济南市城市建设拆迁管理实施细则

　　第一条　根据《济南市城市建设拆迁管理办法》（以下简称《办法》）第四十七条的规定，制定本细则。　　第二条　济南市拆迁管理办公室（以下简称市拆管办）是市人民政府的拆迁主管部门。　　第三条　本市大型市政基础设施工程或市政府确定的应急重点工程，属于政府统一组织拆迁的范围，由市拆管办指定拆迁机构拆迁；其他建设工程，属于委托拆迁的范围，由拆迁人自愿选择拆迁机构委托拆迁。　　第四条　根据《办法》第八条的规定，拆迁冻结期已满，又确需拆迁的工程，须重新办理拆迁立项手续。重新立项的工程，其冻结期限不得超过六个月。　　第五条　因被拆迁房屋产权纠纷尚未解决而暂安置使用人的房屋，由拆迁机构临时管理，临时管理期间，由拆迁人负责修缮，并按规定收取房租。　　第六条　被拆除房屋的土地使用证，由市人民政府于动迁前公告注销；由拆迁机构在与被拆迁人签订补偿、安置协议时，和房屋产权证一并收缴。　　第七条　拆迁机构组织拆除房屋，应清理到原室内（地下室除外）地坪；拆除、清运、残缺修复等费用，按以料抵工的原则处理。对以料不能抵工的，由拆迁机构与拆迁人协商解决。　　第八条　拆迁工程结束后，市拆管办应会同规划等部门对拆除范围进行验收。对验收合格的核发合格证书。无验收合格证书的，规划部门不予办理新建工程开工手续。　　第九条　拆除未超过批准期限的临时建筑不予安置。其临时期限，有批注期限的，按批注期限认定；无批注期限的，按两年期限确认。适当补偿的金额，按合法房屋作价补偿标准的３０％－６０％计付。　　第十条　对拆除房屋实行作价补偿的，由拆迁机构按照《济南市城市建设拆迁房屋作价补偿标准》（附件１）结算。对被拆房屋装饰部分，由拆迁机构或者由拆迁机构聘请专业装饰人员参照装饰工程定额给予适当补偿。　　被拆房屋的作价补偿费，拆迁机构应在动迁之日起３０日内发放。　　第十一条　拆除单位自管、私有房屋，拆迁机构应在拆迁通告规定的搬迁期限前，书面征求产权所有人是否实行产权调换的意见；产权所有人要求产权调换的，应在搬迁期限内提出申请并签订产权调换协议，逾期视为放弃产权调换。　　对拆迁机构与被拆迁人达不成协议申请裁决或者因产权纠纷提起诉讼的，不适用上款规定。　　第十二条　拆除单位自管、私有房屋，实行产权调换的，偿还建筑面积与原建筑面积相等部分，按《济南市城市建设拆迁房屋产权调换结构差价标准》（附件２）结算。　　第十三条　实行产权调换的住宅房屋正常安置面积的计算方法为：新安置的成套住宅房屋，其居住（或使用）面积没有超安的，该套新安房屋的建筑面积全部计为正常安置面积。超过正常安置面积的建筑面积部分，以超过安置的居住（或使用）面积乘以１．２，即为超安的建筑面积。　　第十四条　《办法》第二十一条规定的新安住宅房屋的建筑造价为每平方米４５０元，商品房价就地安置的为每平方米１５００元，易地安置的为每平方米１０００元，上述价格优惠２０－４０％，即为建筑造价优惠价和商品房价优惠价。其中就地安置的优惠２０％，易地安置的优惠３０－４０％。　　新安住宅房屋一、四层按上款规定计价，二、三层加价５％，五层及其以上递减５％，顶层再多减５％计价。楼梯间应摊面积不计算费用。设电梯的楼房不实行层次价差。　　住宅产权调换费用的计算公式为：〔原建筑面积×结构差价＋（正常安置面积－原建筑面积）×建筑造价优惠价＋超安建筑面积×商品房价优惠价〕×（１±楼层系数）。　　第十五条　拆除房屋产权调换的价款，应在安置房屋交付使用时结清，拆迁机构应同时向被拆迁人出具产权调换的证明。　　被拆迁人在办理房屋产权证时，属住宅房屋的，正常安置面积的部分只交纳房产登记费用；超过正常安置面积的部分，按房屋交易的有关规定交纳费用。属非住宅房屋的，只交纳房产登记费用。　　第十六条　《办法》第二十二条第二款规定的房屋使用权补偿费，按居住（或使用）面积每平方米４００元计算。　　第十七条　《办法》第二十四条规定的商品房价格，由市拆管办会同有关部门根据安置房屋的区域等因素确定。对因结构不合理造成超安的，１０平方米以内可按商品房价的３０％给予优惠。　　第十八条　根据《办法》第二十五条规定，拆迁机构按所拆房屋建筑面积每平方米３０元计发一次性职工生活补助费。　　第十九条　拆除非标准住宅房屋的面积计算方法为：　　（一）平房、阁楼　　（１）檐高（室内）２米以上按１００％计算。　　（２）檐高（室内）１．８米以上按８０％计算。　　（３）檐高（室内）１．