

济南市人民政府公报

2013 年第 17 期

(总第 159 期)

主管主办：济南市人民政府

2013 年 9 月 5 日出版

目 录

【省政府令】

山东省人民政府关于取消和下放行政审批
事项的决定（第 264 号） (2)

【省政府办公厅文件】

山东省人民政府办公厅关于印发降低流通
费用提高流通效率综合实施方案的通知
（鲁政办发〔2013〕20 号） (11)

【市委市政府办公厅文件】

中共济南市委办公厅济南市人民政府办公厅
关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理
办公用房的通知
（济办发〔2013〕12 号） (14)

【市政府文件】

济南市人民政府关于做好 2012 年冬季退役
士兵接收安置工作的通知
（济政发〔2013〕13 号） (17)

济南市人民政府关于调整完善财政管理
机制的补充意见
（济政字〔2013〕56 号） (20)

【市政府办公厅文件】

济南市人民政府办公厅关于印发济南市建设
用地容积率调整规划管理办法的通知
（济政办发〔2013〕24 号） (21)

济南市人民政府办公厅关于转发鲁政办发
〔2013〕17 号文件做好普通高等学校
毕业生就业工作的通知
（济政办发〔2013〕25 号） (23)

【部门文件】

济南市城乡建设委员会关于印发《济南市国
有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》
的通知（济建发〔2013〕15 号） ... (27)

山东省人民政府令

第 264 号

《山东省人民政府关于取消和下放行政审批事项的决定》已经 2013 年 6 月 3 日省政府第 6 次常务会议通过，现予发布，自公布之日起施行。

省 长 郭树清
2013 年 7 月 31 日

山东省人民政府 关于取消和下放行政审批事项的决定

依照《中华人民共和国行政许可法》有关规定和《国务院关于第六批取消和调整行政审批项目的决定》（国发〔2012〕52 号）要求，省政府决定，取消行政审批事项 63 项，下放行政审批事项 56 项。

各地、各有关部门要按照党中央、国务院和省委、省政府深入推进行政管理体制改革及转变政府职能的要求，积极适应经济社会发展需要，坚定不移地推进行政审批制度改革。要认真做好取消和下放行

政审批事项的落实和衔接工作，抓好监督检查，既要防止以备案、核准等名义进行变相审批，也要避免出现监管真空。

本决定自公布之日起施行。

- 附件：1. 省政府决定取消的行政审批事项目录（63 项）
2. 省政府决定下放的行政审批事项目录（56 项）

(2013 年 8 月 1 日印发)

山东省人民政府办公厅 关于印发降低流通费用提高流通效率 综合实施方案的通知 鲁政办发〔2013〕20号

各市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《降低流通费用提高流通效率综合实施方案》（以下简称《实施方案》）已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

各级、各部门要加强组织领导，切实将

各项政策措施落到实处，确保《实施方案》顺利实施。省发展改革委要会同有关部门适时组织联合督查组开展专项督查。

山东省人民政府办公厅

2013年8月15日

降低流通费用提高流通效率综合实施方案

为贯彻落实《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）和《国务院办公厅关于印发降低流通费用提高流通效率综合工作方案的通知》（国办发〔2013〕5号）要求，结合我省实际，现制定以下综合实施方案：

一、降低农产品生产流通环节水电价格和运营费用

规模化生猪、蔬菜等生产的用水、用电与农业同价，规模化标准由各设区市确定。农产品批发市场和农贸市场用电、用气、用热与工业同价。农产品批发市场、农贸市场用水，在已按要求简化用水价格分类的地区，

执行非居民用水价格；在尚未简化分类的地区，按照工商业用水价格中的较低标准执行。农产品冷链物流的冷库用电与工业用电同价。

二、规范农产品市场收费

加强成本调查核算，合理确定农产品批发市场、农贸市场和社区菜市场摊位费收费标准。对政府投资建设或控股的农产品批发市场、农贸市场和社区菜市场收费，实行政府指导价管理，各市、县级物价部门按保本微利原则从低核定相关收费标准。加强农产品市场收费行为监管，农产品市场经营者应将向场内经营户收取的费用项目和标准在市场显著位置进行公示，并在与场内固定经营

业户签订的合同中列明摊位费标准、摊位面积、租赁期限、水电费缴纳方式等内容。除合同列明并在市场醒目位置公示的收费项目外，市场经营者及其他任何单位均不得向场内经营户收取任何其他费用。实施“稳价惠农”工程，利用价格调节基金，支持降低农产品生产流通成本。农产品批发市场、农贸市场要开设专门区域，供郊区农户免费进场销售自产鲜活农产品。

三、强化零售商供应商交易监管

继续开展清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作，进一步规范促销服务费。落实完善明码标价制度，零售商向供应商的收费项目、收费标准、服务内容、限制条件等，须与供应商协商确定，并在醒目位置明确标示。零售商不得向供应商收取标示以外的任何费用，不得对交易条件相同的供应商制定差别收费标准。零售商应按规定及时支付供应商货款，禁止恶意占压供应商货款。成立零售商、供应商相关行业组织并积极发挥作用，推动建立和谐零供关系。加强日常监管，严厉打击商业贿赂行为。

四、完善公路收费政策

全省范围内收费公路对整车合法装载的鲜活农产品运输车辆免费通行，并充分利用科技手段缩短查验时间，保持绿色通道高效、畅通。对收费公路结构和站点布局实施总量控制、动态管理。提高收费公路信息的透明度。加快高速公路电子不停车收费系统建设，提高运输车辆通行效率。完善收费公路管理政策，合理核定收费公路车辆通行费标准和收费期限。规范治超检测站建设。严格按照交通运输执法的法律法规和交通运输监察路面执法规范要求开展路面执法检查工

作，严格执行行政处罚自由裁量标准规范，严防“三乱”和不规范、不文明执法行为发生，维护道路运输秩序，提高道路运输效率。

五、加强重点行业价格和收费监管

加强对公用事业、公益性服务中延伸服务的收费监管，按照价格管理权限，清理规范供水、供电、供气、供热、铁路、邮政等行业经营者在设施建设、运行、维护、使用过程中收取的初装费、维修费、材料费、检验费、代理费、设备（线路）使用费等费用，取消不合理收费，降低过高的收费标准。禁止有关部门和物业公司在政府制定的价格之外加价或者加收其他费用。开展流通领域价格专项检查，严肃查处铁路、公路、民航、交通（港口）等部门及下属单位自立项目、自定标准收费、不执行取消或降低收费标准政策、将职责范围内的事务交由事业单位或行业协会等其他机构办理并收费的行为。按照国家部署，规范商业银行收费行为，组织开展商业银行收费专项检查，严肃查处商业银行强制收费、捆绑收费、只收费不服务或少服务等违规收费行为；落实新调整的银行卡刷卡手续费标准方案，降低流通企业财务费用。规范电信经营者价格行为，促进电信资费水平进一步降低。

六、加大价格监督检查和反垄断监管力度

通过新闻媒体、网络、举报等多种渠道搜集价格垄断案件线索，积极做好反价格垄断案件的调查处理工作。密切关注市场情况，重点对电子商务、交通物流、成品油等领域进行反价格垄断线索和证据搜集，及时查处滥用市场支配地位、滥用行政权力、达成垄断协议等价格违法行为。做好涉嫌垄断企业

的后续监管，监督企业履行反垄断承诺。强化价格的常态监管，对社会反映较大、行业普遍存在的缺斤少两、质价不符、虚假标价等价格欺诈及恶意囤积、捏造散布涨价信息、哄抬价格等不正当价格行为，加强日常监管、整顿和规范。建立价格诚信档案，推行明码实价，形成常态监管机制。

七、完善财税政策

开展农产品增值税进项税额核定扣除试点，对以购进农产品为原料生产销售液体乳及乳制品、酒及酒精、植物油的增值税一般纳税人，实行增值税进项税额核定扣除。对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售蔬菜免征增值税，对部分鲜活肉蛋产品免征流通环节增值税。从2013年1月1日至2015年12月31日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。落实好我省增值税和营业税起征点政策。营业税起征点，按期纳税的（不含房屋租赁）为月营业额20000元，房屋租赁为月营业额5000元；按次纳税的为每次（日）营业额500元。增值税起征点，销售货物和应税劳务的为月销售额20000元；按次纳税的为每次（日）销售额500元。按照国务院要求，抓紧做好营业税改征增值税试点的各项组织工作，确保改革试点工作顺利实施。银行机构要进一步深化农村支付服务环境建设，积极改善农村地区银行卡受理环境，加快银行卡普及应用；加快各类非现金支付工具在商品流通领域的应用，充分发挥现代化支付方式在降低交易成本、提高交易效率方面的积极作用。加快农村市场和农产品流通基础设施建设。

