**长春市绿园区人民政府**

**关于北康酿造项目的征收补偿方案**

为了公共利益需要，绿园区人民政府拟对北康酿造项目范围内的房屋实施征收。根据《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》、《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》、《长春市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查、认定和处理办法》等相关法规和文件，结合本项目的实际，制定此方案。

1. **征收范围：**

该项目东至铁路，南至湖西花园，西至输油器公司，北至景阳大路。(具体位置以该项目建设用地控制性详细规划成果图为准T19849）

**二、房屋调查登记情况：**

西部新城重点项目建设管理中心对该项目征收范围内土地上的房屋等附着物的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行了调查登记。经调查，项目范围内有证住宅房屋约30户，建筑面积约1808平方米；非住宅2家，建筑面积约1622平方米。具体调查结果详见被征收房屋及附属设施调查登记情况公示。

**三、征收补偿资金**

征收补偿资金专户存储，专款专用。

**四、征收安置补偿办法：**

在该项目征收范围内，持有《房屋所有权证》或《不动产权证书》等合法有效证照的房屋被征收人,可以选择货币补偿和房屋安置两种形式，由被征收人自由选择。

**（一）住宅房屋补偿**

**1、货币安置：**

房屋价值补偿金额加上搬迁补偿、一次性临时安置补偿、补助金额和室内装饰装修补偿。

（1）房屋价值补偿金额、室内装修补偿，由房地产价格评估机构评估确定。

（2）搬迁补偿：按照每户1000元的标准支付。

（3）一次性临时安置补偿：按照被征收房屋建筑面积一次性支付3个月，每月每平方米10元。

（4）价格补助金额：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）面积补助金额:被征收房屋建筑面积不足49平方米的，除上款补助外，还应当按照上一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日以后房屋初使登记的建筑面积不足49平方米的，补增到49平方米。

**2、产权调换：**

（1）搬迁补偿：按照每户1000元的标准支付。

（2）住宅房屋被征收人选择产权调换的，根据被征收房屋面积就近上靠标准户型进行调换（该项目回迁标准户型为49平方米、54平方米、64平方米）。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（该项目产权调换房屋最小回迁户型为49平方米）超出被征收房屋建筑面积部分，按照按照上年度高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产权调换房屋的市场价格结算。

被征收房屋建筑面积超过最大标准户型（该项目最大标准回迁户型为64平方米）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，按照产权调换房屋的市场价格结算。

多层住宅建筑安装工程造价，按照市建设主管部门公布的上年度标准执行。

（3）产权调换房屋安置地点：在民悦馨居回迁区（景阳北路以北、皓月大路以南、丁三十路以西、规划乙二路以东）新建用于产权调换的住宅房屋，安置房屋为高层、小高层住宅，现房。回迁户型为49平方米、54平方米、64平方米房屋。

（4）产权调换住宅房屋分配原则：按照签订完征收补偿协议后交付被征收房屋并经验收合格后的搬迁时间（时间精确到秒）先后顺序公开排序。搬家时间排序实行定期公示制度，接受广大被征收人的监督。回迁时，由被征收人按照先后顺序在对应的所选户型中依次自主选择回迁楼栋号、楼层、单元。

（5）临时安置补偿：对选择产权调换的过渡期限为24个月。过渡期间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。按照每月每平方米11元发放，临时安置期限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。

（6）因房屋征收实施单位的责任，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%。

（7）对符合城市居民最低生活保障条件中的城市低保户，且仅有一处建筑面积不足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。

**3、征收公有住宅房屋**

征收公有房屋，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。对住宅房屋，应当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。如果被征收人同意放弃20%的补偿，出具书面材料后，公有住房的补偿给付承租人。因放弃补偿产生的一切法律后果，由被征收人承担。

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，应当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，被征收人应当与原公有房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

企业职工能够提供自建公助合同、房屋分配证明、福利分房手续等合法证据，经征收工作领导小组认定后，可将其住房视为合法建筑。具体补偿方法：一是参照棚户区改造项目公有住房补助方式进行补偿；二是若企业或企业留守机构出具放弃补偿权利的声明，可对房屋居住权人（即被征收人）按房屋分配证明标注的面积进行补偿；三是房屋实际面积与自建公助合同、房屋分配证及福利分房手续等证载面积不符，且不能认定为合法建筑的，超出证载面积部分，按照发布征收决定时点的建筑成本予以评估补偿，证载面积中不含公摊面积的，公摊面积部分视为合法建筑面积，经测绘公司测绘后分配给房屋居住权人。

