

福音里城市更新项目房屋征收补偿方案

聚焦老商埠，打造“百年商埠历史文化区”，重点做优“一园十二坊”景观，及周边地区规划设计。按照《城市发展新格局之“中优”一近期重点打造片区和项目行动方案》有关要求，决定实施福音里城市更新项目（原福音里片区城市更新项目等项目名称均统一为“福音里城市更新项目”）。为保障项目实施，槐荫区政府决定对该项目规划用地范围内的地上建筑物及附属物实施征收。项目征收范围为：纬六路、福音里以东，经三路、24号楼南墙以南，小纬六路以西，经四路以北。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第285号）、《〈济南市国有土地上房屋征收与补偿办法〉实施细则》（济政办发〔2024〕4号）及有关规定，制定本方案。

一、房屋征收范围及被征收房屋和附属物情况

（一）房屋征收范围

根据济南市自然资源和规划局《关于〈关于福音里城市更新项目国有土地房屋征收项目是否符合规划要求的征询意见函〉的复函》（济自然规划管函（二）〔2024〕47号）、《征收冻结通告》（济（槐荫）征冻告字〔2024〕30号）及《福音里城市更新项目土地拟实施范围示意图》，确定房屋征收范围：纬六路、福音里以东，经三路、24号楼南墙以南，小纬六路以西，经四路以北。包括征收范围内单位及个

人的国有土地上的房屋及附属物。

（二）征收范围内被征收房屋及其附属物的情况

根据对征收范围内被征收房屋及其附属物的情况进行摸底调查，该项目规划红线范围内涉及被征收房屋约 358 户，总建筑面积约 13897 平方米。其中，住宅房屋约 344 户，建筑面积约 9850 平方米；非住宅约 14 户，建筑面积约 4047 平方米。

二、征收部门、征收实施单位、项目实施单位及征收预评估机构

征收部门：济南市槐荫区住房和城乡建设局

征收实施单位：济南市槐荫区房屋征收服务中心

项目实施单位：济南商埠更新投资发展有限公司

征收预评估机构：山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司、
济南泰源土地房地产评估咨询有限公司

三、征收补偿签约期限及有关事项

（一）评估时点

被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（二）征收补偿签约期限

征收补偿签约期限为 45 天，具体起止时间以房屋征收决定公告为准。

（三）有关事项

房屋征收决定公告发布后，被征收人或公有房屋承租人应在规定时间内选择货币补偿或产权调换补偿方式并签订协议。

1、选择货币补偿的，自被征收房屋分户初步评估结果公示期满次日起 45 日内为签约期，房屋分户初步评估结果公示期限不少于 5 日。被征收人或公有房屋承租人可自被征收房屋分户评估结果公示期满次日起，到房屋征收现场办公室签订房屋征收补偿协议。

2、选择产权调换的，自选房结束次日起 45 日内为签约期，被征收人或公有房屋承租人可自选房次日起，到房屋征收现场办公室签订房屋征收补偿协议。

四、征收补偿方式及标准

征收补偿方式包括货币补偿和产权调换。

被征收房屋补偿价格和产权调换房屋价格以评估机构评估的价格为准，评估时点为征收决定公告之日。

（一）征收住宅房屋的补偿

被征收的住宅房屋，补偿价值由依法选定的房地产价格评估机构按照其所处区位新建普通商品住宅的市场价格，结合被征收房屋建筑结构、层次、朝向、新旧程度和装饰装修情况等因素综合评估确定。被征收房屋的补偿价值，包括房屋装饰装修价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

选择产权调换的，被征收人或公有房屋承租人按照征收补偿方案规定的范围和标准选择安置房屋，其公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积部分的价款由房屋征收部门承担。被征收人或公有房屋承租人超出征收补偿方案规定的范围和标准选择的房屋，其超出的套内建筑面积及其对应的公用分摊面积的价款按产权调换房屋评估价格