４米以上按３０％－６０％计算。　　（４）檐高（室内）１．４米以下不计为居住面积。　　（二）地下室（室内地平低于室外地平１．２米以上）　　（１）室内高度２米以上按１００％计算。　　（２）室内高度１．８米以上按８０％计算。　　（３）室内高度１．６米以上按４０％－６０％计算。　　（４）室内高度１．６米以下不计为居住面积。　　第二十条　《办法》第二十八条第二款规定的成套住宅平房，是指门厅、走廊、厨房、厕所等附属设施均在一房内，具备独立使用功能的平房。　　第二十一条　被拆除房屋确认为非住宅用房的必须具备以下条件：　　（一）合法的产权证件。　　（二）与房屋座落位置相符合的营业执照。　　（三）拆迁冻结时按非住宅用途使用。　　（四）属于公有房屋的按非住宅承租并交纳租金。　　确认为商业用房的，除具备上述条件外，还必须具备沿街条件。　　第二十二条　《办法》第三十条第二款规定的安置去向，根据规划设计定点图纸以单位建筑为准进行确定。住宅楼之间、住宅与混合住宅楼之间、混合住宅楼之间，就地安置；住宅、混合住宅楼与非住宅建设工程相邻的，前者的范围依其规划定位线为准，向前延四米，向后延八米，向左右各延三米；对纵向分为两种不同使用性质的单体建筑，按其竖线确定就地安置与易地安置范围。　　第二十三条　《办法》第三十条第三款规定的就近安置，指在以被拆房屋为中心，半径１．５公里相同等级土地范围以内安置。其中新建小区的工程，应在小区内安置。　　第二十四条　对应该易地安置的非住宅使用人和应该就近安置而主动要求易地安置的非住宅使用人，分别按被拆房屋建筑面积增加３０％和６０％安置。增加的安置面积要求产权调换的，按建筑面积每平方米４５０元交纳房屋产权调换费。　　第二十五条　拆除非住宅房屋，使用人要求用住宅房屋给予安置的，经拆迁机构同意，按被拆房屋建筑面积增加１倍安置。属租赁的非住宅房屋要求安置住宅的，还须经房屋产权人同意并出具证明。　　第二十六条　对拆除非住宅使用人的安置，由拆迁机构按照拆迁人提供安置房源的情况，考虑被拆房屋的位置、用途、经济效益等因素，酌情安排楼层和具体位置。安置房屋为多层的，原则上按用途划分，三层以下安排营业、生产，四层以上安排其他。　　第二十七条　住宅解困户以市解困机构出具的证明文件确认。易地安置的，其超安面积的计算方法为：用解困安置标准面积减去原合法面积和易地安置所相应增加的面积。　　第二十八条　根据《办法》第三十二条第二、三项的规定，易地安置从区位差迁入区位好或者区位相同的，不增加面积。对易地安置和主动要求易地安置所应增加的安置面积系数，由市拆管办根据本市拆除房屋区域和安置房屋区域的情况确定。　　第二十九条　对易地安置又在规定期限内完成搬迁的使用人，依据应增加的安置面积给予易地安置补助费；一次性到位安置的每平方米３００元，过渡安置的每平方米４００元。　　第三十条　《办法》第三十四条第一款超面积安置费的标准为：住宅房屋按居住（或使用）面积，新开发区每平方米３００元，旧城改建区每平方米４００元计算。住宅超安费的层次差价按产权调换层次差价系数执行。非住宅房屋按建筑面积，新开发区每平方米６００元，旧城改建区每平方米１６００元计算。非住宅超安费不实行层次差价。　　单位自有、私有房屋实行产权调换的，其超安面积部分不缴纳超安费。　　第三十一条　根据《办法》第三十四条第二款规定，使用人不要和少要安置房屋的，按被拆住宅房屋居住（或使用）面积每平方米６００元，非住宅房屋建筑面积每平方米１０００元计发补偿费。属于租赁房屋的，使用人不要或少要安置房屋时，须经房屋产权所有人同意并出具证明。　　不要或少要因易地安置增加的系数面积的，按上款规定的标准计发补偿费。　　第三十二条　根据《办法》第三十五条规定，拆迁人提供的成套住宅房屋，其内部结构的具体要求为：　　（一）一室房必须设厅，房间不得少于１２平方米，门厅不得少于６平方米。　　（二）厨房不少于５平方米，厕所不少于２平方米。　　（三）除结构不允许外，二室厅以上套房应设双阳台。　　（四）安装纱门纱窗。　　本细则公布后新开工建设的拆迁安置房屋必须符合上述设计要求；对拆迁人提供的已经建设竣工的成套住宅房屋，其配套附属面积不足１２平方米的部分，应从居住面积中补足。　　安置房屋的居室和门厅面积（减３平方米）为居住面积；门厅面积中的３平方米、厨房、厕所、内走廊、独立壁橱和阳台（一半）为配套使用面积。　　第三十三条　非住宅房屋的过渡安置期限，根据建设工程的合理工期确定。