# 长沙市芙蓉区人民政府

## 芙蓉区远大三路（红旗路-区界）建设用地项目
## 房屋征收补偿方案

为了公共利益的需要，长沙市芙蓉区人民政府（以下简称“区政府”）对芙蓉区远大三路（红旗路-区界）建设用地项目（以下简称“本项目”）范围内房屋实施征收，根据国家、省、市相关法律、法规及房屋征收政策，结合项目实际情况，特制定本项目房屋征收补偿方案。

**一、征收范围及征收对象**

本项目征收范围西起红旗路，东至芙蓉区区界，具体详见本项目征收范围图；征收对象为本项目征收范围内国有土地上房屋及其他附属物。

**二、征收签约期限**

本项目房屋征收的签约期限为：2023年4月18日至2023年6月16日。

**三、征收政策依据**

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；
（二）《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）；
（三）《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）；
（四）《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（长沙市人民政府令第116号 长沙市人民政府令第141号）；
（五）《长沙市人民政府办公厅关于印发〈长沙市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑调查认定办法〉的通知》（长政办发〔2018〕43号）；
（六）《长沙市人民政府办公厅关于印发〈长沙市国有土地上房屋征收奖励和补助办法〉的通知》（长政办发〔2021〕77号）；
（七）《长沙市人民政府办公厅关于调整国有土地上房屋征收装饰装修补偿以及临时安置费房屋搬迁费相关标准的通知》（长政办发〔2021〕78号）；
（八）《长沙市城市人居环境局关于印发〈长沙市国有土地上征收直管公房和单位自管房对承租人补偿安置的规定〉的通知》（长人环发〔2021〕11号）。

**四、征收部门和实施单位**

本项目房屋征收部门为长沙市芙蓉区城市房屋征收和补偿管理办公室（以下简称“区征收办”）。
本项目房屋征收实施单位为长沙市芙蓉区东湖街道办事处。

**五、征收实施步骤**

（一）在本项目房屋征收签约期限内，区征收办按照经批准的房屋征收补偿方案确定的补偿方式和标准，以本项目依法确定的房地产价格评估机构出具的分户评估结果为依据（评估时点为房屋征收决定公告之日），计算每户的征收补偿金额，与被征收人签订征收补偿协议，被征收人按照约定的期限如期腾空房屋，完成搬迁。

（二）征收签约期限届满，对仍未签订征收补偿协议的被征收人，或者被征收房屋所有权人不明确的，区征收办向区政府提出申请，由区政府根据本项目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。在决定规定期限内不搬迁的，区政府依法申请人民法院强制执行。

**六、房屋征收补偿和奖励办法**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。对不同的补偿方式，给予不同的奖励和补助，具体如下：

（一）私有住宅房屋征收补偿和奖励办法

1. 选择货币补偿方式的

（1）被征收房屋价值的补偿：按本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司出具的分户评估报告确定。

（2）装饰装修及其他设施补偿：根据湖南省人民政府令第268号第十三条的规定，参照长政办发〔2021〕78号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施补偿；协商不成的，可以委托本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司评估确定室内装饰装修价值和其他设施补偿。

（3）搬迁费：每户1500元，房屋建筑面积超过30平方米的，超过部分每1平方米增加10元搬迁费。

（4）奖励办法：

①上浮奖励：按照评估确定的被征收房屋补偿价值（不含装饰装修和附属设施补偿）适当上浮，上浮比例不得超过15%。

②按期签约奖励：在房屋征收决定公告发布之日起30日内，被征收人签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励400元/平方米。

在房屋征收决定公告发布之日起第31日至60日内，被征收人签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励200元/平方米。

③按期腾房奖励：被征收人依照征收补偿协议约定的期限腾空交房的，按被征收房屋的合法建筑面积奖励600元/平方米。

④寻找房源奖励：对被征收人给予寻找房源奖励，每户（以不动产权属证书为准，共有产不得分开计算）30000元。

2. 选择房屋产权调换方式的

（1）房屋产权调换遵循等价交换的原则。被征收人选择房屋产权调换的，由本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司分别对被征收房屋和用于产权调换房屋进行价值评估。根据评估结果，与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（2）装饰装修及其他设施补偿：根据湖南省人民政府令第268号第十三条的规定，参照长政办发〔2021〕78号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施补偿；协商不成的，可以委托本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司评估确定室内装饰装修价值和其他设施补偿。

（3）搬迁费：每户1500元，房屋建筑面积超过30平方米的，超过部分每1平方米增加10元搬迁费。采取现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

