

岳阳市岳阳楼区人民政府
岳阳市中级人民法院审判庭建设征收拆迁项目国有
土地上房屋征收补偿安置方案征求意见公告

岳楼政发〔2023〕6号

为依法依规做好岳阳市中级人民法院审判庭建设征收拆迁项目国有土地上房屋征收补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77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）及《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（岳政发〔2019〕6号）等相关规定，初步拟定了本方案，现予以公布，征求公众意见。征求意见时间为30天。

一、征收范围：岳阳市中级人民法院审判庭建设征收拆迁项目调查红线内所有国有土地上房屋及附属设施。

二、征收主体：岳阳楼区人民政府。

三、征收部门：岳阳楼区拆迁安置服务中心。

四、征收实施单位：岳阳楼区金鹗山街道办事处。

五、征求意见时间：2023年7月24日至2023年8月22日。

六、征收实施步骤

（一）征收决定公告公布后，房屋征收部门组织被征收人依

法选定房地产价格评估机构，房地产价格评估机构向房屋征收部门提供分户的初步评估结果，房屋征收部门将初步评估结果向被征收人公示，公示时间为7天。公示期满后，房地产价格评估机构向房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告，房屋征收部门和实施单位向被征收人转交分户评估报告。

（二）本项目征收签约期限为90日（自被征收人收到分户评估报告之日开始计算），在签约期限内，房屋征收部门按照本方案确定的征收补偿标准、安置方式及分户评估结果，与被征收人签订征收补偿协议，被征收人按征收补偿协议约定期限腾空房屋，完成搬迁。

（三）房屋征收部门与被征收人在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岳阳楼区人民政府根据征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告；房屋征收补偿决定作出后，被征收人在法定期限内不申请行政复议，不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由岳阳楼区人民政府依法申请人民法院强制执行。

七、征收补偿原则

（一）权属已登记的建筑，被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积以房屋所有权证登记为准，如用途发生改变，以规划行政主管部门的批准文书认定；对房屋建筑面积有异议的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（二）权属未登记和擅自改变用途的建筑，由岳阳楼区人民政府组织自然资源、司法、拆迁安置等有关部门依法认定并提出

处理和补偿意见，认定和处理结果应当在房屋征收范围内公布，认定和处理应尊重历史事实，遵守法律法规的规定。

（三）公有产权房屋补偿依法支付给公有产权单位，公有产权单位负责在征收补偿协议约定的搬迁期限内腾空房屋，完成搬迁。

（四）因本项目为中级人民法院审判庭建设，鼓励被征收人选择货币补偿方式，确需产权调换的，可就近购买商品住房（现房）进行产权调换。

（五）征收补偿对象为被征收人，即房屋所有权人。被征收房屋已出租的，被征收人必须解除与租赁户的租赁关系，保证在征收补偿协议约定的搬迁期限内腾空房屋，完成搬迁。

（六）对红线范围内公有产权房屋住户，符合住房保障条件的，按国家、省、市有关规定优先给予住房保障。

（七）对享受城镇最低社会生活保障待遇且住宅房屋建筑面积合计不足 50 平方米的被征收户，按照建筑面积 50 平方米实施最低住房面积保障，即选择房屋产权调换的，产权调换房屋建筑面积按调换比例计算后仍不足 50 平方米的按 50 平方米调换；选择货币补偿的，房屋主体补偿金额按货币补偿方式奖励标准计算后仍不足 50 平方米房屋主体价值的，按 50 平方米计算补偿额。对被征收住宅房屋的装饰装修、临时安置和按期签约、按期搬迁奖励，按实际征收面积计算。

在房屋征收范围确定后，被征收人对被征收房屋进行析产的，不适用该款最低住房面积保障的规定。

八、征收房屋的补偿内容

(一) 被征收房屋价值的补偿(含房屋主体价值、室内装饰装修、附属设施的补偿)。

(二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿。

(三) 因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

九、征收补偿方式和标准

(一) 货币补偿

1. 房屋主体价值补偿

房屋主体价值补偿价格由房地产价格评估机构根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素评估确定。

2. 装饰装修及附属设施

根据房地产价格评估机构实地勘察结果和行业指导标准协商确定;协商不成的,按房地产价格评估机构出具的评估价格计算补偿金额。

3. 搬迁补助、临时安置补助及停产停业损失补偿标准:

(1) 搬迁补助

被征收住宅房屋合法建筑面积在 80 平方米以下(含 80 平方米)的,按 2000 元/户·次计算;80 平方米至 144 平方米(含 144 平方米)的,按 2500 元/户·次计算;144 平方米以上的,按 3000 元/户·次计算。

