

益阳市资阳区人民政府

益阳市资阳区人民政府 国有土地上房屋征收决定

益资国房征决字〔2023〕第1号

为完善资阳城区城镇老旧小区功能，根据《中华人民共和国国务院国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590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）、《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10号）等文件规定，资阳区人民政府决定启动城镇老旧小区改造项目16号地房屋征收，对五一路以东、向仓路以西、学园巷以南、五一路以北的规划红线范围内国有土地上房屋予以征收。现将有关事项公告如下：

一、征收项目名称：益阳市资阳区城镇老旧小区改造项目16号地。

二、征收范围：五一路以东、向仓路以西、学园巷以南、五一路以北的规划红线范围内国有土地上房屋。

三、征收部门：益阳市资阳区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室。

四、征收实施时间：自本决定公告之日起实施。协议签订及房屋腾空、拆除时间：2023年12月28日—2024年6月30日。

五、房屋征收与补偿政策和标准：《中华人民共和国国务院国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 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）、《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10 号）和《益阳市资阳区城镇老旧小区改造项目 16 号地国有土地上房屋征收与补偿方案》。

六、房屋征收范围内任何单位和个人不得进行下列活动：

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

（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。

七、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，完成搬迁。

八、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，也可以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：益阳市资阳区城镇老旧小区改造项目 16 号地国有土地上房屋征收与补偿方案

益阳市资阳区人民政府

2023 年 12 月 28 日

附件

益阳市资阳区城镇老旧小区改造项目 16 号地 国有土地上房屋征收与补偿方案

为完善资阳城区城镇老旧小区功能，资阳区人民政府决定启动 16 号地建设。为积极稳妥做好该项目的国有土地上房屋的征收与补偿工作，切实维护被征收人的合法权益，按照《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》（住建部建房〔2011〕77 号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 268 号）、《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10 号）等法律法规和政策规定，特制定本方案。

一、征收范围

五一路以东、向仓路以西、学园巷以南、五一路以北的规划红线范围内国有土地上房屋。

二、房屋的认定

有不动产权证书（房屋所有权证）的，以权证登记为准；无不动产权证书（房屋所有权证）的，按照《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10 号）第三章有关规定进行认定。

三、征收与补偿实施时间及步骤

(一) 2023 年 8 月 31 日 - 2024 年 6 月 30 日，发布拟征收范围公告，调查摸底，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，选定评估机构，评估并公示，签订征收与补偿安置协议，房屋腾空与拆除。

(二) 2024 年 7 月 1 日 - 2024 年 7 月 31 日，攻坚扫尾，全面完成征拆任务。

四、安置补偿资金及安置房

(一) 安置补偿资金

补偿资金按要求足额拨付到益阳市资阳区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室（以下简称区征补办）指定专用账户上。实行专款专用，并接受监察、财政、审计等部门的监督。

(二) 公共租赁住房与安置房

1. 符合保障性住房条件的可向区住房保障中心申请分配公共租赁住房。

2. 选择产权调换安置的，可在兴业二期安置小区选择产权调换房安置。兴业二期小区 4 号栋共 126 套安置房，土地性质为出让用地。户型面积分别为：三室二厅，每套面积 134.46 平方米（以市房地产测绘队测绘面积为准），共 14 套；二室二厅，每套面积 92.61 平方米（以市房地产测绘队测绘面积为准），共 112 套。

五、被征收房屋的评估

房地产价格评估机构由资阳区城镇老旧小区改造项目 16 号

地内被征收人，在本市房地产价格评估机构备选库中具有相应资质的评估机构中协商选定。房屋征收部门将以公告的形式告知被征收人在规定时间内协商选定评估机构。如协商不成，由区征补办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。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评估。

六、补偿标准与安置方式

本项目房屋按所有权人的性质分为：私有房屋、国有直管公房、单位自管公房。

（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主体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、购房补助费、寻房补助费和3个月的临时安置费。具体标准如下：

①房屋的主体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，由征收实施单位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（房

屋所有权证和国有土地使用证)及相关资料交区征补办后,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购房补助费: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。《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》(益政发〔2020〕10 号)文件第二十八条第六款选择货币补偿的情形除外。

⑦寻房补助费: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。《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》(益政发〔2020〕10 号)文件第二十八条第六款选择货币补偿的情形除外。

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”,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。产权调换实施方案如下:

① 产权调换房房源指导价格

兴业二期4号栋高层住宅1-7层产权调换面积以外的指导价格为每平方米4500元,第8层起(含第8层)至第19层(含第19层),每增高一层每平方米单价依次增加10元,第20层起(含第20层)至第29层(含第29层),在第19层的房屋价格基础上每增高一层每平方米单价依次递减10元。

