

川政发〔2019〕5号

淄川区人民政府
关于加快推进旧城（棚户区）改造工作的
实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，开发区管委会，区政府有关部门，
有关单位：

《加快推进旧城（棚户区）改造工作的实施意见》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

淄川区人民政府

2019年9月16日

加快推进旧城（棚户区）改造工作的实施意见

为加快我区旧城（棚户区）改造步伐，进一步完善城市功能、改善人居环境、提升城市形象，全力推进城市化进程，根据国家及省市棚户区改造有关要求，结合我区旧城（棚户区）改造工作实际，制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神，按照“政府主导、居民自愿、市场运作、政策保障”的原则，依法、规范、有序、高质量的推进旧城（棚户区）改造工作，使棚户区居民居住条件明显改善，城市基础设施配套水平明显提升，城市综合承载能力明显提高。

二、目标任务

（一）改造范围。旧城（棚户区）是指北至胶王路，东至湖南路，南至文峰路，西至北京路建成区范围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋的居住区或城中村。

上述范围以外的国有工矿棚户区改造以及省市重点项项目需拆迁安置的区域参照本《意见》执行。

（二）改造目标。力争在2023年前基本完成我区列入计划的棚户区改造任务，力争在2026年前基本完成旧城改造任务。

三、实施原则

（一）统一规划、综合开发。政府统一编制控制性详细规划，

统一编制旧城（棚户区）改造方案，统一编制可行性研究报告。打破村居行政边界，合理确定改造单元，大力推动合村并居，统筹规划建设路网、市政管网、绿化、环卫等基础设施，统筹规划建设学校、幼儿园、便民市场、公共停车场、公厕等配套设施。

（二）政府主导、市场运作。坚持“拆建分离”“安置开发分离”的原则，政府负责村居及村（居）民的安置工作，组织实施安置房建设。鼓励社会资本参与安置房建设，通过招投标确定资信和业绩优良的建设企业建设安置房。市场开发主体通过招拍挂从市场上拿腾空的净地，进行开发经营。

（三）属地负责、部门联动。各镇（街道、开发区）是旧城（棚户区）改造的实施主体，负责项目的立项申请，根据区政府制定的旧城（棚户区）改造方案和拆迁安置政策，会同村居制定拆迁安置补偿方案并具体负责实施，区政府有关部门根据职责，合力推进旧城（棚户区）改造工作。

（四）群众自愿、公开透明。旧城（棚户区）改造工作要充分尊重群众意愿，对列入改造的村居，由镇（街道、开发区）负责指导村居民主推选自治改造委员会（简称“自改委”），“自改委”在村居两委领导下，负责依据政策开展具体工作。拆迁安置补偿方案由镇（街道、开发区）会同村居制定，报区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室核准备案后，经95%以上村（居）户代表讨论通过并予以公示后实施。拆迁实行连片拆迁，一个规划片区单元内，100%签订拆迁补偿安置协议后，方可实施拆迁。

四、实施程序

(一) 申报条件。在区政府编制的旧城（棚户区）改造方案中，符合城市规划并具备实施条件，村居组织具备实施拆迁安置的能力，项目基本能实现盈亏平衡。

(二) 具体程序。由村居向所在镇（街道、开发区）提出项目立项申请，镇（街道、开发区）受理项目立项申请后，对申报村居的条件进行审核，经审核通过的项目，镇（街道、开发区）负责提供相关资料报区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室，区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室负责组织专家评审，评审结果报区政府批准后列入计划上报。

(三) 对已列入计划并实施的棚改项目，区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室根据项目批准时间和形象进度，进行分类管理，区别享受相关政策。

(四) 镇（街道、开发区）负责签订旧城（棚户区）改造合同，改造合同签订前须经区旧城（棚户区）改造工作领导小组审核批准。各镇（街道、开发区）及各村居不得与开发企业私自签订旧城（棚户区）改造合同，本意见实施以前签订的旧城（棚户区）改造合同按程序报区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室备案。

五、改造政策

（一）安置政策

1. 拆迁安置补偿。实行货币安置、房屋安置等安置方式。实行以宅基地面积置换房屋面积的，城中村按1:1置换，城郊村和镇驻地村按1:0.7或0.8置换，置换面积不足部分按市场评估价

