龙山县民安街道集贸街棚户区改造项目国有

土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

根据国民经济和社会发展计划，推进城市建设改善群众住

房条件的需要，确保房屋征收补偿工作“依法、公正、阳光、

和谐”进行，依据国家相关法律法规和征收补偿政策，结合我

县实际，特制定本方案。

一、征收目的

为加快城市建设，有力推进民安街道集贸街棚户区改造工

作，改善居民居住条件和居住环境，提高居民生活质量。

二、征收政策依据及原则

（一）法律依据

1.《中华人民共和国民法典》

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》

3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590

号）

4.《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

5.《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）

6.《湘西自治州国有土地上房屋征收与补偿办法》（州政

发〔2016〕19号）

（二）征收补偿原则

1.坚持依法依规、程序合法、公平公正、结果公开的原则。

2.遵循先补偿、后搬迁的原则。

三、征收部门与征收实施单位

（一）征收主体：龙山县人民政府。

（二）房屋征收部门：龙山县住房保障服务中心。

四、征收范围

龙山县民安街道集贸街棚户区改造项目征收范围内国有土地上房屋及其附属物。原炮火厂第 3 栋宿舍；西至原炮火厂第栋宿舍；北至原龙山农村商业银行集贸街支行房屋；南至原旅游局集贸街宿舍。(拟征具体范围：原炮火厂第1栋、第3栋宿舍房屋共40套，门面共27间），以上地块四至界线以规划用地红线图为准。

五、征收签约搬迁期限

签约期限从征收决定公告发布之日起并收到分户评估报告

三个月内，搬迁期限以签订的征收协议约定期限为准。

六、国有土地上房屋面积和性质认定

（一）已经登记的国有土地上房屋。其性质、用途和建筑

面积，以县自然资源局和原县房地产管理局颁发的权属证书和

登记簿的记载为准，或者以县自然资源局颁发的不动产权属证

书与管理的不动产登记簿的记载为准；记载不一致的，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。产权

人认为产权证登记面积与实际面积不相符的，可以向房屋征收

部门申请重新测量，并以实际测量面积为准。

（二）国有土地上未经登记的建筑物及附属物。由县人民

政府组织县自然资源局、县住建局、县城管和执法局、县住保

中心等单位成立联合调查组对未经登记的建筑进行调查、认定

和处理。按有关政策规定，对认定为合法建筑的给予市场评估

价值补偿；对认定为未超过批准期限的临建房及未批准的配建

房给予重置价格补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临

时建筑以及征收范围公告后抢搭建的建筑物和附属构筑物不予

补偿。

七、房屋征收补偿标准

（一）房屋价值补偿。被征收房屋的价值补偿标准，以依

法选定的房地产评估机构评估结果为准（房改房为有限产权房

的，按评估价值的 80%给予补偿）。

（二）装饰装修补偿。装饰装修及其他建（构）筑物价值

补偿依照具有资质的评估机构依法评估结果给予补偿。

（三）改变房屋使用性质的补偿。对在本项目征收所涉及

改变使用性质房屋征收与补偿的按以下方式给予认定和补偿：

1.改变使用性质的房屋是指实际用途与房屋权属证书及房

屋登记簿记载的用途不一致且未取得相关部门批准文件的房屋。

（1）住改商：房屋权属证书及房屋登记簿记载的用途为住宅，实际用作经营性商业用房的房屋。

（2）非改商：房屋权属证书及房屋登记簿记载的用途为仓库、厂房、办公等其他非住宅，实际用作经营性商业用房的房屋。

（3）非改住：房屋权属证书及房屋登记簿记载的用途为仓库、厂房、办公等其他非住宅，实际用作住宅的房屋。

2.“住改商”和“非改商”的房屋符合下列条件的，采取

货币补偿方式的，可以参照改变使用性质后房屋用途的市场评

估价值的 80%给予补偿；采取产权调换方式的，只能按房屋产

权登记的使用性质给予调换。

（1）房屋征收决定公布时，被征收人或房屋承租人正在经

营且依法取得营业执照，房屋用作经营时间连续超过两年以上的。

（2）依照税务管理有关规定取得税务登记证并有两年以上纳税记录的；或者依照税务管理有关规定取得税务登记，但由于按照国家税收政策规定享受减免税或核定未达到起征点而无纳税记录，获得税务部门相关证明的。

