**PG-10地块棚户区房屋**

**改造项目房屋拟征收补偿方案**

**（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》、吉林省第[273]号令《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》、双政办发[2022]1号《双辽市国有土地上房屋征收与补偿补助奖励办法》，依据吉政发〔2014〕15号《吉林省人民政府关于加快推进新一轮城市棚户区改造工作的意见》及有关法律、法规之规定，双辽市人民政府组织相关部门研究论证后，决定拟对PG-10地块棚户区房屋改造范围内房屋进行征收。为维护公共利益保障被征收房屋所有权人的合法权益，立足于本市实际情况，特制定如下征收补偿方案。

　　一、项目名称

PG-10棚户区房屋改造项目工程。

　　二、征收范围

本项目征收范围：以规划部门红蓝线为准，东至林业畜牧综合楼小区，南至电业局家属楼，西至司法局办公楼，北至大众剧场。27（户）,征收房屋建筑面积约4100平方米。

　　三、房屋征收主体：双辽市人民政府

房屋征收部门：双辽市城市管理行政执法局

房屋征收实施单位：双辽市房屋征收经办中心

　 四、征收实施时间：自房屋征收决定公告之日起实施。

　　五、征收补偿签约期限：

　 自发布房屋征收决定公告之日起3个月内。

六、征收补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

依据评估机构前期测算类似房地产市场价格，征收范围内被征收住宅房屋、商业用房按评估结果给予货币补偿。

1. 货币补偿

私有住宅房屋货币补偿额=产权证照面积×房地产评估单价+搬迁补助费+附属设施补偿等。从事经营活动有照的非住宅房屋货币补偿额=房证建筑面积×房地产评估单价+搬迁补助费+附属设施补偿费+停产停业损失费等 。

⒈被征收人选择货币补偿的，按照评估结果给予补偿。

⒉平房院内自建无证房屋、棚厦依据评估机构评估确定的价格给予补偿。（由于该区域平房住户住宅面积小，因日常生活所需在院内建的无证房、小棚，补偿价格为重置价结合成新评估价格确定给予货币补偿）。

（二）产权调换

⒈现（期）房回迁安置为：西善小区、如意雅居小区

⒉产权调换住宅房屋的相关规定：

①住宅房屋被征收人选择产权调换的，按被征收房屋产权证照面积“征一还一”予以补偿，被征收房屋的建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分不结算差价。

②被征收住宅房屋以房屋所有权证为补偿单位，选择高层住宅每户无偿增加8平方米安置面积，选择多层住宅每户无偿增加5平方米安置面积。

③被征收住宅房屋按照规定标准产权调换高层住宅楼房，在增加和奖励安置面积后仍不足50平方米的不足面积部分，按优惠价格2000元/平方米购买。产权调换多层住宅楼房，在增加和奖励安置面积后仍不足45平方米的不足面积部分，按优惠价格2000元/平方米购买。

④被征收人为低保户、特困户或唯一一处住房，由相关部门核实证明，经房屋征收认定小组认定后，选择房屋产权调换高层住宅楼房的，被征收住宅房屋按照规定标准增加和奖励安置面积后仍不足50平方米的，无偿安置到50平方米。选择房屋产权调换多层住宅楼房的，被征收住宅房屋按照规定标准增加和奖励安置面积后仍不足45平方米的，无偿安置到45平方米。

⑤产权调换房屋本着优先选择原则，先搬迁先选择。按《房屋征收补偿协议书》搬迁顺序号的先后顺序，由被征收人在规定的回迁区域内和规定的回迁楼内自行选择。

⑥被征收人的无证房屋根据《双辽市国有土地上房屋征收与补偿补助奖励办法》进行补偿。

⒊非住宅房屋

①产权登记为商业性质的房屋，产权调换到同类地段营业房屋的，被征收房屋原面积部分实行“征一还一”不结算差价，被征收人要求再增加面积部分按市场价格结算。其他用途的非住宅房屋，被征收人要求产权调换营业性质房屋的，按被征收房屋的评估价值与产权调换房屋市场价格结算差价的方式安置。

