

益阳市赫山区人民政府 国有土地上房屋征收决定

益赫政通〔2023〕2号

教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）是市政重点工程建设项目，对改善城市交通状况，方便沿线居民出行具有十分重要的作用。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府第268号令）、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）相关规定，区人民政府决定对教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）用地范围内国有土地上的建（构）筑物予以征收。现将有关事项公告如下：

一、项目名称：教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）。

二、征收范围：教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）用地范围内国有土地上所有建（构）筑物。具体范围以教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）征收范围图蓝线图确定的范围为准。

三、征收部门：益阳市赫山区国有土地上房屋征收与补偿事务中心（以下简称区征补事务中心）。

四、征收实施单位：赫山街道办事处。

五、征收实施时间：自本决定发布之日起。

六、房屋征收与补偿的政策和标准：国务院令第590号、省政府令第268号、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》

（益政发〔2020〕10号）和《教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）用地范围内国有土地上房屋征收与补偿方案》（详见附件）。

七、房屋征收范围内任何单位和个人不得有下列行为：

（一）新建、扩建、改建、临时搭建房屋（包括构筑物及其他附属物）和装饰装修房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）在房屋和土地上设立用益物权和担保物权；

（四）其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

八、被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定的时间内与征收部门签订征收补偿安置协议，并腾空被征收房屋，积极做好搬迁工作。

九、被征收人对本决定不服的，可以自本决定发布之日起60日内向益阳市人民政府申请行政复议，或者自本决定发布之日起6个月内向益阳市中级人民法院依法提起行政诉讼。

附件：教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）用地范围内
国有土地上房屋征收与补偿方案

益阳市赫山区人民政府

2023年5月9日

附件

教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）用地范围内国有土地上房屋征收与补偿方案

教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）是市政重点工程建设项目，对改善城市交通状况，方便沿线居民出行具有十分重要的作用。为确保该项目顺利实施，切实保障被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府第 268 号令）、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10 号）相关规定，特制定本方案。

一、征收范围

教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）项目用地范围内国有土地上所有建（构）筑物。具体范围以教育路项目（桃花仑路—国富小区西门）征收范围图蓝线图确定的范围为准。

二、征收时间与签约期限

征收时间为征收决定公告之日起。签约期限为征收决定公告之日起 60 日内，由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议。

三、房屋的认定

有房屋产权证的，以权证登记为准；无房屋产权证的，按照

《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）有关规定认定。

四、征收与补偿实施步骤

调查摸底，发布拟征收公告，选定评估机构，制定征收与补偿安置方案并公告，征求公众意见，作出风险评估报告、征收决定，评估结果公示，签订征收与补偿安置协议，房屋腾空与拆除。

五、征收补偿资金及产权调换房

（一）征收补偿资金

征收补偿资金由益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司（以下简称市城投公司）筹集足额拨付到区征补事务中心指定专用账户上，实行专款专用，并接受监察、财政、审计等部门监督。

（二）产权调换房的相关规定

1. 产权调换房的地点和户型、面积

本项目私有住宅产权调换房源为三里桥安置小区一期现房电梯房，位于关公路以东，龙洲大桥以西。户型有两室二厅（面积分别为87.02平方米、85.35平方米、85.1平方米）、三室二厅（面积分别为127.5平方米、127.2平方米、130.9平方米、124.8平方米、127.52平方米）。面积以房产测绘部门实际测绘的数据为准。

2. 产权调换房屋交付标准为水、电、燃气设施到户（需另开

户)。被征收人原已缴纳了开户费的且在征收时未得到补偿款的，其费用由征收人承担，反之，由被征收人承担。有线电视开户费由被征收人承担。

3. 产权调换房屋的选房方法与步骤

选择产权调换的被征收人，按照签订合同、腾空房屋、交付钥匙并经征收实施单位验收的先后顺序在上述规定的范围内选房。

六、被征收房屋的评估

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋拟征收范围公告后，房屋征收部门将以公告的形式告知被征收人协商选定评估机构。本项目征收范围内被征收房屋的评估原则上由一家评估机构负责。

七、补偿标准与安置方式

本项目房屋所有权人的性质分为：私有房屋和单位自管公房两类。

（一）私有房屋的补偿、补助及奖励

1. 私有住宅房屋

（1）选择货币补偿

货币补偿包括被征收房屋的市场评估价值和装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖、购房补助、寻房补助和 3 个月的临时安置费。具体标准如下：

①房屋的市场评估价值和装饰装修费由房地产价格评估机构按规定进行评估确定。

②搬迁费：面积在 80 平方米（含 80 平方米）以下的，搬迁费为 2000 元，超过 80 平方米的，超出面积部分每平方米按 10 元计算。由区征补事务中心组织搬迁的不支付搬迁费。

③按期签订协议奖：被征收人在房屋征收公告规定的期限内签订征收补偿安置协议，在将被征收房屋的不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）交区征补事务中心后，按被征收房屋的面积给予每平方米 200 元的奖励。

④按期搬迁奖：在协议约定的时限内腾空房屋完成搬迁，并经房屋征收部门查验合格后，按被征收房屋的面积给予每平方米 100 元的奖励。

⑤房屋征收整体配合奖：以栋为单位，被征收人在规定的期限内全部签订协议，并在约定的期限内腾空房屋完成搬迁的，给予每户 1 万元的奖励。

⑥购房补助：选择货币补偿且不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在 5 年内不申请保障性住房的，按被征收房屋的面积给予每平方米 1300 元购房补助。

⑦寻房补助：选择货币补偿不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在 5 年内不申请保障性住房的，给予每户 10000 元的寻房补助。

⑧3个月临时安置费：被征收住宅房屋面积在80平方米（含80平方米）以下的，临时安置费每户每月为800元；超过80平方米的，超出面积部分临时安置费每平方米每月按10元计算。

