**白山市向江路公铁立交工程地块**

**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，保障被征收房屋所有权人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《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）、《白山市国有土地上房屋征收与补

偿办法》（白山政发[2020]9号）、《白山市市区国有土地上房屋征收有关补偿事项的指导意见》（白山政办发〔2020〕13号）及相关法律法规的规定，白山市人民政府拟决定对白山市向江路公铁立交工程地块范围内的房屋进行征收。结合本市实际情况，特制定本方案。

**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。

**二、征收范围**

白山市向江路公铁立交工程地块浑江大街至自强街、向江路东西两侧（具体征收范围以征收范围图为准）。

1. **征收主体**

白山市人民政府

1. **征收部门**

白山市住房和城乡建设局

1. **征收实施单位**

白山市房屋征收经办中心

1. **征收实施时间**

自房屋征收决定公告发布之日起实施。

1. **签约及搬迁期限**

自发布房屋征收决定公告之日起30日内。搬迁期限自安置补偿协议签定后15日。

**八、对评估结果有异议的处理方式**

1、被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，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。

2、原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

3、被征收人或者房屋征收部门对向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10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

**九、相关规定**

1、征收范围公布后，任何单位和个人不得在征收范围内的房屋和土地，实施新建、改建、扩建、装修房屋，改变房屋和土地用途、所有权转移、分户、抵押租赁、申办工商营业执照及抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

2、对征收范围内未经登记的建筑，由白山市人民政府组织自然资源局等相关部门进行调查、认证和处理。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。

**十、补偿方式**

本次房屋征收确定两种补偿安置方式：一是货币补偿方式；二是产权调换方式（异地回迁安置）。由被征收人任意选择。

1、安置原则：采用就近异地、自主选择安置的原则。

2、产权调换安置地点：白山市唯美品格小区

3、安置户型面积为：55㎡、75㎡、82㎡、107㎡、128㎡。

**十一、住宅房屋补偿标准、奖励及优惠政策**

1. 选择货币补偿的，按下列指导标准予以补偿。

1、选择货币补偿的，补偿标准由房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的相关规定，经评估后确定补偿金额。

对评估确定的补偿金额有异议的，应当及时向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核评估结果有异议的，应当及时向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

2、征收有不动产权证住宅房屋（含独立确权房屋）建筑面积在35平方米以下（含35平方米），确系夫妻双方唯一住房的，选择货币补偿时可按50平方米面积评估确定补偿价值，不再享受6平方米公摊面积价值补贴及有照房屋评估价值30%的奖励。

1. 选择产权调换的，按下列指导标准予以补偿。

被征收人在征收机关指定的安置房源中选择异地产权调换，被征收房屋为楼房的，按不动产权证载明的建筑面积征一还一，并给予15平方米建安成本价值补贴（建安成本价由住房和城乡建设主管部门确定），被征收房屋为平房的（含独立确权房屋）同时给予6平方米公摊面积价值补贴，补贴面积单价按照原被征收有照房屋评估单价计算（评估价值不包含装饰、装修评估价值）。不动产权证载明的建筑面积征一还一，需扩大面积的，应按新建楼房市场销售价格缴纳扩大面积款。

**（三）奖励及优惠政策**

**1、**被征收人在征收决定公告规定的签约期限内签订安置补偿协议，并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按不动产权证每证（含独立确权房屋）给予一次性搬迁奖励3万元；给予有照房屋建筑面积评估价值30%的奖励（评估价值不包含装饰、装修评估价值）。未能按期签订协议并完成搬迁的不予奖励。