因大型市政基础设施工程建设引起二次拆迁后进行安置的，其合理工期不得超过３０个月；其他工程的合理工期不得超过２４个月。　　第三十四条　被拆迁人的搬迁时限：生产用房为１０天，其他用房为７天。在限期内完成搬迁的，由拆迁机构按下列标准计发搬迁补助费：　　（一）住宅按被拆房屋居住（或使用）面积计发，１２平方米以内的６０元，超过１２平方米的部分按每平方米３元；　　（二）非住宅按被拆迁房屋建筑面积，营业、生产用房每平方米２２元（含设备拆迁，安装费用），其它用房每平方米１５元。　　第三十五条　被拆房屋使用人自行解决过渡安置房屋的，过渡期限内，由拆迁机构每月按其搬迁补助费的等同金额，向过渡用房提供人计发过渡安置补助费。　　由拆迁人或拆迁机构提供过渡安置房屋的，在过渡期限内不发过渡安置补助费，使用人还需交纳房租和水、电费。　　因拆迁人的责任造成使用人不能在拆迁协议规定的过渡期限内迁入到位安置房屋的，由拆迁机构对使用人或为其解决过渡安置房屋的所在单位，按六个月以内加一倍，超过六个月加１．５倍计发过渡安置补助费。　　使用人在完成到位搬迁的同时，应将过渡安置房屋完整无损的交还原房主。　　第三十六条　使用人在规定期限内提前完成搬迁的，由拆迁机构根据提前天数，每天按搬迁补助费的等同金额计发搬迁奖励费。　　第三十七条　拆除被拆迁人自费安装的管道煤气和有线电视设施，新安置房不具备的，按拆迁时的安装费用标准给予补偿；因拆迁引起使用人电话迁移的，按迁移费实际发生的金额给予补偿。　　第三十八条　使用人参加拆迁会议，按实际天数计算，搬迁时给予两天假期，由拆迁机构出具证明按公假处理，不影响评比和奖励。　　第三十九条　拆迁人应按下列规定缴纳委托拆迁费和管理费：　　（一）一次到位安置的，委托拆迁费按应拆建筑物面积每平方米１４元缴纳，拆迁管理费按房屋拆迁补偿、安置费用的０．５％缴纳；　　（二）先行过渡安置，然后再行到位安置的，按上述标准增加５０％缴纳。　　第四十条　本细则规定的各项拆迁费用标准，今后可由市拆管办会同物价部门根据实际情况每二至三年进行一次调整，报市人民政府批准后公布执行。　　第四十一条　国有土地与集体所有土地交叉地段的拆迁，按本市现行拆迁法规执行。其中，拆除农业户自住房屋和农村集体所有房屋，按规定划定宅基地重建的，拆迁机构按规定对被拆房屋作价补偿，并按原房屋建筑面积每平方米２００元计发建房补助费。无条件解决宅基地的，按照私有、单位自有房屋的安置、补偿办法办理。　　第四十二条　《办法》第四十八条所称本办法施行前发生的城市建设拆迁工程，是指截止至一九九五年六月十六日，拆迁通告规定的搬迁期限已经结束的拆迁工程。　　第四十三条　各县（市）在国有土地上因建设需要进行拆迁的，可参照本《细则》规定的标准执行，也可根据本县（市）实际情况制定具体的拆迁安置和补偿标准，报市拆管办审核、同意后执行。　　第四十四条　本细则具体应用中的问题，由济南市拆迁管理办公室负责解释。　　第四十五条　本细则自公布之日起执行。济政发〔１９９１〕４４号文件《关于贯彻执行〈济南市城市建设拆迁管理办法〉若干问题的通知》、济政发〔１９９３〕３９号文件《关于调整济南市城市建设拆迁有关标准的通知》、济政办发〔１９８４〕７号文件《济南市国家建设拆迁房屋估价试行标准》和济政办发〔１９８４〕１２０号文件《济南市国家建设拆迁房屋估价试行标准的补充规定》同时废止。　　附件１：济南市城市建设拆迁房屋作价补偿标准　　（一）拆除房屋作价补偿价格表　　　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　｜　　　｜　　｜　　　　　　　　　　　　　　　　　　｜单　　价｜　　　｜类　别｜级别｜　　　　主　　要　　内　　容　　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜　　　　　　　　　　　　　　　　　　｜元／ｍ２｜　　　｜－－－｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　　　｜一　｜１．砖墙承重为主，底层或局部混凝　　｜　４５０｜　　　｜　　　｜　　｜土框架结构，混凝土梁柱。双层玻　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜璃门窗（一玻一纱）或铝合金、钢　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜制门窗，内墙木门窗。