**关于伊通满族自治县国有土地上 乌苏大街南地块房屋征收补偿方案**

（征求意见稿）

为了公共利益的需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》和《伊通满族自治县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》及有关法律法规之规定，县政府组织相关部门研究论证后，决定对伊通满族自治县乌苏大街南地块范围内的危楼、房屋及附属物进行征收。为维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，立足于本县实际情况，特制定如下征收补偿方案。

一、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

1. 征收范围

乌苏大街南（四至：东起庆德街，西至人寿保险公司西侧巷道；南起南壕路，北至人民大路）

1. 征收与补偿主体

伊通满族自治县人民政府

四、征收部门

伊通满族自治县住房和城乡建设局

五、征收实施单位

伊通满族自治县房屋征收经办中心

六、征收实施时间

自征收决定公告发布之日起开始实施。

七、征收补偿签约奖励期限

征收补偿签约奖励期限：自发布房屋征收决定公告之日起30天内。

1. 相关规定

（一）征收范围公告后，任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：

1.新建、改建、扩建、装修房屋；

2.改变房屋和土地用途；

3.进行分户等不当增加补偿费用的其他行为。

（二）无房屋产权的，由县人民政府组织自然资源等相关部门进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

九、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。

十、房屋征收补偿与标准

货币补偿：对被征收房屋价值的补偿，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

产权调换：

A.有合法证照的住宅房屋

（一）被征收合法住宅房屋的所有权人（以下简称被征收人）

被征收人对其合法住宅房屋选择产权调换后的剩余面积可货币补偿，补偿金额由评估确定。

对评估结果有异议的，在规定的时间内，可向作出评估报告的房地产价格评估机构申请复核评估，对复核结果有异议的，在规定时间内，可向上级房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

被征收人对其合法住宅房屋选择产权调换的，按原房屋面积“征一还一”补偿，按被征收地块基本楼价与回迁楼价相互找差。

1. 被征收人原房屋面积较小，且无其他居住房屋，属唯一住处，在规定的奖励期限内达成协议并搬迁的，在其被征收房屋“征一还一”奖励后不足40平方米的，无偿安置至40平方米，产权归被征收人所有。符合住房保障条件的，本人向当地居民委员会申请，按相关文件规定逐级报批。

有照住宅房屋征收在产权调换遇有下列情况时按照本条规定执行：

1.在奖励期限内签约并搬迁的，实际回迁面积小于奖励后应回迁面积时，货币补偿金额为原被征收房屋面积与实际回迁面积除以（1+奖励比例）之差乘以原被征收房屋评估单价的1.2倍；未在奖励期限内签约并搬迁的，实际回迁面积小于应回迁面积时，货币补偿金额为原被征收房屋面积与实际回迁面积之差乘以被征收房屋评估单价。

2.征收有照住宅房屋搬家费按被征收房屋的原有照面积10元/㎡补偿。

3.过渡期临时安置补偿费：征收有照住宅房屋过渡期临时安置费按有照面积×8元/月；征收非住宅房屋按有照面积×15元/㎡。

4.调换房屋为现房的，临时安置补偿费自签订交房确认单之日起计算两个月。

调换房屋为期房的，临时安置补偿费自签订交房确认单之日起至放户之日。

临时安置补偿费计算方式如下：

（1）原有照房屋面积加奖励部分面积大于选择回迁房屋面积的，按实际回迁房屋面积除以奖励倍数后得到的面积，计算临时安置补偿费。

（2）原有照房屋面积加奖励部分面积小于选择回迁房屋面积的，临时安置补偿费按原有照房屋面积计算。

（3）经认定的无照房屋，被征收人选择产权调换的，按年代系数折算后的面积大于选择回迁房屋面积的，临时安置补偿费按照选择回迁房屋面积计算；按年代系数折算后的面积小于或等于选择回迁房屋面积的，临时安置补偿费按照年代系数折算后的面积计算。

（4）被征收人购买的回迁面积，临时安置补偿费按购买面积计算。

B.有合法证照临主要街路的非住宅房屋

（一）征收具有合法产权证照（含土地、规划手续）的非住宅房屋，被征收人选择回迁营业房其剩余面积可以货币补偿，补偿金额由评估确定。

征收实际用途为营业性质，且拥有合法产权证照的非住宅房屋，产权调换营业房屋的，被征收房屋原面积部分实行“征一还一”， 超出应回迁面积部分按回迁楼单价购买。

（二）回迁营业房原则：

1.主要街路两侧符合规划的第一栋第一户或多层楼第一层有产权证（照）用于经营活动的房屋可按比例折算后调换商业用房或住宅房屋，具体调换办法如下：

产权证标注为营业房屋，调换商业用房和住宅房屋的比例是：

（1）原被征收房屋为一层，调换商业用房为一层的，调换商业用房按被征收房屋原面积的1:1计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，调换商业用房按被征收房屋原面积的1.2倍计算。

