

# 吉林市丰满区石井沟街项目 国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

为了公共利益的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）、《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》（以下简称《办法》）和《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《补偿条例》）及相关法律、法规之规定，丰满区人民政府拟对石井沟街项目范围内国有土地上的房屋实施征收，为维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，立足于本区实际，特制定如下补偿方案。

## 一、征收范围：

东西至规划红线，南至联化路，北至石苑路。

## 二、被征收房屋基本情况

该项目共涉及国有土地上房屋约 20 户，面积为 22673 m<sup>2</sup>。

## 三、征收补偿费用筹集情况

征收补偿资金来源由丰满区人民政府筹集。

## 四、征收实施时间

自征收决定发布之日起实施。

## 五、住宅房屋补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

### （一）货币补偿

1、被征收房屋的货币补偿金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构，考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因

素，按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定；被征收房屋室内装饰装修价值，委托房地产价格评估机构通过评估确定。

2、为保障被征收人不低于原居住水平，丰满区人民政府制定了该项目的房屋指导价，房屋指导价标准为 3800 元/m<sup>2</sup>。如被征收房屋房地产市场评估单价低于该项目的房屋指导价，被征收人可选择按房屋指导价进行货币补偿。

## （二）房屋产权调换

1、被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁的，给予下列补助和奖励，产权归被征收人所有；

（1）产权调换房屋的套内建筑面积比被征收房屋增加 10%，10%的面积不足 9 平方米的，增至 9 平方米；被征收人无需交付原面积部分的差价款和增加面积部分的价款；

（2）被征收房屋为被征收人在本市唯一住所的，按照本款第（1）项规定，确定的产权调换房屋套内建筑面积未达到一室设计最小户型面积的，无偿增至一室设计最小户型面积；

（3）产权调换房屋土地级别每低于被征收房屋土地级别一级，套内建筑面积除按照本款第（1）项、第（2）项规定执行外，再无偿增加 5%，5%面积不足 5 平方米的，增至 5 平方米；

（4）按本款第（1）项、第（2）项、第（3）项规定计算出被征收人应得产权调换房屋的面积后，被征收人可以选择大于且最接近该面积的设计户型（即就近上靠），也可以选择小于该面积的户型。选择就近上靠的，对户型面积超过应得面积部分，按照套内建筑面积每平方米 2000 元标准交付价款；依法享受城市居民最低生活保障的被征收人，免交就近上靠部分的差价款。对户型面积少于

应得面积部分，由丰满区房屋征收经办中心（以下简称丰满区征收办）按小于部分的面积进行补偿。

按照房屋所有权证每户给予 8000 元一次性搬迁奖励。

2、被征收人未在签约期限内签订协议的，不享受相关的补助和奖励政策。由丰满区人民政府按照不低于被征收房屋价值提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

3、按照《条例》和《补偿条例》确定产权调换房屋的面积后，仍需增加面积的，应当书面向丰满区征收办提出申请。丰满区征收办同意其申请的，被征收人对增加部分按照该房屋价值交付价款，产权归被征收人所有。

按照《条例》和《补偿条例》确定产权调换住宅房屋的面积超过最大设计户型的，被征收人可以选择分套调换，也可以选择对该部分面积给予货币补偿；确定的产权调换住宅房屋面积未超过最大设计户型，被征收人选择分套调换的，应当书面向丰满区征收办提出申请，丰满区征收办同意的可以分套调换。

分套调换合并计算的面积超出按照《条例》和《补偿条例》确定的产权调换住宅房屋面积部分，被征收人按照该部分房屋价值交付价款。

4、产权调换房屋为现房、多层。建设位置：阿什馨村回迁区。设计户型为（详见设计图纸）：

套内面积约 45.5 m<sup>2</sup>，建筑面积约 54 m<sup>2</sup>；

套内面积约 54 m<sup>2</sup>，建筑面积约 61.5 m<sup>2</sup>；

套内面积约 56 m<sup>2</sup>，建筑面积约 69.5 m<sup>2</sup>；

套内面积约 65 m<sup>2</sup>, 建筑面积约 78 m<sup>2</sup>;

套内面积约 76 m<sup>2</sup>, 建筑面积约 86.5 m<sup>2</sup>;

套内面积约 85 m<sup>2</sup>, 建筑面积约 96 m<sup>2</sup>;

套内面积约 96 m<sup>2</sup>, 建筑面积约 108 m<sup>2</sup>;

套内面积约 120 m<sup>2</sup>, 建筑面积约 132 m<sup>2</sup>。

5、产权调换房屋的竣工测绘面积, 少于补偿协议约定面积的, 不足部分按照与不足部分相等建筑面积的产权调换房屋价值货币补偿被征收人。超过补偿协议约定面积的, 面积误差比在 3%以内 (含本数) 的部分, 据实结算差价; 超出 3% 的部分互不结算差价, 产权归被征收人所有。