八、保障必要的流通行业用地

统筹各类用地需求和土地供给能力，结合村镇体系规划和城镇化发展、新兴社区建设，合理规划农产品批发市场、农贸市场、社区菜市场 and 便民生活服务网点用地。对符合土地利用总体规划和商业网点规划的农产品批发市场，依法优先保障土地供应。鼓励各地以租赁方式供应流通业用地，对于政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变土地用途和性质。鼓励各地选择合适区域、时段，开辟免摊位费、场地使用费、管理费的早市、晚市、周末市场、流动蔬菜车等临时交易场所和时段市场，其用地可按临时用地管理。

九、便利物流配送

加快制定大型物件运输管理办法，加大货运车辆的管理力度。建立挂车证件管理和有关甩挂运输安全事故处理制度；制定挂车交强险政策和甩挂运输车辆燃油补贴办法；完善甩挂车辆海关监管制度。制定城市货物配送管理办法，在重点物流中心、配送站点及农产品市场周边兴建停车场，规划临时专用停车泊位，保障配货车辆停靠需求。制定城市配送车辆管理指导意见，确定城市配送车辆标准，对符合标准的城市配送车辆及城市配送改装车辆不得随意实施检查罚款。鼓励配送企业、流通企业、生产加工企业通过兼并、联合、重组等方式，建立共同配送信息平台，对配送资源进行整合和规划，统筹安排配送时间、次数、路线和货物数量，降低配送成本。

十、建立健全流通费用调查统计制度

统计部门要进一步加大流通费用统计工作力度，加强与发展改革、商务、交通运输、

农业等部门在流通领域价格、收费、成本调查等方面的配合协调，完善流通费用统计指标，健全流通费用统计制度，确保及时、准

确、全面地统计流通费用数据。

(2013年8月20日印发)

中共济南市委办公厅 济南市人民政府办公厅 关于党政机关停止新建楼堂馆所和 清理办公用房的通知

济办发〔2013〕12号

各县（市）区党委和人民政府，济南警备区，市委各部委，市政府各部门，各人民团体，各高等院校：

为认真贯彻落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的通知》（中办发〔2013〕17号）和《省委办公厅、省政府办公厅贯彻〈中共中央办公厅、国务院办公厅关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的通知〉的通知》（鲁办发〔2013〕16号）精神，做好我市党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房工作，经市委、市政府同意，结合我市实际，现就有关事项通知如下。

一、明确总体要求

党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房，是落实中央八项规定、厉行勤俭节约、反对铺张浪费、降低行政成本、建设节约型机关的必然要求，是加强党风廉政建设、改进机关作风、密切党群干群关系、维护党和政府形象、凝聚党心民心的重大举措，是党的群众路线教育实践活动的重要内容。全市

各级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关，各级党政机关派出机构、直属事业单位及工会、共青团、妇联等人民团体（以下简称各级党政机关），要认真学习领会中办发〔2013〕17号和鲁办发〔2013〕16号文件精神，充分认识党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的重要性和紧迫性，迅速把思想和行动统一到中央和省委的要求上来，全面停止新建楼堂馆所，严格控制办公用房维修改造，规范办公用房管理，切实把有限的资金和资源用在发展经济、改善民生上。

二、落实工作措施

（一）深入开展自查自纠。各级党政机关要按照中办发〔2013〕17号文件要求，立即着手对本级本部门、单位的楼堂馆所建设、办公用房维修改造和占用、领导干部办公用房等情况进行对照检查，并按照有关要求及时纠正存在的问题。

1. 自中办发〔2013〕17号文件印发之日起5年内，一律不得以任何形式和理由使

用财政性资金和非财政性资金新建党政机关办公用房、培训中心，以及以“学院”、“中心”等名义兴建具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。已批准但尚未开工建设的，一律停建。

2. 严格控制办公用房维修改造。因办公用房使用时间较长、设施设备老化、功能不全、存在安全隐患，不能满足办公要求的，可进行维修改造。维修改造要以消除安全隐患、恢复和完善使用功能为重点，严格履行审批程序和执行维修改造标准，严禁豪华装修。

3. 规范办公用房管理使用。各级党政机关不得出租、出借办公用房。纳入集中统一管理的党政机关办公用房，因党政机关搬迁、撤并而腾空或富余部分，由所属企事业单位无偿占用的，一律予以腾退，确实难以腾退的，要与机关事务主管部门签订租用合同。要结合当前正在开展的行政事业单位出租房屋专项检查，对已经出租的办公用房，租赁合同到期的由机关事务主管部门予以收回，尚未到期的将合同主体变更为机关事务主管部门。领导干部在不同部门同时任职的，在主要工作部门安排1处办公用房，其他任职部门不得安排办公用房；领导干部在人大或政协任职，人大或政协已安排办公用房的，原单位不再保留办公用房，人大或政协未安排办公用房的，由原单位根据本人承担工作的实际情况，适当安排办公用房；领导干部在协会等单位任职的，由协会等单位根据工作需要安排办公用房，原单位不再保留办公用房。

各级党政机关要在开展自查自纠的基础

上，准确、完整地填写《济南市党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房登记表》（市市级机关事务管理局另发），并形成自查报告。市直机关登记表和自查报告经本部门、单位主要负责人签字确认并加盖公章，于9月5日前报市市级机关事务管理局汇总后报市委、市政府办公厅。各县（市）区自查自纠工作由各县（市）区党委、政府负责，自查报告直接报市委、市政府办公厅。

（二）认真组织检查督促。9月6日至10日，由市纪委（监察局）、发改委、城乡建设委、财政局、审计局、规划局、国土资源局、住房保障管理局、市级机关事务管理局等部门组成检查组，对各级党政机关自查和自纠措施落实情况进行抽查督促。抽查督促工作结束后，市委、市政府办公厅对全市落实中办发〔2013〕17号和鲁办发〔2013〕16号文件情况进行汇总并形成自查报告，于9月15日前报省委、省政府办公厅。

（三）全面建立长效机制。在深入贯彻中办发〔2013〕17号和鲁办发〔2013〕16号文件精神的基础上，认真总结我市行政事业单位资产管理体制改革经验，根据国务院机关事务管理局、国务院法制办公室《关于贯彻实施〈机关事务管理条例〉的通知》（国管办〔2012〕215号）要求，尽快制定出台《济南市机关事务管理办法》，进一步明确办公用房集中统一管理制度，实行统一权属登记、调配和维修，规范办公用房管理，推动机关事务管理规范化、法制化。

进一步巩固我市行政事业资产管理体制改革成果，对尚未完成确权划转的行政事业资产尽快划转到机关事务主管部门。对培训

中心及具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所，要进一步规范管理运营，确保国有资产安全完整、保值增值。要严格按照《党政机关办公用房建设标准》（原国家计委计投资〔1999〕2250号）和各部门、单位“三定”规定及编制部门核定的人员编制，从严核定办公用房面积。新建、调整办公用房的部门和单位，要按照建新交旧、调新交旧的原则，在搬入新建或新调整办公用房的同时，及时将原办公用房腾退移交机关事务主管部门，不得继续占用和自行处置。要严格落实办公用房维修改造项目审批许可、计划编制、造价审核、批前公示等制度，由机关事务主管部门实行统一审批并组织实施。

机关事务主管部门要做好办公用房物业管理工作，制定和完善物业服务内容、服务标准和收费标准等制度，推进办公用房物业服务社会化。

三、加强组织领导

党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房工作，政治性强，涉及面广，时间紧迫，任务艰巨。各级党政机关要高度重视，主要领导要亲自研究、部署和督促落实。各相关部门要各司其职，密切配合，确保中央和省有关要求落实到位。市纪委（监察局）负责纠正和查处党政机关楼堂馆所建设、维修改造项目及办公用房管理使用中的违规违纪行为，对有令不行、有禁不止的，依法依规严肃追究直接责任人和有关负责人的责任。市发改委负责进一步完善相关审批程序，建立健全审批责任制和内部监督机制，对违规

