

镇赉县人民政府关于
印发镇赉县棚户区改造国有土地上
房屋征收补偿安置方案的通知

镇政规〔2023〕1号

各乡（镇）人民政府、国有农牧渔场，街道办事处，县政府
相关部门：

《镇赉县棚户区改造国有土地上房屋征收补偿安置方
案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

镇赉县人民政府

2023年4月18日

镇赉县棚户区改造国有土地上房屋征收 补偿安置方案

为满足公共利益的需要，依据《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补偿安置暂行办法》及有关法律、法规的规定，现对我县城区内 D 级危房房屋进行征收，为保障被征收房屋所有权人的合法权益，结合我县实际，制定本方案。

一、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

二、征收范围

县城区内经具有房屋鉴定资质第三方检测鉴定机构鉴定为 D 级的国有土地上危房（含铁路房照及 2013 年纳入危房改造并已签订协议未实际安置的 77 户危房）。

三、征收主体

镇赉县人民政府

四、征收部门

镇赉县住房和城乡建设局

五、征收实施单位

镇赉县房屋征收经办机构

六、征收实施时间

自征收决定发布之日起实施。

七、征收补偿签约期限

征收补偿签约期限自发布房屋征收决定公告之日起 90 日内。

八、房屋征收的补偿范围

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。
- (四) 因征收房屋造成其它应当给予的补偿。

九、房屋认定

被征收无证房屋有历史证据能够证明属于下列情形的，其它材料符合要求时，房屋用途以实际用途为准，应当予以认定为有证房。

(一) 1984 年 1 月 5 日前建成的无产权证（照）房屋。

(二) 1984 年 1 月 5 日至 1990 年 4 月 1 日建设，影响城市规划、尚可采取改正措施，但已经规划行政主管部门依法处罚完毕的房屋。

(三) 1998 年 3 月 1 日前建设的无施工许可的房屋。

(四) 1998 年 3 月 1 日后建设的无施工许可且已经处罚完毕的房屋。

(五) 后划入城市规划区内，被征收人持有原建房审批手续的房屋。

(六) 征收有规划、土地等部门审批文件的，但未取得

产权证（照）的房屋。

（七）以航拍图为准，2015年1月前，未经主管部门审批，在原有产权证（照）房屋位置新建、改建、扩建及翻建的房屋，可按原产权证标注面积认定，超出部分符合居住条件的，可“征二还一”回迁安置，否则，依据《镇赉县棚户区改造国有土地上房屋征收附属物补偿标准》中的无证房屋给予补偿。

（八）以航拍图为准，2015年1月后，凡未经主管部门审批擅自新建、改建、扩建及翻建的各类建筑，一律视为违章建筑，不予以补偿。

以上1-6项所说历史证据是指：政府各部门或企业存档的图件、文字档案；当时的处罚、审批文书；当时的航拍图片等各类档案。

十、补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换即：政府异地统建产权调换现房或政府购买服务异地产权调换现（期）房。

十一、政府异地统建回迁安置楼房户型

被征收人产权调换的，回迁安置房屋户型面积为50m²、55m²、60m²、65m²、70m²、75m²、80m²、85m²、90m²、95m²、100m²、105m²。

十二、补偿标准

（一）直接货币补偿标准。

1. 被征收的各类房屋价值的补偿，其补偿标准不得低于镇赉县人民政府房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格；被征收房屋具体价值由具有相应评估资质的房地产评估机构依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等评估确定。

2. 被征收仓房、围墙、地窖、井、烟筒、大棚等各类附属设施及树木、青苗按《镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准》和《镇赉县国有土地上房屋征收树木及青苗补偿标准》予以补偿。

（二）政府异地统建产权调换现（期）房补偿标准。

1. 被征收的房屋产权证（照）标注为住宅的，原房屋产权证（照）面积部分实行“征一还一”，另外每户增加8平方米建筑面积；被征收的房屋产权证（照）面积增加8平方米建筑面积的基础上，可以上靠或下靠一个户型。上靠一个户型的，增加面积部分被征收人按每平方米1500元的价格给付房屋征收部门，被征收人是低保户的按每平方米1200元的价格给付房屋征收部门，被征收人享有全部产权；如需再增加面积按商品房市场价格结算。下靠一个户型的，多余的面积部分按回迁楼对应楼层房地产市场价格结算。

2. 被征收房屋产权证（照）标注为营业房屋的，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的140%产权调换住宅房屋。

3. 被征收的房屋产权证（照）标注为住宅的，征收决定发布之日实际从事经营活动并取得工商营业执照的，提供相关资料证明（如工商、税务、教育、卫生、用电、用水等相关纳税、缴费凭证及工商、税务注册登记时间证明）的，连续经营 10 年以上（含 10 年）的房屋，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的 140% 产权调换住宅房屋；连续经营 10 年以下的房屋，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的 120% 产权调换住宅房屋。

