

612 号楼整体征收项目国有土地上房屋 征收与补偿实施方案

为了公共利益的需要，长春汽车经济技术开发区管理委员会拟对 612 号楼整体征收项目（以下简称本项目）征收范围内的国有土地上房屋实施征收与补偿，同时收回国有土地使用权。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》《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》等相关法律法规和文件的规定，结合本项目实际情况，制定本实施方案：

一、征收基本信息

（一）征收范围：长春汽车经济技术开发区锦程街道飞跃社区 33 街区内 612 号楼整体（详见《6/7 号线联络线征拆示意图》）。

（二）征收目的：推进地铁 7 号线一期工程建设、提升长春市民交通配套设施水平。

（三）实施单位：长春汽车经济技术开发区房屋征收经办中心。

（四）实施时间：本项目征收决定公告之日起。

（五）征收补偿资金：足额到位、专户存储、专款专用。

二、被征收房屋基本情况

长春汽车经济技术开发区房屋征收经办中心已对本项目范围内房屋相关情况进行调查登记，具体调查结果详见被征收房屋调查登记情况公示。

三、评估机构选定及时点

（一）评估机构的选定

评估机构的选定参照《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二十一条执行

（二）评估时点

本项目房屋征收决定公告之日。

（三）评估报告公示

选定的评估机构向房屋征收部门提供分户的初步评估结果：房屋征收部门将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示 7 日。公示期间至少 2 名评估师进行现场说明解释。

分户初步评估结果公示期满后，房屋征收部门将评估机构出具的分户评估报告逐户送达。

（四）被征收人不配合评估的处理办法

在房屋征收评估过程中，被征收人不配合、不提供相关材料的，评估机构根据被征收房屋所有权权属登记参照同类房屋进行评估，并在评估报告中说明有关情况。由此产生的一切后果由被征收人自行承担。

（五）征收当事人对评估结果有异议的处理办法

征收当事人对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起 10 日内，可以向评估机构申请复核评估。评估机构自收到复核申请之日起 10 日内出具复核结果并送达。

对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房地产价格评估专家委员会自

收到申请之日起 10 日内出具书面鉴定意见。

四、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。

五、合法住宅房屋货币补偿、补助、奖励政策

（一）货币补偿

1、房屋价值补偿金额、室内装修补偿：由具有相应资质的房地产价格评估机构（以下简称“评估机构”）依法评估确定。评估机构按照被征收房屋的区位、用途、建筑面积、结构、楼层、朝向、成新、配套设施等因素，综合考虑作出评估报告。

2、搬迁补偿：按照每户 1100 元的标准给予被征收人。

3、临时安置补偿：按照被征收住宅房屋实际建筑面积计算，低于 54 平方米的按照 54 平方米计算，单位面积的补偿标准为每平方米 22 元，一次性发放 3 个月。

（二）补助

1、价格补助：适用于所有选择货币补偿的住宅房屋被征收人，被征收住宅房屋评估金额乘以补助比率，补助比率根据被征收住宅房屋的建筑面积确定。建筑面积不足 25 平方米的，比率为 40%；建筑面积 25 平方米以上（含 25 平方米）、不足 33 平方米的，比率为 35%；建筑面积 33 平方米以上（含 33 平方米）、不足 41 平方米的，比率为 30%；建筑面积 41 平方米以上（含 41 平方米）、不足 54 平方米的，比率为 25%；建筑面积 54 平方米以上（含 54 平方米）的，比率为 20%。

2、上靠标准户型补助：适用于选择货币补偿的被征收住宅房屋建

筑面积小于 64 平方米的被征收人，计算方式为：被征收住宅房屋就近或同类地段新建普通商品住房均价与建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价的差值乘以被征收住宅房屋与就近上靠标准户型面积的差值。

3、面积补助：对于选择货币补偿的被征收住宅建筑面积小于 54 平方米的被征收人，在给予价格补助、上靠标准户型补助的基础上，另给予面积补助。计算方式为：建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价乘以被征收房屋建筑面积与 54 平方米的差值。

4、一次性经济补助：在本市市区范围内，住宅用于经营性活动的，按照住宅房屋进行补偿。被征收人的房屋在房屋征收部门书面通知有关部门暂停办理相关手续前已依法取得经营权且实际用于经营，对用于经营的建筑面积部分，按照下列标准给予一次性经济补助：

- (1) 从事服务业等活动的，按照房屋评估金额的 20% 给予补助；
- (2) 从事工业生产等活动的，按照房屋评估金额的 15% 给予补助；
- (3) 从事其他经营性活动的，按照房屋评估金额的 10% 给予补助。

(三) 奖励

被征收人在签约期限内签约并在搬迁期限内搬迁，且被征收房屋经验收合格的，给予以下奖励。超过规定期限搬迁的被征收人不予奖励。

(1) 按照被征收房屋建筑面积乘以就近地段新建普通商品住房均价的 20% 给予货币奖励；就近地段新建普通商品住房均价采取比较法，以“房屋征收决定公告之日”作为计算普通商品住房市场价格的时点，

由评估机构评估确定；

(2) 以单元为单位的整体搬迁率达到 100%的，给予该单位内每户住宅房屋被征收人搬迁奖励 3 万元。

六、合法住宅房屋产权调换、补助及奖励

(一) 产权调换

1、按照被征收房屋的建筑面积就近上靠产权调换房屋的标准户型进行调换，被征收房屋建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分的价值，不结算差价；产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分，按照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，产权归被征收人所有；被征收人要求按照超过标准户型建筑面积进行产权调换的，超过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。