（3）营业执照的营业地点与被征收房屋的位置相符合，且营业执照核定的经营范围与实际经营内容相符。

（4）经营特种行业的还需依法取得特种行业许可证。

“住改商”房屋参照改变使用性质后相应非住宅商业用房进行

补偿时，原则上只对房屋第一层的实际商业用房部分予以认定。

3.有下列改变使用性质的房屋仍按权属登记的性质补偿：

（1）房改住宅、商品房、集资住宅等成套住宅。

（2）办理工商税务登记证，但未实际经营的房屋。

（3）“非改住”房屋征收补偿标准原则上仍按房屋权属登记的用途进行补偿。

八、房屋征收补偿方式

以货币补偿为主，以产权调换为辅，通过差别化奖励，鼓

励选择货币补偿。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房

屋产权调换（仅限于主体房屋面积，其他附属房屋、配建房、

杂物间及车库给予货币补偿）。对于不同的安置方式给予不同

的奖励和补助。

（一）货币补偿

货币补偿是指在征收补偿中，经征收人与被征收人双方协

商，并由征收人按市场评估价格对被征收人的房屋以货币形式

给予一次性补偿。

货币补偿金额内容：

1.被征收房屋价值补偿：其补偿标准通过房地产中介评估

机构评估确定。

2.房屋装饰装修补偿：其补偿标准依照具有资质的房地产

评估机构依法评估结果确定。

3.搬迁费、过渡安置费：按本方案第九条确定。

4.停产停业损失费：按本方案第十条确定。

5.奖励：成新奖、上浮奖、按时签约奖、单元集体签约奖、

按时搬迁奖、货币补偿奖、自寻房源奖按本方案第十一条第一

项的规定确定。

（二）产权调换

产权调换是指征收人按本方案指定的安置房源与被征收人

的房屋进行产权调换的行为。

1.产权调换补偿内容：

（1）调换面积按本条第四项规定执行；

（2）房屋装饰装修补偿标准依照具有资质的房地产评估

机构依法评估结果确定。

（3）搬迁费、过渡安置费：按本方案第九条确定。

（4）停产停业损失费：按本方案第十条确定。

（5）奖励：按时签约奖、单元集体签约奖、按时搬迁奖

按本方案第十一条第二项的规定确定。

2.选房原则

签订补偿协议后，遵循先签先选房的原则预选安置房。不

按协议按时搬迁的，取消所选安置房，完成搬迁后重新选房。

3.安置房源

由政府向市场依法公开采购，用于安置被征收人的安置房。

4.产权调换方式

（1）自建私有独栋房屋的，其土地性质为国有划拨地，用途为住宅的，按其主体房屋底层建筑面积的 40%在本项目区调换相近面积的商业门面，底层剩余建筑面积及二层（含二层）以上的建筑面积按 1：1.2 的比例调换房型面积最接近的高层或多层安置房；剩余空隙土地按评估价值予以补偿。

（2）自建私有独栋房屋的，其土地性质为国有出让地，用途为住宅的，按其主体房屋底层建筑面积的 50%在本项目区调换相近面积的商业门面，底层剩余部分及二层（含二层）以上的建筑面积按 1:1.2 的比例调换房型面积最接近的高层或多层安置房；剩余空隙土地按评估价值予以补偿。

（3）自建私有独栋房屋的，其土地性质为国有出让地，土地用途为商业的，按其相应楼层建筑面积 1:1 的比例在本项目区调换相应楼层相近面积的商业门面，剩余空隙土地按评估价值予以补偿。

（4）自建私有独栋房屋的，其土地用途为商住的，按其主体房屋底层建筑面积 1:1 的比例在本项目区调换相近面积的商业门面，二层以上的建筑面积按 1:1.2 的比例调换房型面积最接近的高层或多层安置房；剩余空隙土地按评估价值予以补偿。