② 基本程序

被征收人签订《国有土地上房屋补偿安置协议》(以下简称《补偿协议》)生效并腾空房屋后,征收实施单位协助产权调换人到兴业二期看房、选房,在征收实施单位填写《产权调换申请表》并初审;产权调换人备齐相关资料经区棚改指挥部审批后,再由资阳发展集团人员对产权调换人进行核对、清算,签订购房合同,按合同约定期限交房。

③ 产权调换规则

A. 产权调换面积以《补偿协议》中认定的被征收房屋合法面积为准,按1:1.1的比例进行调换。

B. 商铺、车库等非住宅用房均不属于产权调换房范围。

C. 选择七层以下（含第七层）的，产权调换面积内互不找补楼层差价。

D. 产权调换面积内的房款交纳，由被征收人货币补偿中的房屋主体评估价值、购房补助、寻房补贴三部分组成，具体以区棚改指挥部核定的补偿资金支付表为计算依据。

④楼层差价及计算方法

A. 选择产权调换房楼层与搬迁房屋对应楼层相同时，产权调换面积内互不找补差价。

B. 产权调换房楼层价格高于搬迁房屋对应楼层价格的，由被征收人找差价给项目公司，计算方法为：

补差款=（产权调换房楼层价格－搬迁房屋对应楼层价格）
× 产权调换面积

⑤面积差价及计算方法

A. 选择产权调换房面积与产权调换面积相同时，互不找补差价。

B. 产权调换房面积大于产权调换面积，由被征收人按产权调换房指导价补差价给项目公司。

⑥产权调换房选房顺序的确定

产权调换选房顺序由征收实施单位根据被征收人签订协议、搬迁房屋的先后顺序进行确定。

⑦权证办理及费用承担

兴业二期 4 号栋房屋进行产权调换的各项办证费用由产权

调换人承担，权证办理由原房屋开发主体公司负责。

⑧安置房交房标准

安置房符合国家住宅建设规范标准和验收标准的房屋，产权面积以房管部门核定产权面积为准，交房标准以已竣工房屋现状交房。

安置房的房屋维修资金由被征收人承担，房屋维修资金缴纳按相关部门有关规定执行。

⑨选择产权调换补偿标准

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 临时安置费：临时安置费月标准与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到区征补办之日起至产权调换房交付之日后 3 个月止。产权调换房为多层建筑期房的，过渡期限一般不得超过 24 个月；产权调换房为高层建筑期房的，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），可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

私有非住宅补偿包括征收房屋的整体主体评估价值和装饰装修费、搬迁费、停产停业补偿、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖。

（1）房屋的整体主体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（房屋所有权证和国有土地使用证）及相关资料交区征补办后，被征收房屋为商业用房的，按被征收房屋的面积给予每平方米 200 元的奖励；被征收房屋为办公、工业用房或其他用房的，按被征收房屋的面积给予每平方米 100 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，并经征收实施单位查验合格后，被征收房屋为商业用房的，按被征收房屋的面积给予每平方米 100 元的奖励；被征收房屋为办公、工业用房或其他用房的，按被征收房屋的面积给予每平方米 50 元的奖励。

(5) 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) 停产停业补偿：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：选择货币补偿的按被征收房屋整体评估价值的 5% 给予被征收人；选择产权调换的，按照被征收房屋整体评估价值的 7‰/月给予补偿，停产停业期限按照实际停产停业的月数计算确定，且不超过房屋整体评估价值的 5%。

(二) 国有直管公房补偿、奖励

征收国有直管公房，只对国有直管公房的管理单位进行补偿。补偿和奖励标准按照《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10号）的标准予以补偿。承租人的补偿安置由国有直管公房管理单位负责。

（三）单位自管公房补偿、奖励

征收单位自管公房，只对单位自管公房所有权人进行货币补偿。补偿和奖励标准按照《益阳市人民政府关于印发〈益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（益政发〔2020〕10号）的标准予以补偿。居住人、承租人的补偿安置由所有权人或主管部门依照相关政策规定确定。

七、其他规定

1. 私有住房面积小于45平方米的（以不动产权证书或房屋所有权证为准，共有产权不分开计算），其被征收房屋面积按45平方米进行补偿。但对被征收人及其配偶和未成年子女在益阳市城市规划区内另有房屋（含非住宅），面积合并超过45平方米的，则按被征收房屋的实际面积进行补偿安置。

2. 本方案所指的被征收人为不动产权证书（房屋所有权证）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。

3. 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。

4. 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。