

# 武冈市云山路（徐水桥至新东西路路段）项目 国有土地上房屋征收与补偿方案 （征求意见稿）

为促进我市城市发展，完善城市交通基础设施，改善城市交通条件，加快云山路（徐水桥至新东西路路段）建设，规范房屋征收与补偿活动，保障被征收人的合法权益，确保武冈市云山路（徐水桥至新东西路路段）项目顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（湖南省人民政府令第268号）、《邵阳市人民政府关于印发〈邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（邵市政发〔2019〕1号）等有关法律法规及相关政策规定，结合本项目的实际情况，制定本方案。

## 第一条 征收范围

武冈市云山路（徐水桥至新东西路路段）项目规划红线范围内的国有土地上房屋和附属物，具体范围以征收红线图为准。

## 第二条 征收实施单位与征收补偿对象

（一）武冈市人民政府统一领导本项目房屋征收与补偿工作。武冈市云山路（徐水桥至新东西路路段）项目指挥部负责相关部门的组织和协调。

（二）市土地房屋征收服务中心（以下简称房屋征收部门）负责组织实施本项目内的房屋征收与补偿工作，组织、委托和监督管理具有相应资质的房屋登记、评估、拆除等第三方机构开展相关业务工作。

（三）水西门街道办事处负责做好群众工作，履行所辖行政区域内房屋征收与补偿工作矛盾协调和处理、信访维稳的主体责任。

（四）市发改、财政、住建、自然资源等相关部门按照各自的职责分工、相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

（五）征收范围内的国有土地房屋所有权人为本次房屋征收与补偿对象，即被征收人。

### **第三条 征收实施期限**

征收实施期限自市人民政府发布房屋征收决定公告之日起30天，房屋征收补偿签约、搬迁腾空期限由房屋征收部门另行通知。

### **第四条 被征收房屋情况调查及认定**

房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，一般以不动产登记权属证书（或有效的房屋所有权证）和不动产登记薄的记载为准；不动产登记权属证书（或有效的房屋所有权证）与不动产登记薄

不符的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。

房屋征收部门依法申请查询被征收人、直管公房承租人及同户籍人员名下不动产信息、交易信息及住房保障情况的，自然资源、住房保障和房产管理等相关部门应当在接到申请之日起五个工作日内提供相关信息。

对于征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，市人民政府在作出房屋征收决定前，组织自然资源、市监、税务、不动产登记、城管执法、房屋征收等相关部门进行调查和认定，并由市人民政府作出书面认定意见书。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，按相关规定处置。

调查、认定结果应当在房屋征收范围内公示，公示期不少于5天。

被征收人对调查和认定结果有异议的，应当自调查和认定结果公布之日起5个工作日内向房屋征收部门提出书面意见，房屋征收部门应当自收到被征收人异议之日起10个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

**第五条** 房屋征收范围确定后，房屋征收部门在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予

补偿:

- (一) 新建、改建、扩建、装修房屋;
- (二) 改变房屋和土地用途;
- (三) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋  
续建;
- (四) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更  
手续;
- (五) 其他不应当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理  
相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

#### **第六条 对被征收人给予的补偿包括:**

- (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) 根据本方案规定应当给予的补助和奖励。

**第七条** 房地产价格评估机构的选定按《湖南省实施〈国有  
土地上房屋征收与补偿条例〉办法》的有关规定执行。房屋征收  
范围确定后, 房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内  
自行协商选定; 被征收房屋所在地街道办事处和社区居民委员  
会可以组织被征收人协商选择房地产价格评估机构。协商不成  
的, 由房屋征收部门组织, 邀请被征收人、社会公众代表、街



道办事处等相关人员以公开抽签方式确定，并由公证部门对抽签的过程和结果进行现场公证。房地产价格评估机构选(确)定后，由房屋征收部门负责进行委托。房地产评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

**第八条** 被征收房屋的价值由房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。对被征收房屋价值的补偿，不得低于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。被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日，对被征收房屋的评估应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。

**第九条** 房地产价格评估机构按照委托合同的约定向房屋征收部门提供分户初步评估结果。

房屋征收部门将分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。公示期限不得少于 5 日。

公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册估价师进行现场说明解释，听取意见；分户初步评估结果存在错误的，应当予以修正。

公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告，再由房屋征收部门将房屋征收评估机构提交的分户评估报告转交被征收人，由被征收人签

收;被征收人不签收的,房屋征收部门应当载明不签收的原因,由基层组织机构见证,将评估结论张贴于房屋征收范围以及被征收房屋。

**第十条** 被征收人对评估价值有异议的,可以自收到评估报告之日起10日内,向出具评估结果的房地产价格评估机构书面申请复核。房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核,并出具复核报告,房屋征收评估机构进行复核不得收费。对复核结果仍有异议的,可以在收到复核报告之日起10日内,向邵阳市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

