

烟台市蓬莱区国有土地上房屋征收与补偿标准

(征求意见稿)

为进一步加强蓬莱区辖区国有土地上房屋征收与补偿工作，规范征收与补偿安置标准，维护公平利益，切实保障被征收人合法权益，依据《烟台市国有土地上房屋征收与补偿办法》（烟政办字〔2020〕55号），结合蓬莱区工作实际，制定烟台市蓬莱区国有土地上房屋征收与补偿标准如下：

第一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋属于公共租赁住房、公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，在租赁关系存续期间，被征收人未与承租人达成解除租赁协议但符合房屋承租规定的，应当对被征收人实行房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被征收人与原房屋承租人重新签订房屋租赁合同。

第二条 对被征收住宅房屋价值的补偿，按照房屋征收决定通告之日被征收房屋所处区位新建普通商品住房市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。被征收住宅房屋的最低补偿标准，不得低于同区位新建普通商品住房市场评估价格的90%。

对被征收非住宅房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定通告之日被征收房屋所处区位类似房地产的市场价格，由房地产价格评估机构评估确定。

第三条 被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋和被征收房屋的价值均按规定进行评估确定。双方结清差价后，该产权调换房屋的所有权归被征收人所有。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，区人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

征收房屋的附属物，不作产权调换，给予货币补偿。

第四条 用于产权调换的房屋应当产权清晰且无权利限制，符合国家、省和烟台市规定的房屋建筑设计技术规范、标准和房屋质量安全标准。

第五条 征收个人住宅，被征收人只有一套住宅房屋，且该房屋建筑面积低于四十五平方米的，在对被征收人进行货币补偿或房屋产权调换时，被征收房屋的建筑面积应按最低面积补偿标准四十五平方米计算。

房屋征收部门应当将符合前款条件的被征收人在房屋征收范围内进行公示，公示期限不得少于十日。

第六条 被征收人符合住房保障条件，且作出房屋征收决定的区政府有符合条件的保障性配租、配售房源的，作出房屋征收决定的区政府应当直接配租、配售保障性住房，不再轮候。

被征收人符合住房保障条件且作出房屋征收决定的区政府有符合条件的保障性配租、配售房源，也符合享受最低面积补偿条件的，房屋征收部门应当征求被征收人意见，由被征收人选择住房保障或者享受最低面积补偿。

第七条 产权调换房屋的过渡期限在补偿协议中有约定的，从其约定。没有约定的，就地回迁安置房为六层及以下建筑的，过渡期限不得超过二十四个月，七层至十二层建筑不得超过三十个月，十三层及以上建筑不得超过四十二个月。易地安置房为六层及以下建筑的，过渡期限不得超过十二个月，七层至十二层建筑不得超过十八个月，十三层及以上建筑不得超过二十四个月。

第八条 临时安置费按被征收住宅房屋的建筑面积结合过渡期限计发。临时安置费标准为每月 12 元/平方米。被征收人符合享受最低面积补偿条件的，房屋征收部门应按照四十五平方米计算临时安置费。

被征收人选择货币补偿的，应当一次性给予被征收人三个月临时安置费。被征收人选择房屋产权调换的，应当在过渡期限内支付临时安置费；被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置费。房屋征收部门提供的周转用房面积应不小于被征收房屋面积，周转用房使用人应当按时腾退周转用房。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之日起按照标准双倍支付临时安置费。被征收人选择房屋征收部门提供的周转用房的，自逾期之日起按照标准支付临时安置费。

第九条 停产停业损失补偿费根据被征收非住宅房屋的规划用途、土地性质和效益等不同，结合停产停业期限确定。按被征收房屋建筑面积，生产、仓储类房屋每月 30 元/平方米，办公、公益类房屋每月 40 元/平方米，商贸、服务类房屋每月 50 元/平方米。实行产权调换的，在过渡期限内支付；实行货币补偿的，一次性给予被征收人十二个月停产停业损失补偿费。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人和生产、经营单位或个人协商分配；协商不成的，由房屋征收部门将停产停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

第十条 被征收的住宅房屋用作营业用房的，按住宅补偿。依法办理工商营业登记和税务登记，营业至房屋征收决定发布之日，且房屋所有权证书、营业执照注明的营业地点一致的，房屋征收部门应按建筑面积 400 元/平方米的标准，支付被征收人利用住宅营业补助费。

第十一条 住宅房屋搬迁费为每户 1000 元，需周转过渡的计算 2 次搬迁费。非住宅房屋搬迁费按照实际发生费用计算。房屋征收部门负责搬迁或实施司法强制执行的，不支付被征收人搬迁费。

第十二条 征收住宅房屋，被征收人在规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议并搬迁交房的，给予搬迁奖励费。搬迁奖

励费标准为按被征收房屋建筑面积 100 元/平方米，单户奖励费低于 10000 元的按 10000 元计发。

被征收住宅房屋为平房并选择产权调换安置的，同时给予面积奖励，奖励标准为按被征收住宅房屋有证主房建筑面积 20%计算。

逾期取消搬迁奖励政策。

第十三条 因房屋征收产生的被征收人电话、有线电视、管道煤气、宽带网、空调、热水器移装等费用，由房屋征收部门按征收时的收费标准予以补偿。因搬迁导致无法恢复使用的设备、设施，应当按照重置价格结合成新评估确定的金额给予被征收人货币补偿。

第十四条 征收房屋的附属物、树木等的补偿，房屋征收部门可根据有关规定，以价格评估、平等协商等方式确定。

第十五条 征收未超过批准期限的临时建筑，由房屋征收部门按房地产估价机构出具的评估价格予以补偿。

对超过批准期限的临时建筑和违法建筑，由规划部门或城市综合执法部门依照有关规定进行处理。

第十六条 本标准自 2026 年 5 月 20 日起施行。