格补差，多余部分按市场评估价格货币补偿。宅基地置换安置房后，一层房屋、附属房屋及其他地上附着物，由政府征收不再另行支付补偿费，宅基地上有合法手续的二层及二层以上的房屋，由评估公司按房屋重置评估价格进行货币补偿。集体土地上的生产经营性用房通过评估进行货币补偿。

多层住宅补偿标准执行原建筑面积置换安置房套内面积，置换面积不足部分按市场评估价格补差，多余部分按市场评估价格货币补偿；被征收人选择货币补偿的，通过市场评估价格进行货币补偿。

其他补偿的费用标准，按照淄博市现行有关补偿补助标准的文件执行。

区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室负责制定具体安置补偿办法。

2. 村居发展空间。为确保村居后续发展和村（居）民服务保障，按照旧村居用地面积的 10% 预留发展用地和公共服务设施用地，村居以土地面积置换公建房屋面积，城中村按照 1:0.8 置换公建房屋面积，城郊村和镇驻地村按 1:0.5 置换公建房屋面积，经营用房和公共服务用房面积比例由村居根据公共服务要求报镇（街道、开发区）核准后确定，原则上公共服务用房面积比例不低于 30%。经营用房和公共服务用房在安置区一并规划建设，一并交付使用，房屋产权归村居集体所有，产权不得转让，镇（街道、开发区）负责监督。

村居发展空间预留之后，旧村居用地范围内原村居集体资产

（包括办公、生产、经营，服务等用房）评估价格小于补偿房屋价格的，由政府征收不再另行支付补偿费；大于补偿房屋价格的，按评估价格找差，差价优先支付安置成本。旧村居范围集体土地征地补偿费通过法定程序用于支付安置成本，旧村居范围以外新征收土地（包括存量建设用地和新增建设用地），集体土地征地补偿费按省政府确定的区片综合地价标准执行。

（二）支持政策

1. 享受中央和省财政补贴。

2. 落实税费减免政策。对旧城（棚户区）改造项目全面落实国家有关税收优惠政策，城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金等额支持安置房建设，部分经营服务性收费项目，按照收费标准下限减半收取直至全免。

3. 用地方面。旧城（棚户区）改造安置房建设应享受重大项目用地政策，纳入年度供应计划并优先安排。安置房用地的土地出让金区级收益部分等额支持安置房建设。安置成本列入腾空区土地成本，安置成本超出腾空土地出让价格的，超出部分可通过法定程序用新征收土地集体土地征地补偿费优先支付，村居没有能用于新征收的集体土地，相应扣减村居预留用地，用于支付安置成本，财政部门负责资金结算。腾空土地通过招拍挂出让，城中村土地价格一般不低于300万元/亩，城郊村土地价格一般不低于200万元/亩，土地价格评估综合考虑地块周边配套条件、容积率等因素，可以在一定幅度内调整。

4. 项目专项债券。旧城（棚户区）改造项目列入山东省年

度计划后，区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室根据棚改项目条件向区政府融资平台申请专项债券支持，政府融资平台负责组织上报材料申请棚改专项债券。

5. 严格兑现政策。区政府相关部门必须在规定时间内及时兑现政策。建设企业必须按期完成安置房建设任务，对不按批准的安置方案建设或不按期竣工的项目，按合同约定扣减项目保证金，不予享受政府支持政策，已享受部分由相关部门予以追缴。

6. 旧城（棚户区）改造项目享受省市重大项目手续办理相关政策。

六、组织保障

（一）强化组织领导。成立区旧城（棚户区）改造工作领导小组，领导小组办公室设在区住建局，负责旧城（棚户区）改造项目的审批、监管、指导和验收评估，组织协调各成员单位工作，考核各镇（街道、开发区）旧城（棚户区）改造工作。