计算，由被征收人或公有房屋承租人承担。

选择产权调换的，被征收人或公有房屋承租人与房屋征收部门应按照规定结清被征收房屋补偿金额和产权调换房屋价值之间的价款。

(二) 征收按照政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，按照以下方式补偿

被征收人与承租人达成协议的，按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的，予以产权调换，原租赁关系不变。具体可按下列方式补偿：

1、产权明晰的公有非成套住宅房屋（含无不动产证但有直管公房屋租赁证的），公有房屋承租人符合房改购房条件的，可在征收冻结通告发布后、征收决定作出前向房屋产权单位申请房改。房改后，原公有房屋承租人作为被征收人享受相关补偿。

2、公有房屋承租人具备房改购房资格条件的，房屋征收部门应当对其实行货币补偿或者房屋安置。

选择货币补偿且被征收房屋为公有非成套住宅房屋（平房和简易楼房）的，对未在规定时间内向房屋产权单位申请房改的公有房屋承租人，其货币补偿金额为《办法》第二十五条规定住宅房屋补偿价值的 90%，对被征收人，货币补偿金额为 10%。

被征收房屋为成套楼房的，不再实施房改。对公有房屋承租人的货币补偿金额为《办法》第二十五条规定住宅房屋补偿价值的 85%，对被征收人，货币补偿金额为 15%。

选择房屋安置的，公有房屋承租人应当与房屋征收部门结清其货

币补偿金额与安置房屋价值之间的差价，结清差价后，安置房屋产权归承租人所有。

实行货币补偿或者房屋安置后，公有房屋承租人不再享受房改购房资格。

3、公有房屋承租人不具备房改购房资格条件的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换，原租赁关系不变。

4、征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，被征收人与公有房屋承租人在签约期限内达成协议的，房屋征收部门应当按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的，房屋征收部门对被征收人实行产权调换，原租赁关系不变。

（三）在征收范围内利用住宅房屋从事经营活动的补偿

2013年7月20日《办法》实施前，在征收范围内利用住宅房屋从事经营活动，房屋权属证书、营业执照登记地点一致，且具有1年以上纳税记录的，在住宅房屋评估价格的基础上适当增加补偿，但最多不超过实际用于营业的建筑面积部分房屋评估价值的5%。《办法》实施后，利用住宅房屋新设立市场主体登记从事经营活动的，不予增加补偿。

（四）征收非住宅的补偿

被征收非住宅房屋货币补偿价格，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋所处区位类似房地产市场价格。以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋，按规定扣除政府收益部分。

征收非住宅房屋实行货币补偿的，按照确定的价格向被征收人支

付补偿金;对符合国家产业政策、土地供应政策和项目规划,实行产权调换的,应当按照产权调换房屋的评估价值与被征收房屋的评估价值结算价款。

(五) 征收按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋的补偿

征收按政府规定租金标准出租的公有非住宅房屋,被征收人与承租人达成协议的,房屋征收部门应当按照双方协议予以补偿;被征收人与承租人未达成协议且符合产权调换条件的,房屋征收部门可以进行产权调换,原租赁关系不变;被征收人与承租人未达成协议且不符合产权调换条件的,房屋征收部门应当予以货币补偿。

(六) 涉及原济南市槐荫区房地产管理局所代管教产的补偿

因 1988 年撤管返还,济南市基督教三自爱国运动委员会所产生的遗留问题处理方案按《关于福音里城市更新项目济南市基督教会“带户返还”房产的征收补偿方案》(详见附件 4)执行。

五、享受最低面积补偿标准

(一)被征收人或公有房屋承租人只有一套住宅房屋,且建筑面积小于 46 平方米的,房屋征收部门应当给予最低面积补偿,最低面积补偿标准不少于 46 平方米建筑面积。

被征收房屋和安置房屋存在差价的,应当结清房屋差价款。最低面积补偿标准之内的差价,由房屋征收部门承担;超出最低面积补偿标准对应面积的价款,由被征收人或公有房屋承租人承担,结清差价后的房屋产权归被征收人或公有房屋承租人所有。