审批等行为依法严肃处理。市财政局负责严格公共财政预算管理，对未按规定履行审批手续的党政机关楼堂馆所建设和维修改造项目一律不予下达财政预算。市审计局负责对党政机关楼堂馆所建设和维修改造项目加强审计监督。市规划局、国土资源局、住房保障管理局负责严格落实规划、供地、确权管理等制度，对未按规定履行有关手续的党政机关楼堂馆所建设和维修改造项目一律不予审批，并积极配合做好办公用房清理涉及有关手续办理工作。市城乡建设委负责对党政机关楼堂馆所建设和维修改造项目加强监管，严格执行相关维修改造标准和工程消耗量定额。市市级机关事务管理局负责完善党政机关办公用房管理制度，牵头组织督促检查，实施办公用房清理工作。各级各部门、单位要把楼堂馆所建设和维修改造项目实施情况作为政务公开的重要内容，主动接受社会监督。要将该项工作与正在开展的党的群众路线教育实践活动结合起来，作为查摆整改问题的重要方面，严格落实责任制，确保取得实效，切实体现党的群众路线教育实践活动成果。

国有及国有控股企业参照本通知执行。

中共济南市委办公厅
济南市人民政府办公厅

2013年8月21日

（2013年8月21日印发）

济南市人民政府

关于做好 2012 年冬季退役士兵 接收安置工作的通知

济政发〔2013〕13 号

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

为认真做好 2012 年冬季退役士兵接收安置工作，根据《山东省人民政府关于做好 2012 年冬季退役士兵接收安置工作的通知》（鲁政发〔2013〕7 号）精神，结合我市实际，现就有关问题通知如下：

一、明确接收安置对象

2012 年冬季退役士兵接收安置对象为：

（1）义务兵，服现役满 2 年未被选取为士官退出现役的；由于伤病残等原因滞留部队服现役超过 2 年退出现役的。服现役未满 2 年因政治、身体等原因需要提前退出现役的，按有关规定执行。（2）士官服现役满 8 年、16 年未被选取为高一级士官的，服役满 5 年、12 年因编制限制未被批准继续服现役的；超过本岗位规定最高服现役年限的，因国家和军队建设需要退出现役的，家庭发生重大变故本人申请退出现役的，以及因现实表现、工作能力、身体状况等原因不适宜继续服现役安排退出现役的。从非军事部门直接招收的士官安排退出现役的，按有关规定执行。

二、积极做好退役士兵安置工作

各级各部门要认真贯彻落实《中华人民共和国兵役法》和《退役士兵安置条例》等有关法律法规，全面推进以扶持自主就业为

主，安排工作、退休、供养等多种方式相结合的退役士兵安置制度，扎实做好退役士兵的思想政治工作，创造性地开展工作，确保 2012 年冬季退役士兵得到妥善安置。

（一）科学合理下达安置计划。人力资源社会保障、民政等有关部门要按照国防义务均衡负担的原则，科学合理地拟定安置计划。鉴于今年进藏士兵退伍人数较多，在机关事业单位安置计划不少于 10% 的基础上，要适当增加部分安置计划。事业单位招聘、公务员招考中，在同等条件下，优先聘用、录用退役士兵；退役士兵报考政法干警培养体制改革基层政法机关公务员时，教育考试笔试成绩总分加 10 分，基层专职武装干部重点招录大学生退役士兵。国有、国有控股和国有资本占主导地位企业招录人员时，同等条件下应优先录用政府安排的退役士兵。要督促用人单位及时签订劳动合同或聘用合同。

（二）实行考试考核与指令性安置相结合的安置办法。对选择进事业单位的城镇退役士兵，按照省、市下达的事业单位安置计划，继续采取文化考试、档案考核、技能培训的办法，依照考试、考核、培训累计成绩，从高分到低分公开选岗并确定聘用人员。经考试、考核、培训后未能被事业单位聘用的城镇退役士兵，由安置部门在省、市下达的企

业单位安置计划内统一调剂安置。不服从调剂安置的，视为自愿放弃安置资格，政府不再进行二次安置。

（三）加强退役士兵城乡一体化技能培训。各级各有关部门要认真贯彻落实《国务院中央军委关于加强退役士兵职业教育和技能培训工作的通知》（国发〔2010〕42号）和《山东省人民政府山东省军区关于加强退役士兵职业教育和技能培训工作的实施意见》（鲁政发〔2011〕23号）精神，将退役士兵技能培训作为安置工作的重要内容，充分利用现有公共服务机构、院校和培训机构，开展多种形式的职业技能培训，帮助退役士兵尽快掌握就业基本技能，提高就业能力。大力推进城乡一体化的退役士兵职业技能培训，通过广泛宣传发动，为退役士兵教育培训营造良好的舆论氛围。逐步推行退役士兵定单式计划、定向式培训、定位式安置的“一条龙”服务模式，确保有意愿的退役士兵100%参加教育培训，参训退役士兵合格率达到90%以上，就业率达到80%以上。要充分利用现有各类人才、劳动力市场和公共职业机构，为退役士兵举办各种形式的招聘洽谈会，搭建退役士兵与用人单位之间沟通的平台，积极扶持退役士兵多种方式就业。

（四）依法保障退役士兵安置就业。所有机关、团体、企事业单位，不分所有制性质和组织形式，均要严格按照《中华人民共和国兵役法》、《退役士兵安置条例》等有关规定，从军队建设和社会稳定大局出发，积极承担国防义务，完成当地政府下达的接收安置任务。中央及省驻济单位、市直属机构及垂直管理的企业事业单位，应积极支持地方政府工作，认真落实接收安置计划。严格执

行国务院及省关于做好城镇退役士兵安置工作的规定，依法保障退役士兵合法权益。因接收单位原因导致城镇退役士兵不能按时上岗的，从当地安置部门开出介绍信当月起，接收单位按照不低于本单位同工龄职工平均工资的80%，逐月发放生活费；接收单位为事业单位的，工资待遇按国家有关规定执行。城镇退役士兵待安置期间，由安置地人民政府按照不低于当地最低生活保障水平的原则，发给生活补助费。退役士兵军龄及待安置期间视同社会保险缴费年限，待安置期从到安置部门报到之日起，不超过1年。退役士兵不服从安置或因个人原因不按时到接收单位上岗的，其待岗期间不视为待安置期。用人单位应切实承担接收安置退役士兵的主体责任，按规定与退役士兵签订劳动合同或聘用合同，尽快安排上岗，依法合理确定工资福利，做好劳动保险关系接续，保证与本单位同等条件人员享受同等待遇，服现役10年以上的应当签订无固定期限劳动合同。需要增加工资总额的，上级主管部门应当予以支持。任何部门、行业 and 单位不得下发针对退役士兵的歧视性文件，严禁拒绝接收退役士兵或限制、禁止下属单位接收退役士兵，严禁以劳务派遣等形式代替接收安置。安置计划下达后，任何部门和单位不得随意更改，切实维护安置计划的严肃性和权威性。

（五）切实做好扶持退役士兵自主就业创业工作。按照国务院、中央军委有关规定，各级政府和相关部门要按照城乡一体的原则，将《国务院办公厅转发民政部等部门关于扶持城镇退役士兵自谋职业优惠政策意见的通知》（国发〔2004〕10号）和《山东省人民政府办公厅转发民政厅等部门关于扶持城镇

退役士兵自谋职业优惠政策的实施意见的通知》（鲁政办发〔2004〕77号）、《济南市人民政府办公厅转发民政局等部门关于扶持我市城镇退役士兵自谋职业有关优惠政策的通知》（济政办发〔2004〕15号）规定的就业服务、教育优待、小额贷款、个体经营减免费用和税收等各方面优惠政策，调整适用于所有自主就业退役士兵。其中税收优惠政策调整为，对符合规定条件的接收自主就业退役士兵的企业，3年内按企业实际新接收安置退役士兵人数予以定额依次扣减营业税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税，定额标准按每人每年6000元执行；对退役士兵从事个体经营并符合规定条件的，3年内限额减免营业税、城市维护建设税、教育费附加和个人所得税，限额标准按每人每年9600元执行。

（六）加大经费投入，确保各项安置政策落到实处。各级政府和有关部门要站在加强国防和军队建设大局的高度，提高认识，加大经费投入，确保退役士兵各项待遇及时落实。一是落实自主就业退役士兵经济补助。各级民政部门要对2012年冬季自主就业退役士兵及时登记造册，认真测算所需经费，及时向同级财政申请纳入财政预算，财政部门要及时核算所需经费，确保按时发放。二是做好退役士兵教育培训经费预算，合理分配和使用各级财政下拨的专项资金。要加强对教育培训经费的监督检查，确保退役士兵教育培训资金落实到位。三是继续落实好城镇退役士兵自谋职业金补助政策，确保自谋职