（5）被征收房屋土地用途为工业用地，可以选择与工业集中标准化厂房实施产权调换，调换原则为等价调换，超过价值

部分相互找补差价。

（6）私有产权住房（房改房、集资房、安置房、商品房）按 1：1.2 调换房型面积最接近的高层或多层安置房。房改房为有限产权的，按 1:1 的比例置换房型面积最接近的高层或多层安置房。擅自扩建部分和私自搭建的简易房不作产权调换，按有关政策执行。

（7）安置房建筑面积小于被征收应调换房屋面积的，由征收人按同期安置房采购价格以货币方式给被征收人予以补偿。安置房建筑面积大于被征收人应调换的房屋面积在20平方米（含 20平方米）以内，由被征收人按建筑成本价以货币方式予以购买，安置房建筑面积大于被征收人应调换的房屋面积20平方米以上，20平方米以上面积由被征收人按同期安置房的采购价格予以购买。被征收人选择多套安置房的，应合并计算建筑面积。

（8）被征收人可选择商业用房而选择置换多层或高层住宅房屋的，可将应置换的商业面积按 1:2 的比例置换住宅。

九、搬迁费、过渡安置费

（一）搬迁费(含搬出、搬进）

1.被征收房屋面积在100平方米以下的，每户补助标准为

4000元；100平方米以上至200平方米的，每户补助标准为5000元；超过200平方米超出部分按16元/平方米给予补助。

2.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，按照有关规定据实核算，无法核算的评估确定；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可以按有关规定评估确定其实际价值给予相应补偿，对废弃的生产设备不予补偿。

3.被征收单位自管房产住宅用于出租的，其承租人可以享受搬迁补偿。

4.申请人民法院强制执行的，取消搬迁费。

（二）过渡安置费

过渡安置以户为单位，家庭人口为4人以下（含4人）的，

按每户10000元/年支付；家庭人口超过4人的，对超过的人口按100元/人/月的标准支付。不足1月的按1月计算。过渡期限为24个月。因产权调换房屋未按期交付造成超过补偿协议规定的过渡期限的，从延期之日起，延期在1年内的以原标准的1.5倍计算并按月支付。延期超过1年的，以原标准2倍按月支付，不足一月的按一月计算。过渡安置费自签订协议并交验被征收房屋的当月开始计算。