选择货币补偿方式的,补偿标准按照同类型新建普通商品住宅评

估基准单价、建筑面积 46 平方米计算价值，不考虑楼层、朝向、成新等因素。

实行改建地段或者就近地段房屋安置的，按照不小于使用面积 34 平方米（建筑面积 46 平方米）标准实行房屋安置。

实行异地房屋安置的，按照被征收房屋建筑面积 46 平方米的补偿金额价值安置相当的房屋。

超出最低面积补偿标准对应面积的价款，由被征收人或公有房屋承租人承担，不再享受《实施细则》第十六条所列的第（一）项补助，即“房屋征收部门对被征收人或公有房屋承租人按照征收补偿方案规定范围和标准选择房屋的公用分摊面积予以免交的差价款。”

被征收人或公有房屋承租人在同一征收项目内有 2 套及以上住宅房屋，合并计算面积仍达不到建筑面积 46 平方米的，按照《办法》第二十九条享受最低面积补偿。

（二）享受最低面积补偿标准的被征收人或公有房屋承租人的认定，按照被征收人或公有房屋承租人享受最低面积标准资格有关规定予以确认，并在征收范围内进行公示，接受社会监督。

（三）依据《办法》及《实施细则》相关规定，被征收人或者公有房屋承租人（含配偶）有下列情形之一的，不得享受《办法》第二十九条“只有一套住宅房屋”的情形：

（1）被征收人或者公有房屋承租人（含配偶）在本市承租有其他公有住房（含企业单位自管房或已签订公有房屋使用权转让合同）的。

(2) 被征收人或者公有房屋承租人(含配偶)在征收范围外另有产权住房(包括网签购房合同、网签预售合同、预告登记),以及有转让房改房行为的。

(3) 被征收人或者公有房屋承租人(含配偶)因本市他处住房(含宅基地)征收获得补偿安置房或产权调换房屋的。

(4) 在本市他处有宅基地住房的。

(5) 在本市他处有保障性房屋(含公共租赁住房、廉租房和经济适用房),在征收补偿核查享受最低面积补偿资格时未退出的。

(6) 已经享受过本市最低面积补偿待遇的。

(7) 房屋征收决定公布之日前5年(含)内,在本市房屋征收(拆迁)获得过货币补偿款,由于自身原因未购买住房的。

(8) 被征收人或者公有房屋承租人属于未成年人且其父母另有住宅房屋的。

(四) 享受最低面积补偿的被征收人或公有房屋承租人的认定,按照《办法》及《实施细则》相关规定予以确认,在征收范围内进行公示,公示期限不少于10日。公示后提出异议且经核实有上述情形之一的,房屋征收部门不得给予最低面积补偿。

六、未登记建筑的认定和处理

区未登记建筑认定和处理工作组依据《济南市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定和处理办法》的规定对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。认定为合法建筑的,应当给予补偿。

七、用于产权调换房屋的位置、户型及面积

该片区居民选择产权调换（安置房屋）的，安置房位于小梁庄 333 套，其中 1#、3#、4#、5#、6#、8# 为期房，9#、10#、11#、12# 为现房；德裕家园现房 31 套，共计 364 套。非住宅房源 12 套，分别位于小梁庄及和谐佳苑。具体选房方案于正式选房开始前公布。

八、搬迁过渡方式和过渡期限

（一）搬迁过渡方式：本项目提供的产权调换房源有期房和现房，选择现房的无过渡期，征收部门不发放临时安置费；选择期房的，由房屋征收部门发放临时安置费，被征收人或公有房屋承租人自行寻找过渡用房。