4. 被征收的房屋产权证（照）标注为住宅实际用于居住的，且临城市主干道两侧的，在原房屋产权证（照）面积的基础上再增加 10% 建筑面积产权调换住宅房屋，每户增加 8 平方米建筑面积的优惠政策不变。

5. 被征收的无产权证（照）房屋，层高在 2.2 米以上（含 2.2 米），建筑面积 24 平方米（含 24 平方米）以上，符合居住条件的，可按被征收无产权证（照）房屋建筑面积的 50% 产权调换住宅房屋，不享受增加 8 平方米建筑面积的优惠政策。

6. 被征收的有产权证（照）房屋上没有计入产权证（照）面积，层高在 2.2 米以上（含 2.2 米），建筑面积 24 平方米（含 24 平方米）以上，符合居住条件的阁楼、地下室，可按阁楼、地下室建筑面积的 50% 计入有产权证（照）房屋面积，一并进行异地产权调换住宅楼房。否则，不予以产权调

换。不符合本款规定的阁楼、地下室按《镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准》中的窖类给予补偿。

7.被征收的产权证（照）标注为车库、库房、车间的房屋，被征收人选择异地现房产权调换的，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的140%产权调换住宅房屋，另增加面积部分按市场销售价格结算。

（三）政府购买服务异地产权调换现（期）房补偿标准。

1.被征收房屋产权证（照）标注为住宅的，原房屋产权证（照）面积部分实行“征一还一”，另外每户增加8平方米建筑面积。超出协议约定应回迁面积按市场价格结算；剩余面积部分按政府购买商品房价价格结算。

2.被征收房屋产权证（照）标注为营业房屋的，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的140%产权调换住宅房屋。

3.被征收的房屋产权证（照）标注为住宅的，征收决定发布之日实际从事经营活动并取得工商营业执照的，提供相关资料证明（如工商、税务、教育、卫生、用电、用水等相关纳税、缴费凭证及工商、税务注册登记时间证明）的，连续经营10年以上（含10年）的房屋，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的140%产权调换住宅房屋；连续经营10年以下的房屋，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的120%产权调换住宅房屋。

4.被征收的房屋产权证（照）标注为住宅实际用于居住

的，且临城市主干道两侧的，在原房屋产权证（照）面积的基础上再增加 10%建筑面积异地产权调换住宅楼房，每户增加 8 平方米建筑面积的优惠政策不变。

5. 被征收的无产权证（照）房屋，层高在 2.2 米以上（含 2.2 米），建筑面积 24 平方米（含 24 平方米）以上，符合居住条件的，可按被征收无产权证（照）房屋建筑面积的 50% 产权调换异地住宅楼房，不享受增加 8 平方米建筑面积的优惠政策。

6. 被征收的有产权证（照）房屋上没有计入产权证（照）面积，层高在 2.2 米以上（含 2.2 米），建筑面积 24 平方米（含 24 平方米）以上，符合居住条件的阁楼、地下室，可按阁楼、地下室建筑面积的 50% 计入有产权证（照）房屋面积，一并进行异地产权调换住宅楼房。否则，不予以产权调换。

7. 被征收的产权证（照）标注为车库、库房、车间的房屋，被征收人选择异地现房产权调换的，可按被征收房屋产权证（照）标注面积的 140% 产权调换住宅房屋，另增加面积部分按市场销售价格结算。

凡不符合本方案补偿安置规定的无证房屋、阁楼、地下室、车库、库房及车间等按《镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准》予以补偿。

十三、相关规定

（一）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途以及抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

（二）选择产权调换的，室内附属设施不予以补偿；其附属物按《镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准》的规定给予补偿。

（三）电扩容、供水迁移、电话迁移、有线电视迁移按实际发生费用补偿。

（四）被征收人未在政府发布征收决定之日起三十日内签订协议的，不再享受本办法规定的优惠政策，按照国家相关法律规定执行。

（五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（六）政府异地统建对应户型房源不足，抓到空阍的回迁户选择跨户型回迁安置的，采取抓阍确定跨户型回迁安置房源，跨户型增加面积部分按照每平方米 1500 元的价格结算差价款。

（七）棚户区改造均为现房回迁安置，不支付临时安置补助费、提前搬迁奖励及从业人员补助费；以办理回迁入住手续时间为准，给予 120 天装修时间，再由房屋征收实施单位统一办理回迁户交房（以书面告知为准），并委托具有拆除资质的拆除公司实施房屋拆除工作。被征收人选择产权调换的，自房屋征收实施单位书面通知交房之日起 5 天内必须