6、产权调换住宅房屋的安置层位, 由被征收人按照签订补偿协议顺序自主选择, 或已抽签的方式确定安置层位。

被征收人在补偿协议约定的期限内未履约的, 或者丰满区人民政府作出补偿决定的, 由丰满区征收办指定安置层位。

### (三) 搬迁费

按照被征收房屋建筑面积, 每平方米 17 元标准发放搬迁费; 被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的, 按照 60 平方米计算。被征收人选择房屋产权调换的, 发放两次搬迁费; 被征收人选择货币补偿的, 发放一次搬迁费。丰满区征收办负责搬迁的, 不支付搬迁费。

### (四) 临时安置费 (含越冬采暖补助费)

丰满区征收办按照下列规定向被征收人支付临时安置费 (含越冬采暖补助费):

1、按照被征收房屋建筑面积, 每平方米每月 14 元标准发放;

2、因丰满区征收办的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月发放违约金。标准为按照被征收房屋建筑面积，第1个月至第12个月，每月每平方米5元；第13个月至第24个月，每月每平方米8元；25个月以上的，从第25个月开始，每月每平方米10元；

3、被征收房屋建筑面积不足60平方米的，按照60平方米计算；

4、实行货币补偿的或者丰满区征收办提供的产权调换房屋为现房的，一次性发放三个月临时安置费；

丰满区征收办提供周转用房的，不支付临时安置费。

#### （五）用于经营活动的住宅房屋的停产停业损失补偿

被征收人在丰满区人民政府书面通知有关部门暂停办理相关手续前，依法取得营业执照记载的营业场所为住宅房屋，正在经营且依法纳税的，除按照住宅房屋予以补偿外，丰满区征收办还应当按照下列规定向被征收人支付一次性停产停业损失补偿：

1、从事商业、服务业的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的20%补偿；未在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的5%补偿；

2、从事生产加工工业的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照征收房屋价值的15%补偿；未在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的3%补偿；

3、从事办公、仓储等其他经营性活动的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的10%补偿；未在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的1%补偿；

4、依法享受减免税政策的，由税务部门出具书面证明。

## 六、非住宅房屋补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

### （一）货币补偿

被征收房屋的货币补偿金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构，考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素，按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

### （二）房屋产权调换

产权调换房屋位置位于：阿什回迁区及盈胜·石璟馨苑C区，具体户型以实际为准。

1、非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋建筑面积不得小于被征收房屋建筑面积。依据有关法律、法规以及规划要求，需要改变产权调换地点、安置层位的，由丰满区征收办与被征收人协商解决。

2、非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换，在签约期限内签订协议并按期搬迁的，按以下方法计算、结清差价。

（1）被征收房屋与产权调换房屋为相同建筑结构的，原建筑面积部分互不结算差价；对产权调换房屋建筑面积超出应得面积部分，由被征收人与丰满区征收办按照该房屋的价值结算差价。

（2）产权调换房屋建筑结构优于被征收房屋的，对原建筑面积部分，被征收人按每平方米1000元交付差价；对产权调换房屋建筑面积超出应得面积部分，由被征收人与丰满区征收办按该房屋价值结算差价。

### （三）其他补偿

#### 1、搬迁费

征收非住宅房屋，机器设备、物资等搬迁费用，由丰满区征收办与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。对无法恢复使用的机器设备，按照重置价格结合成新评估确定的金额给予补偿；丰满区征收办负责搬迁的，不支付搬迁费。

#### 2、停产停业损失补偿

征收营业执照记载为经营场所的非住宅房屋，被征收人依法纳税且因征收房屋造成停产停业损失的，丰满区征收办应当按照下列规定向被征收人支付停产停业损失补偿：

（1）停产停业损失补偿费=（应纳税月平均所得额-月平均纳税额）×过渡期限（月）；

（2）使用被征收房屋获得的应纳税所得额或者纳税额不能依法确定的，停产停业损失补偿费=被征收房屋价值×8%×过渡期限（月）；

（3）因丰满区征收办的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月计发违约金，标准为被征收房屋价值的3%；

（4）实行货币补偿、丰满区征收办提供周转用房、产权调换房屋为现房的，按停产停业3个月支付一次性损失补偿费。

应纳税月平均所得额和月平均纳税额为税务部门核准的，房屋征收决定公告之日前12个月，使用被征收房屋获得的应纳税所得额总额和应缴纳税款总额的月平均值。

依法享受减免税政策的，由税务部门出具书面证明。

#### 3、临时安置费（含越冬采暖补助费）

征收营业执照载明的营业场所以外的其他非住宅房屋，丰满区征收办按照下列规定向被征收人支付临时安置费（含越冬采暖补助费）：

（1）临时安置费=被征收房屋价值×5‰×过渡期限（月）；

（2）因丰满区征收办的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月计发违约金，标准为被征收房屋价值的 2%；