（2）选择产权调换

在面积上实行征“1”补“1.1”，互不找补差价。另给予被征收房屋的装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖、临时安置费。具体标准如下：

①在面积上实行征“1”补“1.1”，产权调换房面积小于被征收房屋面积1.1倍的，由区征补事务中心按产权调换房销售的每平方米单价找补差价给被征收人。产权调换房面积大于被征收房屋面积1.1倍的，由被征收人按产权调换房销售的每平方米单价找补差价给区征补事务中心。

被征收房屋已办理了不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）的，区征补事务中心应为提供给被征收人的产权调换房办妥不动产权证书，并承担办证税费，但产权调换房面积超过被征收房屋面积部分的办证税费由被征收人承担。被征收房屋未办理不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证），但被认定为合法房屋的，实施房屋产权调换时，应为其办好不动产权证书，其税费由被征收人承担，被征收人应予配合。

产权调换房的房屋维修资金由被征收人承担。被征收房屋已缴纳房屋维修基金的，在房屋办理产权注销手续后，房屋维修资

金管理部门应将被征收房屋的维修基金余额，退返给被征收人，手续由被征收人自行办理，区征补事务中心协助。

②被征收房屋的装饰装修费由房地产价格评估机构按规定评估确定。

③搬迁费：按私有住宅货币补偿的标准执行，现房安置的支付一次搬迁费，无现房安置的，支付两次搬迁费。

④按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖参照私有住宅货币补偿标准执行。

⑤临时安置费：临时安置费月标准同私有住宅货币补偿临时安置费标准相同。支付时间为被征收人腾空房屋交付给征收部门之日起至产权调换房交付之日后3个月止。产权调换房为高层建筑期房，过渡期限一般不得超过36个月。超过约定过渡期限12个月以下（含12个月）的，超期限部分增付50%的临时安置费；超过约定过渡期限12个月以上的，超期限部分增付100%临时安置费。临时安置费每半年支付一次，每次支付半年，不足半年的按实支付。

（3）私有住宅改非住宅

房屋所有权人未经自然资源和规划部门批准，将住宅房屋改为非住宅用房，但办理了工商和税务登记、正在从事合法经营的住房，在依法纳税的前提下，按其实际经营面积（不含辅助性用房和生活用房面积），在住宅补偿的基础上适当增加货币补偿，

但不再给予停产停业损失补偿，具体标准如下：

①经营时间在 2 年以下的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加 20%的补偿。

②经营时间在 2 年（含 2 年）以上的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加 30%的补偿。

经营时间，是指房屋所有权人以被征收房屋为经营场地，取得工商营业执照时间至征收决定公告之日，能够提供连续纳税凭证的时间段。

2. 私有非住宅

私有非住宅房屋原则上实行货币补偿，补偿包括征收房屋的整体市场评估价值和装饰装修费、搬迁费、停产停业补偿、按期签订协议、按期搬迁奖、整体配合奖。

（1）房屋的整体市场评估价值和装饰装修费由房地产价格评估机构按规定评估确定。

（2）征收非住宅用房的搬迁费，可以由双方协商确定，协商不成的评估确定。

（3）按期签订协议奖：被征收人在房屋征收公告规定的期限内签订征收补偿安置协议，在将被征收房屋的不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）交房屋征收实施单位后，按被征收房屋的面积给予每平方米 200 元的奖励。

（4）按期搬迁奖：在协议约定的时限内腾空房屋完成搬迁，

并经区房屋征收实施单位查验合格后，按被征收房屋的面积给予每平方米 100 元的奖励。

(5) 整体配合奖：按私有住宅货币补偿标准执行。

(6) 停产停业损失补偿：办理了工商和税务登记，依法纳税并从事合法的生产经营过程中，因房屋被征收造成正常生产经营活动的中断或终止的，给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准为被征收房屋的整体评估价值的 5%，一次性给予停产停业损失补偿。

(二) 单位自管公房补偿、奖励

征收国有单位自管公房，只对国有单位自管公房所有权人进行货币补偿。国有单位自管公房所有权人应做好补偿安置工作。国有单位自管公房居住人由房屋管理单位或其上级管理部门确定。有下列情形者，分别按以下情况处理：

1. 国有单位自管公房租赁给他人生产或经营的，给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖和搬迁费补偿。有合同约定的按约定补偿，合同约定的补偿金额超过上述规定补偿金额的，按上述规定的补偿项目金额计算。

2. 国有单位自管公房居住人或其配偶、未成年子女，在同一城市规划区内另有住房的，给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖和搬迁费；

国有单位自管公房居住人或其配偶、未成年子女，符合保障性住房申请条件的，可申请公共租赁住房，并给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖、搬迁费和临时安置费补偿。

八、其它规定

（一）本方案所指的被征收人为房屋产权证上登记的所有权人，未进行房屋产权登记的，以认定的所有权人为被征收人。

（二）其他权利人（包括担保权利人、用益物权人等）的权利，可以与被征收人自行解决，但在主张权利的过程中不得影响本方案的实施。

（三）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，由房屋征收部门报请区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。房屋拆除前，房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

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。

（四）房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的，另一方当事人可以依法提起诉讼。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的，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院

强制执行。

（五）在征收过程中，采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（六）从本方案公告之日起，任何单位和个人在征收范围内的房屋和土地上，不得进行下列活动：

1. 新建、扩建、改建、临时搭建房屋（包括构筑物及其他附属物）和装饰装修房屋的行为；

2. 改变房屋和土地用途；

3. 在房屋和土地上设立用益物权和担保物权；

4. 其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

违反上述规定的，不予补偿。

（七）本方案未尽事宜，由区征补事务中心负责处理。

（八）本方案由区人民政府负责解释。