

# 长沙市望城区人民政府文件

望政发〔2026〕12号

## 长沙市望城区人民政府 关于征求《大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村） 城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路 -润湖路）道路工程征收补偿方案 （征求意见稿）》意见的公告

为确保大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-润湖路）道路工程顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）精神，现将《大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-润湖路）道路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：《大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套设施项目-雅湖路（润泽路-润湖路）道路工程房屋征收补偿方案（征求意见稿）》



附件

## 关于大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-涧湖路）道路工程征收补偿方案（征求意见稿）

为确保大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-涧湖路）道路工程顺利实施，经区人民政府批准，决定对大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-涧湖路）道路工程国有土地上房屋进行征收。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，制定本项目征收补偿方案。

### 一、征收目的

大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-涧湖路）道路工程建设。

### 二、征收范围

大泽湖片区拓展片（西塘、腾飞村）城中村改造配套基础设施项目-雅湖路（润泽路-涧湖路）道路工程红线范围内优美科富虹(湖南)锌业有限公司国有土地上建筑物、构筑物（详见征收红线图）。

### 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

(一)征收部门:长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室(以下简称区征收办)。

(二)实施单位:长沙市望城区大泽湖街道办事处。

#### 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)《住房和城乡建设部关于印发〈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号公布 湖南省人民政府令第310号修改)。

(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号公布 长沙市人民政府令第141号修改)。

(五)《长沙市人民政府办公厅关于调整国有土地上房屋征收装饰装修以及临时安置费房屋搬迁费相关标准的通知》(长政办发〔2021〕78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,区征收办将向区人民政府提出申请,由区人民政府根据该项目补偿方案作出补偿决定。区人民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,经区人民政府催告后,仍不履行征收补偿协议的,区人民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**

征收补偿可以采取货币补偿或房屋产权调换两种方式,由被征收人自愿选择。

### **(一) 货币补偿方式**

被征收人选择货币补偿的,按照房地产的市场评估价格,结合装饰装修补偿、搬迁费和其他设施补偿,以货币方式一次性进行补偿。

### **(二) 产权调换方式**

被征收人选择房屋产权调换的,征收部门提供产权调换的房屋,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。

## 1. 单位住宅被征收人选择货币补偿的

(1) 被征收房屋价值的补偿，按照评估机构出具的分户评估结果确定。

(2) 搬迁费：房屋搬迁费为每户 1500 元，被征收房屋建筑面积超过 30 平方米的，超过部分每 1 平方米增加 10 元搬迁费。

(3) 装饰装修及其他设施补偿：区房屋征收部门根据《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第 13 条的规定，参照长政办发〔2021〕78 号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿；协商不成的，将委托本项目依法确定的房地产价格评估机构评估确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿。

## 2. 单位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，按照评估机构出具的分户评估结果确定。

(2) 搬迁费：征收仓储、工业生产用房的搬迁费标准按《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十一条第二款执行；其他房屋搬迁费为每户 1500 元，房屋建筑面积超过 30 平方米的，超过部分每 1 平方米增加 10 元搬迁费。

(3) 装饰装修及其他设施补偿：区房屋征收部门根据《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第 13 条的规定，参照长政办发〔2021〕78 号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和

其他设施价值补偿；协商不成的，将委托本项目依法确定的房地产价格评估机构评估确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿。

### 3. 单位非住宅被征收人选择房屋产权调换的

（1）房屋产权调换遵循等价交换的原则。被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋的价值与产权调换房屋的价值由评估公司通过评估确定，按照评估结果与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（2）搬迁费：房屋搬迁费为每户 1500 元，房屋建筑面积超过 30 平方米的，超过部分每 1 平方米增加 10 元搬迁费。采取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的，给予被征收人两次搬迁费。

（3）装饰装修及其他设施补偿：区房屋征收部门根据《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第 13 条的规定，参照长政办发〔2021〕78 号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿；协商不成的，将委托本项目依法确定的房地产价格评估机构评估确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿。

（4）临时安置费：采取产权调换并实行过渡安置方式的，在过渡安置期间，对自行解决周转用房的被征收人，支付临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在约定的过渡安置期限内不支付临时安置费。采取现房产权调换方式的，不支付临时安置费。

采取过渡安置产权调换的，实际过渡期限从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。临时安置费按月计算，每月为被征收房屋评估值的 4%；每户（以不动产权属证书为准，共有产不分开计算）每月不得低于 800 元。

由于区人民政府或区征收办的责任，实际过渡期限超过约定过渡期限的，从逾期之月起，按下列规定增付或者支付临时安置费：

①对被征收人自行解决周转用房的，超过约定过渡期限在 12 个月以内的，按标准的 50%增付临时安置费；超过约定过渡期限在 12 个月以上的，按标准的 100%增付临时安置费；

②对已向被征收人提供周转用房的，除继续提供周转用房外，超过约定过渡期限在 12 个月以内的，按标准的 50%支付临时安置费；超过约定过渡期限在 12 个月以上的，按标准的 100%支付临时安置费。

#### 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。采取货币补偿或者现房产权调换方式的停产停业期限，按三个月计算；采取过渡安置产权调换方式的停产停业期限，按实际停产停业月数确定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，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。

#### 5. 征收直管公房住宅和单位自管房住宅的，区房屋征收部

门可以根据实际情况，在房屋征收补偿方案确定的征收签约期限内签订补偿协议和按期腾房的，给予产权管理单位（产权单位）按期签约奖励和按期腾房奖励，产权管理单位（产权单位）可以根据合法承租人签约、腾房时段，给予合法承租人适当的按期签约奖励和按期腾房奖励。

## 九、房屋权属认定和处理

被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿不符的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

本项目房屋征收范围内未经登记建筑的调查、认定和处理，按照《长沙市自然资源和规划局关于印发〈长沙市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑调查认定办法〉的通知》（长资规发〔2024〕16号）和相关法律、法规的规定执行。

## 十、其他事项

（一）在征收过程中，被征收人应当协助房地产价格评估机构对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值（含装饰装修及其他设施）评估所必需的情况和资料。

### （二）设有抵押权房屋的征收与补偿

征收设有抵押权的房屋，被征收人与区征收办在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达成补偿协议的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，由区征收办对被征收人给予补偿。

征收设有抵押权的房屋，被征收人与区征收办在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由区人民政府依照有关规定作出补偿决定，并依法保障抵押权人的合法权益。

## 十一、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。

## 十二、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。