**洮南市帅府酒楼地块**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

为加强对吴俊升商业大楼文物本体和周边附属设施的保护，提高利用价值，现需要对帅府酒楼房屋进行征收，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规之规定。洮南市人民政府组织相关部门研究论证后，拟决定对洮南市帅府酒楼地块范围内的房屋进行征收。为了维护公共利益，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、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：

帅府酒楼位于吴俊升商业大楼本体的保护范围之内，占地面积3115.34平方米，建筑面积1747.39平方米，包含南侧东西耳房、西侧砖混二层楼房及北侧库房。

三、征收主体：洮南市人民政府

四、征收部门：洮南市住房和城乡建设局

五、征收实施单位：洮南市房屋征收经办中心

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：发布房屋征收决定之后，以另行通知的规定时间为准。

八、相关规定

（一）征收范围公告后，任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：

1.新建、改建、扩建、装修房屋；

2.改变房屋和土地用途；

3.进行分户、办理营业执照等不当增加补偿费用的其他行为。

（二）无房屋所有权证的，由洮南市人民政府组织相关部门进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑的和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

九、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。

十、补偿标准

（一）对被征收人给予的补偿包括：

1、被征收房屋价值的补偿；

2、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

3、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

被征收房屋价值中应当包括房屋装饰装修价值、附属设施价值以及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

（二）被征收人选择货币补偿的

1、被征收房屋的补偿标准由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，按征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格进行补偿。

2、被征收房屋所有权人选择货币补偿的，不享受原被征收房屋登记面积20％奖励。

（三）被征收人选择产权调换的

在公示的现有楼房或在建楼房中自愿选择相应户型，并按公示价格结算楼房差价款。

1、住宅房屋

征收非临街住宅房屋，按房屋登记面积“征一还一”补偿住宅楼房。

征收临街住宅房屋，选择住宅楼房进行产权调换的，在原房屋所有权证面积基础上：坐落在主干道的，砖混结构无偿增加30%的建筑面积，砖瓦结构无偿增加25%的建筑面积，其他结构无偿增加20%的建筑面积；坐落在次干道的，砖混结构无偿增加25%的建筑面积，砖瓦结构无偿增加20%的建筑面积，其他结构无偿增加15%的建筑面积。

2、非住宅房屋

征收临街非住宅房屋，按房屋登记面积“征一还一” 的原则进行产权调换。选择调换住宅楼房的，按被征收房屋登记面积增加50％予以补偿。

征收非临街非住宅房屋，按住宅房屋进行评估和补偿，并按住宅房屋给予奖励，且给予停产停业损失补偿。

3、被征收人的附属设施补偿标准由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

十一、产权调换地点、户型、公示价格及分配方式

（一）产权调换地点：建设花园小区、湖畔花园小区、民强花园小区、璀璨隆庭小区。

（二）户型公示价格：详见公示内容（楼房面积以实测为准）

（三）分配方式:

1、同一天签订征收补偿安置协议的为同一序号，同一天搬家交房的为同一序号，征收补偿实施单位要对序号予以公示。

2、被征收人按签订协议序号与搬家交房序号之和由小到大的顺序在签订所对应的户型中选择楼层、序号，选择同一户型序号相同的，采取抽签方式分配。

十二、搬迁补助费

搬迁费（私房按产权证、公房按租赁使用证计算），住宅每户一次性发放1000元，非住宅按每平方米20元的标准计算发放（搬迁费不足1000元的，给予1000元）。

**十三、**临时过渡费

自签订协议之日起，被征收人自行解决过渡房的,按照实际过渡期限每户、每月按200元标准发放。

十四、停产停业损失补偿费

实行产权调换的非住宅房屋，造成停产停业的，按照实际过渡期限，每月按被征收房屋评估价值的1%给予被征收人补偿。在征收范围确定后，被征收房屋持有工商、税务登记手续齐全，且进行事实经营的，给予停产、停业损失的补偿。未进行事实经营的，不给予停产、停业损失的补偿。

非住宅房屋选择产权调换的，自签订征收补偿协议之日起至产权调换房屋分配被征收人之日后3个月止，给予停产、停业补偿费。

选择货币补偿的，按3个月给予停产、停业补偿费。

十五、奖励政策

1、住宅房屋

经依法登记的住宅房屋，自规定签订补偿协议之日起3日内（含3日）签订协议并交付房屋的，按原房屋登记面积20％给予奖励。用于产权调换的住宅房屋，在奖励面积和享受奖励资金折抵补偿面积相加后仍不足45平方米的，按45平方米进行补偿。

选择产权调换高层住宅楼房的，在享受住宅奖励政策的基础上额外奖励面积3平方米。

被征收人产权调换住宅房屋的，自规定签订补偿协议之日起3日内（含3日）搬迁的,每户奖励人民币5000元；第4-7日内（含7日）搬迁的,每户奖励3000元；超出规定奖励时限的，不予奖励。一个房屋产权证为一户。

2、临街非住宅

临街非住宅回迁住宅的自规定签订回迁协议之日起3日内（含3日）搬迁的，给予被征收房屋评估金额8%的奖励；第4-5日内（含5日）搬迁的，给予被征收房屋评估金额5%的奖励；第6-7日内（含7日）搬迁的，给予被征收房屋评估金额3%的奖励。

临街非住宅产权调换临街非住宅的自规定签订回迁协议之日起7日内（含7日）搬迁的，给予被征收房屋的评估金额8％的奖励。

3、超出规定奖励时限的，不予奖励。

十六、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，由市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。

十七、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，由洮南市人民政府依法申请人民法院裁定准予强制执行。

十八、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。

十九、本方案最终解释权在洮南市住房和城乡建设局。

二0二五年九月五日