（二）明确工作责任。各镇（街道、开发区）负责安置补偿和土地征收工作，严格执行旧城（棚户区）改造政策规定，确保项目按期开工、按期竣工；发改、财政、住建、自然资源、综合行政执法、规划、行政审批、审计、住房保障、人防、投建中心等部门，负责做好对上争取政策、融资平台服务、申请专项债券、各项手续办理、项目监管和评估验收等工作；公安部门负责打击项目实施过程中扰乱建设程序、阻挠拆迁进地等违法违规行为；纪检监察部门负责查处拆迁安置过程中虚报安置户数、虚报宅基地面积、骗取支持政策、拆迁安置和土地征收推进不力等行为，

情节严重的，移交司法机关依法处理。

(三) 加强舆论宣传。旧城（棚户区）改造是重大民生工程、发展工程，对促进全区经济发展和社会和谐意义重大。各镇（街道、开发区）、各有关部门要大力宣传工作的重要意义，正确解读政策，形成全社会共同关心、共同支持、共同推进旧城（棚户区）改造工作的良好氛围。

本《意见》自公布之日起施行。此前区有关旧城（棚户区）、旧村（居）改造相关规定与本《意见》不一致的，按本《意见》规定执行。本《意见》由区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室负责解释。

- 附件：1. 淄川区旧城（棚户区）改造工作领导小组成员名单
2. 淄川区旧城（棚户区）改造房屋征收补偿安置标准暂行办法
3. 淄川区旧城（棚户区）改造集体土地上房屋征收与补偿工作规程

附件 1

淄川区旧城（棚户区）改造工作领导小组 成员名单

- 组 长：**李新胜（区委书记）
闫桂新（区委副书记，区长）
- 副组长：**高 方（区委常委、区委政法委书记）
赵 军（副区长）
李 庭（副区长）
孙鲁岷（副区长、区公安分局局长）
- 成 员：**孙兆兴（区纪委常务副书记、区监委副主任）
王荣秋（区政府党组成员、区信访局局长）
晏明君（区政府党组成员、办公室主任）
赵长浩（区委组织部常务副部长）
闫盛霆（区委宣传部常务副部长）
郑良村（区委宣传部副部长，区融媒体中心主任）
庞义军（区委政法委常务副书记）
赵云龙（区发改局局长）
付志欣（区工信局局长）
苏兴田（区公安分局副局长）
李宝业（区司法局局长）
张 焱（区财政局局长）

张 伟（区人社局局长）
张学文（区自然资源局局长）
贾士龙（区生态环境分局局长）
刘鹏飞（区住建局局长）
唐加福（区文旅局局长）
张勉君（区审计局局长）
桑 林（区行政审批服务局局长）
李昌元（区综合行政执法局局长）
梁金华（区招商局局长）
高锬长（区政府投资工程建设中心主任）
康 勇（区人民防空工程维护服务中心主任）
陈义民（区住房保障中心主任）
郭 锐（区公用事业服务中心主任）
徐建军（区市政环卫服务中心主任）
郑贵春（区园林绿化和公园管理服务中心主任）
张 青（区税务局局长）
郑明涛（区供电中心主任）
刘一波（区规划办主任）
韩 雷（区消防救援大队大队长）
陈新国（区住房公积金管理中心主任）
朱怀渤（淄博星辰供水有限公司总经理）
褚国城（开发区党委常务副书记、管委会主任）
耿 升（洪山镇党委书记）

焦鹏生（昆仑镇党委书记）
张 涛（双杨镇党委书记）
李建华（罗村镇党委书记）
张继波（寨里镇党委书记）
刘 成（龙泉镇党委书记）
孙艺兵（岭子镇党委书记）
宗加新（西河镇党委书记）
张行海（太河镇党委书记）
张 刚（般阳路街道工委书记）
张红军（将军路街道工委书记）
张维洲（松龄路街道工委书记）
张立冬（开发区党委副书记）
蒋 涛（洪山镇镇长）
单志革（昆仑镇镇长）
高 振（双杨镇镇长）
张 学（罗村镇镇长）
王 林（寨里镇镇长）
孙 潇（龙泉镇镇长）
常 忠（岭子镇镇长）
陈 涛（西河镇镇长）
张 宁（太河镇镇长）
刘 芳（般阳路街道办事处主任）
段为荣（将军路街道办事处主任）
张 磊（松龄路街道办事处主任）

