

新城大路项目（苏合街-万丰街） 土地征收补偿方案

（征求意见稿）

为了公共利益需要，根据市政府要求，为促进新城大路项目（苏合街-万丰街）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、《吉林市人民政府关于公布全市征收农用地区片综合地价的通知》(吉市政函〔2020〕250号);

11、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);

12、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、征收范围及基本情况

该项目位于丰满区红旗街道白山村、温德村、四合村。项目征收范围起点苏合街，终点万丰街。道路宽60米(详见征收范围图)。(如遇超征部分少量土地或项目造成的其他影响需现场确定，根据项目征收现场实际情况予以征收)。征收土地总面积约11.4公顷，该范围内有证房屋42户、土地116宗，具体被征收土地的位置、权属、地类、面积、房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量情况以公布的土地现状调查结果为准。

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中心

吉林市丰满区红旗街道办事处

五、征收实施单位

吉林市吉丰房屋征收服务中心

吉林市丰满区红旗街道办事处

六、征收补偿费用筹集情况

由市政府筹措征收补偿资金。

七、集体土地及地上附属物补偿标准

(一) 关于“承包地”土地两费补偿、青苗及地上附属物补偿、奖励补偿标准

因本次征收区域内涉及红旗街道内四合村、温德村、白山村，为保障被征收人不低于原居住水平，对本次征收特制定以下三种承包地补偿标准供被征收人选择：

(1) 第一种方式

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），对丰满区集体土地征地补偿采取同地同价方法进行补偿。

- 1、承包地土地“两费”补偿费 160 元/m²；
- 2、承包地政策性补贴 100 元/m²；
- 3、在签约期限内签订协议且交出土地的，按承包地面积给予承包人 140 元/m²的奖励；
- 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的承包户按照评估机构出具的评估报告给予补偿。

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。

(2) 第二种方式

- 1、承包地土地“两费”补偿费 160 元/m²；
- 2、承包地政策性补贴 100 元/m²；
- 3、在签约期限内签订协议且交出土地的，按承包地面

积给予承包人 140 元/m²的奖励；

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/m²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/m²。

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。

(3) 第三种方式

依据《吉林市人民政府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)第五条“集体土地征收可以试行耕地及地上附属物打包补偿。打包补偿政策适用于有二轮承包证耕地且征收后确认为失地的农民,对无承包地农民及租用户不适用;农民每户人口按照二轮承包证登记人口确定,其他人口不计;对历年已经征收过部分土地的农民按照现有耕地占二轮承包证耕地的比例享受上述政策”规定,参照原市建委《关于小白山综合开发项目耕地补偿政策的答复意见》中“每人给予最低生活保障价(打包价)为24万元标准”为基数,适当提高至30万元。该政策适用:①适用于本次征收有二轮承包证

耕地且征收后确认为失地的农民，对无承包证农民及租用户不适用；②农民每户人口按照二轮承包证登记人口确定，其他人口不计；③对历年已经征收过部分土地的农民按照现有耕地占二轮承包证耕地的比例享受上述政策；④对无正当理由拒绝征收及强制执行户不适用。

以上三种方式，被征收人可根据自身实际情况任选其一。

（二）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），对丰满区集体土地征地补偿采取同地同价方法进行补偿。

1、账外地、机动地的补偿标准为 400 元/m²（土地“两费”补偿费 160 元/m²、政策性补贴 100 元/m²、在签约期限内签订协议且交出土地的，按面积给予 140 元/m²的奖励）；

2、账外地、机动地的土地补偿费、安置补助费补偿给村集体，地上青苗及地上附属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属物所有人；

3、账外地、机动地的面积以测绘为准。

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

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），对丰满区集体土地征地补偿采取同地同价方法进行补偿。

1、宅基地、未利用地、道路（包括水泥路、沙石路、

田间道)、沟渠等集体用地补偿标准为 400 元/m² (土地“两费”补偿费 160 元/m²、政策性补贴 100 元/m²、在签约期限内签订协议且交出土地的,按面积给予 140 元/m²的奖励);

2、宅基地、未利用地、道路(包括水泥路、沙石路、田间道)、沟渠等集体用地土地补偿费、安置补助费支付给村集体;

3、宅基地、未利用地、道路(包括水泥路、沙石路、田间道)、沟渠等集体用地面积以测绘为准。

如村集体有协议约定的,由村委会按协议约定执行。

八、产权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,按照《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、为保障被征收人不低于原居住水平,丰满区人民政府制定了该项目的房屋指导价,房屋指导价标准为 4067 元/m²。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；

3、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；

4、按照房屋所有权证每户给予 8000 元一次性搬迁奖励；

5、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。

（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,参照《补偿条例》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。

参照《补偿条例》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。

分套调换合并计算的面积超出参照《补偿条例》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。

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,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。

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,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。

产权调换房屋为现房、高层。回迁房位置:中海河山郡、筑石佳岸 5-1 期,回迁房屋设计户型、楼层等信息征收部门将在征收现场办公室公示。

4、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补偿决定的,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。

九、企业及商业非住宅性质房屋征收补偿方式

(一)征收营业执照载明的营业场所以外的其他非住宅房屋,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) 临时安置费=被征收房屋价值×5‰×过渡期限(月);

(2) 因房屋征收部门的责任延长过渡期限的,自逾期之日起,按月计发违约金,标准为被征房屋价值的 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。

房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费。

(二)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，房屋征收部门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一月平均应纳税额)×过渡期限(月)；

(2)使用被征收房屋获得的应纳税所得额或者应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)因房屋征收部门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、房屋征收部门提供周转用房、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。

