

# 长春北湖科技开发区管理委员会关于 长春新区南岗子村城中村改造项目 房屋等地上附着物征收补偿安置方案

为了改善南岗子村民居住环境、提升居住品质，根据《关于长春新区南岗子村城中村改造项目可行性研究报告（长新发改字【2024】12号）的批复》，长春北湖科技开发区管理委员会决定，对南岗子村城中村改造项目房屋等地上附着物实施征收。为保障被征收人的合法权益，依据《长春市集体土地房屋征收与补偿实施办法》、参照《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》、《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例实施办法》及有关法律、法规，结合本区域实际情况，制定本方案。

## 第一条 基本事项

### 1、征收范围

南岗子村城中村改造项目涉及的房屋等地上附着物。

2、征收主体：长春北湖科技开发区管理委员会

3、征收实施单位：奋进乡人民政府

4、征收期限：2024年12月26日--2025年9月26日

5、征收补偿方式：被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

6、产权调换房屋安置地点：中海尚学府（以北湖开发区管委会提供的房源为准）、鑫盛嘉园。

## 第二条 选择货币补偿

被征收房屋的产权人选择货币补偿，货币补偿价格由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

## 第三条 选择房屋产权调换

### 1、有证照房屋的安置与补偿

### 选择回迁鑫盛嘉园的：

(1) 回迁安置房屋标准户型面积：49 m<sup>2</sup>、64 m<sup>2</sup>、70 m<sup>2</sup>、80 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>。

(2) 院落内只有一处有证照或经认定组认定的房屋，被征收人按照被征收房屋的建筑面积就近上靠标准户型进行产权调换的，就近上靠标准户型的建筑面积大于被征收房屋的建筑面积不超过 10 m<sup>2</sup>（含 10 m<sup>2</sup>）部分作为奖励无偿给予被征收人，超过 10 m<sup>2</sup>部分按照本方案公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价由被征收人交纳面积差额款。住宅房屋被征收人要求按照超过就近上靠标准户型建筑面积进行产权调换的，超过就近上靠标准户型建筑面积的部分按照产权调换房屋的市场价格结算。

被征收人选择分套调换的，调换房屋总面积允许扩大最大建筑面积 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>），该部分面积按照本方案公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳差额面积款。超出部分按照产权调换房屋的市场价格结算。

(3) 院落内有多个证照，被征收人可以选择单套或多套调换，每个证照调换房屋面积允许扩大最大建筑面积 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>），该部分面积按照本方案公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳差额面积款。超出部分按照产权调换房屋的市场价格结算。

(4) 被征收人也可以按照被征收房屋最低不小于 70%的面积自主选择安置标准户型，剩余面积部分进行货币补偿。（自主选择安置户型的被征收人不享受“独立院落”奖励政策）

(5) 房屋分配原则：依据搬迁时间先后公开排序，回迁时由被征收人依次自主选择。

(6) 产权调换房屋的建筑面积与征收补偿安置协议约定建

筑面积产生误差的，实行多退少补。产权调换房屋面积少于协议约定面积的，房屋征收部门应当按照产权调换房屋的市场价格返还被征收人不足面积款；产权调换房屋面积超过协议约定面积的，被征收人应当按照本方案公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳增加面积款。

### **选择中海尚学府商品房的：**

被征收人按照“拆一还一”的原则，选择房源进行房屋产权调换（分套调换），产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积在 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>）之内部分按照本方案公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳差额面积款，产权归被征收人所有；超出部分按照产权调换房屋的市场价格结算。产权调换房屋面积小于被征收房屋建筑面积在 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>）之内的，给予货币补偿。

被征收人也可以按照被征收房屋建筑面积最低不小 70% 的面积自主选择所提供的房源户型，剩余面积部分进行货币补偿。（自主选择安置户型的被征收人不享受“独立院落”奖励政策）