业的城镇退役士兵按时足额领取一次性经济补助。对已办理自谋职业的城镇退役士兵，要确保在社会保障、教育、个体经营、税收、贷款、户籍等方面的各项优惠政策落实到位。退役士兵自谋职业后，又由人力资源社会保障部门介绍就业或自行找到工作的，其军龄应合并为连续工龄，并视为社会保险缴费年限。

三、切实加强组织领导，确保安置任务顺利完成

各级政府要高度重视退役士兵安置工作，纳入重要议事日程，切实加强组织领导，确保安置工作顺利推进。各有关部门要互相支持，密切配合，及时研究解决工作中遇到的新情况、新问题。各级民政部门要充分发挥职能作用，严格执行国家安置政策，不符合规定条件的，不能享受相应安置待遇；城镇退役士兵安置后2个月内，无正当理由不办理安置手续的，取消其安置资格；没有完成安置任务的县（市）、区，不能评为双拥模范单位。要采取有效措施，妥善解决城镇退役士兵安置遗留问题。对不履行法定义务、拒绝接收安置任务和损害退役士兵合法权益的单位、个人，要严格依法予以处罚，并对单位及其主管负责人和其他直接责任人依法依规追究责任，确保安置任务顺利完成。

济南市人民政府

2013年8月28日

（2013年8月28日印发）

济南市人民政府

关于调整完善财政管理机制的补充意见

济政字〔2013〕56号

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

为认真贯彻落实《山东省人民政府关于进一步深化省以下财政体制改革的意见》（鲁政发〔2013〕11号）精神，建立完善省、市、县协调统一的财政体制机制，现就《济南市人民政府关于调整完善财政管理机制的意见（试行）》（济政发〔2012〕27号）提出如下补充意见：

一、明确下划省级收入预算级次和分享机制

自2013年起，将省级分享的一般企业营业税20%、企业所得税8%、个人所得税15%以及石化企业增值税，电力生产企业增值税和企业所得税，全部下划县（市）区，作为县（市）区收入，属地征管、就地缴库。

国家开发银行山东分行、高速公路和铁路运输企业城市维护建设税和教育费附加，作为市本级财政收入缴库。

省财政收入下划核定的省财政改革基数、省财政对今后年度收入超基数的增量分成，由市本级和县（市）区按现行体制分别承担。

二、取消原体制递增上解政策

自2013年起，历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区、章丘市，以2012年原体制上解额为基数，每年定额上解市财政，不再按照3%的比例递增上解。

三、完善出口退税分担机制

自2013年起，对县（市）区负担出口退税比上年增长部分，省级给予的50%补助，

按现行体制补助到相关县（市）区。

四、调整财政调节基金提取范围

各县（市）区专项上解的财政调节基金，按省财政体制调整后其实现的分享税收收入（不含专收专支的城建税）的2%提取。

五、健全相关激励约束机制

2013-2015年，对省级分享税收收入增长15%以上部分返还我市的财力，按现行体制返还相关县（市）区，重点用于培植财源、支持民生事业发展、缓解乡镇基层财政困难等方面支出。

2013-2015年，落实省级税收收入上台阶奖励政策，对相关县（市）区税收收入规模首次迈上新台阶，且税收收入增幅和税收比重达到一定要求的给予奖励，支持县域经济持续健康发展。

各县（市）区新纳入省级分享范围的增值税、资源税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等税收收入不得低于核定的基数和上年执行数，且增长幅度不得低于本县（市）区当年公共财政收入增幅，否则参照省对市级财力扣解额度，相应扣解相关县（市）区财力。

济南市人民政府

2013年8月17日

（2013年8月17日印发）

JNCR-2013-0020007

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市建设用地容积率调整 规划管理办法的通知 济政办发〔2013〕24号

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

《济南市建设用地容积率调整规划管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

济南市人民政府办公厅

2013年8月17日

济南市建设用地容积率调整规划管理办法

第一条 为规范建设用地容积率调整的规划管理，维护城乡规划的权威性和严肃性，提高城乡规划依法行政水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《济南市城乡规划条例》等法律、法规以及住房和城乡建设部《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）规定，结合实际，制定本办法。

第二条 市城市规划区内依据城乡规划主管部门出具的规划条件、核定的规划指标，以划拨或出让方式（包括其他有偿方式，下同）提供国有土地使用权的建设用地，调整容积率的，适用本办法。

第三条 容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

容积率分为地上容积率和地下容积率。

第四条 市城乡规划主管部门负责容积率调整的规划管理工作。市监察机关负责对

市城乡规划主管部门履行容积率调整规划管理职责情况进行监督检查。

第五条 国有建设用地使用权一经划拨或出让，任何单位或个人都不得擅自调整确定的容积率。符合下列条件之一的，方可按照本办法规定的程序进行调整：

（一）因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；

（二）因城乡基础设施、公共管理与公共服务设施、公共安全设施或者重大项目建设需要，导致地块建设条件发生较大变化的；

（三）国家和省、市有关政策发生变化的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第六条 容积率调整按以下程序办理：

（一）建设单位或个人向市城乡规划主管部门提出书面申请，说明调整意向及理由。

(二) 经审查符合调整条件的,市城乡规划主管部门应当就是否需要收回国有建设用地使用权征求市国土资源主管部门意见。无需收回的,由市城乡规划主管部门提出调整论证要求,建设单位或个人据此编制调整论证报告及方案。

(三) 调整论证报告及方案编制完成后,由市城乡规划主管部门组织技术人员、相关部门、专家等对调整的必要性、可行性进行专题论证。

(四) 经论证同意调整的,市城乡规划主管部门应当将调整报告和相关论证意见通过本地主要媒体、本部门网站和现场进行公示,征求规划地段内利害关系人的意见,公示时间不少于7日,必要时应当进行走访、座谈或组织听证。

项目涉及保密要求的,按有关规定办理。

(五) 市城乡规划主管部门依据论证结论及公示情况依法提出调整或不调整建议(附有关部门意见、论证、公示等情况材料),报市政府或者市政府授权机构批准。

(六) 批准调整的,市城乡规划主管部门应当将调整情况函告市国土资源主管部门及建设单位或个人,市国土资源主管部门依法按程序完善土地手续后,方可办理后续规划审批。

(七) 不予批准调整的,市城乡规划主管部门应当及时书面答复申请人并说明理由。

第七条 容积率调整论证报告应当表明建设用地基本情况、调整的必要性及可行性、调整幅度等内容,并对交通、环境、设施配套等进行分析评价。

容积率调整论证方案应当表明调整前后用地总平面布局、主要技术经济指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容。

第八条 容积率调整专家论证应当根据项目情况确定专家的专业构成和数量,从相关专家库中随机抽取;出具的论证意见应当

附专家名单和本人签名,保证专家论证的公正性、科学性。专家与申请单位或个人有利害关系的,应当回避。

第九条 市城乡规划主管部门应当将容积率调整程序、要求及责任部门等内容在本部门网站公开。容积率调整项目论证后,应当将参与论证的专家名单公开。

第十条 市城乡规划主管部门对同一建设项目,在给出规划条件、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设项目竣工规划核实过程中,应当保持容积率指标的延续性、一致性。

第十一条 分期开发的建设用地,各期建设工程规划许可确定的建筑面积总和,应当符合市城乡规划主管部门核定的容积率要求。

第十二条 建设工程竣工后,经规划核实,其实际建设基本符合规划要求,但容积率超出划拨决定书或者土地出让合同约定的,由市城乡规划主管部门函告市国土资源部门按照相关规定办理,不再履行容积率调整程序。

第十三条 因建设单位或个人原因提出申请容积率调整而不能按期开工的项目,依据土地闲置处置有关规定执行。

第十四条 建设单位或个人未经依法批准,擅自调整容积率进行建设的,由城管执法部门依法查处。

第十五条 政府职能部门工作人员不按规定调整容积率的,由其所在单位或上级主管机关给予纠正;在容积率规划管理中失职渎职、滥用职权、徇私舞弊的,由主管部门或者行政监察机关依法依规追究责任;构成犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。

第十六条 各县(市)建设用地容积率调整可参照本办法执行。

第十七条 本办法自发布之日起施行,有效期5年。

(2013年8月17日印发)

济南市人民政府办公厅

关于转发鲁政办发〔2013〕17号文件做好 普通高等学校毕业生就业工作的通知

济政办发〔2013〕25号

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

现将《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2013〕35号文件做好普通高等学校毕业生就业工作的通知》（鲁政办发〔2013〕17号）转发给你们，并结合我市实际，提出以下要求，请一并贯彻落实。

