附件：

邵阳市民族路（资江南岸至白公西路段）项目 国有土地上房屋征收补偿方案

根据全市土地利用总体规划和国民经济和社会发展规划，为完善中心城区功能配套，加快城市基础设施，区人民政府决定对邵阳市民族路（资江南岸至白公西路段）项目规划蓝线范围内国有土地上的房屋实施征收。为保障被征收人合法权益，妥善补偿安置被征收人，根据相关法律法规，结合征收范围内房屋的实际情况，特拟定本征收补偿方案。

一、征收依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）

（二）《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）

（三）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

（四）《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（邵市政发〔2019〕1号）

（五）《邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿办法》（市政办发〔2016〕10号）

二、征收与补偿的基本原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，对被征收人依法依规补偿。

三、征收范围

邵阳市民族路（资江南岸至白公西路段）项目国有土地上的房屋及附属物（详见项目规划蓝线图）。

四、征收部门及实施单位

邵阳市大祥区人民政府为征收主体，委托区征地和房屋征收工作办公室组织实施，邵阳市大祥区商居中心项目建设协调指挥部及城北路街道、西外街社区具体负责实施。

五、征收实施时间

自区人民政府发布《房屋征收决定》之日起 60 天为房屋征收签约期限。

六、征收补偿方式和标准

（一）征收补偿的方式

被征收住宅房屋可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。选择房屋产权调换的，提供安置房源供被征收人选择，按签约顺序，在候选安置房源中选房。被征收地段用于商业、办公用房安置房源不足或者不用于商业、办公用房建设的，应当鼓励、引导被征收人选择货币补偿。

对于征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，按市政发〔2013〕36 号文件组织相关部门进行调查和认定，并出具书

面认定意见书。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，依法不予补偿，按相关规定处置。

住宅房屋选择产权调换的，按登记的或认定的正房建筑面积依照“面积就近，套型就少”的原则确定安置房建筑面积及套型，正房以外的房屋和附属物一律作价补偿。

（二）征收补偿标准

1. 选择货币补偿的：

房屋征收补偿额=被征收房屋的评估价值+附属设施及装饰装修的补偿+1次搬迁费+临时安置费。

2. 选择产权调换的：

房屋征收补偿额=被征收房屋的评估价值+附属设施及装饰装修的补偿+2次搬迁费+临时安置费。产权调换房屋的价值和房屋征收补偿额实行结算，相互找补差价。

3. 征收个人住宅，被征收人属于低收入住房困难家庭，其被征收房屋建筑面积不足50 m²（含50 m²），并选择房屋产权调换的，50 m²以内的（含50 m²）安置房建筑面积，被征收人不付差价；超过50 m²，51-60 m²的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价格50%购买；60 m²以上的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价购买。

4. 安置住房每单元设置一部电梯的，其安置面积基数可再增加3平方米；安置住房每单元设置二部及二部以上电梯的，

其安置面积基数可再增加 8 平方米，该增加部分面积不付差价，仍按规定计入房屋产权登记面积。

5. 被征收房屋价值与产权调换房屋价值，由依法选定的房屋评估机构通过评估确定。

6. 附属设施及装饰装修的补偿，由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的由依法选定的房屋评估机构评估确定。

7. 征收住宅房屋的搬迁费，被征收房屋建筑面积未超过 80 m²的，每户每次按 2000 元计发，被征收房屋建筑面积超过 80 m²的，超过部分再按建筑面积每平方米 5 元计发；

8. 征收合法住宅房屋，选择房屋产权调换的，支付被征收人从搬迁腾空房屋验收合格之月至安置房交付后 6 个月的过渡期临时安置费。过渡期 24 个月以内，临时安置费按照被征收合法住宅建筑面积每月每平方米 12 元标准支付，被征收合法住宅建筑面积不足 60 m²的按 60 m²计发。过渡期超过 24 个月的，按上述规定标准的两倍支付超期后的临时安置费。选择货币补偿的，一次性支付被征收人 6 个月的临时安置费。

9. 对改变使用性质的房屋征收按市政办发〔2016〕10 号文件执行。

（三）其他未尽事宜，按邵市政发〔2019〕1 号文件相应规定执行。

七、产权调换房屋准备情况

现提供雪峰南安置小区第一栋（共 1 栋）一单元 2303、

23A03、2503、2603、2703、27A03、2903、3003 共 8 套约 696.40 m²作为产权调换房源。

八、房屋征收补助和奖励标准

(一) 补助项目

1. 自区人民政府房屋征收决定公告(以下简称征收决定公告)之日起 60 天内,被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的,按被征收房屋价值(房屋主体评估价值)的 10% 给予补助。

