不得抵押和上市交易。安置、保障和经营性用地以外的土地，全部按规定适时征收储备。

4、成本核算标准。根据保障房业态，分类拟定普通住宅、商业商务、工业仓储、办公等不同用途房屋的一般建设成本，作为计入改造成本的依据。保障房项目规划红线范围内道路、绿化等配套设施以及按照规划要求建设的非经营性地下设施，其建设投入一并计入改造成本。建设资金超出改造成本部分，由集体经济组织自筹，产权归集体所有。

五、相关规费减免优惠

城中村改造项目安置房和保障房免收城市基础设施配套费；办理不动产确权登记手续时，减半收取登记费。

六、分类处理违法违规建设

对城中村改造范围内历史形成的违法违规建筑，本着有利于规范和加快推进城中村改造工作的原则，实行分类处理。对

原村（居）集体所有的非居住用房，改造时可以保留的，作为保障房对待，并相应核减保障房建筑面积；对符合或基本符合规划、建筑物满足安全使用要求，且用于安置本村（居）居民的居住用房，经批准可完善相关手续，并核减安置面积；对其他各类违法违章建筑依法依规予以处置。

七、审批备案程序

城中村改造项目启动前，政府投融资平台、各街道（功能区）办事处（管委会）、村（居）等单位要组织编制城中村改造总体策划方案报区政府审批。对列入城市更新项目的城中村改造，按照城市更新项目审批流程确定。对于审批备案 2 年后无实质性进展（未启动房屋拆迁且安置房未开工建设），再次启动改造的，应当重新履行审批备案程序。

八、职责分工

各街道（功能区）办事处（管委会）全面负责各辖区内的城中村改造推进工作。区住建局牵头做好城中村改造项目包装策划和调度协调等工作，区农业农村局牵头做好本村（居）集体经济组织成员认定等工作，区自然资源局牵头做好土地征收、国土空间规划调整、宅基地面积认定等工作，区城管局牵头做好违法违章建筑的认定处理等工作，区发展改革局、民政局、教体局、司法局、财政局、交通局、水务局、生态环境分局、公安分局、规划服务中心等部门各履其责。政府投融资平台、各街道（功能区）办事处（管委会）、村（居）委会要结

合本地实际，在广泛征求村（居）集体组织成员意见的基础上，科学确定拆迁征收补偿安置方式，制定具体实施方案，组织社会稳定风险评估，严禁突破政策规定。安置补偿方案要经村（居）民会议或由村（居）民会议授权村（居）民代表会议讨论通过。

九、适用范围

本指引适用于城镇开发边界范围内（以自然资源部门申报批复的范围为准）集体土地上新实施的村（居）改造项目。国有土地上房屋征收按照《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（济南市人民政府令第 248 号）等相关法律法规和政策执行。

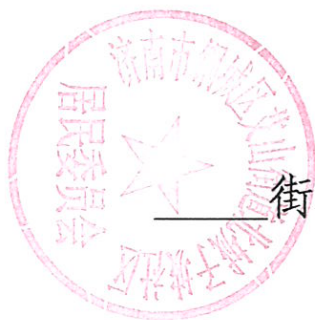
十、其他

本指引未尽事宜和具体实施过程中遇到的特殊情况，由各街道（功能区）办事处（管委会）提出解决方案，报区项目指挥部审核备案。

本指引由区城市更新工作领导小组办公室负责解释。

本指引自印发之日起施行，有效期 3 年。

征收土地现状调查确认表



____街道____村



钢城区自然资源局



钢城区财政局



钢城区农业农村局



____街道办事处

(一) 土地所有权调查确认表

填表时间： 年 月 日

乡(镇) 村(公章)

单位：公顷、亩/人

土地所有权证号：莱芜市集有(2012)第 0300/0007 号

序号	农用地				建设用地	未利用地	合计
	耕地	园地	林地	其他农用地			
1	0	0	0	0	2.0085	0	2.0085
总计							
全村总人口(人)	1159	全村土地面积		130.35	1.32	人均耕地面积	0.0171

乡(镇)政府调查人(签字): 王庆江

自然资源主管部门调查人(签字): 李纪

农村集体经济组织代表(签字): 李纪

财政主管部门调查人(签字): 李纪

勘测定界单位代表(签字): 李纪

农业农村主管部门调查人(签字): 李纪

(二) 土地使用权及地上附着物和青苗调查确认表

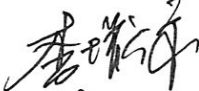
____乡(镇)____村(公章)

填表时间: ____年 ____月 ____日

序号	土地使用权人	使用面积 (亩)	地上附着物和青苗			金额	权利人 签字捺印	备注
			种类	规格	面积或数量			
	无							

备注: 1. 土地使用权人与地上附着物和青苗所有权人一致时, 同时填写“使用面积”和“地上附着物和青苗”栏; 2. 土地使用权人无地上附着物和青苗时, “地上附着物和青苗”栏填写“无”; 3. 涉及土地流转的, “地上附着物和青苗所有权人”栏只填写地上附着物和青苗, 使用面积栏为“空”, “土地使用权”栏只填写使用面积, 地上附着物和青苗栏为“空”; 4. 涉及农村住宅(或工矿企业)及其他建(构)筑物等地上附着物时, 一并调查并填写确认表; 5. 此表为参考表格, 各地根据实际情况, 可按“一户一表”或“多户一表”来执行。

自然资源主管部门调查人(签字): 

财政主管部门调查人(签字): 

农业农村主管部门调查人(签字): 

乡(镇)政府调查人(签字): 

农村集体经济组织代表(签字): 

勘测定界单位代表(签字): 