**2、**被征收住宅房屋所有权人系建国前军人和老烈属及建国后的烈属、建国后残疾军人、荣立三等功以上的退役军人和军属、受到县级以上人民政府表彰的各行业英模、劳动模范及见义勇为、民政部门确认的城乡低保对象中的分类施保户等人员，以相关部门颁发的证书或出具的证明为依据，在签订安置补偿协议时（包括产权调换、货币补偿），按有照房屋面积评估单价计算，给予8平方米评估价值补贴；民政部门确认的城乡低保对象中的普通低保户，大部分丧失劳动能力、残疾等级在二级（含二级）以上的残疾人，以相关部门颁发的证书或出具的证明为依据，按有照房屋面积评估单价计算，给予4平方米价值补贴，上述不含有照房屋的装饰、装修评估价值。

**十二、保障政策**

征收有不动产权证的住宅房屋（含独立确权房屋）建筑面积35平方米以下（含35平方米），确系夫妻双方唯一住房的，按50平方米面积予以产权调换安置，同时享受10平方米的建安成本价值补贴，不再享受6平方米公摊面积价值补贴及有照房屋评估价值30%的奖励。

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件，按有关住房保障政策执行。

**十三、非住宅房屋相关补偿指导标准**

（一）货币补偿

不动产权证载明用途为生产、经营等非住宅房屋，选择货币补偿安置的，依据评估机构出具的评估结论给予货币补偿，并给予停产停业损失和人员工资补偿。

1. 产权调换

不动产权证载明用途为生产、经营等非住宅房屋，选择产权调换的，按载明的建筑面积征一还一。扩大面积部分按照商企房屋销售价格缴纳扩大面积款，不享受住宅房屋征收政策。

（三）不宜回迁至生活区安置的生产经营性用房实行货币补偿安置。

（四）停产停业损失及其他补偿

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：
2. 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；
3. 具有合法、有效的工商营业执照；
4. 已办理税务登记并具有纳税凭证（免税的应具有免税凭证）；
5. 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；
6. 法律法规另有规定的除外。

2、停产停业损失包括净利润补偿和从业人员工资补助，

补偿标准由房地产评估机构依据相关规定评估确定。

3、停产停业损失计发方式

（1）选择产权调换的，自签定征收安置补偿协议之日起至产权调换房屋交付被征收人之日后三个月止，计发停产停业损失补偿。过渡期延长的，自逾期之日起按原标准延续计发，不足半个月的，按半个月计发；超过半个月的，按整月计发。

（2）选择货币补偿的，给予一次性停产停业损失补偿，补偿期限为三个月。

4、设施、设备及搬运等补偿标准

(1)设施、设备、商品（产品）、搬运、拆、装费用补偿由房地产评估机构依据相关规定评估确定。

(2)生产动力电、供电线路等迁移，按使用人持有的用电许可，初装发票和其它相关手续，协调供电部门核定或由有相应资质的评估机构评估确定。

**十四、住宅房屋实际用于经营的补偿**

被征收的住宅房屋实际用于经营的，按照住宅进行补偿，具有合法经营手续的，可根据实际情况给予经济补助。经济补助标准参照非住宅房屋停产停业损失补偿标准执行，期限为三个月。

**十五、被征收房屋产权人与生产、经营人不一致的补偿**

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

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，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。

**十六、有关补助措施指导标准**

**（一）搬迁补助费**

被征收人在征收公告规定的签约期限内签订安置补偿协议，并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁，按不动产权证每证（含独立确权房屋）给予一次性搬迁补助费2000元；逾期搬迁的减发50%；被强制执行的，不予补助。

**（二）临时安置补助费**

被征收人选择产权调换现房安置的，按原有照面积每月每平方米15元的标准一次性给予6个月的临时安置补助费。

**十七、达不成协议的处理**

房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定公告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，由作出房屋征收决定的人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，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，可依法向上级人民政府申请行政复议，也可依法向人民法院提起行政诉讼。

**十八、强制执行**

被征收人在法定期限内不申请行政复议也不提起行政诉讼，在征收补偿决定和履行房屋征收补偿决定催告书规定的期限内又不搬迁的，白山市人民政府将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、产权证、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、本方案由白山市征收部门负责解释。**

白山市人民政府

2021年1月26日