

关于征求《宣恩县万和幼儿园至贡水花园开发项目国有土地上房屋征收补偿方案》(征求意见稿) 意见建议的告知书

为加快城市建设步伐，优化城市人居环境，提升城市功能要素，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(湖北省人民政府令第380号)等文件相关规定，依据《宣恩县规划领导小组2024年第2次会议纪要》会议精神，拟对万和幼儿园至贡水花园片区实施项目开发，并对项目实施范围内的相关国有土地上房屋予以征收。现将《宣恩县万和幼儿园至贡水花园开发项目国有土地上房屋征收补偿方案》(征求意见稿)予以公布，征求公众意见。如对本方案(征求意见稿)有异议的，请于本告知书公告之日起30日内向宣恩县住房和城乡建设局或项目工作专班提出书面意见或建议。

书面意见或建议送达地址：

一、宣恩县住房和城乡建设局406室

二、宣恩县兴隆街社区马家坪巷4号204室

联系人：李福波 电话：15172830415 邮箱：

448115580@qq.com

附件：《宣恩县万和幼儿园至贡水花园开发项目国有土地上房屋征收补偿方案》(征求意见稿)

宣恩县人民政府

2024年9月30日

宣恩县万和幼儿园至贡水花园开发项目 国有土地上房屋征收补偿方案 (征求意见稿)

为加快城市建设步伐，优化城市布局，提升城市品味，增进人民福祉，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(湖北省人民政府令 第 380 号)及《宣恩县县城主城区征地拆迁补偿安置办法(试行)》(宣政办发〔2024〕23 号)等文件规定，特制定本项目国有土地上房屋征收补偿方案。

一、适用范围

本方案适用于万和幼儿园至贡水花园开发项目规划红线范围内所涉及的国有土地上房屋及其附属物征收与补偿。

二、征收主体、征收部门和实施单位

(一)征收主体：宣恩县人民政府。

(二)征收部门：宣恩县国有土地上房屋征收管理办公室。

(三)实施单位：万和幼儿园至贡水花园开发项目工作专班。

三、征收时间

自本项目征收决定公告发布之日起。

四、征收补偿项目及标准

(一)被征收房屋

对被征收人的合法房屋给予补偿，其土地使用权同时收

回。补偿方式包括：房屋产权调换及货币补偿。

产权调换，是指房屋征收部门提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。

货币补偿，是指按照被征收房屋评估价值，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

（二）装饰装修

对被征收房屋装饰装修按评估价作货币补偿。

（三）管网立户及设施设备迁移

对被征收房屋水、电、气、网等迁改立户的，按房屋征收时的立户收费标准作货币补偿；对相对固定且需迁移的空调、热水器等，参照《县人民政府关于重新公布宣恩县被征收土地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（宣政发〔2024〕4号）文件补偿标准执行，作货币补偿。

（四）搬迁费

被征收房屋在140平方米以下的，搬迁费按4000元/户/次标准执行；超过140平方米的，每超过1平方米增加搬迁费10元。选择货币补偿的计发1次搬迁费，选择房屋产权调换的计发2次搬迁费。

大型经营性房屋（如大面积办公用房、生产经营性用房、工业企业用房等）或有大型/特种设备需搬迁的，搬迁费按评估价作货币补偿。

（五）过渡费

被征收房屋系住房的给予过渡费。

被征收住房临时过渡期限为“N+6个月”（“N”为征收补

偿协议签订之日起至产权调换房屋交付使用（以交付钥匙或发放房屋交付通知为准）之时的产权调换房屋交付使用期限，“6个月”为产权调换房屋的装修期），补助标准为被征收房屋合法产权建筑面积×12元/平方米/月。选择货币安置的，过渡安置费不予补偿；被征收人享用周转用房的，仅补偿6个月装修期过渡费。

（六）停产停业损失

被征收房屋系商业门面的，给予停产停业损失补偿。

选择货币化补偿的，按照合法房产的实际经营面积600元/平方米标准作一次性补偿。

选择产权调换的，按照相关职能部门确认的合法房产的实际经营面积，由第三方评估机构根据房屋被征收前的纳税情况、经营规模、经营效益、停产停业期限等因素确定。

五、住房类房屋补偿、奖励及补助

（一）独栋住房

1. 产权调换

（1）选择产权调换的前置条件。被征收住房同时符合以下条件的，可以选择独栋产权调换：

- ①被征收住房系独栋合法建筑；
- ②属被征收人唯一住房；
- ③合法正房占地面积100平方米（含100平方米）以上；
- ④合法建筑面积在300平方米（含300平方米）以上。