## **2、独立院落内房屋的认定及补偿**

对征收范围内“唯一住房”、“老房翻建”由认定组负责调查、确认。认定组成员单位：南岗子村民委员会、奋进乡人民政府、奋进乡执法大队、北湖住建局（房屋征收科、规划和自然资源科）。认定组成员单位指定专人负责本单位进行房屋的认定工作，并在“房屋认定单”上签字后加盖本单位公章。

### **（1）独立院落关于“唯一住房”的认定及补偿**

本村村民在村屯用地范围内独立院落中的唯一居住房屋，未办理证照，且在本村未出售、转让过房屋的，经本人提出申请，由房屋认定组进行唯一居住房屋认定，并在征收区域内公示 7 日无异议后，参照有证房屋予以补偿。认定面积最大不超

过 120 m<sup>2</sup> (含 120 m<sup>2</sup>), 小于 120 m<sup>2</sup>的按实际面积认定。超出部分按无证照房屋补偿。

## **(2) 独立院落“老房翻建”的认定及补偿**

对本村村民在自家独立院落, 有合法证照并于区划后普查前已翻建扩建的, 由认定组认定后, 按照房屋实际面积安置, 认定面积最大不超过 120 m<sup>2</sup> (含 120 m<sup>2</sup>), 小于 120 m<sup>2</sup>的按实际面积认定。超出部分按无证照房屋补偿。

## **3、临时安置补偿费**

临时安置补偿费标准为 21 元/m<sup>2</sup>/月。按照被征收有证照房屋的实际建筑面积或“唯一居住房屋”“老房翻建”的认定面积计算。

(1) 被征收人选择房屋产权调换的, 按实际过渡期限计算, 每 6 个月向被征收人发放一次临时安置补偿费(每 6 个月的第一个月发放), 不足半个月的按照半个月发放, 超过半个月不足一个月的按照 1 个月发放。

(2) 房屋安置过渡期限原则上不超过 24 个月。非因被征收人原因超过过渡期限的, 自逾期之日起增发临时安置补偿费。逾期不足 3 个月的, 每月增发 50%;逾期超过 3 个月的, 每月增发 100%。

(3) 被征收人选择货币补偿的, 按被征收有证照房屋的实际建筑面积或“唯一居住房屋”“老房翻建”的认定面积一次性发放 3 个月。

## **4、搬迁的补偿**

征收住宅房屋, 按照 1100 元/户的标准给予被征收人搬迁补偿。

## **5、住宅房屋用于经营活动的补助**

住宅房屋用于经营性活动的, 按照住宅房屋进行补偿。被

征收人在该项目《征收范围公告》发布前依法取得工商营业执照，注册地址在本社，按照下例标准给予被征收人一次性经济补助：从事服务业的，给予 10000 元补助；从事生产加工的，给予 5000 元补助；从事办公、仓储的给予 3000 元补助。

#### **第四条 奖励**

1、选择产权调换并在征收期限内达成协议的被征收人，每个“独立院落”给予 17 万元院落奖励（自主选择安置户型的被征收人不享受此奖励政策）。

2、在征收期限内签订补偿协议并具有本村土地承包合同的，或通过仲裁确定拥有本村土地承包权的被征收人，给予每户 3 万元采暖奖励。

#### **第五条 非住宅房屋补偿**

1、征收非住宅房屋补偿方式为货币补偿，房屋等地上附着物补偿金额以具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

2、用于经营的非住宅房屋因征收造成停产停业，且同时符合以下条件的，应当给予停产停业损失补偿；

（1）不动产权证书记载或者相关证照记载，房屋用途为生产、经营用房等非住宅房屋；

（2）具有合法、有效的营业执照或者行业主管部门颁发的经营许可，且营业场所为被征收房屋；

（3）征收公告之日仍正常生产经营的；

（4）法律、法规等另有规定的除外。

3、因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，委托依法选定的房地产价格评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素通过评估确定。一次性给予被征收人 3 个月停产停业损失。