领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，赵军兼任办公室主任，刘鹏飞兼任办公室常务副主任，赵云龙、张焯、张学文、李昌元、陈义民、刘一波兼任办公室副主任，办公室工作人员从发改、财政、自然资源、住建、综合行政执法、住房、规划等部门抽调，名单如下：

任传兵（区发改局副局长、区重点项目管理服务中心主任）

崔 敏（区财政局副局长）

蔡尚高（区自然资源局副局长）

李绪文（区住建局副局长）

黄长娟（区综合行政执法局党组成员）

岳德华（区住房保障中心党组成员）

刘 军（区规划办副主任）

附件 2

淄川区旧城（棚户区）改造房屋征收补偿安置标准暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范旧城（棚户区）改造房屋征收补偿安置工作，统一征收补偿安置标准，保障被征收房屋所有权人的合法权益。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》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国物权法》《国务院国有土地上房屋征收与补偿条例》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》和《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关法律法规，结合我区实际，制定本办法。

第二条 北至胶王路，东至湖南路，南至文峰路，西至北京路建成区范围内，实施旧城（棚户区）改造项目涉及到的房屋、构筑物及附属设施征收补偿安置，适用本办法。此前已经实施补偿安置的项目，不适用本办法。

上述范围以外的国有工矿棚户区改造以及省市区重点项目需拆迁安置的区域参照本办法执行。

第三条 房屋征收主体为区政府，征收部门为区住建局，镇（街道、开发区）为实施主体，承担房屋征收与补偿安置具体工作。

第四条 房屋征收对象为被征收房屋的所有权人。

第五条 建设项目征地决定公告或房屋征收决定公告确定的时间为房屋征收时间。

第六条 集体土地上房屋征收按照《山东省土地征收管理办法》《关于进一步严格规范征地管理工作的意见》执行，国有土地上房屋征收按照《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《淄博市国有土地上房屋征收与补偿工作程序》执行。

第七条 自本办法施行之日起，房屋征收范围内，被征收人可以选择货币补偿安置，也可以选择房屋产权调换。

第八条 安置房由政府统筹规划建设，规划建设方案应邀请征收区域内村民代表参加，并在征收区域内公布后实施。安置房建设标准：水、电、暖、燃气、电话、有线电视、网络管线到位（户）；室内房间间隔完成，房间配设普通门；安装进户防盗门，塑钢门窗；室内墙面、顶棚刮腻子；卫生间地面、墙面贴瓷砖，安装坐便器、洗面盆；厨房地面、墙面贴瓷砖，安装洗菜盆；除卫生间、厨房外，室内地面为水泥地面；阳台设给排水，安装洗面盆、拖布池，地面、墙面贴瓷砖。

第二章 房屋征收补偿安置标准

第九条 住宅房屋征收补偿安置

1. 被征收人选择货币补偿的，由项目实施主体与被征收人通过协商从区旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室确定的评

估机构中选取一家评估确定，项目实施主体与被征收人通过协商未达成一致的，可以通过公开抽签、摇号等方式确定评估机构。

(1) 多层住宅房屋补偿标准=房屋市场评估价格+装修和附属设施评估价格。被征收人(以家庭为单位，含配偶及未成年子女)只有一套住宅而无其他房产，该房产合法且在证的建筑面积低于 45 平方米的，由被征收人提出申请(如果被征收人将原有其他房产交易转让后满足上述最低住房保障补偿标准，但自转让登记之日起至房屋搬迁通知发布之日起不满两年的，不得提出申请)，经项目实施主体和旧城(棚户区)改造工作领导小组核实后，按照建筑面积 45 平方米实行补偿，符合上述条件的被征收人名单应由房屋征收部门在搬迁范围内进行公示，公示期不少于 10 天，并接受社会监督。

(2) 宅基地上的房屋补偿标准根据被征收房屋市场评估价格和被征收房屋认定可补偿建筑面积给予货币补偿；二层及二层以上房屋由评估公司按房屋重置价格及成新率进行评估给予货币补偿。