（3）货币补偿或者产权调换房屋为现房的，按过渡期限 3 个月支付一次性临时安置费；

（4）丰满区征收办提供周转用房的，不支付临时安置费。

#### 4、装饰装修补偿费

被征收房屋室内装饰装修价值，委托房地产价格评估机构通过评估确定，给予货币补偿。

#### 5、其他

（1）临时安置费和停产停业损失补偿不兼得的规定

征收非住宅房屋，丰满区征收办支付临时安置费的，不支付停产停业损失补偿费；丰满区征收办支付停产停业损失补偿费的，不支付临时安置费；在房屋征收决定公告之日前已停产停业的，丰满区征收办向被征收人支付临时安置费，不支付停产停业损失补偿费。

（2）国有拨用产的补偿

属于国有拨用产的非住宅房屋，实行产权调换，所有权性质不变；不适宜产权调换的，实行货币补偿，货币补偿金额的 50%补偿给使用权人，剩余 50%补偿给国有拨用房产管理人。

### 七、签约期限



签约期限 20 日，签约期限的起始时间为丰满区征收办在房屋征收范围内公布分户评估报告之日。

## **八、被征收房屋的面积、性质、用途的认定**

1、被征收房屋的面积、性质、用途的认定，以房屋权属证书标注的为准；未标注或者标注的与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿标注的为准。

2、被征收住宅房屋的房屋权属证书、登记簿未标注套内建筑面积的，按套内面积折合建筑面积给予补偿。

## **九、征收范围内房屋调查登记**

丰满区征收办对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。因被征收人不配合而造成调查结果失实或者其他后果的，由被征收人承担相应责任。调查结果将在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当在调查结果公布之日起三日内，向丰满区征收办提出书面申请。丰满区征收办将组织调查核实，并将调查核实结果予以公布。

## **十、未经登记建筑的调查、认定和处理**

（一）丰满区人民政府组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑，按照下列程序进行调查、认定和处理。

1、由未经登记建筑的法定权利人填写《未经登记的建筑认定和处理申请表》，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任；

2、到未经登记建筑所在地的街道办事处和公安等部门核

实情况；

3、由市城乡规划部门责成其派出机构提出认定处理意见；

4、认定处理意见在吉林市建设信息网和房屋征收范围内公示，公示期限七日，公示期满后送达法定权利人。公示期间，有投诉或者举报的，对投诉或者举报问题调查核实，并将调查核实结果予以公布；

5、按照认定处理意见处理。

法定权利人对认定处理意见不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

(二) 未经登记建筑有下列情形之一的，视为合法建筑。

1、有政府及有关部门出具的合法有效的历史文件证明 1984 年 1 月 5 日《城市规划条例》施行前建造的；

2、自 1984 年 1 月 5 日起，已依法取得建设工程规划许可证并按照规定建造的建筑，其用途和建筑面积以建设工程规划许可证批准的为准；

3、由铁路部门、解放军和武警部队自行管理的合法建筑。

历史文件包括审批文件、规划批件附图、处罚文书、文字档案、测绘资料等。

(三) 未超过批准期限的临时建筑按照建筑安装工程造价结合剩余使用年限给予货币补偿；违法建筑或者超过批准期限的临时建筑不予补偿。

市人民政府核发浮房权属证书的住宅房屋，由丰满区征收办按照合法建筑给予补偿。

被征收房屋的附属物，按照评估价值给予货币补偿。

公益事业用房，丰满区征收办依照有关法律法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

供热、给排水、电力、燃气等公共配套设施拆除的，按照评估价值给予货币补偿。国家、省、市另有规定的，从其规定。

## **十一、共有、抵押、交易、产权人下落不明等特殊房屋的处理**

（一）被征收房屋由两个以上单位、个人共有的，共有人共同作为被征收人。共有人自行协商选择补偿方式；协商不一致的，实行房屋产权调换。

（二）征收设有他项权利的房屋，设定他项权利的当事人有约定的，从其约定。未约定且无法协商一致，丰满区征收办将被征收人选择结果通知他项权利人。

（三）被征收房屋已通过买卖、赠与等民事行为发生权属变更、转移，但未依法办理房屋权属变更、转移登记手续的，按照被征收房屋权属证书登记的产权人，作为被征收人；法定权利人向丰满区征收办提交已发生法律效力法律文书确认新的房屋权属人的，该权属人作为被征收人。

