湖光路南旧城改造项目国有土地上

房屋征收补偿方案

为了公共利益的需要，长春市朝阳区人民政府对湖光路南旧城改造项目范围内的房屋实施房屋征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》（吉林省人民政府令第273号）、《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（长春市人民政府令第27号）、《加快推进城市D级危房和棚户区（旧城区）改造工作实施意见》（长安组〔2013〕1号）、《关于对新一轮棚户区改造优惠政策有关条款进一步明确的规定》（长安组〔2014〕14号）的有关规定，结合被征收区域的实际情况，制定本项目国有土地上房屋征收补偿方案。

一、征收范围

东起前进大街西胡同、西至前进西街、南起规划路、北至湖光路，规划用地面积10.7778万平方米，具体征收范围以建设用地控制性详细规划成果（项目编号：TC18043）为准。

二、被征收房屋基本情况及调查结果

经调查，征收范围内涉及住宅房屋约1569户，公企7家，未经登记建筑约408户。

三、征收补偿费用

征收补偿费用专户存储、专款专用。

四、征收补偿对象及内容

**（一）征收补偿对象：**征收范围内国有土地上单位、个人的房屋所有权人。

**（二）征收补偿内容：**1.被征收房屋价值的补偿；2.因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；3.因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值、附属设施价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

五、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

**（一）住宅房屋被征收人的补偿**

**1.住宅房屋被征收人选择货币补偿的。**货币补偿包括房屋价值补偿金额、搬迁补偿金额、临时安置补偿金额及对住宅房屋被征收人的补助金额。

（1）房屋价值补偿金额由房地产价格评估机构评估确定。

（2）搬迁补偿金额：按照每户1000元的标准一次性给予被征收人搬迁补偿费。

（3）临时安置补偿金额：被征收人选择货币补偿的，临时安置补偿按照被征收房屋建筑面积一次性发放3个月，每月每平方米18元（被征收房屋建筑面积不足49平方米按49平方米发放）。

（4）对住宅房屋被征收人的补助金额：被征收住宅房屋评估金额乘以增加比率。增加比率根据被征收住宅房屋的建筑面积确定。建筑面积小于25平方米的，增加比率为40%; 建筑面积大于或者等于25平方米、小于33平方米的，增加比率为35%; 建筑面积大于或者等于33平方米、小于41平方米的，增加比率为30%; 建筑面积大于或者等于41平方米、小于49平方米的，增加比率为25%;建筑面积大于或者等于49平方米的，增加比率为20%。

（5）被征收住宅房屋建筑面积为49平方米以下的，应当按照上年度多层住宅建筑安装工程造价乘以被征收房屋建筑面积补到49平方米所增加建筑面积的金额，给予补助。（被征收住宅房屋建筑面积不足49平方米补增到49平方米的规定，是指2004年7月31日以前房屋所有权证记载的建筑面积，或者2004年8月1日以后房屋初始登记的建筑面积不足49平方米的，补增到49平方米。）

**2.住宅房屋被征收人选择产权调换的。**

**（1）产权调换房屋安置地点：**在改造区域内回迁安置。

**（2）产权调换房屋交付时间：**自地块完成土地使用权出让之日起24个月内。

**（3）产权调换房屋标准户型：**49平方米、54平方米、64平方米。

**（4）产权调换方式**

①被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋的建筑面积就近上靠标准户型进行调换。被征收房屋建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分，不结算差价；产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分，按照多层住宅建筑安装工程造价交纳增加面积款，产权归被征收人所有；被征收人要求按照超过标准户型建筑面积进行产权调换的，超过标准户型建筑面积部分按照就近或同类地块新建普通商品房均价结算。新建普通商品房均价以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，由房地产价格评估机构评估确定。

②被征收房屋建筑面积超过最大标准户型的，可以按照标准户型选择分套调换，或者对超出最大标准户型面积部分进行货币补偿。分套调换合并计算的建筑面积，超出被征收房屋建筑面积部分按照就近或同类地块新建普通商品房均价结算。新建普通商品房均价以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，由房地产价格评估机构评估确定。

③产权调换房屋的建筑面积超过标准户型的，被征收人按照多层住宅建筑安装工程造价交纳增加面积款；产权调换房屋的建筑面积少于标准户型的，应当按照就近或同类地块新建普通商品房均价返还不足面积款。新建普通商品房均价以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，由房地产价格评估机构评估确定。

多层住宅建筑安装工程造价，以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，按照市建设主管部门公布的上年度标准执行。

**（5）搬迁补偿金额：**按照每户1000元的标准一次性给予被征收人搬迁补偿费。

**（6）临时安置补偿。**

①在过渡期限内，临时安置补偿按照被征收房屋的建筑面积每6个月向被征收人发放一次（每6个月的第一个月发放，不足半个月的按照半个月计算，超过半个月的按照1个月计算）。

②过渡期限从搬迁之日起算，24个月内（含24个月）每月每平方米18元；因房屋征收部门的责任，超过24个月的（不含24个月），自超过之日起增发临时安置补偿。超过1-3个月的，每月增发50%；超过4个月以上的，每月增发100%。

③被征收房屋建筑面积不足49平方米的按49平方米发放临时安置补偿费。

④房屋征收部门提供周转用房的，不向被征收人支付临时安置补偿。

**（7）**产权调换住宅房屋分配原则：在规定的签约期限内签约，且征收补偿协议生效后在规定搬迁期限内搬迁的被征收人，依据其搬迁时间先后公开排序（时间精确到秒），同一时间搬迁的同一安置户型被征收人采取抽签方式确定选房序号，回迁时由被征收人在所对应的户型中依次自主选择。

