

长沙市望城区人民政府文件

望政发〔2022〕29号

长沙市望城区人民政府 关于征求《湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施 配套工程项目房屋征收补偿方案 (征求意见稿)》意见的公告

为确保湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第五90号）精神，现将《湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程房屋征收补偿方案（征求意见稿）》予以公布并征求意见。如有修改意见和建议，请在本公告发布之日起30日内反馈至长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室（办公地址：长沙市望城区宝粮中路65号4楼，联系电话：0731-88077008）。

特此公告。

附件：湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程房屋
征收补偿方案（征求意见稿）



附件

湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程项目房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为确保湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程顺利实施，经区人民政府批准，决定对湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程国有土地上房屋进行征收。为维护公共利益，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》（国务院令 第 590 号）等法律法规，结合我区实际，制定本方案。

一、征收目的

湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程项目建设。

二、征收范围

湘江古镇群望城区西岸核心区基础设施配套工程项目征收调查红线范围内国有土地上所有建筑物、构筑物。

三、被征收人

被征收人为征收范围内房屋、构筑物的所有权人。

四、征收部门及实施单位

1. 征收部门：长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室。

2. 实施单位：长沙市望城区靖港镇人民政府。

五、征收签约期限

本项目房屋征收决定公告之日起 30 日内。

六、征收政策依据

(一)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);

(二)关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知(建房〔2011〕77 号);

(三)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);

(四)长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法(长沙市人民政府令第 116 号);

(五)长沙市望城区人民政府办公室关于印发《长沙市望城区国有土地上房屋征收奖励和补助办法(试行)》的通知(望政办发〔2021〕17 号)。

七、征收补偿实施步骤

在该项目房屋征收签约期限内,区征收办按照经批准的房屋征收补偿方案确定的补偿方式和标准,以该项目房地产价格评估机构出具的评估结果为依据(被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日),计算征收补偿金额,与被征收人签订补偿协议,被征收人按照约定的期限如期腾房,完成搬迁。

征收签约期限届满,对于仍未签订补偿协议的被征收人,或者被征收房屋所有权人不明确的,区征收办将向区政府提出申请,由区政府根据该项目补偿方案作出补偿决定。区政府作出补

偿决定对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁。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，区政府将依法申请人民法院强制执行。

八、房屋征收补偿和奖励办法

（一）个人住宅被征收人选择货币补偿的

（1）被征收房屋价值的补偿：由该项目依法确定的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

（2）装饰装修及其他设施补偿：被征收房屋的装饰装修补偿按照《长沙市国有土地上房屋征收装饰装修补偿参照标准》（长政办发〔2021〕78号）与被征收人协商给予补偿；协商不成的，将委托该项目确定的房地产价格评估机构评估确定补偿，违法违章建筑或临时建筑的装饰装修不予补偿。被征收房屋的附属设施补偿按照市场评估价格确定。

（3）搬迁费：拆除仓储、工业生产用房的搬迁费，根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，按照有关规定评估确定；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可以按有关规定通过评估确定其实际价值给予相应补偿；对已废弃的生产设备不予补偿。

其他房屋搬迁费按 1500 元/户，被征收房屋合法产权面积超过 30 m²的，超过部分每 1 m²增加 10 元搬迁费。

实行货币补偿或者现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

(4) 临时安置费：采取过渡安置产权调换方式补偿被征收人住宅的，对自行解决周转用房的被征收人，应当支付临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在过渡期限内不支付临时安置费；采取产权调换方式交付被征收人现房的，不支付临时安置费。采取过渡安置产权调换的，其实际过渡期限自被征收人腾空房屋交付拆除之日起至产权调换房屋交付之日止。对采取货币补偿方式，在征收期限内签订《征收补偿协议》并按期腾房的被征收人，支付 24 个月的临时安置费。临时安置费标准按月计算，每月为被征收房屋评估值的 4‰，每户（以房屋产权证为单位，共有产不分开计算）每月不得低于 600 元。”

(5) 奖励办法

① 成新奖励。对被征收房屋按房屋实际成新提高两个成新后计算补偿，如房屋提高两个成新后仍不足六成新的，可以按六成新计算补偿，最高按十成新计算补偿。

② 上浮奖励。对被征收房屋在提高成新的基础上，根据评估报告测算出的征收补偿单价上浮 15%。

③ 提前签约奖励。在征收期限内签订《征收补偿协议》并按期搬迁的个人房屋被征收人，按房屋合法建筑面积（共有产不分开计算）给予 200 元/平方米提前签约奖。逾期搬迁的不予奖励。

④ 提前搬迁奖励。在规定的时间内签订《征收补偿协议》并按期腾空交房的被征收人，按照签订协议和交房的时间，分别给予提前搬迁奖励：

A. 在本项目房屋征收决定公告之日起前 10 日（含第 10 日）签订《征收补偿协议》并按期腾空交房的被征收人，按被征房屋合法面积（共有产不分开计算）500 元/平方米（面积不足 90 m²/户的，按照 90 m² 计算；面积超过 180 m²/户的，按照 180 m² 计算）给予被征收人提前搬迁奖励

B. 在本项目房屋征收决定公告之日起 10 日后 20 日前（含第 20 日）签订《征收补偿协议》并按期腾空交房的被征收人，按本条①款奖励标准递减 200 元/平方米（面积不足 90 m²/户的，按照 90 m² 计算；面积超过 180 m²/户的，按照 180 m² 计算）给予被征收人提前搬迁奖励；