**4、产权住宅房屋用于经营的补助：**

产权住宅用于经营性活动的，按照住宅房屋进行补偿。被征收人的房屋在该项目发布《确定征收范围公告》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，按照下列标准给予一次性补助：

（1）用于从事商业、服务业用途的，按照房屋评估金额的20%补偿给付被征收人；

（2）用于从事办公、生产用途的，按照房屋评估金额的15%补偿给付被征收人；

（3）用于从事仓储等其他用途的，按照房屋评估金额的10%补偿给付被征收人。

**（二）非住宅房屋补偿**

1、非住宅房屋所有权人选择货币补偿的，房屋补偿金额由房地产价格评估机构评估确定。

2、公有非住宅房屋：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，应当按照被征收房屋评估金额的40%补偿被征收人，其它相关补偿给付公有房屋承租人。

3、非住宅房屋所有权人或公有非住宅房屋合法使用人选择产权调换的，由双方协商用于产权调换的房屋，并计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

4、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的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。

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。

非住宅房屋被征收时闲置的，不给予停产停业损失补偿。

 5、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**

征收范围内未经登记建筑的补偿，按照《长春市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查、认定和处理办法》（长府办发【2013】19号）文件的规定执行。

1. 征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等，依照相关法律、法规的规定办理。

**五、房屋等附着物的评估：**

**（一）评估公司的选定：**

按照《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》第二十二条至二十四条的规定执行，房地产价格评估机构的选定程序如下：

1、在《长春日报》上进行公开邀约，符合报名条件的评估公司作为该项目的候选房地产价格评估机构。

2、房屋征收实施单位组织征收范围内房屋等附着物所有权人在候选房地产价格评估机构名单中，协商选定一家房地产价格评估机构。

3、协商不成的，由房屋征收实施单位邀请被征收人、社区（村委会成员）参加，由被征收人推选出一名抽签代表，以公开抽签方式选定评估机构。

4、被征收人不推选代表，或者推选出的代表不参与抽签的，由社区（村委会成员）代表以公开抽签方式选定一家评估机构。

5、被征收人全部未到场或者到场人数未超被征收人总数二分之一的（包括项目范围内有两个被征收人只到场一人的情形），由社区（村委会）代表以公开抽签的方式选定一家评估机构。

6、抽签过程与结果应当由公证机关现场公证。

7、参加协商选定房地产价格评估机构的被征收人必须是房屋所有权人，需由被征收人本人持房屋所有权证、本人身份证，经现场审核合格并登记后，方可参与协商与选取。

8、该项目既涉及征收国有土地上房屋，又涉及集体土地上房屋，为确保补偿价格的公平合理性，本项目按国有土地程序规定的选取评估中介机构时间，由全体被征收人选取1家评估中介机构。

**（二）评估时点**

本项目的评估时点，为本项目房屋征收决定公告之日。

**（三）评估报告公示**

选定的房地产价格评估机构应当向房屋征收实施单位提供分户的初步评估结果；房屋征收实施单位应当将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示7日。公示期间至少有2名评估师进行现场说明解释。

分户初步评估结果公示期满后，房屋征收实施单位应当将房地产价格评估机构出具的分户评估报告逐户送达。

**（四）被征收人不配合评估的处理办法**

在房屋征收评估过程中，被征收人不配合、不提供相关材料的，评估机构应当根据被征收房屋所有权权属登记，相关部门调查的资料，参照同类房屋进行评估，并在评估报告中说明有关情况。由此产生的一切后果由被征收人自行承担。

**（五）征收当事人对评估结果有异议的处理办法**

征收当事人对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内，可以向评估机构申请复核评估。评估机构自收到复核申请之日起10日内出具复核结果并送达。

征收当事人对住宅房屋评估复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向征收实施单位提出申请，由征收实施单位向评估专家委员会申请鉴定。评估专家委员会自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见。