外墙水刷石　　　｜　　　　｜　　　｜　砖　｜　　｜（沙）或涂料装饰，内墙中级以上　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜抹灰。２．现浇或预制板，保温防水屋　｜　　　　｜　　　｜　混　｜　　｜面。３．预制楼板、楼梯、水磨石地面　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜或水泥地面部分马赛克、地面砖。４．　｜　　　　｜　　　｜　结　｜　　｜水电卫齐全，住宅独用厨、厕、阳台。　｜　　　　｜　　　｜　　　｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　构　｜二　｜１．砖墙承重的简易楼房和平房。普　　｜　３２０｜　　　｜　　　｜　　｜通钢木门窗。外墙扦缝（或抹灰），　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜内墙抹白灰和反手灰。２．混凝土梁，　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜预制板防水屋面。３．混凝土预制楼　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜板、楼梯、水泥地面。４．水电齐全，　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜住宅厨房独用，厕所伙用。　　　　　　｜　　　　｜　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（续表）　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　｜　　　｜　　｜　　　　　　　　　　　　　　　　　　｜单　　价｜　　　｜类　别｜级别｜　　　　主　　要　　内　　容　　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜　　　　　　　　　　　　　　　　　　｜元／ｍ２｜　　　｜－－－｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　　　｜一　｜１．加工精细的石脚砖半墙或石墙承　　｜　４００｜　　　｜　　　｜　　｜重，双层玻璃门窗（一玻一纱）。外墙　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜扦缝或抹灰，内墙一般装饰。２．用　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜料上等的木屋架、木檩条、巴板油毡　　｜　　　　｜　　　｜　砖　｜　　｜大瓦或小瓦屋面。３．木楼梯、木地板　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜或水磨石地面。板条（苇箔）天棚　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜抹灰。４．水电齐全，住宅厨厕独用。　｜　　　　｜　　　｜　　　｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　木　｜二　｜１．较规则的石脚砖墙或石墙承重。　　｜　２８０｜　　　｜　　　｜　　｜单层木制门窗，外扦缝内抹白灰墙　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜面。２．符合规格的木屋架、木檩条　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜或预制檩条的大瓦或小瓦屋面。３．　　｜　　　　｜　　　｜　结　｜　　｜正规水泥地面。简易楼房的木楼梯、　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜木地板。简易顶棚。４．有照明设施。　｜　　　　｜　　　｜　　　｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　　　｜三　｜１．