新政办发〔2024〕14号

新宁县人民政府办公室 关于印发《S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》的通知

金石镇人民政府，县直各有关单位：

《S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程项目建设国有土地上房屋征收补偿安置方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

新宁县人民政府办公室

2024年 9 月 4 日

S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

为加快推进S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程项目建设，保障被征收人的合法权益，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》（湖南省人民政府令第268号）等法规文件规定，结合我县实际，制定本方案。

第一条 房屋征收范围及对象

本次征收S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程项目国有土地上房屋及其附属物，具体见规划蓝线图。征收范围内国有土地上房屋所有权人为房屋征收与补偿对象，即为被征收人。

第二条 房屋征收实施单位、项目业主单位及有关部门职责

新宁县人民政府为征收主体，新宁县土地房屋征收服务中心为房屋征收部门，负责房屋征收与补偿等具体业务性工作，新宁县公路桥梁建设项目开发有限责任公司为项目业主单位。S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程项目建设指挥部负责项目建设组织协调工作，当地乡（镇）人民政府及相关职能部门、社区、村、组按照各自职责负责矛盾调处工作。

第三条 征收签约期限

征收签约期为县人民政府发布房屋征收决定公告后房屋评估价值公示之日起30天内。

第四条 房屋情况调查及征收房屋合法性认定

1.房屋征收部门对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和建筑物勘测，房屋被征收人应当予以配合。

2.房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况以房屋（不动产）权属证书和房屋（不动产）登记簿记载为准，被征收人对建筑面积有异议的，以有资质的房产测绘机构实际测量的建筑面积为准。

3.征收范围内未经登记的建筑物或临时建筑物，由新宁县人民政府组织新宁县自然资源局、新宁县住建局、新宁县金石镇人民政府、新宁县土地房屋征收服务中心等职能部门进行调查和认定，并出具书面认定意见书。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿并按本方案享有奖励；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，按相关规定处置，公示时间为5个工作日。调查、认定结果在征收范围内以公告形式公示。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示之日起5个工作日内向县房屋征收部门提出书面意见，县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 房屋征收补偿方式

合法住宅房屋的被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种补偿方式，但在规定时间内不签订征收补偿协议的，由县人民政府依法做出房屋补偿决定。 其他性质的房屋和附属物鼓励采取货币补偿。

第六条 住宅房屋的补偿

（一）货币补偿方式

1.房屋价值补偿。按照被征收房屋评估价值予以补偿，其中低收入住房困难家庭被征收房屋建筑面积在50㎡以下的，按50㎡计算。

2.附属物和装饰装修补偿。按照评估价值补偿。

3.搬迁补偿。征收住宅房屋的，支付被征收人一次搬迁补偿费。被征收住宅未超过80平方米的，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。

4.临时安置补偿。征收住宅房屋的，一次性支付被征收人6个月临时安置补偿费，按被征收房屋建筑面积12元/㎡/月的标准计发，被征收住宅建筑面积不足60平方米的，按60平方米计发。

5.补助

（1）按时签约搬迁补助。被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修价值除外）的10%给予一次性资金补助。

（2）签约补助。被征收人在规定的期限内签订征收补偿协议的，按被征收房屋的合法建筑面积给予100元/㎡的签约补助。

（3）搬迁补助。被征收人在规定的期限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200元/㎡的搬迁补助。

（4）住宅建筑面积不足60平方米的，按60平方米计发，签约搬迁后进行补助。

6.奖励

（1）选择货币补偿奖。被征收人选择货币补偿方式，在规定期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的10%给予货币补偿资金奖励。

（2）支持公共利益项目奖。被征收人积极支持配合征收工作人员进行调查、登记相关工作的，签订征收补偿协议的每证（不动产权属证书）给予10000元奖励。

（3）集中限时签约奖。在房屋征收决定确定的征收签约期限内，分三个时间段进行奖励；第1天至第10天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的30%予以奖励；第11天至第20天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的20%予以奖励；第21天至第30天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的10%予以奖励。

7.凡不符合本条款（1—6条）规定补助与奖励条件的，不享受相应的补助和奖励。

（二） 产权调换补偿方式

1.产权调换房源。县人民政府在下马石、古田片区购买商品房用于该项目的产权调换用房。

2.产权调换标准。

（1）按被征收房屋合法建筑面积1∶1的标准。房源为电梯房的，每单元设置一部电梯的，县政府给予每个安置户面积增加3㎡，每单元设置二部及以上电梯的，每户安置户面积增加8㎡，该增加部分面积安置户不付差价，由县人民政府出资。

（2）被征收人和房屋征收部门按照被征收房屋与调换房屋评估价的价差，互补差价。其中低收入住房困难家庭被征收房屋建筑面积在50㎡以下（含50㎡）的调换房建筑面积，其中50㎡内的被征收人不补差价；51—60㎡的调换房建筑面积，被征收人按照调换房评估价50%的标准购买；60㎡以上的调换房建筑面积，由被征收人按照调换房评估价购买。

3.附属物及装饰装修补偿。按照评估价值补偿。

4.搬迁补偿。按照住宅房屋货币补偿方式的标准计算，计付两次搬迁补偿费。

5.临时安置补偿。按照住宅房屋货币补偿方式的标准，计付期限为自完成搬迁之日起，到交付产权调换房后6个月止。

6.按时签约搬迁补助。被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修价值除外）10%的标准给予一次性资金补助。