2. 被征收房屋的产权所有人选择房屋产权调换补偿安置的，按照以下标准给予补偿：

(1) 多层住宅房屋补偿标准以建筑面积置换安置房套内面积(不足 45 平方米的按 45 平方米对被征收人提供用于产权调换的补偿，可参照上文规定执行)，置换安置房套内面积后剩余面积可按 1:2 的比例置换安置房储藏室或车位建筑面积。被征收房

屋建筑面积置换安置房套内面积不足部分，按安置房分房时点的市场评估价格购买；被征收房屋建筑面积置换安置房套内面积超出部分，按征收时点的被征收房屋市场评估价格给予货币补偿。室内装修按评估价格给予货币补偿。

(2) 宅基地上的房屋补偿标准以宅基地面积为基数，城中村按 1:1 的比例置换安置房建筑面积，城郊村和镇驻地村按 1:0.7 或 0.8 的比例置换安置房建筑面积，宅基地折算系数由各乡镇（街道、开发区）根据项目区位条件确定（最大不得超过 1.0），报区旧城（棚户区）改造工作领导小组批准。补偿面积小于置换安置房建筑面积的，不足部分按安置房分房时点的市场评估价格购买；补偿面积大于置换安置房建筑面积的，超出部分按安置房分房时点的市场评估价格给予货币补偿。置换安置房建筑面积后剩余面积可按 1:2 的比例置换安置房储藏室或车位建筑面积。一处宅基地最多置换两套安置房，置换安置房面积一般不超过 240 平方米。宅基地置换安置房后，一层房屋、其他附属房屋及其他地上附着物，由政府征收不再另行支付补偿费，宅基地上有合法手续的二层及二层以上的房屋，由评估公司按房屋的重置价格及成新率评估给予货币补偿。

第十条 非住宅房屋征收补偿安置

非住宅房屋征收补偿实行货币补偿，按评估价格给予货币补偿。

第十一条 村（居）集体补偿标准

1. 按照旧村居用地面积的 10%预留发展用地和公共服务设施用地，村居以土地面积置换公建房屋面积，城中村按照 1:0.8 置换公建房屋面积，城郊村和镇驻地村按 1:0.5 置换公建房屋面积，经营用房和公共服务用房面积比例由村居根据公共服务要求报镇（街道、开发区）核准后确定，原则上公共服务用房面积比例不低于 30%。经营用房和公共服务用房在安置区一并规划建设，一并交付使用，房屋产权归村居集体所有，产权不得转让，镇（街道、开发区）负责监督。

2. 按上款规定实施集体补偿后，旧村居用地范围内原村居集体资产（包括办公、生产、经营，服务等用房）评估价格小于补偿房屋价格的，由政府征收不再另行支付补偿费；大于补偿房屋价格的，按评估价格找差，差价优先支付安置成本。旧村居集体土地（包括宅基地）置换安置房后，旧村居集体土地征地补偿费按照法定程序优先支付安置成本。

3. 旧村以外的土地列为征收范围的，依法进行补偿，集体土地征地补偿费执行省政府确定的区片综合地价标准。

第三章 其他补偿费及附属物补偿标准

第十二条 搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费和一次性搬迁补助费的标准，按照淄博市人民政府办公厅《淄博市国有土地上房屋征收搬迁补偿费、临时安置补偿费、停产停业损失补偿费和一次性搬迁补助费标准》执行。集体土地的

补偿安置参照执行。

第十三条 如因产权调换安置房逾期交付，造成被征收人延长过渡期限的，支付被征收人的临时安置补偿费增加一倍。

第十四条 逾期不签订补偿协议未完成搬迁的，不予补助一次性搬迁补助费。

第十五条 被征收人自费安装的固定电话、有线电视、信息网络、空调、多管太阳能等，按照价格主管部门届时规定的移动安装费用或市场价格给予补偿；自费开户的管道燃气、暖气按照价格主管部门届时规定的开户费用给予补偿。

第十六条 被征收人选择产权调换的，原有管道天然气、有线电视在新建安置房中抵补一套，不再进行货币补偿；集中供热暖气设施按照原房屋产权证记载的建筑面积在新建安置房中抵补，超出部分按届时相关部门规定标准收取。