石脚杂砖、乱石、砌块、空斗砖　　｜　２４０｜　　　｜　构　｜　　｜或里生外熟墙承重。普通木制门窗。　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜外扦缝内白灰抹面。２．符合规格的　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜木屋架、木檩条或预制檩条的大瓦　　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜或小瓦屋面。３．简易水泥地或砖地。　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜４．有照明设施。　　　　　　　　　　｜　　　　｜　　　｜－－－｜－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－｜　　　｜　　　｜　　｜１．承重为砖头墙、一砖与条砖混砌　　｜　２００｜　　　｜　简　｜　　｜墙、碎石墙、土坯墙、炉渣砖墙等。　　｜　　　　｜　　　｜　易　｜　　｜简易木门窗。外麦糟（或沙灰）墙　　　｜　　　　｜　　　｜　结　｜　　｜面，内白灰抹面。２．不规则木屋架、　｜　　　　｜　　　｜　构　｜　　｜木檩条或竹檩大瓦、小瓦屋面。３．　　｜　　　　｜　　　｜　　　｜　　｜碎砖地或土地。４．简易照明设施。　　｜　　　　｜　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　　（二）拆除附属物作价补偿价格表　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　｜　　　　　　｜　　｜单　　价｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜单　　　价｜　　　｜　项目名称　｜单位｜　　　　｜　　项　目　名　称　　　｜单位｜　　　　　｜　　　｜　　　　　　｜　　｜（元）　｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　（元）　｜　　　｜－－－－－－｜－－｜－－－－｜－－－－－－－－－－－－｜－－｜－－－－－｜　　　｜一砖院墙　　｜ｍ２｜３６．－｜电灯（拉、吊盒、电线）　｜　个｜　　７．－｜　　　｜砖半院墙　　｜″　｜５０．－｜水表井（外表）　　　　　｜　座｜２００．－｜　　　｜砖石（乱石）｜　　｜　　　　｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　｜院墙　　　　｜″　｜３８．－｜水套表　　　　　　　　　｜　块｜　３０．－｜　　　｜条砖院墙　　｜″　｜２４．－｜水管　　　　　　　　　　｜　ｍ｜　　７．－｜　　　｜土坯院墙　　｜″　｜２０．－｜水咀（含截门）　　　　　｜　个｜　　６．－｜　　　｜砌块院墙　　｜″　｜２７．－｜预制水磨石（砖砌）　　　｜ｍ２｜１００．－｜　　　｜石棉（玻璃）｜　　｜　　　　｜水池　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　｜瓦棚子　　　｜″　｜２５．－｜砖（石）砌水井　　　　　｜　ｍ｜　８０．－｜　　　｜砖铺地面　　｜″　｜　６．－｜土水井　　　　　　　　　｜　ｍ｜　２６．－｜　　　｜石板地面　　｜″　｜１６．－｜手动压水机（井）　　　　｜　个｜　７０．－｜　　　｜水泥地面　　｜″　｜　６．－｜浴盆（全套）　　　　　　｜ｍ２｜３７０．－｜　　　｜其他地面　　｜　　｜　　　　｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　｜（土地不计）｜″　｜　４．－｜铁门（含防盗门）　　　　｜ｍ２｜１２５．－｜　　　｜生产炉灶　　｜ｍ２｜　　　　｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　｜（套）　　　｜　　｜８０．－｜瓷便器（含污水管）　　　｜　套｜　６０．－｜　　　｜洗手盆　　　｜个　｜　　　　｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　｜（全套）　　｜　　｜７０．