十、停产停业损失费

（一）停产停业损失费按《湖南省实施〈国有土地上房屋

征收与补偿条例〉办法》的规定执行；被征收房屋出租的，被

征收人应与承租人解除租赁关系，租赁费用由出租人自行解决。

（二）被征收人出租门面或自行经营的，按门面的评估价

值 7‰/月的标准给予停产停业损失费，停产停业期限从签订协

议之日起按24个月计算。选择产权调换的，超过24个月提供

房屋的，按实际月份计算，不足一月的，按一月计算。

（三）被征收房屋为住宅房屋或非住宅房屋改为经营性用

房的，原则上不给予停产停业补偿；但根据实际情况，持有工

商营业执照、税务登记证、纳税证明，且营业场所与房屋地址

一致的，并已经营六个月以上的给予适当补助。

（四）被征收人认为停产停业损失超过被征收房屋评估价

值 7‰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，以及相关证明材料，由房地产价格评估机构进行

评估，并按照评估结果给予补偿。

十一、奖励及优惠政策

（一）对于被征收人（不含公产房单位）选择货币补偿的，

被征收人在征收决定书规定的签约期限内签订货币征收补偿协

议并搬迁腾空房屋，房屋征收部门对被征收人给予以下奖励：

1.成新奖励

对被征收房屋按房屋实际成新度提高两个成新度后计算补偿，如房屋提高两个成新度后仍不足八成新的，可以按八成新计算补偿，最高按十成新计算补偿。

2.上浮奖励

对被征收房屋（不含商业用房、公产房）在提高成新度的

基础上，可再根据评估报告测算出的征收补偿单价适当上浮，

上浮比例为 15%。

3.按时签约奖励

（1）自收到分户评估报告之日起 30 日之内（含当日）被

征收人已签订货币补偿协议的给予 2 万元的签约奖励；

（2）自收到分户评估报告 31 日起至 60 日内（含当日）

被征收人已签订货币补偿协议的给予 1.5 万元的签约奖励；

（3）自收到分户评估报告 61 日起至 90 日内（含当日）

被征收人已签订货币补偿协议的给予 1 万元的签约奖励；

（4）自收到分户评估报告之日起，90 日之内（含当日）

按单元所有被征收人均已签订货币补偿协议的给予被征收人每

户增加 1 万元的集体按时签约奖。

4.按时搬迁奖励

（1）私有产权住房（房改房、集资房、商品房）被征收人在协议规定期限内完成搬迁并交付验收合格的按房屋面积大小给予按时搬迁奖励：房屋面积在 60 ㎡以下（含 60 ㎡）的由征收人按每套 2 万元标准予以奖励；房屋面积在 60 ㎡以上至80 ㎡的，按每套 2.5 万元标准予以奖励；房屋面积在 80 ㎡以上至 100 ㎡的，按每套 3 万元标准予以奖励；房屋面积在 100

㎡以上至 120 ㎡的，按每套 3.5 万元标准予以奖励；房屋面积

在 120 ㎡上的，按每套 4 万元标准予以奖励。

（2）自建私有独栋房屋（含商业用房）的被征收人在协议规定期限内完成搬迁并交付验收合格的按房屋评估价值的10%给予按时搬迁奖励，住宅房屋每栋不足5万元的按5万元奖励。

5.货币补偿奖励

（1）私有产权住房（房改房、集资房、商品房）在规定期限内签订货币补偿协议，并按协议约定期限搬迁的一次性再给予 1000元/㎡的奖励，不足10万元的给予10万元奖励。

（2）自建私有独栋房屋（含商业用房）的被征收人在规定期限内签订货币补偿协议，并按协议约定期限搬迁的再按房屋评估价值的 10%给予货币补偿奖励，住宅房屋每栋不足10万元的按 10 万元奖励。

6.自寻房源奖

被征收人在民安街道老城区范围自寻房源的，给予2万自寻房源奖励。

7.迁出旧城奖

选择迁出民安街道老城区范围外购买县行政区域范围内自

寻房源的给予8万元迁出旧城奖励。

8.购房补助

三年内在本县区域购买合法产权房屋（仅限于一户征收户购买1套房屋，不含私有独栋房、商业用房）的给予市场销售价格 20%的补助，补助面积不超过130平方米，不购买房屋的不予补

助。

（二）被征收人选择产权调换的，被征收人在征收决定规

定的签约期限内签订产权调换补偿协议并搬迁腾空房屋，房屋

征收部门对被征收人给予以下奖励：

1.按时签约奖励

（1）自收到分户评估报告之日起30日之内（含当日）被

征收人已签订产权调换补偿协议的给予2万元的签约奖励；

（2）自收到分户评估报告31日起至60日内（含当日）被征收人已签订产权调换补偿协议的给予1.5万元的签约奖励；

（3）自收到分户评估报告61日起至90日内（含当日）

被征收人已签订产权调换补偿协议的给予1万元的签约奖励；

（4）自收到分户评估报告之日起，90日之内（含当日）

按单元所有被征收人均已签订产权调换补偿协议的给予被征收

人每户增加1万元的集体按时签约奖。

2.按时搬迁奖

（1）私有产权住房（房改房、集资房、商品房）被征收人在协议规定期限内完成搬迁并交付验收合格的按房屋面积大小给予按时搬迁奖励：房屋面积在60㎡以下（含60㎡）的由征收人按每套2万元标准予以奖励；房屋面积在60㎡以上至80㎡的，按每套2.5万元标准予以奖励；房屋面积在80㎡以上至100㎡的，按每套3万元标准予以奖励；房屋面积在100㎡以上至120 ㎡

的，按每套3.5万元标准予以奖励；房屋面积在120㎡上的，按每套4万元标准予以奖励。

（2）自建私有独栋房屋（含商业用房）的被征收人在协议规定期限内完成搬迁并交付验收合格的按房屋评估价值的10%给予按时搬迁奖励，住宅房屋每栋不足5万元的按5万元奖励。