第四章 奖励

第十七条 实行奖励制度，设立拆迁个人奖、片区（单元）奖、整村（楼栋）奖等多级奖励，被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁的，给予被征收人 10000 元奖励；整片区（单元）内被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并全部按期搬迁的，给予整片区（单元）内所有被征收人 5000 元奖励；整村（楼栋）内被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并全部按期搬迁的，给予整村（楼栋）内所有被征收人 5000

元奖励，以上奖励可累加，每户获得总奖励不超过 20000 元，奖励资金在被征收房屋拆除到位后兑现。

第十八条 在拆迁进地期间，根据拆迁工作评价考核情况，给予镇（街道、开发区）、村居以上奖励资金总额 5%—10% 的奖补。

第五章 附则

第十九条 镇（街道、开发区）负责房屋被征收户数和宅基地面积等基本情况的认定并报旧城（棚户区）改造工作领导小组办公室备案。

第二十条 征地公告发布后，不得在征收范围内实施新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途等不当行为；违反规定的，不予补偿。

第二十一条 对认定为违法建筑的房屋不予补偿。

第二十二条 在土地征收过程中，拆迁安置补偿方案经 95% 以上村（居）户代表讨论通过后，村居两委可根据拆迁安置进度，依法收回土地使用权。

第二十三条 本办法未尽事宜，由镇（街道、开发区）研究拟定处置方案，上报旧城（棚户区）改造工作领导小组批准同意后执行。

第二十四条 本办法自印发之日起施行。

附件 3

淄川区旧城（棚户区）改造集体土地上房屋征收与补偿工作规程

为规范旧城（棚户区）改造集体土地上房屋征收与补偿，依法维护群众利益，保障被征收房屋所有权人合法权益，明确工作职责，促进旧城（棚户区）改造顺利进行，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国土地管理法》，参照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》和《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关法律法规，结合我区实际，制定本工作规程。

一、前期工作阶段流程

（一）编制年度计划

由住建部门会同发改、自然资源、规划、住房保障等部门，按照淄川区旧城（棚户区）改造规划、城镇总体规划、土地利用总体规划等编制房屋年度征收计划，年度征收计划报区政府审批。

（责任单位：区住建局、区发改局、区自然资源局、区住房保障中心、区规划办、各镇、街道、开发区）

（二）确定征收项目

根据年度征收计划，由镇（街道、开发区）组织村居召开户代表会，经 95%以上村（居）户代表同意改造后，分别进行项目

立项、规划选址、环境影响评价和用地规划许可手续办理。(责任单位: 区住建局、区发改局、区生态环境分局、区住房保障中心、区规划办、各镇、街道、开发区)

(三) 审查征收项目、确定征收范围

住建部门根据出具的规划意见,会同发改、自然资源、规划等有关部门提出房屋征收项目和征收范围,报区政府审查确定。

(责任单位: 区住建局、区发改局、区自然资源局、区住房保障中心、区规划办)

(四) 提出征地申请

由自然资源部门根据相关法规规定,向区政府提出征地申请。

(责任单位: 区自然资源局、各镇、街道、开发区)

(五) 发布征地告知书

房屋征收项目和征收范围确定后,由自然资源部门在征收范围内发布征地告知书,明确告知征收项目、范围、暂停办理相关手续及征收补偿按照集体土地征收补偿标准有关规定执行。(责任单位: 区自然资源局、各镇、街道、开发区)

(六) 房屋调查摸底

住建部门会同自然资源、行政执法、规划等有关部门和镇(街道、开发区),对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查摸底登记,对未登记的建筑进行调查、认定和处理,调查结果应当在拟征收范围内向被征收人公布。各镇(街道、开发区)应提供征收范围内房屋现状平面图。(责任

单位: 区住建局、区自然资源局、区综合行政执法局、区住房保障中心、区规划办、各镇、街道、开发区)