4、征收非住宅房屋，根据设备拆装、运输所发生的费用给

予搬迁补偿；对无法恢复使用的设备，补偿金额由评估机构评估确定。

## **第六条 其他附着物补偿**

1、无证照房屋等地上附着物补偿金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

2、坟墓的补偿，由村委会统计，征收部门工作人员审核，公示无异议后，签订补偿协议，迁坟补偿标准为 5000 元/座。对无人认领的坟墓，由村委会领取并实施迁移。

3、鱼塘的补偿：征收范围内的鱼塘，对经过实际测量的水域予以补偿，具体补偿标准为：持鱼塘转让合同(期限为二十年以上，含长期)的以 39 元/平方米标准给予补偿；持鱼塘承包合同(期限为二十年以下，含二十年)的以 34 元/平方米标准给予补偿；无鱼塘承包合同的，由村委会确认权属并出具证明后，按 18 元/平方米标准给予补偿。

对于鱼塘周边未登记的树木、防护林，由测绘公司、林业评估公司、征收工作人员及被征收人根据现场实际情况出具实查报告，给予权利人补偿。

4、用于生产经营并普查登记在册的温室、大棚种植的青菜，依据温室、大棚的测绘面积按照每平方米 15 元标准给予被征收人补偿。

## **第七条 相关规定**

1、房屋相关证件需按照卡伦镇与北湖开发区交接档案为依据查档后，认定为合法有效。

2、房屋实际面积小于证载面积，按实际面积补偿；房屋实际面积大于证载面积，超出部分按无证照房屋予以补偿（认定为翻建、扩建的除外）。

3、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。

4、因赠与、买卖、房屋所有权人死亡等原因，房屋证照未更名的，由房屋相关权利人提供证明材料后确认被征收人。

5、有证照住宅房屋或唯一居住认定面积低于49平方米的，按49平方米予以补偿，不结算差价。

6、地上物物量以2015年5月开展的地上物调查登记的物量为补偿依据。对于未登记的宅基地，根据被征收人提出申请并出具承诺书，结合地上物调查时点之后最为接近的影像资料，由测绘公司确定物量，并在征收现场公示7日无异议的，对未登记宅基地的地上物予以补偿。

7、对于院落内漏登、错登的构筑物，根据地上物调查登记前的影像资料结合现状给予补偿。

8、因生产生活需要，院落范围内未登记的地面、围墙、厕所、水井、大门、圈、舍、种植的苗木等，按照现状由评估公司评估后给予补偿。对于改、扩建及2015年踏查登记为在建的建筑物，按照踏查登记面积结合现状给予评估补偿。

9、对于同一宅基地，有证照房屋总面积大于330平方米的被征收人，最大只能按照330平方米认定为有证照房屋给予补偿，其余按无证照房屋标准评估补偿。

10、大地地上附着物实际测绘面积大于土地承包合同面积的，超出面积需由村委会出具证明后给予补偿。

11、本实施方案中的安置政策在长春北湖开发区其它征收区域中不可重复享受。长春北湖开发区已征收区域范围内已享受过征收补偿安置政策的户籍人员，不可享受本方案中的认定安置政策。

**第八条** 违反土地管理法律、法规规定，阻挠征收土地的，以及所有权人已经依法得到补偿或无正当理由拒绝接受补偿，

且拒不交出土地和房屋等附着物的，由县级以上人民政府书面责令所有权人交出土地和房屋等附着物；在责令交出土地和房屋等附着物搬迁期限内仍不搬迁的，申请人民法院强制执行。

**第九条** 对因本方案进行补偿、安置引发争议的，由长春北湖科技开发区管理委员会协调；协调不成的，由上一级地上人民政府裁决。

**第十条** 本实施方案公布之日起，原《长春新区新材料产业基地项目二期征收补偿实施方案》同时废止。

本实施方案解释权归长春北湖科技开发区管理委员会。

长春北湖科技开发区管理委员会

2024年12月26日