邵阳市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内对评估报告进行审核,出具鉴定结论。鉴定结论认为评估报告存在错误的,房地产价格评估机构应当改正错误,重新出具评估报告。

鉴定费用由鉴定申请人承担。但鉴定结论认为评估报告存在技术问题的,鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

### **第十一条 房屋征收补偿方式**

房屋征收采取货币补偿或产权调换的补偿方式。

被征收人选择房屋产权调换的,市人民政府向被征收人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。

被征收房屋和安置房的价值，由同一家房地产价格评估机构选择同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

## **第十二条 房屋征收实行先补偿、后搬迁的原则。**

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

**第十三条** 依照本方案的规定，房屋征收部门与被征收人就补偿方式、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、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第十四条** 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的，取消所有房屋征收奖励和补助，由市人民政府按照征收补偿方案依法作出补偿决定，在房屋征收范围内公告，并依法送达被征收人。

**第十五条** 被征收房屋所有权人不明确以及被征收房屋产权有纠纷的，由房屋征收部门拟定补偿方案，报请市人民政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。房屋拆除前，房屋征收部门对被征收房屋作出勘查记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

征收设有抵押的房屋（包括在建工程），执行国家有关担

保的法律、法规的规定。被征收人与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

**第十六条** 被征收人对补偿决定不服的，可以在补偿决定送达之日起 60 日内申请行政复议、也可以在补偿决定送达之日起 6 个月内提起行政诉讼。

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，由房屋征收部门就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，市人民政府在法定起诉期限届满规定期限内依法申请人民法院强制执行。

**第十七条** 房屋征收补偿协议签订时，被征收人按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋不动产权属证书及注销不动产权属证书委托书；没有不动产权属证书的，提交相应的产权证明文件及放弃不动产权利的声明书。

被征收人可以与房屋征收部门在补偿协议中约定，由房屋征收部门代为申请被征收房屋不动产权属证书注销登记；被征收人既未申请注销登记，也未约定由房屋征收部门代为申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收部门提供的房屋

征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋不动产权属证书注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

房屋征收部门在房屋拆除后 30 日内办理产权注销手续。

公安、教育、民政、卫生健康、人力资源社会保障等相关部门应当及时为被征收人免费办理户口迁移、转学、低保、计划生育、社会保险等变更手续，不得增加被征收人的负担。

### **第十八条 补助与奖励的一般规定**

被征收人积极配合完成征收补偿协议并完成搬迁的，按以下三项单独或合并计算补助和奖励。

（一）市人民政府房屋征收决定公告后，被征收人在规定时间内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋价值（房屋主体评估价值）的 10%给予补助。

（二）被征收人按时签约、搬迁的按以下标准给予补助：

1. 被征收人在规定的时间内签订征收补偿协议书的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米 100 元的补助。

2. 被征收人在规定的时间内搬迁交付腾空房屋的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米 200 元的补助。

3. 被征收房屋为住宅的，建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米计发，签约搬迁后进行补助。

（三）支持公共利益项目建设奖：被征收人积极支持配合征收工作人员进行调查、登记等相关工作的，签订征收补偿协议

时每证（不动产权属证书）给予 10000 元奖励。

### **第十九条 住宅的补偿**

（一）被征收人选择货币补偿的，除按照房地产价格评估机构评估确定的价值进行货币补偿外，并给予被征收住宅主体评估价值（附属物、装饰装修价值除外）10%的货币补偿资金奖励。

（二）征收个人住宅，被征收人属于低收入住房困难家庭[是指经当地村（社区）、乡镇人民政府（街道办事处）初审、市民政局和市住建局认定的住房困难低收入城镇居民家庭]，其被征收住宅建筑面积不足 50 平方米（含 50 平方米），并选择产权调换的，50 平方米以内（含 50 平方米）的安置房建筑面积，被征收人不付差价；超过 50 平方米，51—60 平方米的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价值 50%购买；60 平方米以上的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价格购买。

被征收人符合住房保障条件的，住房保障部门应当优先给予住房保障，不受轮候限制。

鳏寡老人、孤儿、一至五级残疾人家庭，经相关部门公示无异议后，给予每户 30000 元的困难补助。

（三）被征收人选择产权调换的，被征收住宅与安置房按照房地产价格评估机构评估确定的房屋价值结算差价。

被征收人实行产权调换的，按照“面积就近、套型就少”

的原则选择产权调换房，产权调换房房源在我市商品房楼盘范围内除别墅、复式楼、精装房外选择。

（四）被征收住宅的装饰装修部分补偿，由依法选定的房屋评估机构评估确定。

（五）因房屋征收造成被征收人搬迁的，向被征收人支付搬迁费。被征收住宅建筑面积未超过 80 平方米的，每户每次按 2000 元计发，被征收住宅建筑面积超过 80 平方米的，超过部分再按建筑面积每平方米 5 元计发。选择产权调换的搬迁费按二次计算，选择货币补偿的搬迁费按一次计算。