（二）过渡期限：选择产权调换安置房屋为期房的，过渡期限为自签订房屋征收补偿协议并交验空房之日起算，拟定为 36 个月，先期发放 6 个月临时安置费，根据安置房屋实际交付进度计发临时安置费；选择安置房为现房的，无过渡期。

因房屋征收部门的责任使被征收人延长过渡期限的，对自行解决周转用房的，自逾期之月起临时安置费增加一倍支付；临时安置费每月不足 1500 元按 1500 元计发的，逾期临时安置费按照 1500 元加上被征收房屋建筑面积对应的临时安置费予以支付。

九、搬迁费、临时安置费等费用补偿标准

（一）房屋搬迁费

搬迁费按照被征收房屋建筑面积计算，住宅房屋每平方米 30 元，非住宅房屋每平方米 35 元；总额不足 2000 元的，按照 2000 元计发。选择的产权调换安置房源为在建房屋的，被征收人需二次搬迁的，房

屋征收部门应当按上述标准支付二次搬迁费；选择的产权调换安置房源为现房的，无需支付二次搬迁费。

（二）临时安置费

在过渡期限内，征收住宅房屋每月临时安置费按被征收住宅房屋建筑面积每平方米 30 元计算，征收非住宅房屋每月临时安置费按被征收非住宅房屋建筑面积每平方米 35 元计算；每月总额不足 1500 元的，按 1500 元计发。选择货币补偿的，一次性给予 6 个月临时安置费，选择产权调换房屋为期房的先期发放 6 个月临时安置费，根据安置房屋实际交付进度计发临时安置费。

如房屋征收部门在过渡期限内提前向被征收人或公有房屋承租人交付安置房屋，被征收人或公有房屋承租人应向房屋征收部门退回多领取的临时安置费。

（三）一次性停产停业损失补偿费

按被征收非住宅房屋建筑面积计算，营业、生产用房为每平方米 400 元，其他非住宅用房为每平方米 300 元。

十、奖励及各类补助标准

（一）按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费

1、征收住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人在签约期内前 30 天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），给予按期和提前搬迁奖励费合计 3 万元；签约期内第 31 天到第 45 天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准）给予按期和提前搬迁奖励费合计 1 万元；逾期签订征收补偿协议并交验空房的，不予奖

励。

2、征收非住宅房屋：被征收人或公有房屋承租人在签约期内前30天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），给予按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费按被征收非住宅房屋价值的5%计算，最少不低于3万元、最多不超过300万元；签约期内第31天到第45天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），给予按期搬迁奖励费与提前搬迁奖励费按被征收非住宅房屋价值的2%计算，最少不低于3万元、最多不超过300万元；逾期签订征收补偿协议并交验空房的，不予奖励。

（二）货币补偿奖励费

1、住宅房屋选择货币补偿

征收住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿方式的，根据签约和搬迁时间的不同，最高可给予不超过被征收房屋价值8%的货币补偿奖励。

具体时间节点和奖励幅度如下：

在签约期内前30天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的8%给予奖励；在签约期内第31天到第45天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的5%给予奖励；超过签约期限签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的2%给予奖励。

2、非住宅房屋选择货币补偿

征收非住宅房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，根据签约和搬迁时间的不同，最高可给予征收房屋价值 8%的货币补偿奖励。具体时间节点和奖励幅度如下：

在签约期限内前 30 天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的 8%给予奖励；在签约期限内第 31 天到第 45 天签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的 5%给予奖励；超过签约期限签订征收补偿协议并交验空房的（以交验空房时间为准），按其被征收房屋价值的 2%给予奖励。