3.迁出旧城奖

凡在规定期限内签订产权调换补偿协议并完成搬迁的，选择迁出民安街道区域调换政府采购安置房的给予8万元奖励。

（三）对于征收单位公产房屋的，被征收人在规定期限内

搬迁腾空房屋并交验的，房屋征收部门给被征收单位适当补助。

（四）有下列情形之一的，被征收人不得享受本办法规定

的奖励：

（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，

但未按协议约定期限腾空房屋交付验收的。

（3）由县人民政府依法作出征收补偿决定的。

（4）两违建筑不予奖励。

十二、补助办法

在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，被征收人因重大

疾病、突发重大意外事故、丧失劳动能力或家庭生活特别困难

及其不可抗力等情况有搬迁困难的，由本人申请，经房屋所在

地的社区和街道办事处以及房屋征收、民政等部门核实，对符

合条件的，由房屋所在地的社区和街道办事处会同房屋征收部

门适当给予房屋搬迁补助。

十三、其他事项

（一）设定有抵押权的房屋，依照《中华人民共和国民法

典》的规定执行。

（二）出租给他人居住或经营的房屋，由出租人负责解除

租赁合同。承租人与被征收人之间的经济问题，由租赁双方自

行解决。

（三）被征收房屋存在租赁关系但生产经营不是产权人的，

其补偿金额按照其产权人与租赁人议定的分配协议执行。

（四）签订征收补偿协议时应持有效身份证明，提交被征

收房屋权属证件；房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收

回。

（五）为保证安全，被征收房屋由征收人统一拆除，被征

收人不得私自拆除，若被征收人私自拆除造成安全责任事故的，

由被征收人承担责任。

（六）关于办证费用：被征收房屋有合法产权的，原证登

记面积税费由征收单位承担，房屋维修资金不属于办证费用由

被征收人承担，超过原证登记面积的部分所需税费由被征收人

承担；被征收房屋未取得合法产权的，被征收人应当提供获得被征收房屋相关证明，办证所需的税费全部由被征收人承担，原证载面积按原政府指导价补交税费，超过部分按现行市场价格缴纳税费。

十四、争议处理

（一）房屋征收部门与被征收人订立补偿协议后，一方当

事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法向人

民法院提起行政诉讼或依法采取相应行政措施。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收公告规定的签约期

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

房屋征收部门报请龙山县人民政府依照《国有土地上房屋征收

与补偿条例》规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房

屋征收范围内予以公告。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）被征收房屋产权有争议的，由争议当事人自行协商，

若在征收公告规定的签约期限内仍无法协商一致的，按被征收

房屋所有权人不明确处理。

（四）具有下列争议情形的，龙山县人民政府可向人民法

院依法申请强制执行：

1.被征收人对龙山县人民政府依照《国有土地上房屋征收

与补偿条例》（国务院令第590号）作出的补偿决定不服的，

提起行政复议或行政诉讼后，对复议或诉讼结果拒不执行的；

2.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逾期不执行龙山县人民政府作

出的补偿决定的。

（五）按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院

令第590号）规定，争议期间不停止征收工作的正常进行。

十五、法律责任与监督

（一）房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中

不履行本方案规定，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，

由龙山县人民政府责令纠正，对当事人通报批评；造成损失的，

依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他责任人员，

依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，

构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）纪检、监察部门对房屋征收过程的违纪行为进行调

查、核实、查处。

（四）县财政局、县审计局对征收补偿费用管理和使用情

况进行监督。

（五）征收搬迁期限内达不成补偿协议的，由县人民政府

作出补偿决定。被征收人应当自觉履行，如不服决定，可申请

行政复议或向人民法院起诉。征收部门根据补偿决定给予补偿。

期限届满，县人民政府申请人民法院强制执行。

十六、附则

（一）本方案中未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与

补偿条例》（国务院令第 590 号）及省、州、县有关法规政策

执行。

（二）征求意见的期限为该公告发布之日起 30 日内。

（三）本方案仅限于龙山县民安街道集贸街棚户区改造项

目。

（四）本方案由龙山县住房保障服务中心负责解释。