

# 景苑路项目土地征收补偿方案 (征求意见稿)

为了公共利益的需要，促进景苑路建设，切实保障被征收人合法权益，立足本区实际，制定征收补偿方案。

## 一、参照的政策法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）；
- 4、《吉林省土地管理条例》；
- 5、《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）；
- 6、《吉林省人民政府办公厅关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿工作的通知》（吉政办发〔2013〕27 号）；
- 7、《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》（吉林市第十五届人民代表大会常务委员会公告第 1 号）（简称《补偿条例》）；
- 8、吉林市人力资源和社会保障局、吉林市财政局《关于调整被征地农民参加基本养老保险待遇标准和缴费标准的通知》（吉市人社发〔2019〕86 号）；
- 9、《吉林市人民政府办公室关于进一步做好集体

土地和国有土地上房屋征收补偿工作的意见》（吉市政办发〔2020〕20号）；

10、吉林市丰满区土地征收工作领导小组《关于全区各项目征收补偿及回迁安置等相关事宜的会议纪要》（〔2019〕4号）；

11、吉林市丰满区土地征收工作领导小组文件《关于失地农民养老保险相关事宜的会议纪要》（〔2022〕7号）。

## **二、征收范围征收范围及基本情况**

丰满区江南乡景苑路：阿什村七社、八社，永庆村三社、四社，具体位于石厂街以东、化大中街以西；北苑路：石厂街以东、石井沟街以西（详见红线图）。征收土地总面积约 2.4 公顷，该范围内涉及被涉及被征收人约 27 户，具体被征收土地的位置、权属、地类、面积，以及房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况以公布的土地现状调查结果为准。

征收补偿资金由丰满区政府筹集。

## **三、征收主体**

吉林市丰满区人民政府

## **四、征收部门**

吉林市丰满区房屋征收经办机构

江南乡人民政府

## 五、征收实施单位

吉林市吉丰房屋征收服务中心

江南乡人民政府

## 六、住宅房屋征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换。

### (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,参照《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。

被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁,且选择货币补偿的,按照下列规定进行补偿:

- 1、被征收房屋货币补偿款(不含超出基本使用功能外装饰装修及房屋附属物价值,下同)计算方式为:  
“被征收房屋评估单价”乘以“被征收房屋建筑面积”。
- 2、被征收房屋建筑面积低于 45 平方米的,按照 45 平方米计算货币补偿款;
- 3、按照房屋所有权证每户给予 8000 元一次性搬迁奖励;

4、按照被征收房屋建筑面积 17 元/平方米标准发放搬迁费。被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照 60 平方米发放搬迁费。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费。房屋征收部门负责搬迁的，不支付搬迁费。

5、由于该项目距离化工学院项目较近，为保障被征收人不低于原居住水平，丰满区人民政府参照化工学院项目制定了该项目的房屋指导价，房屋指导价标准为 3850 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）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）按本款第（1）项、第（2）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，被征收人应当书面向房屋征收部门提出申请，房屋征收部门同意其申请的，由房屋征收部门按小于部分的面积进行货币补偿。

按照房屋所有权证每户给予8000元一次性搬迁奖励。

2、参照《补偿条例》第三十三条，住宅房屋被征收人选择房屋产权调换，按照本条例的规定确定产权调换房屋的面积后，仍需增加面积的，应当书面向房屋征收部门提出申请。房屋征收部门同意其申请的，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。

按照本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，应当书面向房屋征收部门提出申请，房屋征收部门同意的可以分套调换或根据现有房源进行调剂。分套调换合并计算的面积超出按照本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。

3、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。

4、自被征收人搬迁之日起到产权调换房屋交付使用之日止，为被征收人的过渡期限。过渡期限按照产权调换房屋设计层数确定，6层以下不超过18个月，7层以上18层以下不超过24个月，19层以上不超过30个月（均含本数）。

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。

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《征地补偿安置决定》的,由房屋征收部门指定安置层位。

### (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。房屋征收部门负责搬迁的,不支付搬迁费。

### (四) 临时安置费(含越冬采暖补助费)

房屋征收部门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、因房屋征收部门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房屋征收部门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;

房屋征收部门提供周转用房的,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,房屋征收部门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,按照被征收房屋评估价格的 20%补偿;未在签约期限内签订协议并搬迁的,按照被征收房屋评估价格的 5%补偿;

2、从事生产加工业的,在签约期限内签订协议并搬迁的,按照征收房屋评估价格的 15%补偿;未在签约期限内签订协议并搬迁的,按照被征收房屋评估价格的 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,按照被征收房屋评估价格的 10%补偿;未在签约期限内签订协议并搬迁的,按照被征收房屋评估价格的 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。