（三）补助标准

1、房屋征收部门对不享受最低面积标准资格的被征收人或公有房屋承租人按照选房档次规定的范围和标准选择安置房屋的，增加的公用分摊面积予以免交差价款。

2、房屋征收部门对享受最低面积标准资格的被征收人或公有房屋承租人，选择货币补偿的，将原被征收房屋建筑面积补偿至 46 平方米价值的部分。

3、安置房按普通商品房标准装修的，自安置房交房之日当月起，房屋征收部门可按照每月临时安置费的标准，发放 3 个月临时安置补助。

十一、被征收住宅房屋设备迁移、新增设备设施、附属物等补偿

被征收人安装的固定电话、宽带网、空调、太阳能热水器等设施，按照征收房屋设备迁移费标准（详见附件 1）予以补偿，不能迁移的

按照附属物补偿标准（详见附件 2）予以补偿。征收房屋院落内的树木，按照征收树木补偿标准（详见附件 3）予以补偿。

住宅房屋的基本设备设施已在房屋评估价值之内，不再评估；被征收人在基本设备设施之外新增设备设施价值可评估确定。

非住宅房屋的设备设施，被征收人能够迁移使用的应当迁移，房屋征收部门可向被征收人支付设备设施迁移费；搬迁后无法恢复使用的电梯、中央空调、监控系统、变配电系统、智能化系统等设备设施或迁移后价值明显受损的，房屋征收部门可向被征收人支付设备设施搬迁损失补偿费。

在附件 1、附件 2 中未列明的设备设施迁移费和设备设施搬迁损失补偿费，可委托有相应资质的评估机构评估确定。房屋征收部门按评估结果支付设备设施搬迁损失补偿费后，设备设施由被征收人自行处置。

十二、其他有关事项

（一）被征收人对房屋权属证书载明的建筑面积有异议的，应当在房屋征收部门公布调查结果后 20 日内委托房屋测绘机构对房屋合法建筑面积进行测量，并出具测绘报告。房屋权属证书载明的建筑面积与房屋测绘机构测量的合法建筑面积不符的，以房屋测绘机构测量的合法建筑面积为准。

（二）被征收房屋和安置房初步评估价格。房屋征收部门应当将被征收房屋和安置房初步评估价格在征收范围内向被征收人公示。初步评估结果公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估

范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

1、房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告后，被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。

被征收人或者房屋征收部门对评估报告有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原评估机构申请复核评估。

复核评估费用由原评估机构承担。

2、被征收人或者房屋征收部门对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向济南市国有土地上房屋征收和拆迁评估专家委员会（以下简称评估专家委员会）申请鉴定。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

（三）被征收房屋存在产权纠纷或者使用权纠纷，在签约期限内又未解决的，应实行产权调换（房屋安置），产权调换的房屋暂时安置被征收房屋现使用人。

（四）被征收人或公有房屋承租人腾空房屋后，要保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门窗、暖气设施、煤气管网及各类用表，以保证公共安全，防止煤气、水电等安全事故发生。如因被征收人或公有房屋承租人及其亲属擅自毁坏，发生安全事故，造成损失的，由实际侵权人承担民事赔偿责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。另外，被征收人或公有房屋承租人应当在交验空房前缴清所欠水

电暖等各项费用。

（五）被征收房屋依法配套建设的储藏室、简易房屋、地下室等附属设施，由房屋征收部门予以货币补偿，补偿价值由评估机构评估确定。

（六）被征收人或公有房屋承租人无法在规定期限内签订征收补偿协议，但在规定期限内搬迁并交验空房的，可按照有关规定享受搬迁奖励政策和货币补偿奖励。

（七）房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请槐荫区政府按照征收补偿方案作出补偿决定。被征收人、公有房屋承租人在法定期限内不申请行政复议也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由槐荫区政府催告当事人履行搬迁义务，催告书送达十日后当事人仍未履行搬迁义务的，由槐荫区政府依法向人民法院申请强制执行。

本方案未尽事项依据有关法律、法规和相关政策规定执行。

附件：

- 1、征收房屋设备迁移费标准
- 2、征收房屋附属物补偿标准
- 3、征收树木补偿标准
- 4、关于福音里城市更新项目济南市基督教会“带户返还”房产的征收补偿方案