**六、相关规定：**

（一）以下情况不予补偿，由相关部门依法拆除：

自本项目《确定征收范围的公告》发布之日起（2020年10月14日），不得在征收范围内实施房屋及附属物新建、翻建、扩建、改建和改变房屋用途、迁入户口或分户、办理企业和个体工商业户经营许可、土地的更名、抵押及变更土地用途、离婚、广告牌匾、规划许可等不当增加补偿费用等行为，违反规定实施的，不予补偿。

（二）持有《房屋所有权证》或《不动产权证书》等的房屋为合法建筑。被征收房屋的建筑面积和用途以《房屋所有权证》或《不动产权证书》等的发证机构的存档资料为准。房屋机构存档资料无面积记载的，以房屋登记审批档案中记载为准，房屋登记审批档案中未明确的，申请原发证机关鉴定。

（三）征收租赁房屋，只对被征收人予以补偿，不对房屋承租人予以补偿。

（四）房屋签订补偿协议后，由征收人委托有资质的拆除公司进行拆除。

（五）征收区域内，征收当事人已达成房屋安置补偿协议的，被征收人或者房屋承租人不得损坏房屋及其附属设施。对于损坏被征收房屋及其附属设施的，根据其损坏程度估价，在征收补偿费中扣除。

**七、房屋征收实施单位：**

长春市土地储备中心绿园区分中心

长春西部新城重点项目建设管理中心

**八、签约期限：**

2020年12月28日至2021年1月31日。

**九、搬迁期限**

2020年12月28日至2021年2月10日。

**十、奖励政策**

**1、面积上浮奖励**：对在规定的签约期限内完成签约，并且在规定的搬迁期限内完成搬迁的被征收人，选择产权调换方式的，予以原征收面积20 %的奖励；选择货币补偿的，奖励面积按就近或同类地块新建普通商品住房均价折合成货币补偿给予被征收人（就近或同类地块新建普通商品房均价采取比较法，由评估公司评估确定）。

**2、货币补偿奖励：**对在规定的签约限期内完成签约，并且在规定的搬迁期限内完成搬迁的被征收人，在原被征收住宅屋建筑房屋面积基础上，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商品房价格进行补偿，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（2019年度每平方米1993元），补交上靠不足面积的差价（就近或同类地块新建普通商品房均价采取比较法，由评估公司评估确定）。

**3、提前搬迁奖励:**在规定的签约期限内完成签约，并且在规定的搬迁期限内完成搬迁的，每证（住宅房屋）给予提前搬迁奖励壹万元（共有产权按1个房产证计算）。

4、**整体搬迁奖励**：被征收人按组块在规定的搬迁期限内全部完成签订协议并搬迁的（具体组块情况将在征收现场公布），给予该组块内整体搬迁奖励每证（住宅房屋）贰万元（共有产权按1个房产证计算）。

**十一、征收补偿款发放时间及办法**

被征收人签订《征收补偿协议》达到100%后，征收实施单位对在规定的搬迁期限内完成搬迁的被征收人发放征收补偿款及奖励。被征收人在接收征收补偿款及奖励的同时将房屋相关证照原件、钥匙、水电费结算清单交于征收实施单位。签约率未达到100%，本方案范围内的房屋不予征收补偿。

**十二**、特殊补偿事项采取一事一议的方式，由征收实施单位提出征收补偿安置意见，报绿园区人民政府常务会议通过后实施补偿。

**十三**、征收实施过程中，被征收人对其提供的信息，负法律责任，如有弄虚作假，一经查证属实，由公安机关立案查处。

**十四**、**达不成协议的处理办法**

签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，长春市绿园区人民政府依据《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，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可在补偿决定公布之日起六十日内依法向长春市人民政府申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。被征收人在补偿决定规定的期限内不搬迁的，长春市绿园区人民政府将依法申请人民法院强制执行。

**十五、房屋买卖、转让，证照未更名等情况的处理**

被征收房屋如果出现买卖、转让，原证照未更名的，买卖双方持产权证照及买卖协议，当场以书面形式确认房屋买卖真实、有效，保留影音及书面资料，对购买人进行安置补偿。

房屋所有权人死亡而证照未更名的，如继承人要求补偿，须到公证机关先行办理继承公证（已经公证的或有生效法律文书的除外）。否则，所有继承人均需到场出具书面资料，同意并明确继承人，对继承人安置补偿。

**十六、**本方案由长春市绿园区人民政府负责解释。

长春市绿园区人民政府

二O二O年十二月十五日