**桃源县漳江小学校区扩容提质项目国有土地上**

**房屋征收与补偿工作方案**

## （征求意见稿）

为确保桃源县漳江小学校区扩容提质项目国有土地上房屋征收与补偿工作顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《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）、《常德市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（常政发〔2021〕6号）、《桃源县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（桃政发〔2021〕2号）等法律法规和文件规定，制定本工作方案。

一、征收目的

改善漳江小学办学条件，满足教学需要。

二、征收范围

大致范围：东至渔父南路，南至县林业局院落，西至漳江小学院落，北至原副食品公司院落（具体范围以有权部门出具的项目规划控制蓝线图为准）。

三、征收当事人

（一）征收主体

桃源县人民政府。

（二）征收部门

桃源县国有土地上房屋征收与补偿事务中心（以下简称县征收事务中心）。

（三）征收实施单位

桃源县人民政府漳江街道办事处。

（四）被征收人

上述征收范围内国有土地上所有被征收建筑物、构筑物和附属物的所有权人。

四、被征收人确定的方式及计户依据

被征收人是被征收房屋的所有权人。所有权人有争议的，按有关法律、法规处理。计户依据以房屋所有权证为准，被征收房屋有共有权人的，所有共有权人视为一个被征收人。

五、征收补偿内容

对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因房屋征收造成的停产停业损失的补偿。

（四）对被征收人给予的补助和奖励；

六、征收补偿方式及补偿、奖励标准

（一）补偿方式

1.征收住宅房屋补偿方式

（1）被征收人可以选择货币补偿方式，也可以选择产权调换方式。

（2）被征收人自愿选择货币补偿方式的，在规定期限内签订《国有土地上房屋征收补偿协议》，并完成搬迁的被征收人，除给予被征收房屋市场评估价值补偿外，按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地价值）给予一定比例的奖励。

（3）被征收人选择产权调换方式的，实行等面积调换，并结算住房结构差价。具体调换结算方法如下：

①产权调换住房结构差价结算标准：被征收房屋为砖木结构或木结构，被征收人选择多层住宅安置的，被征收人向征收人支付100元/平方米的结构差价；被征收人选择高层住宅安置的，被征收人向征收人支付150元/平方米的结构差价。被征收房屋为砖混结构，被征收人选择多层住宅安置的，被征收人与征收人不找补结构差价；被征收人选择高层住宅安置的，被征收人向征收人支付50元/平方米的结构差价。

②产权调换房屋地点及户型差价找补：产权调换房屋在该项目指定的安置小区。在等面积调换后，被征收人还需购买的，在15平方米范围内的，按房屋建设成本价购买（含原材料成本、人工成本、机械设备费用、土地价值及相关税费等）。超过15平方米范围的，按市场价购买。

③产权调换资格审查、选房及办证：被征收人选择产权调换资格由被征收人据实申报，所在社区居委会初审，漳江街道办事处审核，县征收事务中心审批。选房工作由街道办事处牵头，相关社区和房屋征收范围内相关单位配合，组织被征收人在指定安置小区按签订《国有土地上房屋征收补偿协议》的先后顺序选房或采取同户型房屋抽签方式选定，并负责办理《不动产权证书》，以及水、电、燃气、电视入户等手续。

④产权调换对未经登记自建（加建）房屋的补偿措施：被征收人原被征收房屋有未经登记的自建（加建）房屋和其它建（构）筑物的面积不计入产权调换面积，只按市场评估价给予货币补偿（不享受货币补偿奖励政策）。

2.征收非住宅用房补偿方式

征收非住宅房屋，采用货币补偿方式。在规定期限内签订《国有土地上房屋征收补偿协议》，并完成搬迁的被征收人，按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地价值）给予一定比例的奖励。

3.征收土地使用权范围内未经登记的用于商业和居住的自建（加建）房屋和其它建（构）筑物补偿方式

县城区（城镇）征收在2008年以前未按法律规定修建的用于商业和居住的房屋，原则上可按住宅房屋征收价值的100%予以货币补偿。县城区（城镇）征收在2008年至2011年期间未按法律规定修建的用于商业和居住的房屋，经有权部门依法处罚的，按住宅房屋征收价值的90%予以货币补偿；未经有权部门依法处罚的，按住宅房屋征收价值的80%予以货币补偿。县城区（城镇）征收在2011年以后未按法律规定修建的建（构）筑物，由征收实施单位劝其自行拆除，在规定的期限内自行拆除的，给予适当工料补贴；逾期未自行拆除的，不

予补贴，并由漳江街道办事处牵头，城管、住建、自然资源等部门配合依法组织强制拆除。

（二）相关补偿标准

1.被征收房屋的补偿标准

不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。具体补偿金额由被征收人选定的具有相应资质的房地产价格评估机构，根据被征收房屋的区位、结构、用途、建筑面积、装饰装修等按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