被征收住房不能同时符合以上条件的，只能选择货币化补偿或非独栋产权安置房源进行产权调换。

(2) 调换标准。对被征收房屋按 1:1 的比例进行产权调换。

(3) 调换方式。

被征收人可选择在政府统一规划的安置区域还建或政府建设/采购的安置房进行产权调换；被征收房屋收回土地用于商业开发的，还可选择在本项目开发区域内无偿还建。具体可分为以下方式：

①在政府统一规划的安置区内还建。被征收人可选择政府统一规划修建的具有单独出让国有土地使用权的（即独栋）调换用房（被征收房屋征收前系集体土地性质的，被征收人须按相关政策补缴土地出让金）。被征收人也可选择政府统一建设的非独栋安置房进行产权调换。

②在本开发项目区内按楼层调换。被征收人可选择在本开发项目区范围按楼层进行产权调换，即：被征收房屋一楼（被征收时属于已登记商业用房或被认定为“住改商”的部分）在开发项目房屋商业楼层进行产权调换，其余楼层（一楼非商业的包括一楼）根据开发项目新建房屋的实际用途选择在住房楼层进行产权调换。

(4) 奖励政策。

被征收人在规定的签约期内签约和按约定搬迁腾空房屋的，按不同调换方式给予奖励：

①选择在政府统一规划的具有单独土地使用权的调换用房的，按 1:1 的比例进行产权调换，不给予奖励。选择政府统一建设或采购的非独栋安置房进行产权调换的，按照

1:1 的比例进行产权调换，被征收人在规定签约期签约的，每户（按不动产权证）给予 6 平方米的产权调换签约奖励，被征收人在约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，按照被征收房屋合法产权建筑面积×20%的标准给予搬迁奖励，同时每户给予 5 万元货币奖励，符合五类人群进城购房条件的，还给予五类人群购房奖励（具体标准按照宣政办发〔2024〕23 号文件第四十八条有关规定执行）。

②选择在项目开发区域按楼层调换的，被征收房屋一楼被征收时属于已登记商业用房的，按 1:1 的比例调换商业用房，属“住改商”的按本方案第七条政策执行。其余楼层（一楼非商业的包括一楼）按 1:1 的比例调换商品住房，被征收人在规定签约期签约的，每户（按不动产权证）给予 6 平方米的产权调换签约奖励，被征收人在约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，按照被征收房屋合法产权建筑面积×20%的标准给予搬迁奖励。

（5）差价结算。

产权调换房屋面积大于可调换面积（被征收房屋合法登记面积+奖励面积）的，被征收人按产权调换房屋市场评估单价（属采购房的，按采购价）向房屋征收部门或项目开发单位缴纳结算差价。

产权调换房屋面积小于可调换面积（被征收房屋合法登记面积+奖励面积）的，房屋征收部门按被征收房屋单价（征收单价）对差面积部分向被征收人作货币补偿。

2. 货币补偿

(1) 补偿标准。对被征收房屋按房屋价值 1:1 的比例作货币补偿。

(2) 奖励政策

①被征收人在规定签约期限内签约的，每户（按不动产权证，一证一户）给予 6 平方米的房屋价值签约奖励+5 万元货币奖励，被征收人在约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，按照被征收房屋合法产权房屋价值×20%的标准给予搬迁奖励，若被征收人在协议签订后在本县购买商品住房的，符合五类人群进城购房条件的，还给予五类人群购房奖励（具体标准按照宣政办发〔2024〕23 号文件第四十八条有关规定执行）。

②符合独栋产权调换条件，选择货币补偿后在规划区外自行建房的，由被征收人按有关规定申报办理土地、规划及施工等相关建房许可手续并缴纳相关税费（含土地出让金）后自行建设，按照被征收住房合法产权建筑主体价值的 10% 给予奖励。

(二) 非独栋住房

1. 产权调换

(1) 标准及奖励

按被征收房屋合法建筑面积 1:1 的比例进行产权调换，被征收人在规定签约期签约的，每户（按不动产权证）给予 6 平方米的产权调换签约奖励，被征收人在约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，按照被征收房屋合法产权建筑面积×20%的标准给予搬迁奖励。

（2）差价结算

产权调换房屋面积大于可调换面积（被征收房屋合法登记面积+奖励面积）的，被征收人按产权调换房屋市场评估单价（属采购房的，按采购价）向房屋征收部门或项目开发单位缴纳结算差价。