（四）丰满区征收办与被征收人无法取得联系的，将通过全国性媒体予以公告，公告期限为 30 日。公告期限届满后，被征收人仍无法取得联系的，由丰满区征收办报请丰满区人民政府依照相关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，补偿决定规定的搬迁期限届满后，由丰满区征收办向公证机关办理证据保全，并组织对被征收房屋实施征收。

房屋征收后，被征收人向丰满区征收办主张权利的，丰满区征

收办应按照补偿决定对被征收人予以补偿。

## **十二、产权调换房屋的权属登记**

产权调换房屋依据房屋征收补偿协议，按照竣工测绘建筑面积办理产权调换房屋房屋权属登记。产权调换房屋初始登记（总登记）由丰满区人民政府组织在产权调换房屋竣工交付使用之日起六个月内办结。被征收人的产权调换房屋权属登记（分登记）在房屋初始登记办结之日起 30 日内，由甲方组织一次性集中办理；因被征收人原因未办理的，由被征收人自行办理。

## **十三、文书送达**

参照《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》规定执行。

## **十四、房屋征收评估**

### **（一）评估时点**

房屋征收评估时点为房屋征收决定公告之日。

### **（二）评估注意事项**

#### **1、被征收人有配合评估的义务**

被征收人应当配合注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。被征收人不如实提供有关资料或者不协助评估机构实地查勘，丰满区征收办、被征收人和房地产估价师在实地查勘记录上签字或者盖章确认。因被征收人的原因不能对被征收房屋入户进行实地查勘或者被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，由丰满区征收办、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。

## 2、被征收人有对评估结果的复核权和鉴定权

被征收人或者丰满区征收办对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格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。被征收人或者丰满区征收办对原房地产价格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十日内，向市房地产评估专家委员会申请鉴定。

## 十五、达不成补偿协议的处理

（一）丰满区征收办与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，或者无产权关系证明、暂时无法考证产权的合法所有人、因产权关系正在诉讼等被征收房屋所有权人不明确的，由丰满区征收办报请丰满区人民政府依照《条例》、《办法》、《补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

（二）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的丰满区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）被征收房屋所有权人不明确，在补偿决定规定的行政诉讼期限内仍无权利人依法主张权利的，由作出房屋征收决定的丰满区人民政府依法申请人民法院强制执行。被征收房屋所有权人明确后，房屋征收部门应当按照补偿决定对被征收人予以补偿。

## 十六、法律责任

### （一）征收工作人员责任

房屋征收实施单位及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不

履行《补偿条例》规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、擅自提高补偿标准的，由丰满区人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## （二）被征收人责任

被征收人采取聚众闹事、妨害交通、影响党政机关正常工作秩序、暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，以及采取伪造文书、恶意串通等违法方式骗取征收补偿，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超出征收补偿方案补偿的部分，由有关部门责令限期退还。

## （三）评估机构及其工作人员责任

评估机构或者估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，由有权处置的部门吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 十七、其他事项

（一）因房屋征收，按照国家、省、市有关规定，已不能保障正常供水、供热、供气、供电的，经营企业将及时在房屋征收范围内予以公告；在未对被征收人补偿前，住宅房屋已不能保障正常生活的，丰满区征收办同意被征收人自行临时过渡，并按照《补偿条例》的有关规定在临时过渡期间向被征收人支付临时安置费，临时过渡期间不计入过渡期限。

(二) 被征收人已缴纳被征收房屋的物业专项维修资金，且在房屋征收时尚有结余的，被征收人可以选择由物业专项维修资金行政管理部门将结余款退还，或者转入产权调换房屋物业专项维修资金专户。

(三) 因房屋征收，需要收回依法取得的国有土地使用权的，被征收房屋以及其他建（构）筑物等占地，作为房屋、建（构）筑物等价值评估时应当考虑的影响价值因素，不予单独补偿；其他土地按照国家、省、市土地使用权补偿的有关规定执行。

(四) 被征收人未按照协议约定履行义务，经催告后不履行，丰满区人民政府可以作出要求其履行协议的书面决定。被征收人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行，丰满区人民政府向人民法院申请强制执行。

## **十八、保障措施**

本方案自公布之日起征求公众意见，征求意见期限 30 日。被征收人如对本方案有意见或建议，请在征求意见期限内持本人身份证证明和房屋权属证明，将意见或建议以书面形式提交丰满区征收办，办公地点吉林市丰满区南山街华丰街路口处，联系电话 63344078。

征求意见期间，丰满区征收办设立现场办公室，被征收人可到现场办公室咨询房屋征收相关事宜；区政府在现场设立投诉举报箱，并设立投诉举报电话 63344031，丰满区征收办及其工作人员在工作中存在违法违规问题的，被征收人可及时投诉举报。

注：最终户型以征收结束时签订的征收协议的户数和面积调整后的设计为准。

吉林市丰满区人民政府

2024年9月23日