2.征收经营门店补偿标准

（1）房产证和国土证（不动产权证书）均载明为商业的，接商业用途价值补偿。

（2）房产证和国土证（不动产权证书）均载明为住宅，被征收人将县城（城镇）规划区内道路两旁住宅第一层改作商业门店，且在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年（含）以下、2年以上并实际经营（有免税政策规定的除外），营业执照所载明的营业场地与房屋所有权证一致，被征收人选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的70%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与

被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的65%予以补贴。在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年以上（有免税政策规定的除外），被征收人选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的80%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的75%予以补贴。

被征收人将住宅第二层及以上实际经营且取得营业执照、税务登记证等经营手续、纳税记录在5年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米1000元予以补贴；5年（含）以下、2年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米600元予以补贴。

1. 非住宅改作经营门店补贴标准。被征收人将办公用房、车间、仓库等第一层改作商业门店，且在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年（含）以下、2年以上并实际经营（有免税政策规定的除外），营业执照所载明的营业场地与房屋所有权证一致，被征收人选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的35%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的30%予以补贴。在房屋征收公告发布前取得营业执照、税务登记证5年以上（有免税政策规定的除外），被征收人

选择货币补偿的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的50%予以补贴；只取得营业执照或税务登记证任意一证的，按同地段、同类商业门店评估价值与被征收房屋所有权证载明用途评估价值之差的40%予以补贴；未取得营业执照、税务登记证的，按原房屋所有权证登记用途补偿。

被征收人将办公用房、车间、仓库等第二层及以上实际经营且取得营业执照、税务登记证等经营手续、纳税记录在5年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米800元予以补贴；5年（含）以下、2年以上的（有免税政策规定的除外），按实际经营面积每平方米500元予以补贴。

被征收人将办公用房改作生产用房的，不予调整，仍按办公用房性质评估。

3.因征收房屋造成搬迁的补偿标准

（1）被征收住宅房屋建筑面积在100平方米（含）以下的，按2000元／次支付搬迁费（货币补偿按一次计算，产权调换按二次计算）；被征收住宅房屋建筑面积在100平方米以上的，按3000元／次支付搬迁费（货币补偿按一次计算，产权调换按二次计算）。

（2）征收房屋需要搬迁机械设备和其他物资的，搬迁费由征收部门与被征收人参照行业标准协商确定；协商不成的，评估确定。

4.因征收房屋造成临时安置的补偿标准

被征收住宅房屋建筑面积在100平方米（含）以下的，临时

安置费1200元/月；被征收住宅房屋建筑面积在100平方米

以上的，临时安置费1500元/月。选择货币补偿安置的，临时安置期限为6个月；选择产权调换安置的，县征收事务中心与被征收人按产权调换房屋的合理建设工期约定临时安置期限。实际临时安置期限自被征收人签订房屋征收补偿协议书之日起至产权调换房屋交付之日止。交付后另增加3个月临时安置期，按基本标准支付临时安置费。

5.征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的补偿标准

征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，按照被征收合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地价值）7‰的6倍给予补偿。被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向县征收事务中心提供房屋征收前上一年度实际经营效益等相关证明材料，由房地产评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。未经法定机关批准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。

（三）相关奖励标准

1.选择货币补偿方式奖励标准

征收住宅，被征收人选择货币补偿的，按合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地价值）的25%给予奖励；征收非住宅一楼，被征收人选择货币补偿的，合法房屋主体建筑评估价值（含证载土地价值）的20%给予奖励，其他非住宅按10%给予奖励。

2.提前搬迁奖励标准

提前搬迁的，每户给予20000元奖励。

 3.房屋征收整体配合奖。

 县征收事务中心根据实际可将房屋征收范围划分若干片区单位，每个片区单位所有被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议，并在规定的时限内腾房搬迁的，给予每户10000元奖励。片区单位划分情况应随房屋征收补偿方案一并公布。

4.困难补助标准

实行货币补偿的，被征收住宅房屋建筑面积在70平方米（含）以下，且被征收人及其配偶和未成年子女在该被征收房屋之以外无房屋的，每户给予25000元的住房困难补助。被征收人及其配偶和未成年子女另有商业门店的（含非住宅改作经营门店），不享受住房困难补助。

七、签订房屋征收补偿协议要件

（一）被征收人身份证、银行卡原件和复印件各2张。

（二）房屋所有权证、国有土地使用权证（或者不动产权证书）原件（在被征收人签订协议、结清征收补偿款后由征收部门

收回并统一注销）。

（三）被征收人结清所有水、电等费用缴费发票（票据）。

（四）被征收人不能到场办理手续的，可以委托他人办理。

委托办理应提供经公证后的委托书原件、房屋征收相关要件、被征收人身份证复印件及委托代理人身份证原件和复印件2张。

八、附则

（一）本方案未尽事宜，按照国有土地上房屋征收与补偿相关法律法规执行。

（二）本方案由县征收事务中心负责解释。