（六）因房屋征收造成被征收人周转过渡的，向被征收人支付临时安置费。

被征收人选择产权调换的，支付被征收人从搬迁之月至安置房交付后六个月的临时安置费。超过征收补偿安置协议约定的过渡期限（一般为 24 个月）提供安置用房的，按照原标准的二倍支付自逾期之月至提供安置房之月的临时安置费。

选择货币补偿的，一次性支付被征收人六个月的临时安置费。

临时安置费按照被征收合法住宅的建筑面积每月每平方米 12 元标准支付。被征收住宅建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米计发。

（七）合法住宅集中签约限时奖励。在房屋征收决定确定的征收签约期限内，由房屋征收部门确定集中签约奖励期限（以

集中签约公告规定的时限为准), 共分三个时间段进行奖励: 在集中签约公告发布的第一时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的, 按被征收住宅主体评估价值的 30% 给予奖励; 在集中签约公告发布之日起第二时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的, 按被征收住宅主体评估价值的 20% 给予奖励; 在集中签约公告发布之日起第三时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的, 按被征收住宅主体评估价值的 10% 给予奖励。超过集中签约奖励时限签订征收补偿安置协议的不能享受本条款所规定的奖励。

## **第二十条 工业、商业用房和办公用房的补偿**

(一) 被征收人选择货币补偿的, 除按照房地产价格评估机构评估确定的价值进行货币补偿外, 并给予被征收房屋主体评估价值(附属物、装饰装修价值除外) 10% 的货币补偿资金奖励。

(二) 被征收人选择产权调换的, 被征收房屋与安置房按照房地产价格评估机构评估确定的房屋价值结算差价。

(三) 征收商业用房、办公用房, 应当结合安置房建筑内部空间布局予以安置。被征收地段用于商业、办公用房安置房源不足或者不用于商业、办公用房建设的, 应当鼓励、引导被征收人选择货币补偿。

征收工业用房, 应当根据其合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑成新等因素, 实行货币



补偿或者房屋产权调换。

不可移动的设备、设施，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新度一次性补偿。

可移动设备、设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），被征收人有权选择由评估机构根据货物运输、设备安装市场价格评估确定，或者按照不超过重置价结合成新度的 10% 确定。

（四）停产停业损失补偿按照省人民政府的有关规定执行。选择货币补偿的按被征收房屋主体评估价值（附属物、装饰装修价值除外）的 7‰/月给予被征收人 6 个月补偿。选择产权调换的，每月按照被征收房屋主体评估价值的 7‰/月给予补偿，停产停业期限，按照实际停产停业的月数计算确定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为工商业用房的，征收时不予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失，具体补偿按《邵阳市人民政府办公室关于印发〈邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿办法〉的通知》（市政办发〔2016〕10 号）规定执行。

## **第二十一条 其他规定**

### **（一）未登记建筑的处理**

未登记建筑是指未依法取得房屋产权登记证明的建筑，既包括整栋（套）房屋未登记，也包括在原依法登记或依法批准的房屋外扩建部分。按下列方式处理与补偿：

1. 在城市规划区内的未登记房屋，能提供建设用地批准文件、建设工程规划许可证等证明材料的，依法批准的建筑面积认定为合法建筑，按照有证房屋的补偿标准予以补偿。超出批准的建筑面积按相关规定处置。

2. 本项目房屋征收范围确定公告发布之日后未经批准建设的房屋，不予补偿。

（二）房屋被依法征收的，国有土地使用权一并收回。被征收人在签订征收补偿协议时，应将国有土地使用权证和房屋所有权证一并交给市土地房屋征收部门，统一办理注销手续。

（三）被征收人选购政府提供的产权调换房的，不动产登记证由所属房地产开发企业办理。与被征收房屋等面积部分所产生的应当由被征收人承担的税费（含房屋维修基金）由市土地和房屋征收部门承担，增加面积所产生的税费由被征收人承担。被征收人应当及时提供相关证件，未提供相关证件的，办理不动产登记证的全部费用由被征收人负责。房屋后续管理按相关政策办理。

（五）被征收房屋存在租赁关系的，由被征收人自行解除租赁关系。房屋征收部门不承担房屋租赁纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

（六）被征收房屋、土地设有抵押或依法被查封的，由产权人负责依法解除抵押、查封事宜，或由抵押权人、查封部门出

具同意解除抵押、查封证明。

（七）产权调换房屋的交付标准按照被征收人选择产权调换房所在楼盘商品房的交付标准执行。

**第二十二条** 本方案仅适用于武冈市云山路（徐水桥至新东西路路段）项目，未尽事宜，按照国家法律及上级相关征收补偿政策规定执行。