附件 1

征收房屋设备迁移费标准

名称	单位	补助费（元）
固定电话	部	140
宽带网（住宅）	端口	180
宽带网（非住宅）	端口	380
空调	台	400
太阳能热水器	台	400

注：其他大型设备设施迁移费及搬迁损失补偿费，由具有相关资质的评估机构评估确定。

附件 2

征收房屋附属物补偿标准

项目名称	单位	单价（元）
24 砖院墙	m ²	160-180
12 砖院墙	m ²	80-100
砖石（乱石）院墙	m ²	180-200
院落内砖铺地面硬化	m ²	60-80
院落内水泥地面硬化	m ²	60-90
防盗网	m ²	80-120
栅栏式防盗门	个	300-500
实体和复合式防盗门	个	800-1200
塑钢、彩铝窗	m ²	180-220
断桥铝窗	m ²	300-400
卷帘门	m ²	200-260
玻璃钢防雨罩	m ²	60-90
雨搭	m	50-70

注：1.被征收人自行拆除的不予补偿。

2.被征收房屋装修部分评估中已包含的项目不再另行补偿。被征收正式房屋的塑钢、彩铝窗、断桥铝窗不再另行补偿。

3.未列明的其他房屋附属物以及被征收人对参照以上房屋附属物作价标准补偿有异议的，可委托具有相关资质的评估机构评估后予以补偿。

附件 3

征收树木补偿标准

名称	类别	补偿标准	备注
乔木	胸径 5 厘米以下	10-30 元/棵	
	胸径 6-10 厘米	30-60 元/棵	
	胸径 11-15 厘米	60-70 元/棵	
	胸径 16-20 厘米	70-120 元/棵	
	胸径 21-25 厘米	120-240 元/棵	
	胸径 26-30 厘米	240-360 元/棵	
	胸径 31-40 厘米	360-480 元/棵	
	胸径 40 厘米以上	480-600 元/棵	
灌木	一年生以内	10-20 元/墩	1. 每墩出条数按 10-20 根计算。 2. 观赏经济类可提高 40%-60%。
	一年生以上	20-30 元/墩	
果树	幼龄期(区分树种)	60-90 元/棵	包括苹果、梨、桃、石榴、山楂、杏、无花果、枣、柿、樱桃、核桃等。
	初果期(区分树种)	200-300 元/棵	
	盛果期(区分树种)	400-800 元/棵	
	衰老期(区分树种)	180-300 元/棵	
注：未列明的其他树木补偿标准，可由具有相关资质的评估机构评估确定。			

附件 4

关于福音里城市更新项目济南市基督教会 “带户返还” 房产的征收补偿方案

一、基本情况

福音里城市更新项目是我市城市发展“中优”战略、打造“保护和复兴老商埠”重点片区、提升城市功能和形象的重要工程，因地处老商埠所在地，在具有历史风貌的老建筑的同时，历史遗留问题也较多，房产问题尤为凸出。

二、历史渊源

教会私有房产合计建筑面积约 7590.76 平方米，其历史可追溯到 1921 年。四至位于经四路以北、经三路以南、福音里以东、小纬六路以西。1958 年教会私有房产收归公有并租赁给他人使用；1982 年国家政策调整，落实私房政策，逐步退还教会私有房产。

1988 年 1 月 15 日开始，槐荫区依据《关于撤管经三路小纬六路基督教教产经七路公信里天主教教产通知》济房房（88）字第 7 号的要求，分批次返还教会教产，以《移交经三路、小纬六路、福音里房屋情况房屋统计》表为基础，将房产带户移交（以下简称：移交租户）给教会（其中有个人承租也有单位承租），因情况复杂，部分移交租户因房产移交教会至今未能享受到福利分房、房改、集资建房等住房红利，产生了部分遗留问题。