（4）奖励办法：

①按期签约奖励：在房屋征收决定公告发布之日起30日内，被征收人签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励400元/平方米。

在房屋征收决定公告发布之日起第31日至60日内，被征收人签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励200元/平方米。

②按期腾房奖励：被征收人依照征收补偿协议约定的期限腾空交房的，按被征收房屋的合法建筑面积奖励600元/平方米。

（5）临时安置费：采取过渡安置方式产权调换补偿的，对自行解决周转用房的被征收人，支付临时安置费，对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费；采取现房产权调换方式的，不支付临时安置费。

采取过渡安置产权调换的，实际过渡期限从被征收人腾空房屋交付拆除之日起至产权调换房屋交付之日止。临时安置费按月计算，每月标准为被征收房屋评估价值的4%，每户（以不动产权属证书为准，共有产不分开计算）每月不得低于800元。

由于区政府及区征收办的责任，实际过渡期限超过约定过渡期的，从逾期之月起，按湖南省人民政府令第268号和长沙市人民政府令第116号、长沙市人民政府令第141号的有关规定增付或支付临时安置费。

（二）单位自管房征收补偿和奖励办法

1. 选择货币补偿方式的

（1）被征收房屋价值的补偿：按本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司出具的分户评估报告确定。

（2）装饰装修及其他设施补偿：根据湖南省人民政府令第268号第十三条的规定，参照长政办发〔2021〕78号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施补偿；协商不成的，可以委托本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司评估确定室内装饰装修价值和其他设施补偿。

（3）搬迁费：仓库、工业生产用房的搬迁费标准按《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十一条第二款执行，其他房屋搬迁费为每户1500元，房屋建筑面积超过30平方米的，超过部分每1平方米增加10元搬迁费。

（4）奖励办法：对于征收单位自管房住宅的，区征收办可以根据实际情况，给予产权管理单位（产权单位）按期签约奖励和按期腾房奖励，产权管理单位（产权单位）可以根据合法承租人签约、腾房时段，给予合法承租人适当的按期签约奖励和按期腾房奖励。

①按期签约奖励：在房屋征收决定公告发布之日起30日内，产权管理单位（产权单位）签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励400元/平方米。

在房屋征收决定公告发布之日起第31日至60日内，产权管理单位（产权单位）签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励200元/平方米。

②按期腾房奖励：产权管理单位（产权单位）依照征收补偿协议约定的期限腾空交房的，按被征收房屋的合法建筑面积奖励600元/平方米。

（5）停产停业损失补偿：征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，每月按照被征收房屋评估价值的7%给予补偿。停产停业期限按三个月计算。如被征收人认为停产停业损失超过前述规定的，应当向区征收办提供房屋被征收前上一年度实际经营效益、实际停产停业期限等相关证明材料。具体按照湖南省人民政府令第268号的有关规定执行。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；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。

2. 选择房屋产权调换方式的

（1）房屋产权调换遵循等价交换的原则。被征收人选择房屋产权调换的，由本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司分别对被征收房屋和用于产权调换房屋进行价值评估。根据评估结果，与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（2）装饰装修及其他设施补偿：根据湖南省人民政府令第268号第十三条的规定，参照长政办发〔2021〕78号文件规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施补偿；协商不成的，可以委托本项目依法确定的湖南中信发房地产评估有限公司评估确定室内装饰装修价值和其他设施补偿。

（3）搬迁费：仓库、工业生产用房的搬迁费标准按《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十一条第二款执行，其他房屋搬迁费为每户1500元，房屋建筑面积超过30平方米的，超过部分每1平方米增加10元搬迁费，采取现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

（4）临时安置费：单位自管房住宅采取过渡安置方式产权调换补偿的，对自行解决周转用房的被征收人，支付临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费；采取现房产权调换方式的，不支付临时安置费。

采取过渡安置产权调换的，实际过渡期限从被征收人腾空房屋交付拆除之日起至产权调换房屋交付之日止。临时安置费按月计算，每月标准为被征收房屋评估价值的4%，每户（以不动产权属证书为准，共有产不分开计算）每月不得低于800元。