一、进一步增强做好高校毕业生就业工作的责任感和紧迫感

做好普通高等学校（以下简称高校）毕业生就业工作，既是重大民生问题，也是促进经济发展和社会稳定的重要举措。多年来，我市将促进就业放在经济社会发展的优先位置，采取有效措施推进高校毕业生就业工作，就业形势总体保持稳定。2013年，我市应届高校毕业生达3.5万人（含师范类），就业压力依然较大。各级各部门要充分认识做好高校毕业生就业工作的重要性和艰巨性，将其作为重大民生工作来抓，坚持毕业生自主就业、市场调节就业、政府促进就业和鼓励创业的方针，进一步强化责任意识，多渠道开发就业岗位，积极完善相关政策，切实加强就业服务，充分调动各种资源积极推动高校毕业生就业工作，不断提高应届高校毕业生就业水平。

二、积极完善高校毕业生就业服务措施

各级各有关部门要认真做好学校、企业、

高校毕业生之间的信息衔接及服务工作，引导离校未就业高校毕业生及时进行实名登记，摸清生源地未就业高校毕业生数量、结构、就业状况、就业服务需求等情况，按照属地管理原则，依托基层公共就业服务平台，及时开展高效便捷的就业服务工作。进一步加强人力资源市场需求预测，及时提供职业供求信息，引导高校毕业生理性求职，并帮助其树立正确的择业观。积极推进就业服务标准化、制度化和规范化建设，创新服务方式，拓展就业渠道，挖掘就业岗位，定期组织针对离校未就业高校毕业生的招聘活动，力争使每一名有就业意愿的离校未就业高校畢業生在毕业半年内实现就业或参加就业准备活动。

要认真落实高校毕业生就业扶持政策，本市生源在毕业年度内有就业意愿并积极求职且享受城乡居民最低生活保障家庭的高校毕业生，可按1000元/人的标准申请领取一次性求职补贴；符合条件的困难家庭高校毕业生，可按规定享受岗位补贴和社会保险补贴，并为其提供有针对性的就业援助；高校毕业生自主创业符合条件的，可在创业地按规定申请额度不超过10万元的小额担保贴息贷款；对从事个体经营且符合相关条件的，可按规定享受税费减免政策。

三、切实加强高校毕业生就业工作组织领导

各级要高度重视高校毕业生就业工作，按照省就业工作目标责任考核要求，加强领导，完善机制，强化措施，扎实推进。市就业工作联席会议和高校毕业生就业工作领导小组成员单位，要根据各自职能制定具体实施方案，明确目标任务，健全协调机制，形成工作合力。市有关部门要加大资金扶持力度，确保相关经费落实到位，要对劳动用工、缴纳社会保险费等相关政策落实情况加强监

督检查，切实维护高校毕业生就业后的合法权益。要加大高校毕业生就业创业政策宣传力度，使高校毕业生和用人单位全面了解掌握有关政策，尽快实施就业对接。要充分利用各类媒体开展高校毕业生就业宣传活动，广泛动员社会各方力量支持就业工作，营造全社会关心支持高校毕业生就业的良好氛围。

济南市人民政府办公厅

2013年9月2日

山东省人民政府办公厅 关于贯彻国办发〔2013〕35号文件做好 普通高等学校毕业生就业工作的通知 鲁政办发〔2013〕17号

各市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

2013年我省普通高等学校（以下简称“高校”）毕业生总量达52万人，创历史新高，就业难度大于往年。为贯彻落实《国务院办公厅关于做好2013年全国普通高等学校毕业生就业工作的通知》（国办发〔2013〕35号）精神，做好我省高校毕业生就业工作，经省政府同意，现就有关问题通知如下：

一、积极拓展高校毕业生就业岗位

在推动我省经济转型升级过程中，要结合实施高校毕业生岗位拓展计划，注重开发创设更多适合高校毕业生就业的岗位，努力

实现人才供给和促进高校毕业生就业的战略双赢。制定实施重点区域发展战略、社会发展规划（包括年度发展计划）和产业发展规划及各类政府公共投资和重大项目建设，都要把对就业特别是对高校毕业生就业的影响作为评估立项和项目审批的重要依据。国有企业要积极履行社会责任，创造条件吸纳更多高校毕业生就业。从2013年起，省属国有企业（包括驻鲁央企及分支机构）要在山东高校毕业生就业信息网发布岗位招聘信息，公开招聘办法、程序和招聘结果。落实好小微企业吸纳高校毕业生就业享受社保补贴、培训补贴等扶持政策，积极引导高校毕业生到民营企业、非公有制经济组织就业。结合

创新社会管理，通过政府购买服务等形式挖掘适合高校毕业生的就业岗位。探索建立就业政策与经济产业政策、财政金融政策衔接协调机制，制定相关政策要同步征求就业主管部门意见，对人才供给和促进毕业生就业进行专业规划论证，充分体现就业优先的战略要求。

二、切实加强高校毕业生就业服务

各高校要将就业创业指导课纳入课程体系，精心指导大学生开展职业生涯规划。稳定高校就业指导人员队伍，探索就业指导专业技术职称评定工作。实施高校就业指导服务中心标准化建设，确保机构、人员、场地、经费“四到位”。加强各级公共就业人才服务机构和高校就业指导服务机构的对接，广泛开展公共就业人才服务进校园活动，帮助高校毕业生及时了解就业形势、就业政策和企业用人需求。健全全省公共就业人才信息服务网络平台，实现与高校校园网互联互通、校内外招聘求职信息共享，以省级高校毕业生就业市场为主体，大力推进校际招聘联动。将统一组织高校开展的面向毕业年度大学生的集中招聘活动，纳入全省公共就业服务大型专项活动项目，给予一定经费补助。加大网络招聘的频度和力度，充分利用短信、微博、移动互联平台等多渠道发布岗位招聘信息，提高毕业生就业服务信息化水平，降低求职成本，提高服务便捷性。

全面落实《山东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅等部门关于进一步做好离校未就业高校毕业生就业工作的意见的通知》（鲁政办发〔2012〕71号）要求，从2013年起在全省启动实施离校未就业高校毕业生就业促进计划，将离校未就业高校毕业

生全部纳入公共就业人才服务范围，实现实名制动态跟踪管理服务。各级公共就业人才服务机构要优化服务流程，为符合条件的高校毕业生及时发放《就业失业登记证》；对有就业意愿的，及时提供岗位信息；对有创业意愿的，组织其参加创业培训，提供创业指导服务，落实创业扶持政策；对暂时不能实现就业的，组织参加就业见习和职业培训。综合运用各项政策措施和服务手段，力争使每一名有就业意愿的离校未就业高校毕业生在毕业半年内实现就业或参加就业准备活动。各地促进离校未就业高校毕业生就业工作的实施情况，将依托全省实名制动态统计系统进行定期通报，并作为对市、县级政府科学发展考核的重要依据。毕业生离校前，高校就业指导服务机构要对未实现就业的特困家庭高校毕业生给予重点就业帮扶，及时掌握特困家庭高校毕业生的求职情况，有针对性地开展就业指导、就业推荐。将省内高校符合条件的特困家庭毕业生一次性求职补贴标准提高到1000元/人。各级、各有关部门、各高校要加强管理，确保及时将补助资金发放到有求职意愿并积极求职的特困家庭高校毕业生手中。对离校未就业的困难家庭毕业生和就业困难毕业生要逐一登记，依托基层就业服务平台，一对一地开展服务。对就业确有困难、短期内难以落实就业岗位的毕业生，可通过公益性岗位进行过渡性安置。各地要积极做好对口支援少数民族地区部分高校毕业生来鲁就业工作，将到本地求职的受援地高校毕业生纳入就业政策扶持范围。

三、着力提升高校毕业生就业创业能力

各级公共就业人才服务机构、高校要引导毕业学年大学生根据市场需求和自身专业

特点，积极参加职业技能培训、创业培训和职业技能鉴定，按规定给予职业技能培训补贴、创业培训补贴、职业技能鉴定补贴。省属高校毕业学年大学生职业技能培训、创业培训纳入全省就业培训规划和年度计划。有培训需求的离校未就业毕业生，由生源地或求职地人力资源社会保障部门组织参加职业技能培训、职业技能鉴定或创业培训。组织开展形式多样的职业技能竞赛，提高大学生就业能力。各市、县（市、区）都要建设一批社会责任感强、就业环境条件好、管理规范的就就业见习基地，全省评估认定 100 家省级示范基地。全省每年组织 1 万名高校毕业生参加就业见习，见习期满留用率达到 70% 以上。各地可根据当地经济发展和物价水平，适当提高高校毕业生就业见习基本生活补助标准。