（2）原被征收房屋为二层（含二层以上）的，调换商业用房也是二层以上的，调换商业用房按被征收房屋原面积的1:1计算；调换一层商业用房按被征收房屋原面积的0.8倍计算；

（3）调换住宅房屋的按被征收房屋原面积的1.8倍计算；

2.与临主要街路房屋直接相连相通的第二栋房屋，整体用于经营的，参照临主要街路门市标准补偿。

第二栋房屋回迁比例是：

（1）原被征收房屋为一层，调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.8倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，按被征收房屋原面积的1:1计算。

（2）原被征收房屋为二层（含二层以上），调换商业用房也是二层（含二层以上），按被征收房屋原面积的0.8倍计算；调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.6倍计算；

（3）调换住宅房屋按被征收房屋原面积的1.6倍计算。

3.临主要街路第一栋房屋，产权登记用途为工业（厂房、库房、车库、门卫、办公室、仓储等），实际用于经营的，以不动产权证书或不动产登记簿记载的用途进行评估，享受评估价格的30％补助，可购买回迁房，产权归被征收人所有。

被征收人选择货币补偿的，按房屋征收决定公告之日被征收非住宅房屋类似房地产的市场评估价格补偿。

4.房屋征收公告发布前已合法经营有营业执照的非住宅房屋且满足县政府规定条件的，给予发放停产停业损失费。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的应当给予补偿，并按下列规定执行：

（1）停产停业损失补偿对象应当符合以下条件：

①房屋权属证书或房屋登记簿记载的房屋用途为生产、经营用房的非住宅房屋。

②具有有效的各种营业证照、文件。

③已办理税务登记并具有纳税凭证。

④在征收决定公告之日仍在持续生产经营，因征收房屋造成了停产停业损失。

⑤法律法规另有规定的除外。

（2）停产停业损失补偿范围：

①停产停业期间的净利润损失补偿。

②停产停业期间职工工资损失补偿。

（3）停产停业损失补偿标准：

被征收人能够提供税务部门出具应纳税所得额凭证或其他关于能确定营收和经营成本的相关凭证，按照下列公式计算停产停业损失费：上年度应纳税所得额÷12（月）×停产停业期限（3个月）。纳税所得额：对应净利润，收入-成本-税费等。

如不能提供应纳税所得额凭证的，给予补偿停产停业损失的标准，有照面积按每平方米15元/月补偿，无照面积按每平方米8元/月补偿，一次性补偿3个月；

（4）被征收房屋的产权人与生产、经营人不一致的，停产停业损失标准与产权人自行生产、经营时的补偿标准相同。

停产停业损失补偿的分配，双方有约定的按约定执行；没有约定的，由双方协商分配；协商不成的，由县房屋征收部门将停产停业损失补偿费办理提存公证，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

（5）被征收人选择产权调换的，搬家费按有照面积20元/㎡补偿。

（6）征收下列非住宅房屋不予停产、停业损失补偿：

①房屋征收前已停产停业的；

②非收益性的。

（7）征收范围内饲养的动物，迁移补偿费由评估公司评估确定。

被强制搬迁的不发给搬迁补助费。

征收房屋涉及天然气、动力电等设施的，由征收人参照相关部门的规定，结合实际情况予以补偿。被征收房屋附属物的货币补偿金额通过评估确定。

征收非住宅房屋，其生产设备、附属设施、原材料由被征收人自行拆除、搬迁，所发生的费用由具有相应资质的评估机构进行评估，以评估价格作为补偿标准。

**C.**住宅兼营业房屋调换比例

（一）征收具有产权证照（含土地、规划手续）的住宅房屋，征收时具有合法、有效的各种营业证照、文件，并从事经营活动的，被征收人选择产权调换的，按下列规定执行：

1.住宅兼营业房屋，原被征收房屋为一层，调换商业用房为一层的，调换商业用房按被征收房屋原面积的0.9倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，调换商业用房按被征收房屋原面积的1.1倍计算。