② 被征收房屋产权证照上记载为住宅，但被征收人利用房屋从事经营活动的（简称住宅兼营业），按住宅房屋安置补偿。

　　征收时持有有效工商营业执照并从事经营活动的，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。

（三）双重选择

被征收人既选择货币补偿又选择产权调换的，按本条（一）项（二）项的规定执行。

　　七、房屋征收产权调换遇到下列情况按以下规定执行：

　　（一）产权调换房屋面积少于被征收房屋核算确定面积小于5平方米以内（含5平方米）选择高层住宅楼的按2690 元/平方米价格向被征收人退款；5平方米以外的按2000元/平方米价格向被征收人退款；

　　（二）被征收人选择安置户型时，如选择超出核算确定后面积自行增加面积部分选择高层住宅楼的按2690 元/平方米购买。

（三）被征收人为下肢残疾或双目失明或有重大疾病不能上高楼层的，由房屋征收实施单位及相关部门核实证明，可照顾安置到低层。

　八、相关补助费、补偿费和奖励标准

（一）搬迁补助费。

　住宅房屋的搬迁补助费按被征收房屋每户2000元给予补贴，不可移动的重型、大型设备搬迁按实际发生费用给予补贴。

（二）选择回迁期房临时安置补助费。

⒈过渡期限：自房屋征收产权调换协议书签订之日起至回迁房源交付使用为止。在过渡期内，临时安置补偿费按被征收房屋所有权证标注建筑面积每月、每平方米8元计算。被征收房屋所有权证标注建筑面积不足50平方米的，按50平方米计算临时安置补偿费；

⒉需要过冬的，每户每冬季按2000元标准发放越冬补助费。

⒊被征收人选择货币补偿，不予补偿临时安置补助费。

　（三）奖励措施。

　 征收房屋对被征收人实行奖励制度。对按照征收决定的签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，选择产权调换的，按房屋产权证面积增加20％予以奖励；选择货币补偿的，按房屋产权证面积评估价20％给予奖励。逾期没有签订协议的，一律不得以任何形式给予奖励。

（四）停产停业损失费的补偿。

对工商、税务登记手续齐全并事实经营，且房屋实际用途为生产、经营用房的，在征收决定公告之日仍在维持生产、经营，因房屋征收造成停产、停业损失的，按照下列方式给予补偿：

1.住宅房屋持有有效工商营业执照的，停产停业损失费按照下列方式给予补偿：

⑴以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营5年（含第5年）以下的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的10%给予经营者一次性补偿；

⑵以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营6年至10年（含第10年）的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的15%给予经营者一次性补偿；

⑶以工商营业执照注册日期为准，被征收人经营10年以上（不含第10年）的，按被征收房屋实际经营面积评估价值的20%给予经营者一次性补偿；

2.被征收人自行经营的，停产停业损失费补偿给被征收人；承租人经营的，停产停业损失费被征收人和承租人各50%。

3.被征收房屋产权登记为住宅房屋而事实用于经营，但工商、税务登记手续不齐全的，停产停业损失补偿参照本条第（四）项、第2目补偿标准的50%执行。对具有工商手续，但生产、经营活动不在征收范围内进行的，不给予停产停业损失补偿。

九、搬迁过渡方式

　　本次房屋征收，搬迁过渡方式为自行过渡。

　 十、解决争议方式

　　（一）未签约解决争议方式。

　　房屋征收部门与被征收人经协商未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确或房屋所有权人下落不明的，由房屋征收单位报请市人民政府，按照本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，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

　　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拒不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

　　（二）已签约未交房解决争议方式。

　　被征收人签约后，在约定的时间内拒绝腾空让房的，由市人民政府申请人民法院依法强制搬迁。

　　十一、本方案最终解释权在双辽市人民政府。

十二、如出台新政策、文件，参照新政策、文件执行。

双辽市人民政府

2022年11月22日