## **七、非住宅房屋补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。



### （一）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，参照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

### （二）房屋产权调换

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

## 八、其他

1、被征收房屋由两个以上单位或者个人共有的，按照一套房屋补偿；

2、征收租赁房屋的，由房屋征收部门对被征收房屋所有权人补偿，被征收房屋所有权人负责将租赁房屋腾空；被征收房屋所有权人与承租人依据相关法律、法规处理租赁关系。

## 九、失地农民社会保障

本次征收的社会保障标准按照吉林市人力资源和社会保障局、吉林市财政局《关于调整被征地农民参加基本养老保险待遇标准和缴费标准的通知》（吉市人社发（2019）86号）执行。

## 十、关于土地两费补偿、青苗及地上附属物补偿、奖励

关于土地补偿费和安置补助费（以下简称土地“两费”）、青苗及地上附属物补偿、奖励补偿的方式为货币补偿。

（一）承包土地补偿标准如下：

1、承包土地“两费”补偿给村集体，地上青苗及地上附属物补偿给青苗及地上附属物所有人。

2、“两费”补偿费为 180 元/m<sup>2</sup>；

3、签约期限奖励为 200 元/m<sup>2</sup>；

4、承包地上青苗及地上附属物补偿由具有评估资质的评估机构进行评估。在签约期限内签订协议且交出土地的土地承包经营权人可以选择按照评估机构出具的评估报告给予补偿，也可以选择实行承包地“包干价”给予补偿，即按承包地“包干价”100 元/m<sup>2</sup>进行补偿。在签约期限内没有签订协议的土地承包经营权人不能选择“包干价”进行补偿，按照评估结果给予补偿。对在租赁承包地上种植附属物的，地上附属物依据评估结果补偿给实际耕种人，但不享受“包干价”100 元/m<sup>2</sup>。

承包地面积以《农村土地承包经营权证》记载为准，《农村土地承包经营权证》与土地台账不一致的，以土地台账为准。实际面积超出《农村土地承包经营权证》记载面积的，超出部分按账外地处理。

（二）账外地、机动地的补偿标准如下：

1、账外地、机动地的土地补偿费、安置补助费

补偿给村集体，地上青苗及地上附着物补偿由具有评估资质的评估机构进行评估，按照评估结果补偿给青苗及地上附着物所有人。

2、账外地、机动地的面积以测绘为准。

3、账外地、机动地的补偿标准依据吉林市丰满区土地征收工作领导小组《关于全区各项目征收补偿及回迁安置等相关事宜的会议纪要》（〔2019〕4号），采用“同地同价”的方式进行补偿，即 380 元/m<sup>2</sup>；

（三）宅基地、未利用地、道路（包括水泥路、沙石路、田间道）、沟渠等村集体土地的补偿标准如下：

1、宅基地、未利用地、道路（包括水泥路、沙石路、田间道）、沟渠等村集体土地补偿费、安置补助费支付给村集体。

2、宅基地、未利用地、道路（包括水泥路、沙石路、田间道）、沟渠等村集体土地面积以测绘为准。

3、宅基地、未利用地、道路（包括水泥路、沙石路、田间道）、沟渠等村集体土地补偿标准依据吉林市丰满区土地征收工作领导小组《关于全区各项目征收补偿及回迁安置等相关事宜的会议纪要》（〔2019〕4号），采用“同地同价”的方式进行补偿，即 380 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、强制执行程序

对个别未签订征地补偿安置协议的，丰满区政府在土地征收公告期满后下达《征地补偿安置决定》，被征收人收到《征地补偿安置决定》之日起 60 日内不申请行政复议、6 个月内不提起行政诉讼，在规定的期限内又不搬迁的，丰满区政府将依照《中华人民共和国行政强制法》申请人民法院强制执行。

## **十二、签约期限**

签约期限 20 日，签约期限的起始时间为房屋征收部门在征收范围内公布评估报告及土地面积确认单之日起。

注：1. 最终产权调换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。

2. 本方案公告不少于 30 日，如被征收人对本方案有意见或建议，需持本人身份证、房证、土地承包证，将意见或建议以书面形式提交至征收部门。有证房屋提交至丰满区房屋征收经办机构，办公地点吉林市丰满区南山街华丰街路口处，联系电话 63344078。承包地提交至江南乡人民政府，办公地点吉林市丰满区恒山东路 1008 号，联系电话：64638705。

吉林市丰满区人民政府

2024 年 9 月 6 日