原被征收房屋为二层（含二层以上）的，调换商业用房为一层的，调换商业用房按被征收房屋原面积的0.7倍计算；调换商业用房也是二层（含二层以上）的，调换商业用房按被征收房屋原面积的0.9倍计算。

调换住宅房屋的按被征收房屋原面积的1.5倍计算，如无合法、有效的各种营业执照、文件的按被征收房屋原面积的1.4倍计算。

2.与临主要街路房屋直接相连相通的第二栋房屋，征收时具有合法、有效的各种营业证照、文件，并从事经营活动的，第二栋房屋回迁比例是：

（1）原被征收房屋为一层的，调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.7倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，按被征收房屋原面积的0.9倍计算。

（2）原被征收房屋为二层（含二层以上），调换商业用房为二层（含二层以上），按被征收房屋原面积的0.7倍计算；调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.5倍计算。

（3）调换住宅房屋的，按被征收房屋原面积的1.3倍计算。

3.与临主要街路房屋直接相连相通的第二栋房屋，征收时无营业证照、文件，但从事经营活动的，第二栋房屋回迁比例是：

（1）原被征收房屋为一层的，调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.6倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，按被征收房屋原面积的0.8倍计算。

（2）原被征收房屋为二层（含二层以上），调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.4倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上），按被征收房屋原面积的0.6倍计算；

（3）调换住宅房屋的，按被征收房屋原面积的1.2倍计算。

4.征收时具有合法、有效的各种营业证照、文件，并从事经营活动且符合相关规定的，按非住宅房屋的停产停业损失补偿标准给予停产停业损失补偿。

5.征收具有产权证照（含土地、规划手续）的住宅房屋，临次要街路的，调换住宅房屋的，按被征收房屋原面积的1.1倍计算。选择货币补偿的，按被征收房屋评估价格上浮10％计算。

6.征收具有产权证照（含土地、规划手续）的非住宅房屋，临次要街路的，征收时具有合法、有效的各种营业证照、文件，并从事经营活动的，被征收人选择产权调换的，按下列规定执行：

（1）政府指定区域的房源作为回迁安置房；

（2）回迁比例是：

①原被征收房屋为一层的，调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的1:1计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，按被征收房屋原面积的1.2倍计算。

②原被征收房屋为二层（含二层以上的），调换商业用房为一层的，按被征收房屋原面积的0.8倍计算；调换商业用房为二层（含二层以上）的，按被征收房屋原面积的1:1计算；

③调换住宅房屋的，按被征收房屋原面积的1.4倍计算，如无合法、有效的各种营业证照、文件的，按征收房屋原面积的1.3倍计算。

十一、针对老干部局家属楼、司法局家属楼配套建设的车库回迁比例

1.老干部局家属楼、司法局家属楼配套建设的车库（由自然资源局、住建局等相关部门进行认定）可以按比例选择调换住宅房屋。针对车库有产权证照的（或有相关的建设审批文件、购房合同等证明车库的合法性和归属；未能办理产权证的政府文件或通知等），按有照面积的1.3倍进行回迁住宅，同时享受奖励政策；车库无产权证照或相关手续的，按实际测量面积的1.2倍进行回迁住宅，同时享受奖励政策。

2.私自搭建的车库、库房等建筑物，按附属物的标准评估作价补偿。

十二、无照房屋的补偿与处理

征收无合法产权证照被征收人选择产权调换的，按下列规定执行：

1.经县规划部门认定，属1990年9月以前（以1990年9月26日县城地形图为准）建造的住宅房屋，按照有照房屋进行补偿，产权归被征收人所有；

2.经县规划部门认定，属1990年9月以后（以1990年9月26日县城地形图为准）至2009年9月以前（以2009年9月26日县城地形图为准）建造的住宅房屋，按建筑面积每平方米0.8比例系数折算面积，产权归被征收人所有；

3.经县规划部门认定，属2009年9月26日以后（以2009年9月26日县城地形图为准）至2015年11月以前（以2015年11月县城地形图为准）建造的住宅房屋，按建筑面积每平方米0.6比例系数折算面积，产权归被征收人所有；

4.经县规划部门认定，属2015年11月以后（以2015年11月县城航拍图为准）抢建的房屋不予补偿；

5.无法鉴定用途、面积的房屋，可通过邻居出具相关原房屋用途、面积的证明以及其他相关佐证材料，认定房屋用途及面积，房屋面积以出具证明的房屋间数确定，按水淹房每间20㎡的标准补偿；