四、鼓励引导高校毕业生到基层就业

继续实施高校毕业生基层服务项目。“三支一扶”计划要积极拓展服务范围，开发基层公共管理和社会服务、就业和社会保障、社会文化、贫困村推进等岗位，落实和完善服务期满就业政策，鼓励毕业生在基层就业。全面启动实施“高校毕业生社区就业计划”，“十二五”期间实现全省每个城市社区至少有 1 名高校毕业生就业，并逐步推广覆盖至全省农村社区。通过合同制社工、选举进入社区“两委”班子等形式，支持高校毕业生在社区实现长期服务。继续实施“选拔优秀毕业生到村任职”、科技特派员等基层服务项目，加快启动乡镇农业技术推广特岗计划。科研单位要积极扩大吸纳高校毕业生作为科研助理或辅助人员参与项目实施的范围。鼓励高校毕业生应征入伍。

五、大力推动高校毕业生自主创业

全面落实大学生创业引领计划，加大高校毕业生创业平台建设推进力度，大力推动大学生科技企业孵化器发展，创新完善鼓励扶持政策。各市、县（市、区）要大力支持大学生创业孵化基地和创业园区发展，鼓励社会资本通过市场化运作的方式促进大学生创业。对经评审认定为“省级大学生创业孵化示范基地和创业示范园区”的，省财政采取以奖代补的方式予以扶持。各级要依托各类创业平台、基层公共就业服务平台，为准备或开始创业的大学生提供创业培训、创业导师、项目推介、政策咨询、开业指导、工商登记、融资服务、税费减免、政策补贴和数据信息等“一站式”创业服务。对符合条件的高校毕业生自主创业的，可在创业地按规定申请小额担保贴息贷款。从事微利项目的，可享受不超过 10 万元额度的小额担保贴息贷款扶持。各高校要将创新创业教育融入专业教学和人才培养全过程，将创业教育课程纳入学分管理，鼓励大学生积极参加各类创新创业大赛。各级公共就业人才服务机构要面向毕业学年大学生组织开展创业培训和模拟实训，落实创业培训补贴、一次性创业补贴和创业岗位开发补贴。从 2013 年起，将创业培训补贴政策期限从目前的毕业年度调整为毕业学年（即从毕业前一年 7 月 1 日起的 12 个月）。发挥典型示范带动作用，全省每年评选 10 名“大学生创业之星”。

六、努力营造公平就业环境

进一步规范人力资源市场秩序，用人单位招用人员、职业中介机构从事职业中介活动，不得对求职者设置性别、民族、毕业院校、年龄、户籍等限制性条件。进一步规范

高校毕业生就业手续办理，任何高校不得将毕业证书发放等与毕业生签约挂钩。进一步加大人力资源市场监管力度，严厉打击招聘过程中的欺诈行为，及时纠正各种歧视现象。加大劳动用工、缴纳社会保险费等方面的劳动保障监察力度，切实维护高校毕业生的合法权益。建立我省国有大中型企业招聘高校毕业生计划统一定期发布制度，面向社会实行公开招聘，切实做到信息公开、过程公开、结果公开。招聘计划、程序和结果须向同级政府毕业生就业主管部门和国有资产管理监督部门备案，并接受纪检监察部门和社会舆论监督。

各地、各有关部门、各高校要在领导机制、责任分工、工作落实、考核督查等方面构建一体化长效工作机制，适度提高高校毕业生就业在政府绩效考核中的比重，调动各种有利资源切实缓解高校毕业生的就业困难。

各级公共就业部门要积极作为，综合施策，确保应届高校毕业生就业水平不降低，并力争有提高。要将高校毕业生就业工作经费纳入同级财政预算，保障各项工作顺利开展。要加大高校毕业生就业工作宣传力度，重点宣传新时期就业方针和就业创业政策措施，以及高校毕业生到基层就业创业的先进典型，引导广大高校毕业生树立正确的就业观和择业观，将个人理想融入实现中华民族伟大复兴中国梦进程中，到城乡基层、到中小企业、到艰苦边远地区、到祖国最需要的地方成长成才、建功立业。

山东省人民政府办公厅

2013年7月14日

(2013年9月2日印发)

JNCR-2013-0150001

济南市城乡建设委员会 关于印发《济南市国有土地上房屋征收 评估技术规范（试行）》的通知 济建发〔2013〕15号

各区、高新区建委（建设局），各征收实施单位、征收评估机构，各有关单位：

现将《济南市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

济南市城乡建设委员会

2013年8月6日

济南市国有土地上房屋征收 评估技术规范（试行）

第一章 总 则

第一条（制定依据）

为规范我市国有土地上房屋征收评估行为，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第248号）和《房地产估价规范》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规范。

第二条（适用范围）

本市市辖区（含高新技术产业开发区）内国有土地上房屋征收评估适用本规范。

本规范所称房屋征收评估，包括被征收房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估、被征收住宅房屋室内装饰装修价值评估等。

按照被征收房屋产权用途划分，房屋征收评估的类型包括：住宅房屋、非住宅房屋（商业、办公、工业、仓储及其他）。

第三条（估价目的）

被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

被征收住宅房屋室内装饰装修评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人协

商被征收住宅房屋室内装饰装修价值的补偿提供依据，评估被征收住宅房屋室内装饰装修价值”。

第四条（价值类型）

住宅房屋征收评估的价值是按照被征收住宅房屋所处区位新建普通商品住宅的市场价格结合房屋结构、成新、楼层、朝向等因素修正后的征收补偿价值。

用于产权调换房屋的价值为公开市场价值，价值内涵应当根据估价对象的具体情况准确表述。

非住宅房屋征收评估的价值是指被征收非住宅房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，是被征收非住宅房屋的公开市场价值。

被征收住宅房屋室内装饰装修价值评估的价值为在用价值，价值内涵应当根据估价对象的具体情况进行准确表述。

房屋征收评估不考虑租赁、抵押、查封等因素。

第二章 基本规定

第五条（委托合同）

房地产价格评估机构确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构（以下简称评估机构）出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

房屋征收评估委托书应当载明委托人的

名称、委托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

- (一) 委托人和评估机构的基本情况；
- (二) 负责本评估项目的注册房地产估价师；
- (三) 评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；
- (四) 委托人应提供的评估所需材料；
- (五) 评估过程中双方的权利和义务；
- (六) 评估费用及收取方式；
- (七) 评估报告交付时间、方式；
- (八) 违约责任；
- (九) 解决争议的方法；
- (十) 其他需要载明的事项。

第六条（评估基础资料）

委托人应当向受委托的评估机构提供下列资料：

- (一) 征收评估委托书；
- (二) 房屋征收决定公告；
- (三) 被征收房屋的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- (四) 被征收房屋的建筑结构、用途、附属设施等情况一览表；
- (五) 产权调换房屋的权属证明资料及规划、设计资料；
- (六) 其他与征收评估有关的资料。

第七条（估价机构基本要求）

评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

评估机构不得转让或者变相转让受托的

房屋征收评估业务。

第八条（现场查勘）

评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，对估价对象的位置、周围环境、估价对象的外观、建筑结构的状况进行查勘，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，同时搜集补充估价所需的其它资料，对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等，做好实地查勘记录，并妥善保管。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

由于被征收人的原因不能拍摄被征收房屋内部状况照片的，可以参照被征收房屋同建筑楼幢内或相邻的大小、户型相似房屋的现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，但在评估报告中应予以披露和说明。

房地产估价师在现场查勘中发现被征收房屋的性质、实际用途、面积、建筑结构、权属记载等与委托人提供的被征收房屋情况不一致的，应当作出书面记录，经委托人书面确认后进行评估。

房屋征收部门应当在评估资料提供、现场查勘等方面对评估机构给予配合，不予配合的，评估机构有权拒绝出具评估报告。

第九条（报告出具）

评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供

初步评估结果。初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，评估机构应当修正。

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基准价格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。

征收补偿评估的货币单位（单价、总价）应精确到人民币元。

基准价格评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上（含 2 名）注册房地产估价师签字，并加盖评估机构公章，不得以印章代替签字。