在过渡期限内，停产停业损失补偿费、临时安置费按照季度或者补偿协议约定时间支付。过渡时间出现不足整月的天数时，不足15日的(含本数)，按照半个月计算；15日(不含本数)至30日的，按照1个月计算。

因房屋征收部门的责任，未按期支付停产停业损失补偿费、临时安置费的，从逾期之月起，房屋征收部门按照未按期支付额度的5%向被征收人逐月另行支付违约金。

房屋征收部门与被征收人参照《补偿条例》的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失补偿费、搬迁期限和过渡期限等事项，订立补偿协议。

十、被征收房屋的面积、性质、用途的认定

1、被征收房屋的面积、性质、用途的认定，以房屋权属证书标注的为准；未标注或者标注的与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿标注的为准。

2、被征收住宅房屋的房屋权属证书、登记簿未标注套内建筑面积的，按套内面积折合建筑面积给予补偿。

十一、征收范围内房屋调查登记

丰满区征收办对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。因被征收人不配合而造成调查结果失实或者其他后果的，由被征收人承担相应责任。调查结果将在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当在调查结果公布之日起三日内，向丰满区征收办提出书面申请。丰满区征收办将组织调查核实，并将调查核实结果予以公布。

十二、未经登记建筑的调查、认定和处理

（一）丰满区人民政府组织有关部门依法对房屋征收范围内未经登记的建筑，按照下列程序进行调查、认定和处理。

1、由未经登记建筑的法定权利人填写《未经登记的建筑认定和处理申请表》，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任；

2、到未经登记建筑所在地的街道办事处和公安等部门核实情况；

3、由市城乡规划部门责成其派出机构提出认定处理意见；

4、认定处理意见在吉林市建设信息网和房屋征收范围

内公示，公示期限七日，公示期满后送达法定权利人。公示期间，有投诉或者举报的，对投诉或者举报问题调查核实，并将调查核实结果予以公布；

5、按照认定处理意见处理。

法定权利人对认定处理意见不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（二）未经登记建筑有下列情形之一的，视为合法建筑。

1、有政府及有关部门出具的合法有效的历史文件证明1984年1月5日《城市规划条例》施行前建造的；

2、自1984年1月5日起，已依法取得建设工程规划许可证并按照其规定建造的建筑，其用途和建筑面积以建设工程规划许可证批准的为准；

3、由铁路部门、解放军和武警部队自行管理的合法建筑。

历史文件包括审批文件、规划批件附图、处罚文书、文字档案、测绘资料等。

（三）未超过批准期限的临时建筑按照建筑安装工程造价结合剩余使用年限给予货币补偿；违法建筑或者超过批准期限的临时建筑不予补偿。

市人民政府核发浮房权属证书的住宅房屋，由丰满区征收办按照合法建筑给予补偿。

被征收房屋的附属物，按照评估价值给予货币补偿。

公益事业用房，丰满区征收办依照有关法律法规的规定和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

供热、给排水、电力、燃气等公共配套设施拆除的，按照评估价值给予货币补偿。国家、省、市另有规定的，从其

规定。

十三、共有、抵押、交易、产权人下落不明等特殊房屋的处理

（一）被征收房屋由两个以上单位、个人共有的，共有人共同作为被征收人。共有人自行协商选择补偿方式；协商不一致的，实行房屋产权调换。

（二）征收设有他项权利的房屋，设定他项权利的当事人有约定的，从其约定。未约定且无法协商一致，被征收人选择货币补偿的，由丰满区征收办将货币补偿款公证提存，并依法书面通知设定他项权利的当事人；选择房屋产权调换的，由设定他项权利的当事人重新设定。

（三）被征收房屋已通过买卖、赠与等民事行为发生权属变更、转移，但未依法办理房屋权属变更、转移登记手续的，按照被征收房屋权属证书登记的产权人，作为被征收人；法定权利人向丰满区征收办提交已发生法律效力的法律文书确认新的房屋权属人的，该权属人作为被征收人。

（四）丰满区征收办与被征收人无法取得联系的，将通过在全国性主要媒体予以公告，公告期限为 30 日。公告期限届满 30 日后，被征收人仍无法取得联系的，由丰满区征收办报请丰满区人民政府依照相关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在吉林市建设信息网和房屋征收范围内予以公告。补偿决定规定的搬迁期限届满后，由丰满区征收办向公证机关办理证据保全，并组织对被征收房屋实施征收。

房屋征收后，被征收人向丰满区征收办主张权利的，丰满区征收办应按照补偿决定对被征收人予以补偿。

十四、产权调换房屋的权属登记

产权调换房屋依据房屋征收补偿协议，按照竣工测绘建筑面积办理产权调换房屋房屋权属登记。产权调换房屋初始登记（总登记）由丰满区人民政府组织在产权调换房屋竣工交付使用后办理。初始登记办结后由丰满区人民政府组织统一集中办理，因被征收人原因未办理的，由被征收人自行办理。

十五、文书送达

参照《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》规定执行。

十六、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。

十七、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。

十八、失地农民社会保障

本次征收的社会保障标准参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)及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)执行。

十九、签约期限

签约期限 20 日，签约期限即房屋征收部门在征地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、征收补偿方案需在征收范围内进行公示，对涉及的被征收人征求公众意见，征求公众意见为 30 日。如被征收人对本方案有意见或建议，需在征收公众意见期限内，持本人身份证、房产证、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中心，办公地点吉林市丰满区南山街华丰街路口处，联系电话 63344078。承包地提交至丰满区红旗街道办事处，办公地点吉林市丰满区松江南路 488 号，联系电话 64814207。

吉林市丰满区人民政府

2025 年 8 月 4 日