C. 在本项目房屋征收决定公告之日起 20 日后 30 日前（含第 30 日）签订《征收补偿协议》并按期腾空交房的被征收人，按本条②款奖励标准再递减 200 元/平方米（面积不足 90 m²/户的，按照 90 m² 计算；面积超过 180 m²/户的，按照 180 m² 计算）给予被征收人提前搬迁奖励；

D. 在本项目房屋征收决定公告之日起 30 日后签订《征收补偿协议》腾空交房的不予奖励。

⑤选择货币补偿奖励。在房屋征收决定公告发布之日起在征收期限内签订补偿协议，并按协议约定期限搬迁的被征收人，按被征收房屋的合法建筑面积（共有产不分开计算）给予 200 元/平方米的选择货币补偿奖励。

⑥寻找房源奖励。在房屋征收决定公告发布之日起在征收期

限内签订补偿协议，并按协议约定期限搬迁的被征收人，按被征收房屋的合法建筑面积（共有产不分开计算）给予100元/平方米的寻找房源奖励。

（二）非住宅被征收人选择货币补偿的

（1）被征收房屋价值的补偿：由该项目依法确定的房地产评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

（2）装饰装修及其他设施补偿：被征收房屋的装饰装修补偿按照《长沙市国有土地上房屋征收装饰装修补偿参照标准》（长政办发〔2021〕78号）与被征收人协商给予补偿；协商不成的，将委托该项目确定的房地产价格评估机构评估确定补偿，违法违章建筑或临时建筑的装饰装修不予补偿。被征收房屋的附属设施补偿按照市场评估价格确定。

（3）搬迁费：征收仓储、工业生产用房的搬迁费，根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，按照有关规定评估确定；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可以按有关规定通过评估确定其实际价值给予相应补偿；对已废弃的生产设备不予补偿。其他房屋搬迁费参照市区相关文件执行。

（4）停产停业损失补偿：征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，每月按照被征收房屋评估价值的7‰给予补偿。停产停业期限按照省、市相关政策计算确定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，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。

(5) 对于个人非住宅房屋被征收人采取货币补偿的，房屋征收部门可根据实际情况，按望政办发〔2021〕17号文件规定，给予被征收人提前签约奖励、选择货币补偿奖励、寻找房源奖励。

①提前签约奖励。在征收期限内签订《征收补偿协议》并按期搬迁的私有房屋被征收人，按房屋合法建筑面积（共有产不分开计算）给予200元/平方米提前签约奖。逾期搬迁的不予奖励。

②选择货币补偿奖励。在房屋征收决定公告发布之日起在征收期限内签订补偿协议，并按协议约定期限搬迁的被征收人，按被征收房屋的合法建筑面积（共有产不分开计算）给予200元/平方米的选择货币补偿奖励。

③寻找房源奖励。在房屋征收决定公告发布之日起在征收期限内签订补偿协议，并按协议约定期限搬迁的被征收人，按被征收房屋的合法建筑面积（共有产不分开计算）给予100元/平方米的寻找房源奖励。

（三）单位自管产房屋和直管公产房屋征收补偿

单位自管产房屋和直管公产房屋按房地产市场评估价格结合装饰装修、附属设施、搬迁等计算补偿，由区征收办将征收房屋补偿及其他补偿费用支付给产权单位。产权单位负责承租人的补偿安置，具体参照长人环发〔2021〕11号文件执行。

（四）有下列情形之一的，被征收人不享受本方案规定的奖励办法相关条款：

1. 在房屋征收补偿方案确定的签约期限内未签订补偿协议的;
2. 在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订协议, 但未按期搬迁的;
3. 由区人民政府依法作出征收补偿决定的。

九、购房补助

个人住宅被征收人选择货币补偿后在望城辖区内购买普通商品住房(含二手住房)或提供长期稳定居住用房证明的, 房屋征收部门可根据评估报告测算出的房屋评估价值的 30%进行补助。购房补助时限为房屋征收补偿协议签订一年内。

选择货币补偿享受购房补助的被征收人, 不再享受区内团购房资格和其他优惠政策, 但选择购房补助的被征收人, 在望城辖区内购买普通商品住房的, 其被征收房屋合法面积内不限购。

十、在房屋征收期限内, 被征收人因重大疾病、突发重大意外事故、丧失劳动能力等导致家庭生活特别困难, 确有搬迁困难的, 由本人申请, 经房屋征收部门和征收实施单位核实, 对符合条件的, 由本人向街道提出申请, 经所在街道核实情况公示无异议后, 由房屋征收部门和征收实施单位根据实际情况按 15000 元-20000 元给予房屋搬迁补助。

房屋征收部门应当在征收补偿方案中明确补助的相关事项, 实施单位应当将补助发放情况在征收范围内公开并接受社会和相关职能部门的监督。

十一、对被征收人实施最低面积保障的, 在实行货币补偿时,

应计算被征收房屋合法面积和 45 平方米之差的补偿价格，其面积差值部分的补偿价格统一按 3200 元/平方米计算。

十二、征收补偿协议签订与生效、执行

(一) 房屋征收部门与被征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，订立《征收补偿协议》；

(二) 征收补偿协议在房屋征收部门与被征收人签字(盖章)后生效；

(三) 征收补偿协议订立后，一方当事人不履行征收补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十三、房屋征收补偿决定的作出与执行

(一) 在房屋征收决定确定的期限内达不成征收补偿协议，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根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定并予以公告。

(二) 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。

(三) 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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。