被征收房屋建筑面积超过可供被征收人选择最大标准户型建筑面积的，可以按照标准户型选择分套调换，或者对超出标准户型建筑面积部分进行货币补偿。分套调换合并计算的建筑面积，超出被征收房屋建筑面积部分按照产权调换房屋的市场价格结算。被征收人不同意分套调换或货币补偿，可协商选择其他房源进行安置。

2、产权调换房屋信息：本项目用于产权调换的房屋，符合住宅建筑设计规范的相关规定，建筑层数不高于 18 层，标准户型类型的建筑面积不低于 2 室 54 平方米、2.5 室不低于 64 平方米；房屋性质为国有出让土地上的商品房，产权登记手续齐全，交房标准为毛坯房，具体户型图及房屋平面图另行公布。地址一位于长春汽车经济技术开发区

区洛阳街与自立街交汇，天一·家源 1953 小区；地址二位于长春汽车经济技术开发区飞跃路 91-8 号，豪邦缙香名颂小区。

3、产权调换住宅房屋分配原则：住宅房屋被征收人选择产权调换的，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。

4、临时安置费补偿：按实际过渡期计算。每 6 个月向被征收人发放一次（每 6 个月的第一个月发放）。按照被征收住宅房屋实际建筑面积计算，低于 54 平方米的按照 54 平方米计算，按照每月每平方米 22 元发放，临时安置期限不足半个月的按照半个月计算，超过半个月的按照 1 个月计算。提供周转用房的，不向被征收人支付临时安置补偿。

5、室内装饰装修补偿：由评估机构评估确定。

6、搬迁补偿：按照每户 1100 元的标准给予被征收人。

（二）补助、奖励参照合法住宅房屋货币补助和奖励政策

六、非住宅房屋补偿货币补偿、产权调换

1. 非住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，房屋补偿金额由评估机构评估确定。

2、非住宅房屋所有权人选择产权调换的，提供与被征收房屋评估价值相等的一处或者多处房屋调换。如被征收人选择与被征收房屋相同面积或超面积房屋，按照被征收房屋和产权调换房屋的市场评估结果计算，结清产权调换的差价；如被征收人不选择征收部门提供的房屋，由征收部门对被征收人给予货币补偿。

3、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经认定，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证，且营业场所为被征收房屋；

(3) 房屋征收决定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。

4、因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人根据评估咨询价值协商确定；协商不成的，由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，房屋被征收前的效益根据被征收人上年度月均应纳税所得额、职工工资、同类同地段房屋市场租金等因素综合确定，被征收人应当提供相关证明材料；依法选定的评估机构无法评估停产停业损失的，由征收当事人共同选定第三方机构确定停产停业损失。

5、非住宅房屋被征收人选择货币补偿的，一次性给予被征收人三个月停产停业损失。非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，停产停业期限按照实际过渡期限计算。停产停业期限不足一个月的，按一个月计算。

6、征收非住宅房屋，房屋内的设备根据拆装、运输、调试所发生的费用给予迁移费补偿。被征收人认为无法恢复使用的设备，可在征收决定公告之日起十日内向房屋征收部门递交书面申请，征收部门收到书面申请后，委托具有相关资质的第三方机构进行评鉴。经评鉴认

定为确属无法恢复使用的设备，由评估机构按照重置价格结合成新进行评估并给予补偿。

逾期未递交书面申请的，按评估机构估价给予设备迁移费补偿。

八、签约、搬迁工作

（一）签约

2025年6月23日——2025年7月22日

（二）搬迁

1、搬迁期限：2025年6月23日——2025年7月22日

2、搬迁要点：交验房屋时，被征收人交付全部钥匙及水、电、气、暖、物业等缴费凭证原件，被征收人需结清搬迁前的水、电、气、暖、物业等费用并递交相关部门开具的无欠费证明原件。房屋验收需对照《评估报告》及前期查勘记录，被征收人不得搬走或调换已经价值折现补偿的设施设备、不得拆损室内装饰装修，根据其损坏程度估价，在征收补偿费中扣除。

九、特别说明

1、房屋性质、用途、建筑面积等情况一般以不动产权证书和不动产权登记簿的记载为准。不动产权证书与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。按房屋权利人主张并举证原则、结合房屋现状，由相关部门进一步明确权属、用途、建筑面积等，按结果标准给予相应补偿。

2、未经登记建筑，按《长春市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查、认定和处理办法》及相关文件办理。

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、被征收人因疾病或出行等原因不能现场签约的，可授权委托人代为签约、搬迁，受托人需持经公证的授权委托书办理。被征收人因疾病或出行等原因不能现场签约又无法提供经公证书面委托的，可通过与征收部门工作人员进行视频通话的方式，口头授权委托人代为签约、搬迁，受托人需签署书面承诺。

5、住宅房屋因交易、继承、诉讼等原因造成房屋所有权人不明确或未办理不动产变更登记的，由主张权利人提供房屋买卖协议，或经公证的遗嘱，或仲裁裁决书，或法院裁定、判决等，经社区或邻里书面证明，主张权利人签署书面承诺且经现场公示七日内无异议的，主张权利人作为被征收人获得补偿。

6、被征收人对其提供信息的真实性和有效性负法律责任，如有弄虚作假或骗取不当利益的，由相关部门依法查处。

7、对于历史遗留或特殊疑难问题，由房屋征收部门召开会议研究确定。

十、达不成协议的处理办法

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案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，由长春汽车经济技术开发区管理委员会依据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，决定规定的期限内又不搬迁的，由长春汽车经济技术开发区管理委员会依法申请人民法院强制执行。

十一、声明

本方案仅适用于本项目国有土地上房屋征收与补偿，由长春汽车经济技术开发区房屋征收经办中心负责解释。

长春汽车经济技术开发区管理委员会

2025年6月11日