**（8）对城市低保户的安置标准**

对符合城市居民最低生活保障条件中的城市低保户，且仅有1处建筑面积不足49平方米住房，无力结算差价的，经民政部门认定后，按照建筑面积49平方米的住宅房屋进行安置。超出原建筑面积部分，产权归被征收人所有。

**（9）免交房屋契税的情形**

对实行产权调换或者被征收人以货币补偿款购买的房屋，与被征收房屋等值的部分免交房屋契税。

**3.公有住宅房屋**

对符合城镇住房制度改革政策规定的公有住宅房屋，应当先进行公有住房出售，再实施房屋征收。对暂不具备公有住房出售条件，被征收人与公有房屋承租人选择货币补偿的，租赁关系终止，按照被征收房屋评估金额的20％补偿被征收人，其它相关补偿给付公有房屋承租人。被征收人与公有房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，对被征收人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原公有房屋承租人承租，被征收人与原公有房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

对原公有房屋现在正在进行房改的被征收人，提供《吉林省国有住房出售专用票据》及《直管公房出售协议书》原件，经过调档确认真实有效的可以按照有证房屋进行补偿。

**4.住宅房屋用于经营的补助。**住宅房屋用于经营活动的，按照住宅房屋进行补偿。被征收人在房屋征收部门书面通知有关部门暂停办理相关手续前已依法取得工商营业执照，且依法纳税的，对用于经营的建筑面积部分，按照以下标准给予一次性补助：

（1）从事商业、服务业等经营性活动的，按照房屋评估金额的20％补助；

（2）从事办公、生产等经营性活动的，按照房屋评估金额的15％补助；

（3）从事仓储等其他经营性活动的，按照房屋评估金额的10％补助。

**（二）非住宅房屋补偿**

1.非住宅房屋被征收人选择货币补偿的，房屋补偿金额由房地产价格评估机构评估确定。

2.非住宅房屋被征收人选择产权调换的，被征收房屋价值与产权调换房屋价值计算、结清差价。

3.停产停业损失补偿

（1）因征收房屋造成停产停业，且同时符合以下条件的，应当给予停产停业损失补偿：

　　①不动产权证书记载或者经认定，房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋；

　　②具有合法、有效的营业执照，且营业场所为被征收房屋；

　　③房屋征收决定公告之日仍正常生产经营的；

④法律、法规等另有规定的除外。

（2）因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定，在停产停业过渡期限内按照下列规定执行：

①被征收人能够提供税务部门出具应纳税所得额凭证的，按照下列公式计算停产停业损失补偿：

　上年度应纳税所得额÷12（月）×停产停业期限（月）

②被征收人不能提供税务部门出具的应纳税所得额凭证，或者提供的应纳税所得额凭证不能反映停产停业损失的，停产停业损失补偿按照被征收房屋权属登记用途、建筑面积计算：登记为商业、服务业用途的，每月每平方米45元；登记为办公、生产用途的，每月每平方米30元；登记为仓储等其他用途的，每月每平方米20元。

③非住宅房屋被征收人选择货币补偿的，一次性发放3个月停产停业损失补偿；选择房屋产权调换的，对被征收人按月计发停产停业损失补偿。停产停业期限不足1个月的，按1个月计算。

4.征收非住宅房屋，根据设备拆装、运输所发生的费用给予补偿；对无法恢复使用的设备按照重置价格结合成新给予补偿，具体补偿金额由评估机构评估确定。

**（三）未经登记的房屋**

未经登记建筑经认定为合法建筑的，应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，按照建设成本结合新旧程度予以补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

六、被征收房屋所有权人不明确时的处理办法

被征收房屋所有权人不明确的，可以根据房屋买卖协议、遗嘱以及街道、社区、邻里等提供的材料作为开展征收补偿工作的证据材料。

七、签约期限

2020年10月14日至2020年11月13日。

被征收人在签约期限内签订征收补偿协议比例达到90%（含90%）以上时（不包含未经登记建筑），征收补偿协议生效。

八、搬迁期限

征收补偿协议生效后，朝阳区房屋征收部门另行通知搬迁期限。

九、奖励政策

在规定期限内签订协议并搬迁的住宅房屋被征收人给予以下奖励：

1.每户给予30000元人民币搬迁奖励。

2.对在规定期限内签订协议并搬迁的住宅房屋被征收人，予以原被征收住宅房屋建筑面积20%的奖励，奖励面积按就近或同类地块新建普通商品房均价折合成货币补偿。新建普通商品房均价以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，由房地产价格评估机构评估确定。

3.选择货币补偿的被征收人，在原被征收住宅房屋建筑面积基础上，参照房屋安置的情况，上靠标准户型，上靠面积部分给予新建普通商品房均价进行补偿，但需由选择货币补偿的被征收人按照上一年度的建安成本，补交上靠不足面积的差价。被征收人应当在此项奖励或本方案第五条第（一）项第1目（4）和（5）构成的补助中选取一种，不可兼选。新建普通商品房均价以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，由房地产价格评估机构评估确定。

十、达不成协议的处理办法

签约期限内协商达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，朝阳区人民政府依据《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的相关规定作出补偿决定，并在征收范围内公告。被征收人在补偿决定规定的期限内不搬迁的，朝阳区人民政府将依法申请人民法院强制执行。

长春市朝阳区人民政府

2020年9月14日