泗政字〔2026〕46号

泗水县人民政府
关于印发《泗水县泗河街道考棚街土地征收范围内农村村民住宅房屋拆迁补偿安置方案》的通　　知

泗河街道办事处，县政府有关部门:

现将《泗水县泗河街道考棚街土地征收范围内农村村民住宅房屋拆迁补偿安置方案》印发给你们，请认真组织实施。

泗水县人民政府

2026年8月7日

（此件公开发布）

泗水县泗河街道考棚街土地征收范围内农村村民住宅房屋拆迁补偿安置方案

为保障政府组织实施的成片开发建设需要，根据《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》《山东省土地征收管理办法》等有关规定，按照《泗水县人民政府泗河街道考棚街社区征地补偿安置方案公告》（泗征补公告〔2025〕33号）第三条第三款的要求。为保障土地使用权人、房屋所有权人等相关权利人的合法权益，坚持公正、公平、公开的原则，制定本方案。

一、拟征收土地涉及房屋拆迁范围

范围四至为：东至泗河路，南至泉福路，西至考棚街社区农用地，北至泰源农产品交易中心。上述范围内的所有建筑物、构筑物及地上附着物。

二、拟征收土地、房屋及其附着物的拆迁补偿安置

（一）拆迁补偿安置实行房屋补偿、货币补偿两种补偿安置方式，由土地使用权人、房屋所有权人（简称被拆迁人）自行选择补偿形式。

1、选择房屋补偿安置的，在符合规划和建设项目性质要求下，安置区位于泗河路西、泉福路南天下景城小区东区内。安

置房为高层住宅楼，安置房户型建筑面积约125㎡，实际建成后户型建筑面积以房产测绘部门实测为准。

2、选择货币补偿的，主房由有资质的中介评估机构依法评估确定主房补偿金额。评估时166㎡以内的宅基地土地征收补偿安置费列入评估核算价格中，不再另行补偿。配房及地上附着物补偿标准按照《山东省自然资源厅关于印发山东省征地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（鲁自然资规〔2025〕2号）文件标准执行。

（二）拟征收土地和房屋合法性质认定依据

拟征收宅基地性质及面积以《集体土地使用证》记载为准，没有办理不动产登记的，需经调查、征询、公示后无异议（或虽有异议但经审查不成立）的程序确定；房屋建筑面积及结构以《房屋所有权证》记载为准，没有办理不动产登记的，依据《拟征收土地现状调查表》登记内容确定。

（三）土地补偿费和安置补助费标准

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〔2023〕144号）批复的泗水县征地区片综合地价标准执行。拟征收土地拆迁范围位于第Ⅰ级区片，补偿标准为6.5万元/亩（97.5元/㎡）。

（四）房屋补偿安置标准

1、对每处166㎡以上的合法宅基地，无偿补助70㎡的新建安置房(166㎡以内的宅基地土地征收补偿安置费包含在无偿

补助的新建安置房中，不再另行补偿），房屋补偿标准见附件。地上附着物补偿标准按照《山东省自然资源厅关于印发山东省征地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（鲁自然资规〔2025〕2号）文件标准执行。

宅基地面积超出166㎡部分，土地征收补偿安置费按该片区征地区片综合地价标准给予补偿。凡合法的宅基地面积低于法定宅基地面积166㎡的，按相应的比例减少无偿补助安置房基数面积，但无偿补助安置房基数面积最少不低于60㎡ 。

2、回迁安置房面积超出无偿补助基数面积以外的部分由被拆迁人出资购买。

回迁安置房为高层住宅楼，超出无偿补偿基数面积20㎡以内的部分，按补助价1180元/㎡结算房价；超出20㎡以外并且仍未超出被搬迁主房面积的部分也按补助价（价格同上）结算房价;超出被拆迁主房面积的部分按优惠价2650元/㎡结算房价，若顶层赠送阁楼，再增加100元/㎡。所配套地下车位按1200元/㎡结算，储藏室按800元/㎡结算。

选择房屋补偿安置的，交房验收合格后支付搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖金；土地、房屋和其他附着物等补偿款，待安置房竣工上房时一并结算，多退少补，安置房归被拆迁人所有。

3、被拆迁主房面积（均按建筑面积）超出已选的一套安置房户型面积（125㎡）后剩余70㎡以上的，可再选择一套安置

房，但每户累积最多可选两套安置房。再选安置房在被征收主房面积内的部分按补助价结算，超出被搬迁主房面积外的部分按优惠价结算。按规定不能申请第二套住房或放弃申请的，剩余被征收主房面积部分，按照评估机构出具的该片区同类结构房屋货币指导价进行货币补偿。

（五）住宅改非住宅的拆迁补偿

拆迁住宅房屋改非住宅的，已取得营业执照并连续经营一年以上，且营业执照与房屋所有权证注明的地点相一致，其房屋营业面积部分在该房屋补偿标准的基础上增加50%的补偿价款。

（六）对经确认为无合法手续的新建房屋，在规定期限内签订协议的，建筑物给予适当补偿。补偿标准：搭建的简易房80元／㎡；空心砖墙、砖木结构斜坡瓦屋顶房120元／㎡；空心砖墙、复合板或木梁现浇平屋顶房屋180元／㎡；砖墙、钢筋混凝土预制或现浇平屋顶房屋260元／㎡；突击搭建的房屋及附属设施，一律视为违法建筑，不予任何补偿，并依法查处。