三、处理方案

为妥善解决相关问题，切实维护产权人、承租人及使用人的合法

权益，充分考虑政策调整和承租关系调整的实际，按照尊重历史，承接责任的原则，现根据承租关系等情况分为三类提出处理方案。

（一）带户移交时租户为职工或个人的相关问题的处理

1、未享受住房福利政策的

（1）情况分类

移交租户夫妻双方或一方在世且是承租人，双方未参与享受福利分房（含公房）、房改（未达到房改控制面积标准的）等其他住房保障政策的，经认定后，对移交租户的移交房产参照征收法规中公有房屋的相关规定，按比例按户予以补偿，教产移交后的承租关系终止。

移交租户夫妻双方已经过世的，在世期间均未参与享受福利分房（含公房）、房改（未达到房改控制面积标准的）等其他住房保障政策的，原承租房产由其直系亲属继续居住，经认定后，对该户的移交房产参照征收法规中公有房屋的相关规定，按比例按户予以补偿，由继承人共同继承，教产移交后的承租关系终止。

（2）组织认定

对于符合上述情况的承租人（含符合条件的承租人的继承人），应提供相关身份证明、租赁关系证明、与教会签订的承租关系终止协议等认定相关材料，对所提供信息及材料的真实性作出书面承诺并承担相应法律责任，如不能提供认定相关材料或提供的材料不足以证明以上事实的，不享受上述条款。

（3）认定结论

认定材料提供后，认定组组织人员对该户启动认定程序，发布公告落实事实情况，认定结果予以公示，公示期内无异议的，双方租赁关系终止（签订终止协议），并按照上述条款予以补偿；公示期内提出异议且证据充分的，撤销该户认定结果，不再对异议房产和人员进行落实或补偿。

对教会按照该房产价值予以补偿，不计各类补助和奖励等其他费用。

2、已享受住房福利政策的

移交租户夫妻双方（含已过世），已参加福利分房（含公房）、房改等享受过其他住房保障政策，现承租的房产由移交租户或其继承人继续居住的，该房产为教会教产，移交租户或其继承人应予以腾退。

（1）处理方法

货币结算：可在提交双方租赁关系终止（签订终止协议）后，给予发放因征收参照货币补偿产生的搬迁奖励费和提前搬迁奖励费（根据征收补偿方案的标准，在规定期限内交验空房的情况下方予对应发放）、搬迁费、装修及自设附属物补偿、6个月过渡费、货币奖励费（根据征收补偿方案的标准给予）等除产权房屋补偿以外的费用，同时给予教产腾退奖励费，按照移交教会教产的每平方米1200元予以奖励，提前腾退奖励费按征收补偿方案载明的奖励日期递减（签约期共计45日计算，前30日内按照每户5万予以奖励，31日至期满按照每户1万予以奖励，期满后不再予以奖励）。教产移交后的承租关系终止。

房屋租赁：在腾退教产房屋并货币结算后，存在住房困难的移交租户或其继承人提出“租房”申请的，教产移交后的承租关系终止，由项目实施单位提供“租赁住房”，并制定租金标准签订租赁合同。

优惠购买：教产移交后的承租关系终止，承租人或使用人如有购房意向的可提出申请，按优惠价向征收项目实施单位以市场方式购买商品房的。

(2) 组织认定

对于自审符合上述情况的承租人，应提供认定申请及相关材料，如不能提供认定相关材料或提供材料不足以证明以上事实的，不享受上述条款。同时，对提供虚假信息和材料的追究其法律责任。

(3) 认定结论

认定材料提供后，认定组组织人员对该户启动认定程序，发布公告落实事实情况，认定结果予以公示，公示期内无异议的按照上述条款予以补偿；公示期内提出异议且证据充分的，撤销该户认定结果，不再对异议房产和人员进行落实或补偿，教会发布租赁终止公告，双方租赁关系终止（签订终止协议）。