7.签约补助、搬迁补助、集中限时签约奖。按住宅房屋货币补偿方式的奖励条件和标准给予签约补助、搬迁补助、集中限时签约奖。

第七条 工业、商业用房和办公用房的补偿

工业、商业用房和办公用房鼓励采取货币补偿方式，具体补偿内容如下

1.房屋价值补偿。按照被征收房屋评估价值予以补偿。

2.附属物及装饰装修补偿。按照评估价值补偿。

3.搬迁与停产停业损失补偿。按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修价值除外）7‰/月给予被征收人6个月补偿。

4．补助

（1）按时签约搬迁补助。被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估值（附属物及装饰装修价值除外）10%的标准给予一次性资金补助。

（2）签约补助。被征收人在规定的期限内签订征收补偿协议的，按被征收房屋的合法建筑面积给予100元/㎡的签约奖励。

（3）搬迁补助。被征收人在规定的期限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200元/㎡的搬迁奖励。

5.奖励

（1）选择货币补偿奖。被征收人选择货币补偿方式，在规定期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修价值除外）10%的货币补偿资金奖励。

（2）支持公共利益项目奖。被征收人积极支持配合征收工作人员进行调查、登记相关工作的，签订补偿协议每证（不动产权属证书）给予10000元奖励。

（3）集中限时签约奖。在房屋征收决定确定的征收签约期限内，分三个时间段进行奖励；第1天至第10天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的30%予以奖励；第11天至第20天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的20%予以奖励；第21天至第30天签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋主体评估价值（附属物及装饰装修除外）的10%予以奖励。

6.凡不符合本条款规定补助和奖励条件的，均不享受相应补助和奖励。

7.被征收人擅自将住宅房屋改变为工商业用房的，征收时不给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。

第八条 国有单位房屋的补偿征收单位公房实行货币补偿方式，主要分为以下几种类型：

1.单位性质为自收自支的**，**按照私有产权同类型房屋货币补偿方式的相关规定执行。

2.单位性质为财政差额拨款的，房屋、附属物及装饰装修按照评估价值予以补偿，按期签订协议并完成搬迁的按照被征收房屋评估价值（附属物及装饰装修价值除外）10%的标准给予一次性资金奖励。搬迁补偿和临时安置补偿按照私有产权同类型房屋货币补偿方式的相关规定执行。

3.单位性质为财政全额拨款的，房屋和土地由政府无偿收回使用。经调查核实，由私人出资的附属物及装饰装修按照评估价值予以补偿。对居住该房屋的个人给予搬迁补偿和临时安置补偿标准按照私有产权同类型房屋货币补偿方式的相关规定执行。

第九条 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）超过批准使用期限的临时建（构）筑物、有关批准文书中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建（构）筑物；

（二）拆旧建新房屋的批准文书中，明确要求应当拆除而未 拆除的房屋；

（三）被认定为违法违章建（构）筑物；

（四）在房屋调查启动公告发布后装修、改建、扩建的；

（五）征收未到期限的临时建（构）筑物，酌情补偿，不予安置。

以上第（一）（二）（三）款建（构）筑物在规定期限内签订违法建筑拆除协议书交由政府拆除或自行拆除并按要求验收合格的，可以按集体土地上同类合法建（构）筑物（含装饰装修及附属设施）重置价格的50%给予拆除费用补助；与相关职能部门有约定的仍按约定执行。

第十条 本方案未明确补偿方式和标准的其他设施补偿，由县房屋征收部门与被征收人协商确定补偿意见，报请县人民政府审定后再予以补偿。

第十一条 征收补偿款支付方式

所有房屋征收补偿资金存入新宁县人民政府指定的银行账户，由县房屋征收部门实行监控，做到专款专用。由县房屋征收部门实施拨付，做到先补偿，后搬迁。

第十二条 困难救助

1.被征收人符合住房保障条件的，住房保障部门优先给予住房保障。

2.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。

第十三条 其他规定

（一）选房办法

被征收人选择产权调换的，按照“面积就近、套型就少”原则选房。选房顺序按协议签订时间的先后顺序确定，同一天签订协议的，则以抽签方式确定选房顺序。

（二）被征收房屋属于以下情形的，实行货币补偿，并由征收部门依法办理补偿款保全手续：

1.被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

2.被征收房屋设有抵押权的，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

（三）房屋依法征收的，土地使用权一并收回。被征收人在签订征收补偿协议时，将土地使用权证和房屋（不动产）所有权证一并交给县房屋征收部门，统一办理注销手续。

（四）被征收人调换县政府核定区域商品房的不动产登记证由所属房地产开发企业统一办理，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）由县房屋征收部门承担，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，未按规定时间提供相关证件的，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）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、装饰装修房屋和改变房屋用途等行为；违反规定实施的，不予补偿。

（六）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。县房屋征收部门不承担房屋租赁纠纷所产生的任何经济和法律责任。

（七）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、查封部门分别出具同意解除抵押、查封证明，否则按本条第（二）款处理。

（八）产权调换房屋的交付标准按照被征收人选择楼盘商品房的交付标准执行。

（九）已批未建土地，按货币补偿方式评估征收或调换到县内其他“统一重建安置”区建设，并由土地使用者承担安置地基础设施建设成本费用。

第十四条 强制措施

1.县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协议、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，由县房屋征收部门会同有关部门做好勘察记录、办理房屋证据保全后，县人民政府按照征收补偿方案依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。依法作出补偿决定的，被征收人不享受方案规定的各项补助和奖励。

2.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六个月内提起行政诉讼。被征收人在法定期限内既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十五条 本方案仅适用于S341新宁县江口桥至黄皮坳公路改建工程项目，未尽事宜，按国家法律及上级相关政策执行。

第十六条 本方案由新宁县土地房屋征收服务中心负责解释。