基准价格评估报告按《房地产估价规范》的标准格式撰写，分户评估报告可采用简明表格形式。

第十条（报告使用期限）

征收估价报告中应说明使用有效期。

报告使用有效期自出具正式评估报告之日起一年内有效。

第十一条（复核与重新评估）

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。

申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在

的问题。

原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

复核评估费用由原评估机构承担。

第十二条（技术鉴定）

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。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定评估报告的估价程序、估价依据、估价假设、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持原评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

房屋征收评估鉴定过程中，评估机构应当按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。

鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

第十三条（资料存档）

房屋征收评估业务完成后，评估机构应当将下列资料与评估报告（含技术报告）共同整理归档保存：

- (一) 房屋征收评估委托合同；
- (二) 房屋征收决定公告；
- (三) 已登记房屋的产权证、土地使用证及有关材料和未经登记建筑认定处理情况等资料；
- (四) 评估对象的实地查勘纪录等资料；
- (五) 复核评估申请与复核报告（如涉及复核）；
- (六) 其它涉及评估项目的必要资料。

整体评估报告和分户评估报告应有纸质与电子文档，评估报告及有关资料至少应保留 10 年。

第三章 住宅房屋的评估

第十四条（基本概念）

被征收的住宅房屋，补偿价值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评估确定。

新建普通商品住宅是指房屋征收公告发布时近期建成的，按照国家规定的建筑设计标准和质量安全等技术规范建造，功能齐全、价格合理、能够满足居住生活需要的一般性商品住宅。

第十五条（住宅房屋分类）

按照房屋层数不同，住宅可分为平房、低层住宅（2—3 层）、多层住宅（4—6 层）、中高层住宅（7—9 层）、高层住宅（10 层以上）；

按照套型设计不同，住宅可划分为成套住宅（包括单元住宅与独门院落）、非成套住宅；

按照建筑结构不同，住宅可划分为简易结构、砖木结构、砖混结构、钢混结构等。

本条第二款规定的成套住宅是指按照套

型设计，每套住宅设有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间的住宅；非成套住宅是指按照套型设计，每套住宅设计中缺少上述一项或者多项基本空间的住宅。

第十六条（住宅房屋评估技术路线）

（一）测算新建普通商品房的市场价格。采用适宜的评估方法评估确定被征收房屋所在区位内的新建普通商品房的市场价格。

该区位内有已建成该类新建普通商品房的，优先采用市场比较法，评估时应当依据其销售均价，确定该区位的新建普通商品房市场销售价格。该区位没有该类新建普通商品房的，可以采用成本法或其他评估方法。采用成本法时可以依据拟新建项目立项、规划、用地批准文件以及设计图、建设标准、配套设施标准，推算该项目的普通商品房的市场销售价格。

（二）确立评估基准房。在征收项目范围内根据被征收房屋的结构、套型进行分类，每类住宅均设定“标准样本住宅”作为评估基准房。

（三）测算基准价格。按照被征收房屋所在区位内的新建普通商品房的市场价格，进行结构、套型调整，测算各类评估基准房的基准价格。

（四）确定被征收房屋的评估价格。各被征收房屋分别与对应类型“标准样本住宅”进行房地产实体状况因素比较，进行成新、楼层、朝向调整后得出各被征收住宅房屋的评估价格。

第十七条（新建普通商品住宅市场价格的评估）

新建普通商品住宅市场价格的评估应按照《房地产估价规范》的相关规定选取适宜

的评估方法进行评估。只采用一种评估方法进行评估的，应当说明理由。具备条件的，应当优先采用市场比较法；不具备条件的，可以采用成本法或其他评估方法。

（一）市场比较法

采用市场比较法评估新建普通商品住宅基准价格的计算公式为：

新建普通商品住宅的价格 = 可比实例价格 $\pm P1 \pm P2 \pm P3$ 。

P1—交易情况调整。进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

P2—市场状况调整。进行市场状况调整，即将可比实例在其成交日期的价格调整为在估价时点的价格。市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。

P3—房地产状况调整。进行房地产状况调整，即将可比实例在其实物状况下的价格调整为在新建普通商品住宅实物状况下的价格；房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

每项修正和调整对可比实例价格的调整幅度不得超过 20%，综合调整幅度不得超过 30%，各可比实例修正和调整后的价格之间的差异不得超过 30%。

普通商品住宅的基准价格按比准价格的算术平均值或加权平均值确定。

采用市场比较法进行评估时，应在被征收房屋同一供求圈搜集成交时间一般不超过 12 个月的市场交易实例，并确定与评估对象

的区位、用途、建筑结构等相同或相近的 3 个以上可比实例。可比实例所在的建设项目应为新建成或建成年限小于 3 年。

本条所称实例以建设项目为基本单位。

（二）成本法

新建普通商品住宅的价格由普通商品住宅开发建设的客观成本加利润构成。

普通商品住宅开发建设的客观成本包括土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费。

（1）土地取得费用的计算按《城镇土地估价规程》的相关规定进行计算确定。

（2）开发成本包含勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、房屋建筑安装工程费、公共配套设施费等费用。

（3）管理费用一般取值为开发成本的 3% - 5%。

（4）投资利息按中国人民银行公布的同期贷款利率和合理的建设工期计算确定。

（5）销售税费包含销售费用、营业税、城市维护建设税、教育费附加。销售费用一般取值不高于销售收入的 3%，营业税、城市维护建设税、教育费附加按有关规定计取。

（6）普通商品住宅的利润以销售利润率计算，一般取值 15% - 25%。

第十八条（低容积率独立院落房屋的评估）

对于容积率低于 0.7 的独立院落房屋，容积率在 0.7 的基础上，一般每降低 0.01，被征收房屋的评估价格增加 1%。

低容积率独立院落房屋亦可根据被征收人的申请进行单独评估。

第四章 非住宅房屋的评估

第十九条（评估方法）

非住宅房屋的评估一般采用两种以上的评估方法进行评估。如确有困难，只能采用一种方法的，应当说明原因。评估时应当优先采用市场比较法，凡有收益的房屋可采用收益法进行评估。

采用收益法评估时，房屋的收益、费用计算应符合《房地产估价规范》的有关规定。资本化率的选取可采用安全利率加风险调整值确定或采取市场提取法确定。

第二十条（商业用房的评估）

本条所述商业用房系指商业服务、旅游、金融保险、电讯信息等行业的经营用房。

当采用市场法对商业用房进行评估时，选取的市场可比实例应为估价对象同一供求圈内，档次相当、权益性质相同，面积接近；选取的可比实例规模一般应当在估价对象规模的0.5-2倍范围内；交易日期原则上不超过一年；价格类型与所选用的估价方法匹配。

工厂、学校、科研等单位占地范围内的商业用房没有单独土地使用权证或者土地使用权证记载的用途不是商业的，评估时其占用的土地使用权面积按照实际容积率进行分摊；不适合用实际容积率分摊商业用房占地面积的，可按商业用房基底面积乘1.2的系数计算其占用的土地使用权面积，用途按出让类型设定，但评估结果中应扣除土地使用权改变类型、用途应缴纳的费用。

第二十一条（办公用房的评估）

办公用房的评估按照办公房屋的规模、档次、设施设备，可将办公用房划分为商务办公用房、行政办公用房、其他办公用房等。

办公用房评估应当充分考虑其区位、建筑规模、楼宇档次、设施设备、车位配备、

是否有中央空调、是否配备电梯及电梯档次和数量、经营业态、物业管理水平等影响办公房屋价值的因素。

行政办公用房和独立办公楼宇，无法采用市场法和收益法进行评估的，可以采用成本法进行评估；评估时应当综合考虑建筑物和土地以及其设施设备相结合所形成的房地合一的价值，必要时应当做市场状况修正。

工厂、学校、科研等单位占地范围内的办公用房没有单独土地使用权证或者土地使用权证记载的用途不是办公的，评估时按照第二十条第三款规定办理。

第二十二条（工业仓储用房的评估）

按照工业仓储用房的区位、通用性、建筑规模、内部配套设施、用途等，可将工业用房划分为通用性工业用房和专业性工业用房、仓储性工业用房、办公性工业用房、企业总部基地等。

工业用房采用成本法评估的，建筑物、构筑物、地上附着物和其他定着物采用成本法求取重置价值，土地使用权价值可采用基准地价修正法、成本法和市场法求取。

评估机构可以接受房屋征收部门委托，对大型、特殊机器设备的搬迁费进行评估。机器设备搬迁费用评估的主要内容包括：因征收房屋造成的可恢复使用机器设备的拆卸、搬运和安装费用，无法恢复使用机器设备的价值。