对教会按照该房产价值予以补偿，不计各类补助和奖励费用。

(二) 教会自管产的处理

教会在房产管理过程中，逐步收回了部分房产，其中教产移交后移交租户在世变更移交租户的、教产移交后移交租户过世变更承租人为非移交租户直系亲属的、对移交后房产分户租赁的、商业性方式出租的、空置的、安置职工的、单位腾退的、单位移交后与原单位另行

建租的、抢占的、非住宅的，或能达成补偿分配意愿的，上述情况列为教会自管产。自管产处理方式如下：

1、**教会已收回房产**。教会出具证明材料已经收回的房产（含商业性出租、抢占、空置、判决等），由教会在指定项目期限内自行清退。有异议的承租户或使用人可以通过与教会协商或诉讼方式自行解决。清退后并交验空房的，对教会依据《济南市国有土地上征收与补偿办法》等相关政策予以补偿。

2、**对于教会安置自身职工的，移交后移交租户变更为他人（非直系亲属）的，移交租户为企业、承租人无法提供住房分配依据的，移交租户为企业、无法提供单位合法分配该住房相关证明依据的，移交后房产分户租赁的，移交后非移交租户单位或个人占用教产的，按以下方式处理：**①可自行腾退；②可依据《济南市国有土地上征收与补偿办法》第二十八条“征收按政府规定租金标准出租的公有住宅房屋，被征收人与承租人达成协议的，房屋征收部门应当按照双方协议予以补偿；被征收人与承租人未达成协议的，房屋征收部门应当予以产权调换，原租赁关系不变”等公有住宅房屋相关政策处理；③承租人或使用人如有购房意向的可提出申请，按优惠价向征收项目实施单位以市场方式购买商品房的。

3、**非住宅房屋**。由教会自行负责腾退，也可由教会与承租人达成协议按照双方协议予以补偿；教会未与承租人达成协议的，对教会进行产权调换，原租赁关系不变并与教会签订租赁合同；分配用于居住的房产，按照征收法规中住宅房屋相关政策进行处理。

4、上述教产确有使用人的，在教会出具相关证明材料后，给予发放因征收补偿产生的搬迁奖励费和提前搬迁奖励费（根据征收补偿方案的标准，在规定期限内交验空房的情况下方予对应发放）、搬迁费、自设附属物补偿、过渡费或货币奖励费（根据征收补偿方案的标准给予），由教会与使用人双方自行协商结算、腾退。

（三）带户移交时租户为企业的相关问题的处理

原区房管局《移交经三路、小纬六路、福音里房屋情况房屋统计》表信息所示，部分教产移交时由单位作为承租人移交给教会，涉及单位分别为：济南汽车配件厂、济南市无线电十六厂、济南瓷用花纸厂、五金站、交电站等。

1、情况分类

（1）对于移交后产权和租赁关系发生变化，移交前已经分配职工的房产，在单位出具相应证明材料的情况下，参照上述“（一）带户移交时租户为职工和个人的相关问题的处理”予以处理，对移交单位不再予以补偿。

（2）对于不能提供证明材料的或非上述单位分配的，列为教会自管产进行处理。

（3）对于移交结束后，作为移交租户的单位再次进行调整变更分配职工的，单位应当自行清退并安置职工，将房产返还教会，未能履行的列为教会自管产进行处置。

2、组织认定

对于自审符合上述情况的承租人，应提供认定申请及相关材料，

如不能提供认定相关材料或提供材料不足以证明以上事实的,不享受上述条款。同时对提供虚假信息和材料的追究其法律责任。

3、认定结论

对予以认定的参照“(一)带户移交时租户为职工和个人的相关问题的处理”执行;对不予认定的参照“(二)教会自管产的处理”执行。

四、无正当理由未在征收签约期限内签订征收补偿协议的。

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》,《济南市国有土地上城市房屋征收与补偿办法》及其《济南市国有土地上城市房屋征收与补偿办法》实施细则等相关规定,作出征收补偿决定,并依法申请强制执行。