产权调换房屋面积小于可调换面积（被征收房屋合法登记面积+奖励面积）的，房屋征收部门按被征收房屋单价（征收单价）对差面积部分向被征收人作货币补偿。

2. 货币补偿及奖励

对被征收房屋按房屋价值 1:1 的比例作货币补偿。

被征收人在规定签约期限内签约的，每户（按不动产权证，一证一户）给予 6 平方米的房屋价值签约奖励，被征收人在约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，按照被征收房屋合法产权房屋价值×20%的标准给予搬迁奖励。

（三）住房类房屋补助政策

被征收房屋系住房的，按产权建筑面积 300 元/平方米的标准实行毛坯房与普通商品房（住房）装修补差。普通装修标准为：墙面简易粉刷、水泥地坪、木门木（铝合金及类似）窗、简易阴角线装饰、水电气三通条件等。

六、非住宅类房屋（办公用房、商业门店、生产性用房等）补偿及奖励

（一）货币补偿。对被征收房屋按其市场评估价值 1:1 的比例进行货币补偿。

（二）产权调换。对被征收房屋按照 1:1 的比例进行产

权调换。涉及面积补差的，按照本方案第四条关于住房类房屋差价结算方式执行。

（三）奖励政策。被征收人在规定签约期限内签约的，按照被征收房屋价值补偿款 2% 的标准给予签约奖励。被征收人在约定搬迁期限内搬迁腾空的，按照被征收房屋价值补偿款 2% 的标准给予搬迁奖励。

七、“住改商”房屋的征收补偿、奖励

（一）“住改商”房屋的认定

本办法所称“住改商”房屋，应同时符合以下条件：

1. 临城市主街、道路（含商业街、市场）房屋的一楼；
2. 房屋性质合法，证载用途为住宅；
3. 已依法取得商业经营的许可证照，且正在营业的部分；
4. 截止征收公告文件发布之日，实际已经营两年以上。

（二）补偿方式、标准及奖励

1. 货币补偿

（1）补偿标准：对住改商部分，按同地段类似国有土地上商业门店的市场评估单价 50% 的标准给予货币补偿（即住改商房屋货币补偿款=住改商房屋建筑面积×同地段类似国有土地上商业门店市场评估单价×50%）

（2）奖励。被征收人在规定签约期限内签订征收补偿协议的，按照住改商房屋货币补偿款的 10% 给予签约奖励，被征收人在规定期限内搬迁腾空房屋的，按照住改商房屋货币补偿款的 10% 给予搬迁奖励。

2. 产权调换

(1) 调换标准。对住改商部分，按 1:0.5 的比例调换商业门店，差价结算按照本方案第四条关于房屋差价结算的规定执行。涉及土地使用权划拨转出让和出让土地用途变更的，按有关规定应补缴土地出让金及相关税费的，由被征收人缴纳。

(2) 奖励。被征收人在规定签约期限内签订征收补偿协议的，按照住改商部分调换面积的 10% 给予签约奖励，被征收人在规定期限内搬迁腾空房屋的，按照住改商部分调换面积的 10% 给予搬迁奖励。

3. 停产停业损失补偿等按本方案第四条有关规定执行。

八、被征收房屋征收单价的确定

被征收的房屋系住房的，其房屋征收单价（不含装饰装修、不能迁移的青苗花木等）按房屋征收决定下达之日前三个月被征收房屋周边类似普通商品房的合同网签均价确定，即：被征收房屋价值=房屋合法建筑面积×被征收房屋单价（房屋征收决定下达之日前三个月被征收房屋周边类似普通商品房的合同网签均价）。如房屋征收决定下达之日前三个月被征收房屋周边类似普通商品房合同网签样本数量不足的，可以向前顺推至“前六个月”。

九、低面积房屋的征收

被征收国有土地上住房总面积不足 40 平方米且属被征收户唯一住房的，按 40 平方米（被征收房屋面积+奖励面积）的标准给与补偿。

十、被征收房屋的认定和处理

(一) “两证”齐全的房屋调查、登记

被征收房屋的权属、用途、建筑面积等事项以《房屋所有权证》、《不动产权证书》登记记载为依据；被征收房屋占用土地的面积、类型、用途、年限等事项以《土地使用权证》、《不动产权证书》登记记载为依据。若《房屋所有权证》与房屋登记簿、《土地使用权证》与土地登记簿记载不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。

(二) “两证”不全和登记变动的房屋调查、认定和处理

被征收房屋和占用国有土地未经登记、“两证”不全、登记后改变记载内容未做变更登记、权利人对登记载明内容持有异议未做更正登记的，经权利人申请，由征收部门提请县人民政府组织相关职能部门进行调查、认定和处理。