－｜　　　　　　　　　　　　｜　　｜　　　　　｜　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　　　注：各种结构院墙（含大门）有无石脚不计。其他结构如碎砖石等按土　　坯墙计。　　　　（三）拆除附属物（树木）作价补偿价格表　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜单｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜品　种｜　　胸径、高度（年限）　　｜　｜　　　补偿费　　｜　迁移补助费｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜位｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜－－－｜－－－－－－－－－－－－－｜－｜－－－－－－－－｜－－－－－－｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜　｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜　　　｜５厘米以下　　　　　　　　｜棵｜２－５元　　　　｜１－３元　　｜　　　｜　一　｜６－１０厘米　　　　　　　｜″｜６－１０元　　　｜４－６元　　｜　　　｜　　　｜１１－１５厘米　高３米　　｜″｜１４－３０元　　｜７－１０元　｜　　　｜　般　｜１６－２０厘米　高３．４米｜″｜３５－６０元　　｜１３－２０元｜　　　｜　　　｜２１－２５厘米　高３．８米｜″｜６５－１００元　｜２０－３０元｜　　　｜　树　｜２５－３０厘米　高４．４米｜″｜１１０－１６０元｜３０－４０元｜　　　｜　　　｜３１－４０厘米　高４．８米｜″｜１７０－２５０元｜４０－６０元｜　　　｜　木　｜４０厘米以上每增１厘米　　｜″｜增加１０元　　　｜８０元以内　｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜　｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜－－－｜－－－－－－－－－－－－－｜－｜－－－－－－－－｜－－－－－－｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜　｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜　果　｜２年以下　　　　　　　　　｜棵｜３－８元　　　　｜１－３元　　｜　　　｜　　　｜２至４年（未结果）　　　　｜″｜１０－２０元　　｜４－６元　　｜　　　｜　　　｜５至７年（初果期）　　　　｜″｜３０－８０元　　｜８－１５元　｜　　　｜　树　｜８至１８年（盛果期）　　　｜″｜９０－２００元　｜１６－３０元｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　　　　　｜　｜　　　　　　　　｜　　　　　　｜　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　　（四）使用说明　　一、拆除房屋的结构类别和等级应根据墙身、地面、屋面、顶棚等结构内容及工程的质量和设备的齐全程度确定。房屋结构中的非承重墙（含门窗）和应具备的水、电、厕设施已包括在标准单价内，不另行计价。　　二、拆除非标准房屋按下列规定办理：　　（一）两面借墙或檐高在２．４ｍ以下的房屋，应降级套用标准。　　（二）檐高在４ｍ以上大跨度砖混平房，套用砖混一级房屋标准。　　（三）檐高３．６ｍ以上大跨度砖木平房和结构内容明显高于砖木二级的房屋，可套用砖混二级标准。　　（四）地下室（或半地下室）室内高于２ｍ的，按标准定级；室内低于２ｍ的，按规定标准单价的８０％执行；室内低于１．７ｍ的，按规定标准单价的４０％－６０％执行（均包括楼梯土方在内）。　　（五）砖木简易二层楼房和平房的阁楼以及坡房，凡室内檐高在１．８ｍ以下的，分别按其标准单价的４０％－６０％执行。　　（六）对钢混楼房和特殊的建筑物、构筑物，根据被拆物的实际状况酌情定价。　　