被征收房屋为营业门面的,按营业用房的合法建筑面积 30 元/平方米·次计算;其它非住宅房屋按合法建筑面积 20 元/平

平方米·次计算。

采取货币补偿方式的，搬迁补助计算一次。

(2) 临时安置补助

住宅房屋每月按 800 元+4 元/平方米×被征收住宅房屋合法建筑面积的标准计算；非住宅房屋按征收时同地段同类房屋市场平均租金/平方米·月×被征收房屋合法建筑面积的标准计算。实行货币补偿的，临时安置补助按上述标准计算 6 个月。非住宅房屋给予了临时安置补助的，不再给予停产停业损失补偿。

(3) 停产停业损失补偿

征收生产、经营性用房（被征收人有工商登记和税务登记等手续），造成被征收人停产停业直接损失的，给予停产停业损失补偿，按生产、经营性用房合法建筑面积主体评估价值的 7‰/月计算，原则上补偿 6 个月。

被征收人认为停产停业超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益的相关证明材料，由按规定程序确定的房地产价格评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

给予了停产停业损失补偿的，不再给予临时安置补助。

(二) 产权调换

1. 私有住宅房屋产权调换原则上实行征拆一套调换一套。

2. 本项目临时过渡期为 6 个月（自产权人腾空房屋交付拆除之日起）。

3. 本项目实行就近商品房现房(商品房购买价格不超过原被征收房屋主体评估价格)产权调换。

被征收人原则上应当选择与产权调换比面积最接近的产权调换房屋。私有多层住宅房屋以高层住宅房屋进行产权调换的,按合法建筑面积 1:1.15 调换(或按合法套内面积等面积调换)。项目部根据前期对所有被征收人的意向调查结果,以少数服从多数的原则确定最终的一种调换方式(合法建筑面积 1:1.15 调换或按合法套内等面积调换)。如选择套内等面积调换,在产权调换房屋交付时,根据房地产测绘中心出具的本套房屋测绘数据换算成建筑面积进行结算。

4. 临时安置补助标准。住宅房屋每月按 800 元+4 元/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准计算;非住宅房屋(含用于出租的生产、经营性用房)按征收时同地段同类房屋市场平均租金/平方米·月×被征收房屋合法建筑面积的标准计算。实行就近现房产权调换的,临时安置补助按上述标准计算 6 个月。

5. 停产停业损失补偿标准。征收生产、经营性用房(被征收人有工商登记和税务登记等手续),造成被征收人停产停业直接损失的,按生产、经营性用房合法建筑面积主体评估价值的 7‰/月计算给予停产停业损失补偿,计算 6 个月。过渡期限延期时段,按照约定过渡期内补偿标准支付。实行就近现房产权调换的,搬迁费按货币补偿标准计算一次。非住宅房屋给予了临时安置补助的,不再给予停产停业损失补偿。

6. 产权调换房屋权证办理的相关规定。产权调换房屋按正常的商品房买卖规定，由被征收人承担相关税费。被征收人手中有原房屋缴纳物业专项维修资金凭证的可凭征收协议、缴纳凭证、房产证注销证明到市住建局物业办办理退费手续。新房物业专项维修资金的缴纳和产权调换房屋办证税费按现行有效文件执行。

7. 本方案未作规定的装饰装修及附属设施补偿、停产停业损失补偿、搬迁补助标准依据岳政发〔2019〕6号文件相关规定执行。

8. 产权调换房屋物业管理按照国家物业管理法律法规及政策执行。

十、评估机构的选定

征收评估机构由被征收人在规定的时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定评估机构。被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

十一、奖励办法

（一）按期签约奖。在房屋征收公告规定的签约期内签约的，按被征收私有产权房屋合法建筑面积最高不超过200元/平方米给予签约奖励。

（二）按期搬迁奖。在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收私有产权房屋合法建筑面积最高不超过

100 元/平方米给予按期搬迁奖励。

(三)货币补偿方式奖。选择货币补偿方式的私有住宅产权人，按房屋主体评估价（不含装饰装修及其他补偿补助）的 30% 享有货币补偿奖励。

以上奖励只针对私有产权人实施。由岳阳楼区人民政府作出房屋征收补偿决定的被征收人不享受上述奖励。

所有分户补偿和奖励情况均在征收范围内公布，在被征收人监督下执行。

十二、其他事项

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、改建房屋或改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，改变部分不予补偿。

本方案的解释由岳阳楼区拆迁安置服务中心负责，未尽事宜按相关政策、法规处理。

特此公告。

本项目征收工作办公室设市民政局家属小区内。

联系人：李进；电话：18507309392