6.属唯一住房、以二四墙标准建造的，可以按有照房屋标准予以补偿。

7.没有1990年县城地形图但有2009年地形图的片区，属唯一住宅的按有照房屋补偿，不是唯一住宅的建设年代早的那座房屋按有照房屋标准补偿，享受奖励政策；其余房屋按0.8比例系数折算面积补偿，产权归被征收人所有，不享受奖励。

没有2009年地形图但有2015年地形图，属唯一住宅的按有照房屋标准补偿，享受奖励政策；不是唯一住宅的建设年代早的那座按有照房屋标准补偿，享受奖励政策；建设年代第二早的按0.8比例系数折算面积补偿，其余按0.6比例系数折算面积补偿，产权归被征收人所有，不享受奖励。

征收部门首次调查登记时院落内已有的大棚予以合理补偿。

8.以上经认定的无照房屋，货币补偿价格按同类有照房屋的评估价格乘对应年代的比例系数。

本方案所指房屋为有房顶，周围外墙24--37厘米及以上，能防风避雨，御寒保温，供人居住，餐厅、厨房等日常生活的场所，或用于生产、生活、经营、办公等用途的房屋。

十三、房屋征收奖励政策

征收房屋对被征收人实行奖励政策。被征收人在规定时间内签约并搬迁的，给予奖励。

**（一）有照房屋**

1.选择产权调换的被征收人，自征收决定公告之日起30天内完成签约的，每户按有照房屋征收面积的30%予以奖励（公产除外）。逾期未能达成协议的不予奖励。

2.选择货币补偿的，自征收决定公告之日起30天内完成签约的，给予有照房屋评估价格的20％奖励。逾期未能达成协议的不予奖励。

3.每个产权证给予2000元奖励（公产除外），逾期不予奖励。

4.在征收院落范围内建筑面积（含无照房）与土地使用面积比例小于30%的，选择产权调换或货币补偿的，在原有照房屋面积和评估单价的基础上均提高10%奖励，同时按原有照房屋面积享受奖励政策。

5.被征收有照车库、冷库、库房、厂房、门卫、办公室、仓储等用途属非住宅或营业等性质的房屋，享受评估价格的20％奖励，可购买回迁房。无照的经认定后按评估价格补偿，可购买回迁房。

**（二）无照房屋**

1.2015年11月至2020年11月之间被征收人在自家院落内建造的房屋及附属物，由县政府组织自然资源局、执法大队、街道（乡镇）共同认定建设年代后，在奖励期限内达成协议，并将全部房屋及附属物交由政府拆除的，按照建筑成本价格评估，给予评估价格40%作为奖励，可购买回迁房，产权归被征收人所有；奖励期限届满未达成协议的，依法强制拆除。

2.2015年11月份后被征收人在自家院落内改建、扩建的无照房屋且无法核实原房屋面积的，属于唯一住处的，由被征收人户口所在地户籍管理部门出具相关证明确定户口内人数，户口内人数超过3人的按3人计算，按照每人20㎡标准认定，超出认定面积部分按照建筑成本价格评估，给予评估价格40%作为奖励，可购买回迁房，产权归被征收人所有；奖励期限届满未达成协议的，依法强制拆除。

3.发布征收公告前，在院落内临时搭建的大棚、温室（用于生产生活使用）按成本价补偿。

十四、关于产权调换的具体规定

产权调换位置:广厦和润嘉园（门屯河小区）、广厦鸿润雅居（天源热力南小区）、在水一方四期8#楼。

县政府根据评估机构对周边楼房价格的评估结果，确定用于产权调换原房屋的地块基本价格。

被征收人选定的回迁房价格高于被征收地基本价格的，由附属物等价值相抵之后产生的负额部分由被征收人缴纳。

被征收人选定的回迁房价格低于被征收地块基本价格的，由政府补偿差价款。

被征收人选定楼源后，剩余的面积不够选择最小户型的，可以货币补偿，或者用附属物的补偿价值购买回迁楼面积。

具体实施办法：

1.选房大厅在签订协议前3～5日向被征收人开放，被征收人根据房屋征收补偿方案、被征收房屋评估单、被征收地块基本价格、政府回迁楼价格等信息估算出自己回迁面积并预选回迁楼源。

2.政府建设回迁楼属于一楼一价，先签先选的原则。由于是设计户型，在交付使用时，实际回迁面积与签订协议面积会有面积差，以测绘部门测算的实际面积为准。政府与被征收人楼源差价互补。