三、建造使用年限和维修保养状况的折旧规定。　　（一）建造使用年限：　　（１）建造使用年限超过四十五年的房屋不得高于五成。　　（２）建造使用年限超过三十年的房屋不得高于六成。　　（３）建造使用年限超过二十年的房屋不得高于七成。　　（４）建造使用年限超过十年的房屋不得高于八成。　　（５）建造使用年限超过五年的房屋不得高于九成。　　（６）五年以内的房屋，根据实际情况确定。　　（７）简易结构的房屋，按照上述年限折旧后再降低一成。　　（８）按建造使用年限，在上述两项之间的，可以增减半成。　　（二）维修保养状况：　　（１）维修保养状况明显好的或明显差的房屋，分别提高或降低半成。　　（２）房屋屋面由小瓦更换成大瓦的，可提高半成。　　（３）房屋翻新两面以上墙身的，可提高一成。　　四、房屋补偿费计算公式为：　　房屋补偿费＝建筑面积（平方米）×单价×折旧率　　建筑面积以窗台或腰线砖以上，正墙水平方向的外围尺寸为准。　　五、房屋装饰部分的补偿规定：　　（一）房屋的装饰补偿，按装饰工程定额折旧作价。装饰定额包括不了的项目，可按该项目基本材料的市场价格８０％计价。　　（二）对耐用材料的装饰折旧，原则上每二年折一成，其他材料的装饰，每年折一成。对用工用料低于装饰工程标准的，再降低一成折旧。超过折旧年限的和可迁移的装饰不予补偿，由被拆迁人自行拆除。　　六、拆除院内附属设施按以下规定办理：　　（一）拆除各种附属物，按照附属物标准计价补偿，附属物项目中没有的，可根据实物酌情评定。　　（二）附属建筑中的大门楼等房屋，建筑质量相当于正式房屋的，按正式房屋标准计价，简易棚房、厨房、厕所等，按简易结构标准价格的６０％计价。　　（三）院内的假山、石桌、石凳、观赏花木、饲养禽兽的舍窝和失去使用价值的地面甬路、水井、电灯及防空洞、污水道、渗井、污水池、便坑等不予补偿，被拆迁人可自行拆除。　　（四）附属物中的房屋、院墙、棚子、地面、水井按房屋折旧规定办理，其他附属物不实行折旧，按标准单价计价补偿。　　（五）树木补偿按附表单价酌情评估补偿。对不能出产果品和不能出材的树木应降低单价，其幅度在５０％以内。对既出产果品又能出材的树木，按其补偿价值最高的计价。对需迁移的树木发放迁移补助费，不予补偿。树木的胸径从距地面１．５ｍ处计算。　　附件２：济南市城市建设拆迁房屋产权调换结构差价标准　　　　　　　　　　　　　　　　　　　单位：元／ｍ２　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　｜房　屋｜新建安置房｜　　　砖　混　住　宅　　　｜　　　砖　混　非　住　宅　　　　｜　　　钢　混　非　住　宅　　　｜　　　｜　　　｜－－－－－｜－－－－－－－－－－－－－｜－－－－－－－－－－－－－－－－｜－－－－－－－－－－－－－－－｜　　　｜结　构｜　被拆房屋｜　砖混　｜　砖木　｜　简易｜　砖混　　｜　砖木　　　｜　简易｜　砖混　　｜　砖木　　｜　简易｜　　　｜－－－－－－－－－｜－－－－｜－－－－｜－－－｜－－－－－｜－－－－－－｜－－－｜－－－－－｜－－－－－｜－－－｜　　　｜　　　　　　　　　｜　　　　｜一、２０｜　　　｜　　　　　｜一、５０　　｜　　　｜一、１５０｜一、２００｜　　　｜　　　｜　结算差价标准　　｜　　　　｜　　　　｜　　　｜　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜　　　　　｜　　　　　｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　｜二、４０｜二、６０｜１００｜二、１３０｜二、１７０　｜２５０｜二、２８０｜二、３２０｜４００｜　　　｜　　　　　　　　　｜　　　　｜　　　　｜　　　｜　　　　　｜　　　　　　｜　　　｜　　　　　｜　　　　　｜　　　｜　　　｜　　　　　　　　　｜　　　　｜三、８０｜　　　｜　　　　　｜三、２１０　｜　　　｜　　　　　｜三、３６０｜　　　｜　　　－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－　　　备注：１．表中的单价是指被拆房屋与新建安置房屋在实行产权调换时应交　　　　　　　　的结构差价。　　　　　　２．表中结算差价标准栏中一、二、三分别表示被拆房屋的一、二、　　　　　　　　三级。