将原被征收房屋交给房屋征收实施单位，经验收合格后，支付其一次性搬家费。被征收人逾期未交房的，不再给付一次性搬家等各项费用。被征收人在规定时间内拒绝搬家交房的，将依法强制收回产权调换房屋，造成的经济损失及法律责任均由被征收人承担。

（八）征收决定公告发布后 15 日内，有下列情况之一的，由被征收人申请，镇赉县人民政府责成房屋征收部门予以确认后，给予补偿安置：

1. 被征收的房屋实际结构或面积与产权证（照）标注不符；
2. 征收有规划、土地等部门审批文件的，但未取得产权证（照）的房屋。

（九）在房屋征收范围内，被征收人饲养禽畜等动物的，禽、畜、设备不予以补偿。

（十）一个房屋产权证只能享受一次棚户区改造征收补偿优惠政策。

（十一）在棚户区改造实施过程中，出现的特殊情况，由镇赉县人民政府研究决定。

十四、回迁安置地点、时间、回迁安置顺序及分配方式

（一）回迁安置地点。

产权调换地点为政府统建小区及政府购买服务回迁安置小区。

（二）回迁安置时间。

回迁安置工作自本方案发布之日起启动，首批回迁到政府统建小区的，预计 2023 年 6 月末前回迁分配，如提前回迁，以回迁公告及电话通知时间为准。

（三）回迁安置顺序。

1. 2013 年纳入危房改造并已签订协议未实际安置的 77 户危房第一批次回迁安置。

2. 被征收人只有一处住宅，且属城镇低保对象符合住房保障条件的，由所在街道（社区）出具证明，第二批次回迁安置。

3. 其他经具有房屋鉴定资质第三方检测鉴定机构鉴定为 D 级的危房（含铁路房照），第三批次回迁安置。

4. 政府异地统建产权调换现房首先回迁安置，政府购买服务异地产权调换现（期）房之后回迁安置。

（四）回迁分配方式。

选择同一户型的为同一组，抓阄分两次，第一次抓阄确定抓取房号的先后顺序号，第二次抓取房号。抓到空阄的可选择跨户型回迁政府异地统建回迁楼，也可选择政府购买服务回迁安置，回迁安置时间以镇赉县房屋征收经办中心电话通知为准。

十五、搬迁补助费

房屋征收部门应当向被征收人支付一次性搬迁费住宅每户 1000.00 元、营业每户 2000.00 元。

十六、临时安置费

2022 年棚户区改造项目以现房回迁安置的方式进行安置补偿，不支付临时安置补助费，被征收人签订产权调换协议书的仍需在原房屋居住，不得损坏被征收房屋的固有设施。

十七、停产停业损失补助费

因房屋征收发生的停产停业损失补偿费按实际安置房屋用途认定，补偿标准按《镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准》的规定执行，停产停业补助费必须按规定发放。

十八、装修补偿费

用于回迁安置的住宅楼房分为装修与未装修的楼房，最终以被征收人实际回迁安置房源为准。被征收人实际回迁安置装修后的楼房不给付装修费（不包括政府购买房源开发企业给予装修的楼房）。被征收人实际回迁安置政府异地统建房源未装修（即：毛坯楼）的，以有资质测绘机构测绘的实际安置面积为准，按 200 元/平方米的标准给付装修补偿费；被征收人实际回迁安置政府购买服务房源的，按 200 元/平方米的标准给付装修补偿费，增加或剩余面积部分不给付装修补偿费。

十九、保障政策

（一）征收个人住宅房屋，被征收人只有一处住宅，且

属城镇低保对象符合住房保障条件的，优先给予住房保障。

（二）在被征收人与房屋征收部门及住房保障管理机构达成协议的前提下，可用被征收房屋产权置换廉租住房产权，并与住房保障管理机构计算、结清原房屋产权“征一还一”外与用于产权调换的廉租住房价值的差价，可将廉租住房完全产权办理给被征收人；被征收房屋产权应置换给住房保障管理机构。由房屋征收部门与住房保障管理机构就被征收房屋签订协议，对住房保障管理机构进行补偿。

（三）被征收人是残疾人的，在政府发布征收决定公告之日能提供残疾证或相关证明材料的，如选择货币补偿，被征收房屋及附属物补偿金额上浮 20%后给予补偿；如选择产权调换，附属物补偿金额上浮 20%后给予补偿安置。

二十、达不成协议的处理

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，由镇赉县人民政府按照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。被征收人对征收补偿决定不服的，可以在法定期限内依法申请行政复议或者依法向人民法院提起行政诉讼。