通用性工业用房、仓储性工业用房、办公性工业用房、企业总部基地工业用房，能够取得交易案例和市场租金的，可以采用市场法和收益法进行评估。

第五章 产权调换房屋的评估

第二十三条（产权调换房屋的价值）

用于产权调换的房屋包括已建成的现房和在建、待建的期房。

除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，用于产权调换房屋的价值为公开市场价值。

第二十四条（产权调换房屋评估的基本规定）

用于产权调换的房屋为现房的，按《房地产估价规范》的相关规定进行价值评估。

用于产权调换的房屋为期房的，在具备计划、规划、用地等审批手续并明确竣工交付日期后，评估时应当依据委托方提供的房屋建设批准文件、项目规划建设资料和项目设计等文件，假设评估对象在估价时点已按照房屋设计文件和房屋验收标准建成，采用市场法、收益法、成本法等评估方法评估估价对象的市场价值，并出具预评估报告。

产权调换房屋的评估结果为分户价格。在评估中可以先评估某一楼层的平均单价，再进行楼层修正得出其他楼层的平均单价，再根据各楼层各户的朝向、户型、面积等因素进行修正，计算得出各楼层的分户价格。

第六章 其他房屋的评估

第二十五条（其他房屋的分类）

按照房地产的用途和实物状态，其他房屋包括：学校、医院、加油站、加气站、农贸市场、影剧院、游乐场馆、体育场馆、交通设施、公用设施等建筑。

第二十六条（其他房屋评估的基本规定）

上条所述房屋，能够产生收益的，应当采用收益法进行评估；无法取得收益或者不能够产生收益的，可采用成本法进行评估。

加油站、加气站等在实际经营中存在特许经营权的房屋，采用收益法评估时，其收益价值中应当包含其特许经营权所带来的价

值，但在客观收益中应扣除其行业平均利润。不含特许经营权的，可只采用成本法进行评估。估价报告应明确估价对象的价值类型和价值内涵。

第七章 被征收住宅房屋室内装饰装修价值评估

第二十七条（基本概念）

室内装饰装修是指建筑主体工程完工以后，为了满足使用功能的需求所进行的装设和修饰（如门、窗、栏杆、楼梯、隔断等配件的装设，墙面、柱梁、顶棚、地面、楼层等表面的修饰）。

第二十八条（评估方法）

被征收住宅房屋室内装饰装修价值评估采用成本法，即：房屋装饰装修补偿价格 = 装饰装修项目重置价格 × 成新率。

装饰装修项目重置价格根据实际装饰装修项目、用料、工程量、房屋装饰装修工程定额标准的有关规定及房屋装饰装修市场价格等评估确定。

住宅房屋室内装饰装修折旧耐用年限一般为 10 年，估价师应当结合估价对象实际情况综合确定其耐用年限。

被征收房屋室内装饰装修折旧的求取中，采用直线折旧法计算物理折旧，采用实际观察法估计功能折旧和经济折旧。一般情况下，装饰装修综合成新率不低于 30%。

第八章 其他类型房屋评估及特殊事项处理

第二十九条（在建工程的评估）

在建工程可采用假设开发法或成本法评估，以政府管理部门批准的规划用途、参数或规划设计方案等进行评估，工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准。

第三十条（临时建筑的评估）

临时建筑采用成本法评估。

临时建筑的价值根据工程成本费用结合剩余使用年限评估确定。

临时建筑评估价值 = 工程成本费用 × 剩余使用年限 / 批准使用年限。

第三十一条（其他征收评估问题处理）

征收评估时涉及的被征收非住宅房屋的合法用地为划拨时，应将其占用的合法用地国有土地使用权中包含的政府收益部分予以扣除，政府收益的计算标准按有关规定执行。土地证载用途与房产证载用途不一致的，应从所评估的房地产市场价格中扣除按现用途土地评估价格与按土地证载用途的土地评估价格的差额，即：

补偿金额 = 房地产市场价格 - （土地现用途的土地评估价格 - 土地证载用途的土地评估价格）。

对于尚未进行产权登记的房屋或未超过批准期限的临时建筑的评估，应以市城管执法、规划、住房保障管理等部门的调查认定结果为产权依据，无上述部门调查认定结果的，估价机构不得出具评估报告。违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予评估。

第九章 附 则

第三十二条（职业道德）

房地产评估人员和评估机构对委托人提供的情况和资料应当保守秘密。

房地产评估人员和评估机构应坚持独立、客观、公正原则，不得出具虚假评估报告。

征收补偿评估涉及两个以上评估机构的，房地产评估人员和评估机构之间应相互尊重，并可以就评估的有关事项进行沟通交流，不得有诋毁、贬低他人的言行。

房地产评估人员和评估机构不得允许他人借用自己名义从事征收补偿评估业务。

评估机构应执行国家物价部门或政府相关部门规定的评估收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外费用，也不得降低收费标准，进行不正当竞争。

第三十三条（其它）

本规范将“评估”与“估价”作为同义词来使用。本规范未作规定的，应按照国家、省市等有关评估规定执行。征收评估报告不适用于房屋征收补偿目的以外的其他任何用途。

第三十四条（实施时间）

本规范自公布之日起施行，有效期 5 年。

附件

一、评估基准房的结构、套型调整系数

简易结构	其他等级 砖木平房	砖混平房、砖木 一等平房	非成套单元楼房	成套单元楼房
0.95	0.97	0.98	0.98	1

注：1. 砖木一等结构标准：一砖墙（石墙）承重，木屋架、木檩条、双面坡瓦屋面，水泥地面或砖铺地，檐高 2.8 米以上，水电齐全。2. 以上评估基准房均按具备接自市政管网的管道燃气和集中供热考虑，若缺少管道燃气减 40 元/平方米，若缺少集中供热减 140 元/平方米。

二、被征收房屋楼层、朝向、成新调整系数

1. 楼层调整系数（按地上自然层计算） 单位：%

总层数 层次	二	三	四	五	六	七	八
1	0	0	0	0	0	0	0
2	0	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
3		0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
4			0	1	1	1	1
5				-0.5	0.5	0.5	0.5
6					-1	0	0
7						-1.5	-0.5
8							-1.5

注：坡屋面和经特殊保温处理的顶层可根据实际情况作适当调整，上调幅度不超过0.5%；多层带电梯的楼房根据实际情况另行调整。

2. 朝向调整系数表 (1) 平房朝向调整

朝向	东	西	南	北
调整系数（%）	-1	-1	0	-1

(2) 楼房朝向调整 以评估基准房为基准，根据被征收房屋的建成年代和维护情况作适当调整，成新调整系数一般不超过±5%。

以南北朝向为基准，其他朝向-1%。

3. 成新调整

三、住宅房屋产权调换房屋调整系数

1. 楼层调整

多层房屋可参照被征收房屋调整系数并结合安置房屋的每层户数、有无电梯等实际情况进行调整。

中高层、高层房屋楼层调整可根据具体工程实际情况合理确定，每层增减幅度以20-50元/平方米为宜。

2. 朝向、户型调整

朝向、户型调整应根据产权调换房屋具体情况酌情合理确定。

本附件所列调整系数属一般性规定，具体工程中可根据实际情况作适当调整。

(2013年8月6日印发)

《济南市人民政府公报》简介

《济南市人民政府公报》是由济南市人民政府主办，济南市人民政府办公厅承办并编辑出版的政府出版物，是市政府信息公开的法定载体。

《济南市人民政府公报》系统、准确地刊载：上级有关文件，济南市地方法规；市政府规章；市政府及市政府办公厅文件；经法制机构合法审查的部门规范文件等。

根据《中华人民共和国立法法》等有关法律法规规定：在《济南市人民政府公报》上刊登的政府规章和规范性文件为标准文本。未经政府公报统一公布的规范性文件无效，不得作为行政管理的依据。

《济南市人民政府公报》为 A4 开本，半月刊，全年 24 期。赠阅到全市各级政府、村（居）民委员会，县级以上图书馆、档案馆、行政服务大厅等公共场所。

主 编：李华贤

副主编：谭 伟 张 蓉

执行编辑：济南市人民政府公报编辑室

本刊所载市政府规范性文件为标准文本

地 址：济南市历下区龙鼎大道 1 号
龙奥大厦 7 层 C 区

邮 编：250099

电 话：0531－66607619

内部刊号：鲁联内资(2009)第 1351 号

济南市政府网站：<http://www.jinan.gov.cn>

电子信箱：sdjngb@jinan.gov.cn

印 刷：济南市人民政府机关文印中心