(七) 选择评估机构

房屋征收范围确定后, 房屋征收部门按照旧城(棚户区)改造工作领导小组办公室确定的房地产价格评估机构名单, 通知房地产估价机构报名参与。房地产估价机构确定后, 房屋征收部门应当书面告知被确定的房地产估价机构, 并签订书面房屋征收评估委托合同。房地产估价机构不得转让或者变相转让受委托的房屋征收评估业务。(责任单位: 区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区)

(八) 开展预评估

房地产价格评估机构依据相关法规规定开展预评估工作, 并为制订征收补偿方案提供预评估单价。(责任单位: 区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区)

(九) 发布征地公告

土地征收获批后, 区政府发布征地公告(由自然资源部门在报纸和门户网站公布, 并在征地范围内明显区域张贴), 明确征地范围内的房屋一并征收。(责任单位: 区住建局、区自然资源局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区)

二、征收决定阶段流程

(十) 拟定征收补偿方案, 征求公众意见

拟订征收补偿方案, 报区政府论证后, 在征地范围内公布征

求公众意见。征求意见情况和根据公众意见修改情况应及时予以公布。(责任单位: 区住建局、区自然资源局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区)

(十一) 社会稳定风险评估

征收补偿方案征求意见期满 10 日内, 由各镇(街道、开发区)会同信访等有关部门进行社会稳定风险评估, 评估报告及评估结果应及时上报区政府。(责任单位: 区信访局、各镇、街道、开发区)

(十二) 补偿资金保障

财政部门应当会同有关部门落实征收补偿费用, 确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款使用。(责任单位: 区财政局、淄博般阳置业有限公司)

(十三) 安置房源保障

房屋征收部门组织新建或购买房屋, 确保征收产权调换安置房源的落实。(责任单位: 区住建局、区住房保障中心、淄博般阳置业有限公司)

(十四) 作出征地决定

区政府根据相关规划和计划、房屋调查登记、征收补偿方案征求意见和社会稳定风险评估情况, 作出征地决定, 发布正式征收补偿方案, 明确征收搬迁时限。(责任单位: 区住建局、区自然资源局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区)

(十五) 公示评估结果

征收决定公告后，各镇（街道、开发区）应当将分户的初步评估结果向被征收人公示，并安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。（责任单位：区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区）

（十六）送达评估报告

房地产估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向所在镇（街道、开发区）提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。各镇（街道、开发区）应当及时向被征收人送达分户评估报告。（责任单位：区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区）

三、征收实施阶段流程

（十七）签订补偿协议

在评估结果公示期满后，在征地公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由各镇（街道、开发区）与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，签订补偿协议。（责任单位：区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区）

四、征收后续阶段流程

（十八）作出补偿决定

对在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，由所在村居委会或集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，依法收回土地使用权。（责任单位：各有关部门、各镇、街道、开发区）

（十九）申请强制执行

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由村居委会或集体经济组织依法申请人民法院强制执行。（责任单位：区法院及各有关部门、各镇、街道、开发区）

（二十）拆除征收房屋

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。被征收人完成搬迁后，各镇（街道、开发区）应当及时委托具有法定资质的拆除公司拆除被征收房屋。（责任单位：各镇、街道、开发区）

（二十一）移交征收土地

征收范围内所有房屋、建筑物、构筑物及附属物拆除完毕，清除建筑垃圾，平整土地形成净地，修建安全围墙后，各镇（街道、开发区）将被征收土地移交有关部门，并完善相关移交手续。

（责任单位：各镇、街道、开发区）

（二十二）审计结果公布

审计部门应当对征收补偿费用、征收补偿工作经费管理和使用情况加强监督，并及时公布审计结果。（责任单位：区审计局、

各镇、街道、开发区)

(二十三) 项目最终结算

征收项目整体完成后3个月内,各镇(街道、开发区)会同项目单位向财政部门申请项目结算。(责任单位:区财政局、区住建局、区住房保障中心、各镇、街道、开发区、淄博般阳置业有限公司)

旧城(棚户区)改造国有土地上房屋征收按照《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《淄博市国有土地上房屋征收与补偿工作程序》执行。

抄送:区委办公室,区人大办公室,区政协办公室,区人武部,区法院,区检察院。

淄川区人民政府办公室

2019年9月16日印发