2. 除按照房地产价格评估确定的价值进行货币补偿外,另给予被征收房屋评估价值(附属物、装饰装修价值除外)10%的货币补偿资金奖励。

3. 鳏寡老人、孤儿、一至五级残疾人家庭,经相关部门公示无异议后,给予每户 30000 元的困难补助。

(二) 奖励项目

1. 被征收人积极支持配合征收工作人员进行调查、登记等相关工作的,签订征收补偿协议时每证(不动产权属证书)给予 10000 元支持公共利益项目建设奖。

2. 合法住宅集中签约限时奖励。在房屋征收决定确定的征收签约期限内,适时确定 9 个工作日(含第 9 个工作日)为限时奖励期限并实行集中签约,共划分三个时间段进行奖励。第一个时间段为第 1 个工作日至第 3 个工作日(含第 3 个工作日)被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁交房的,按被征收房屋

价值（房屋主体评估价格）的 30% 给予奖励；第二个时间段为第 4 个工作日至第 6 个工作日（含第 6 个工作日）被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁交房的，按被征收房屋价值（房屋主体评估价格）的 20% 给予奖励；第三个时间段为第 6 个工作日至第 9 个工作日（含第 9 个工作日）被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁交房的，按被征收房屋价值（房屋主体评估价格）的 10% 给予奖励。超过集中签约奖励时限签订房屋征收补偿安置协议的，不能享受本条款所规定奖励。

非住宅房屋（含改变使用性质房屋），不给予签约限时奖励。

3. 在征收期限内签订征收补偿协议的，按 100 元/m² 给予被征收人签订补偿协议奖。

4. 在征收期限内完成搬迁并交房的，再按 200 元/m² 给予被征收人房屋按期搬迁奖。

5. 被征收房屋为住宅且建筑面积不足 60 m² 的，签约搬迁后按 60 m² 计发签约和搬迁奖。

（三） 凡不符合本条（一）、（二）款所规定的补助与奖励前置条件的均不给予相对应的补助与奖励。

九、征收实施步骤

（一）自市征收办发布选定评估机构公告之日起，在 5 个工作日内由被征收人从本市具备房屋评估资质的评估机构中自主协商或投票选定一家房屋评估机构；不能选定的，由市

征收办按法定程序选择确定房屋评估机构。

(二)房屋评估机构对被征收范围内房屋主体、装饰装修、附属设施进行勘查评估，送达评估结果。

(三)征收签约期限内，由大祥区征地和房屋征收工作办公室与被征收人签订征收补偿协议，被征收人在双方协议约定的期限获得补偿并完成搬迁。

(四)为保证征收工作如期完成，被征收人应积极配合，按期签约，并在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

(五)征收签约期限届满，被征收人未能达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区人民政府按照房屋征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，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。

(六)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法院强制执行征收。

九、其他事项

(一)对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋相对应的国有土地使用权的补偿。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

(二)征收范围公告后，任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：

1. 新建、改建、扩建、装修房屋；
2. 改变房屋和土地用途；
3. 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的建设；
4. 已被所征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
5. 其他不应当增加补偿费用的行为。

（三）被征收人搬迁腾空房屋并经验收合格后，不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的，由被征收人承担一切安全责任、经济责任和法律责任。

（四）在征收过程中，对无理取闹，阻挠、干扰征收人员正常工作的，对党员干部及公职人员不作为、乱作为或支持家属、亲属不配合的，依法依规处理。

（五）超过征收决定公告规定的征收签约期限尚未签约的，不享受本方案有关补助及奖励政策。

十、房屋征收操作方式

本项目实行“三榜公示、两级审核”阳光征拆模式。

（一）实行“三榜公示”。一榜，将所有应征收房屋的位置、楼层、面积、结构、性质、用途、建造时间、产权调查认定以及家庭成员住房情况予以张榜公布。二榜，将所有应征收房屋的评估价格、补偿金额予以张榜公布。对前两榜公示期间收到的异议信息，进行甄别、核实、修正，将修正信息予以公

开。三榜，公布房屋征收补偿安置结果。一、二榜公示期均不少于5个工作日。

（二）实行“两级审核”。第一、二榜公布前，由区人民政府组织区征收办、区援建指挥部及相关部门单位进行一级审核，审核后报市征收办进行二级审核，二级审核后张榜公布，并适时确定房屋征拆正式签约启动时间。

（三）实行全程监督。成立房屋征收补偿安置工作监督小组，由纪检监察、法院、财政、审计、街道、社区干部以及被征收户代表组成。按照“公示一批、确认一批、结算一批”的原则，对征收程序和被征收户资料进行监督。一、二、三榜分别在街道、社区公示，接受社会监督。房屋征收工作，公开发布征收决定、征收补偿决定；公开征收补偿政策、办事程序；公开房屋调查的基本情况、安置情况和征收工作人员名单；公开房屋评估机构选定情况、分户评估情况等，广泛接受被征收人、审计、纪检、监察机关和社会各界监督。在大祥区美食新城指挥部以及区征地和房屋征收工作办公室设立举报投诉热线，受理群众举报。区征收办联系电话：0739-5325221。