3.补偿协议开始签订后，到本征收地块征收组领《选房确认单》，被征收人确定回迁楼并签订《选房确认单》，一式叁份，此确认单当日有效。

4.持《选房确认单》到指定签约地点与县房屋征收经办中心签订房屋征收补偿安置协议书（同时收回《选房确认单》第一联）。

5.在房屋征收补偿安置协议约定期限内搬迁，经本地块征收组验收，签订《房屋搬迁确认书》后，领取放户通知书，将被征收房屋交给县房屋征收经办中心后可以办理补偿款手续。

6.办理产权证照时所涉及的税费问题，按照《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定进行缴纳。

7.简装修费用

①在水一方四期8#楼是毛坯房屋，被征收人选择此楼作为回迁安置房源，由政府向被征收人按200元/平方米的标准乘以回迁面积支付简装修款（在签订协议内一并结算）；

②政府自建的两处回迁楼（广厦和润嘉园、广厦鸿润雅居）均达到简装标准，被征收人选择此楼作为回迁安置房源，不再支付简装修款。

8.如果被征收人不按房屋补偿协议履行搬迁义务的，县政府将依法申请人民法院对被征收房屋强制腾迁，并收回奖励。

十五、其他规定

产权证照面积与房屋整体实际面积不符的，按下列方式处理，实际房屋面积按房屋产权测绘部门测绘的面积为准。

1.房屋实际面积大于产权证照面积，所差面积小于5平方米（含5平方米），以实际测量为准，按房屋实际面积给予补偿；大于5平方米，大于部分按“征一还一”补偿，不享受奖励。

2.房屋实际面积小于产权证照面积，所差面积小于5平方米（含5平方米），按房屋证照登记面积给予补偿；大于5平方米以上的按实际面积补偿。

3.房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，一律不予补偿，相关责任人员将按有关规定依法处理。

4.被征收房屋所有权证标注的建筑面积和房屋用途应与房屋登记簿一致；房屋所有权证未标注或者标注与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

5.涂改、伪造房屋证照或者以欺骗手段获得房屋证照的，经规划及产权部门查实后将严肃处理；情节严重构成犯罪的，追缴非法所得，并交由司法机关依法追究刑事责任。

6.被征收人不配合房屋征收工作，不提供相关资料，致使调查摸底、房屋评估、测绘等无法正常进行的，其相应法律后果由被征收人自行承担。

7.被征收人签订协议后，涉及停止供热的，自己到供热部门办理停热手续。

8.原房屋因年久失修损坏、水淹、倒塌、自然灾害等原因已前期拆除的，经过调查现已翻建、扩建的住宅房屋评估及补偿方式如下：

（1）按原房照面积补偿，征一还一；超出原房照面积部分，按照建设年代折算系数计算补偿面积；

（2）2009年地形图上能够测出房屋面积的无房照房屋，属于唯一住房的，按照有照房屋标准进行补偿，享受奖励政策；超出2009年地形图面积的部分按照建设年代折算系数计算补偿面积；不属于唯一住房的，按照建设年代折算系数计算补偿面积。

（3）选择货币补偿的，按原房照面积评估价格的基础上享受20%奖励；

（4）按照实际建筑结构评估房屋价值；

9.具有规划许可证或合法合规的相关建设房屋审批手续但未办理产权证照的房屋，按下列方式处理：

（1）按规划审批面积补偿；

（2）房屋实际面积大于规划审批面积，所差面积小于等于5㎡，按房屋实际面积给予补偿；大于5㎡的部分按照无照房屋建设年代折算系数计算补偿面积，不享受奖励；

（3）房屋实际面积小于规划审批面积，按实际面积补偿。

十六、征收补偿资金

补偿款来源于县财政，已筹备到位。

十七、达不成协议的处理

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定作出征收补偿决定，在房屋征收范围内予以公告。

十八、强制执行

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，由县政府依法申请人民法院裁定准予强制执行。

十九、被征收人注意事项

在征收工作中，请住户提高警惕，确保安全，防止煤气、水、电等事故发生。应加强安全防范，切勿将您的身份证、房产证、户口本、结婚证等重要证件交给他人或由他人代为办理，以免上当受骗或造成不必要的损失。

二十、本方案最终解释权在住房和城乡建设局（房屋征收经办中心）

伊通满族自治县住房和城乡建设局

2025年6月3日