

朝阳区第三批夹馅棚户区改造项目（红旗街道办事处）国有土地上房屋征收补偿方案

为了公共利益的需要，朝阳区人民政府对朝阳区第三批夹馅棚户区改造项目范围内的房屋实施房屋征收。依据国务院《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

朝阳区第三批夹馅棚户区改造项目红旗街道办事处煤气宿舍平房地块、解放北胡同 9 号地块范围内的房屋，具体征收范围以规划图纸为准。

二、被征收房屋基本情况及调查结果

经调查，煤气宿舍平房地块征收范围内涉及住宅房屋 15 户，解放北胡同 9 号地块征收范围内涉及住宅房屋 1 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

房屋的所有权人。

(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、附属设施价值以及归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 300 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 10 元。

(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：异地安置，首山路棚户区分区改造回迁房建设项目。

(2) 产权调换房屋标准户型：49 平方米、54 平方米、64 平方米。

(3) 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以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点，按照产权调换房屋的市场价格结算。

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以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点,按照产权调换房屋的市场价格结算。

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,应当按照产权调换房屋以“房屋征收决定公告之日”作为计算时点的市场价格返还不足面积款。

④异地安置房屋,考虑到地段差异,由本项目评估机构以“房屋征收决定公告之日”作为评估时点,分别对产权调换房屋市场价格及与本项目就近或同类地块的新建普通商品房均价进行评估,按照产权调换房屋面积结算地段差价。被征收人要求超过标准户型建筑面积进行产权调换,超过部分不结算地段差价。

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。

(4) 搬迁补偿金额:按照每户 300 元的标准一次性给予被征收人搬迁补偿费。

(5) 临时安置补偿。

①过渡期限 25 个月,每月每平方米 12 元。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因房屋征收部门的责任，超过过渡期限的，自逾期之日起增发临时安置补偿。逾期 1-3 个月的，每月增发 50%；逾期 4 个月以上的，每月增发 100%。

③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。

(6) 产权调换住宅房屋分配原则：依据被征收人搬迁时间先后公开排序，回迁时由被征收人在所对应的户型中依次自主选择。

(7) 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。

(8) 减免房屋契税的情形

按照现行税收法律、法规及相关规定，符合减免契税条件的，依法享受契税减免。

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的，可以采取房屋产权调换的补偿方式。用于产权调换的房屋由承租人继续承租，重新签订房屋租赁合同。

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）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、搬迁期限

以征收实施单位通知时间为准。

八、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，由评估公司评估确定。

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，由评估公司评估确定。

九、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

2021 年 5 月 8 日