1. 登记土地的认定。

(1) 已购公有住房，由原售房单位或原售房变化后的现管理单位配合县自然资源和规划局予以土地登记认定；

(2) 已交易的房屋和以出让方式取得土地使用权、建房后转让房屋的，依据相关合同，由县自然资源和规划局按照房地一体原则予以土地登记认定；

(3) 非法占用和转让土地的、使用临时建设用地超过批准期限的、擅自改变土地用途的，由县自然资源和规划局予以违法用地认定。

2. 未登记建筑的认定。

(1) 未登记建筑合法性认定。

未登记建筑由县城管执法局会同县“两违”办、县自然资源和规划局、辖区乡镇人民政府以及2023年4月11日县委办公室、县政府办公室印发的《宣恩县规划区内清理整治违法建设专项行动实施方案》中的《宣恩县城市规划区未登记建筑自行拆除补助办法（试行）》有关规定作好调查、认定和处理工作。

(2) 未登记建筑权属认定。

已购公房原有附属建筑物，现实际占有人无所有权登记的，由原产权单位、县国资局和县房管机构认定。

国有经营性用房，现实际占有人无所有权登记的，由原产权单位、县国资局依据相关协议对使用权人及剩余使用年限进行认定。

3. 登记变更的认定。

(1) 因买卖、互换、赠与、继承和受遗赠、分割和合并等情形，未进行转移登记的，由相关职能部门按《不动产登记暂行条例》、《物权法》予以认定。认定变更权利人应与征收补偿受益人一致。

(2) 被征收人认为房屋登记面积与实际面积不一致的，除因房屋翻、改、扩建而导致房屋面积发生变化，且能提交规划批准文件手续的，县房管机构不对初始登记后的房屋用途、面积进行变更或更正认定。

(3) 初始登记分摊的公用建筑面积不予变更，一律以原登记为准。

4. 其他权利的认定。

被征收房屋设有抵押权的，抵押人应当及时书面通知抵押权人，双方就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并将达成的书面协议送县房管机构认定。

5. 未登记建筑和登记变动房屋的认定和处理。不另行发放权属证书，均以认定和处理结果文书为准。

(三) 调查、认定和处理结果公布

调查、认定和处理结果在征收范围内公布，并送达被征收人。

十一、评估机构的选定、评估内容及评估质疑

(一) 机构选定

房地产价格评估机构由征收部门组织被征收人协商选定。协商不成的，由征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则采取投票或者抽签选定。机构选定结果在征收范围内予以公示。

(二) 评估内容

1. 被征收房屋及其附属物，被征收房屋高于普通成品商品房标准的装饰装修；
2. 因房屋征收造成的搬迁费；
3. 停产停业损失；
4. 征收补偿过程中需要评估的其他事项。

被征收房屋系非住房的，被征收房屋的价值按照房屋征收评估办法予以评估。

被征收房屋装饰装修、停产停业损失等其他事项按照房屋征收评估办法有关规定予以评估。

（三）对评估报告有异议的处理方法

被征收人或征收部门对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人或征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 15 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，指出评估报告存在的问题，并提供相应依据。

被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

十二、补偿协议的签订

（一）签约及搬迁腾空期限。被征收人应于政府作出征收决定后，在 3 个月内签订协议并于约定时间内腾空交房。

（二）被征收房屋征收补偿协议签订人。以房屋所有权证载明的或经认定的产权人为准。产权人未到场或不能到场的，由其委托代理人凭合法委托手续签订协议；产权人已故的，由其合法继承人或委托代理人签订协议。

（三）补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定的，另一方可以依法提起诉讼。

十三、不履行征收补偿决定的处理方法

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请县政府作出补偿决定，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。

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，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，由作出征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、产权调换房源

产权调换安置点是宣恩县城规划区内政府统一购买的安置房源。

十五、其他有关规定

（一）本办法所称独栋产权房屋，是指一幢房屋权利人单独享有该幢房屋所有权和土地使用权，无土地分摊。

（二）国家行政机关、事业单位、全民所有制企业单位的公房，因公共利益需要，在征收范围内确需拆除的，无偿收回。在房屋征收时，公房有出租或占有，现实际使用人无所有权登记的，由公房所有单位提请县人民政府组织相关部门依据房屋相关协议就房屋腾空有关事项予以确认。租赁公房用于住房，且租赁人符合住房保障条件的，优先纳入住房保障范围。

（三）本方案未包含事项按照《宣恩县县城主城区征地拆迁补偿安置办法（试行）》（宣政办发〔2024〕23号）有关规定执行，在方案实施过程中的其他未尽事宜由征收部门就相关问题制定具体办法予以解决。

（四）被征收房屋的合法附属物及被征收房屋的合法附属院落或空地等，只作货币评估补偿。

十六、本方案由县住房和城乡建设局负责解释。