（七）搬迁补助费和临时安置补助费

1、搬迁补助费：每户600元。

2、临时安置补助费：按主房建筑面积每月8元/㎡补助。选择货币补偿或现房安置补偿的补助3个月；选择期房安置补偿的补助直至安置房竣工验收交付时止，先预付12个月。

3、生产、仓储等用房搬迁补助费由评估确定、临时安置补助费按建筑面积每月10元/㎡补助，一次性补助3个月。

（八）被拆迁房屋的装饰装修、安防设施等附属设施，按被拆迁主房建筑面积给予200元/㎡补助，不再单独进行分项补偿。

（九）按期签订协议并完成搬迁验收合格的优惠补助，安置住房竣工后，免交房产测绘部门测算的电梯间和候梯厅建筑面积的价款，其建筑面积无偿分摊给相应住户房屋产权建筑面积内。

（十）拆迁范围内集体建设用地属集体使用土地（公用道路、村内空闲地等），征收补偿安置费按该片区征地区片综合地价标准，拨付村集体经济组织。

三、房屋拆迁的要求与奖惩

（一）选择房屋补偿的被拆迁人，按签订征地补偿安置协议先后顺序办理《选房序号证》，安置房竣工后凭《选房序号证》记载的顺序，在指定回迁安置区域内依次挑选回迁房楼层、户型位置（含安置房下相应的地下停车位或储藏室）。对已签订协议而未在规定的时间内完成搬迁交房的，在选房时所持《选房序号证》作废，由下一个序号递进。

签订协议时应把《集体土地使用证》《房屋所有权证》一并上交由相关部门依法注销。未上交的相关权利人在土地征收公告发布之日起60日内，向属地不动产登记机构依法申请办理不动产变更或者注销登记；逾期不申请的，由不动产登记机构依据土地征收批准文件和土地征收公告直接办理不动产变更或者注销登记。

（二）被征收人在规定的搬迁期限内签订征地补偿安置协议，并搬迁完毕腾空交付房屋、验收合格后给予奖励。拆迁通知下达次日起5日内签订协议并搬迁完毕腾空交付房屋经验收合格的，每户奖励40000元；6—8日内签订协议并搬迁完毕腾空交付房屋经验收合格的，每户奖励30000元；9—10日内签订协议并搬迁完毕腾空交付房屋经验收合格的，每户奖励20000元。

四、集体土地征收范围内农村村民住宅拆迁的组织实施

农村村民住宅的拆迁补偿安置工作由县自然资源和规划局、县住房城乡建设局、县财政局、县农业农村局、泗河街道办事处等单位根据职责具体组织实施。有关部门要各司其职，密切配合，扎实工作，确保农村村民住宅的拆迁补偿安置工作顺利进行。

本方案仅适用于泗水县泗河街道考棚街社区征收范围内拆迁农村村民住宅的补偿安置工作。本方案没有涵盖的事项，由县自然资源和规划局、县住房城乡建设局、泗河街道办事处负责具体处理，重大事项报县委、县人民政府研究确定。

附件：农村村民住宅房屋拆迁补偿标准

附件

农村村民住宅房屋拆迁补偿标准

序号	类别	类别规格	补偿标准	备注
一	钢混结构	多层房屋，钢筋混凝土柱、梁、板承重，统一砖体墙，现浇混凝土屋面或混凝土檩条瓦屋面。	1200-1400 元/㎡	1.表中面积系指建筑面积。 2.按时拆迁的，旧料归原主，否则拆迁物充抵拆迁费用。
	砖混结构	多层房屋，砖墙或砖柱，现浇混凝土屋面或混凝土檩条瓦屋面。	1000-1200 元/㎡	
		单层房屋，乱石基、砖石墙、钢筋混凝土预制或现浇平屋顶平房	650-1000 元/㎡	
	砖木结构	乱石基、砖石墙、木结构斜坡草或瓦屋顶	600-800 元/㎡	
	土木结构	乱石基、砖垛、坯墙、木结构斜坡草或瓦屋顶	400-600 元/㎡	
		乱石基、土坯墙、木结构斜坡草或瓦屋顶	350-450 元/㎡	
二	钢结构	高度 8m 及以上	550-1100 元/㎡	
		高度 5-8m	500-700 元/㎡	
		高度 5m（含）以下	350-550 元/㎡	
		钢方管、钢管、L 钢支架简易轻钢房屋	250-400 元/㎡	
三	简易结构	砖垛、苇箔、草顶简易平房	250-400 元/㎡	
		彩钢房、板房	180-300 元/㎡	
四	厕所	砖砌有顶	200-300 元/㎡	
		砖砌无顶或简易厕所	100-180 元/㎡	
五	简易棚	前柱后墙棚（砖墙、砖柱、檩条苇箔顶）	120-200 元/㎡	
		彩钢瓦棚（轻型钢架或铁支架支撑，单层板或复合板）	70-160 元/㎡	
		无墙棚（只有顶棚及支撑柱，无维护结构）	50-65 元/㎡	
		砖木结构	200-350 元/㎡	
		简易结构	100-200 元/㎡	

泗水县人民政府办公室　　2026年8月7日印发