**PG-18（三期）棚户区（危旧房）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》、《双辽市国有土地上房屋征收与补偿补助奖励办法》，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，决定对PG-18（三期）棚户区（危旧房）改造项目范围内房屋进行拟征收。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-18（三期）棚户区（危旧房）改造项目工程。

　　二、拟征收范围

本项目征收范围：东邻新市街，南起平房区，西邻嘉晟樘樾小区，北邻南广路，征收户数45户，其中：（城镇41户，集体4户）,征收房屋建筑面积约9000平方米。

　　三、房屋征收主体：双辽市人民政府

国有土地上房屋征收部门：双辽市城市管理行政执法局

国有土地上房屋征收实施单位：双辽市房屋征收经办中心

集体土地上房屋征收部门及实施单位：双辽市郑家屯街道

　 四、征收实施时间：自房屋征收决定公告之日起实施

　　五、征收补偿签约期限为：

　 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。

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平房院内仓房、棚厦、院内附属物、停产停业损失费、搬家费依据评估机构评估确定的价格予以货币补偿或按双辽市兴城项目投资有限公司提供的回迁楼房评估市场价格进行折算，给予回迁楼房面积**。**

（二）产权调换

⒈现房回迁安置为：如意雅居小区、西善小区。

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住宅楼房，在增加和奖励安置面积后多层仍不足45平方米（高层不足50平方米）面积部分，按双辽市兴城项目投资有限公司提供回迁楼房的建筑成本价格进行购买。

④被征收人为低保户、特困户或唯一一处住房，选择房屋产权调换住宅楼房的，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（高层楼房面积不足50平方米），无偿安置到45平方米（高层楼房安置到50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。

对集体土地上房屋及附属物补偿参照《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》、《双辽市国有土地上房屋征收与补偿补助奖励办法》补偿办法予以执行。

　　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按评估机构评估的价格向被征收人退款；

（二）被征收人选择安置户型时，如选择超出核算后确定的面积自行增加的部分，按双辽市兴城项目投资有限公司提供的回迁楼房评估市场价格进行购买。

（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）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。

（三）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.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

2025年4月30日