二十一、强制执行

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，由作出房屋征收决定的镇赉县人民政府依法申请人民法院裁定准予强

制执行。

二十二、被征收人注意事项

在征收工作中，请住户提高警惕，确保安全，防止煤气、水、电等事故发生。应加强安全防范，切勿将您的身份证、房产证、户口本、结婚证等重要证件交给他人或由他人代为办理，以免上当受骗或造成不必要的损失。

二十三、本方案自发布之日起实施，最终解释权在镇赉县人民政府。

- 附件：1. 镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准
2. 镇赉县国有土地上树木及青苗补偿标准

附件1

镇赉县国有土地上房屋征收附属物补偿标准

项目	价格	备注
排污沉水井	1500 元 / 眼	有砌筑有管道
水井	3 寸以下	500 元 / 个
	3 寸以上	1000 元 / 个
仓房	土木、砖包、砖面	100 元 / m ²
	砖木、砖瓦	200 元 / m ²
	砖和预制板、钢筋混凝土	300 元 / m ²
无证车库、车间、 库房	土木、砖包、砖面	200 元 / m ²
	砖木、砖瓦	400 元 / m ²
	砖和预制板、钢筋混凝土	600 元 / m ²
房屋基础	砖混结构	150 元 / m ²
	毛石结构	200 元 / m ²
砖砌围墙	砖 12 墙	60 元 / m ²
	砖 24 墙	80 元 / m ²
	砖 37 墙及以上	120 元 / m ²
铁艺围墙	高 1 米	160 元 / m ²
	高 1.1 米-----1.2 米	180 元 / m ²
	高 1.3 米-----1.5 米	200 元 / m ²
窖类	5 平方以下土结构	300 元 / 个
	5 平方以下砖结构	350 元 / 个
	5 平方以下毛石结构	400 元 / 个
	5 平方以上土结构	400 元 / 个
	5 平方以上砖结构	450 元 / 个
	5 平方以上毛石结构	500 元 / 个

门斗	砖木结构	200 元 / m ²	
	混凝土结构	300 元 / m ²	
	铝合金（以上）结构	500 元 / m ²	
大棚	木制、竹制等骨架简易大棚	20 元 / m ²	搭接大棚按简易大棚给予补偿。
	钢骨架简易大棚	40 元 / m ²	
	木制、竹制等骨架土墙大棚	70 元 / m ²	无保温设施
	木制、竹制等骨架土墙大棚	90 元 / m ²	有保温设施
	钢骨架土墙大棚	110 元 / m ²	无保温设施
	钢骨架土墙大棚	130 元 / m ²	有保温设施
	钢骨架砖墙大棚	170 元 / m ²	无保温设施
	钢骨架砖墙大棚	240 元 / m ²	有保温设施
搬家补助费	住宅：1000 元 / 户； 非住宅：2000 元 / 户	一次性补偿	
临时安置补助费	住宅：6 元 / 月 / m ²	被征收房屋选择货币补偿的，面积计算（不足 50m ² 的按 50m ² 计算），给付三个月，现房回迁安置的，不给付临时安置补助费。	
	非住宅：10 元 / 月 / m ²		
停产停业补助费	按从业人员 500 元 / 月 / 人	省级部门以上有规定的，按规定执行，没有规定按此标准执行。从业人员按工商部门注册登记为准（按三个月计算）	
电话迁移、 电扩容、 有线电视迁移、 供水迁移	按有关规定执行		

附件2

镇赉县国有土地上树木及青苗补偿标准

类别	规格	标准	备注
耕地	按白政发〔2010〕15号执行		
果树	300元/株	三年以上(含三年)	注：树木未在国有土地证标注面积内的不予补偿，树木栽植密集的按照科学的株行距执行。
	200元/株	三年以下	
葡萄树	300元/株	三年以上(含三年)	
	100元/株	三年以下育苗适当补偿	
阔叶树	树径10公分以下	200元/棵	树径每增1公分加30元
针叶树	8公分	500元/棵	树径每增1公分加75元
花灌木	冠径50公分以下	100元/棵	冠径每增10公分加20元
攀藤木		50元/棵	垂直绿化
绿篱		70元/平方米	
草坪		50元/平方米	含人工种植的花坪、花坛
蔬菜类	5公分以下	5元/平方米	指：菠菜、油菜、香菜等蔬菜。一次性补偿。
	5公分以上	10元/平方米	
果菜类	15公分以下	10元/平方米	指：茄子、西红柿、黄瓜等果菜。一次性补偿。
	15公分以上	20元/平方米	
育苗类	5公分以下	20元/平方米	一次性补偿。
	5公分以上	30元/平方米	