由于区政府及区征收办的责任，实际过渡期限超过约定过渡期的，从逾期之月起，按湖南省人民政府令第268号和长沙市人民政府令第116号的有关规定增付或支付临时安置费。

（5）停产停业损失补偿：征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，每月按照被征收房屋评估价值的7%给予补偿。采取现房产权调换方式的，停产停业期限按三个月计算；采取过渡安置产权调换方式的，停产停业期限按实际停产停业月数确定。如被征收人认为停产停业损失超过前述规定的，应当向区征收办提供房屋被征收前上一年度实际经营效益、实际停产停业期限等相关证明材料。具体按照湖南省人民政府令第268号的有关规定执行。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；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）对单位自管房承租人的征收补偿

按照《长沙市城市人居环境局关于印发〈长沙市国有土地上征收直管公房和单位自管房对承租人补偿安置的规定〉的通知》（长人环发〔2021〕11号）的规定执行。

单位自管产房屋及其土地按其评估确定的价值结合装饰装修、附属设施、搬迁补偿等计算补偿费用，由房屋征收部门将征收补偿费用支付给产权单位或其行业主管等部门，征收补偿协议签订后，由产权单位对征收范围内承租人进行补偿安置。

（四）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、家庭生活特别困难持有低保证等情况确有搬迁困难的，由本人申请并提供相关证明材料，经东湖街道办事处以及区征收办、民政、医疗保障等部门核实并公示，对符合条件的，由东湖街道办事处会同区征收办适当给予房屋搬迁补助。具体补助办法按照长政办发〔2021〕77号文件及相关配套政策文件执行。

**七、房源保障**

本项目筹集了芙蓉区东方芙蓉写字楼（办公）和凯通国际城（商业、住宅）楼盘的部分房源，供被征收人选择房屋产权调换。

以上房源信息（含房源位置、户型、价格）以及其他房源方案将在本项目征收范围内进行公布。

**八、住房保障政策**

本项目将落实国家和地方有关住房保障政策，对符合住房保障条件的被征收人优先给予相应的住房保障。

**九、房屋实际使用情况与权属登记用途情况不一致房屋的征收与补偿**

本项目房屋征收与补偿过程中，对于房屋实际用途与不动产权属证书及不动产登记簿记载用途不一致且未取得城乡规划部门批准文件的房屋，包括不动产权属证书及不动产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和不动产权属证书及不动产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两种情况，按照下列程序进行认定和补偿：

（一）补偿条件

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、相关税务证明等合法经营手续的，房屋用作经营时间连续超过2年以上的，考虑被征收房屋实际用作商业使用的现状可适当给予补偿。

2、以下房屋不予考虑房屋经营情况并不给予适当补偿：①出租为住宅使用的私有住宅、自管产住宅；②对已办理工商税务登记，但未实际经营的房屋；③法律法规另有规定不给予补偿的情形。

3、被征收人应主动提供房屋实际用于经营、经营证照等房屋相关资料，在规定的期限内未提供相关资料的，将不给予适当补偿。

（二）认定程序

1、区征收办应对被征收人提供的资料进行核实，并安排至少两名工作人员对房屋进行现场勘查，将房屋现状拍照、制图，勘查结果予以存档。

2、区征收办将经核实符合条件的房屋相关情况在征收范围内公示，公示内容应包括房屋坐落、产权人姓名、证照名称和号码、经营范围等，公示期不少于15天，公示期间有异议的，区征收办应当进行复查，并将复查结果予以公示。

3、公示期届满无异议的，由区征收办组织征收范围所在地街道办事处及相关部门联合出具认定意见。

（三）补偿标准

房屋经营面积的认定以房屋合法建筑面积中实际用作经营的使用面积部分为准。其补偿标准应参照本项目征收范围内类似经营性商业用房价格的80%执行；在项目征收签约期限内签订征收补偿协议的，可给予本项目征收范围内类似经营性商业用房价格15%的奖励。

**十、被征收房屋权属等情况调查、认定和处理**

（一）本项目征收范围内已办理产权登记的被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿不符的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。本方案规定的补偿标准和奖励补助办法，以房屋所有权证或有效权属证明为单位，共有产权不分开计算。

（二）本项目征收范围内有未登记建筑的，区政府将组织自然资源和规划、住房城乡建设、房屋征收等职能部门依法对未登记建筑进行调查、认定和处理，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。具体认定办法按长政办发〔2018〕43号文件执行。

（三）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律法规执行。

**十一、不得享受奖励的情形**

有下列情况之一的，被征收人不得享受本方案规定的奖励：

1、在房屋征收补偿方案规定的签约期限内未签订征收补偿协议的；
2、未依照征收补偿协议约定的期限腾空交房的，不得享受按期腾房奖励；
3、由区政府依法作出征收补偿决定的。

**十二、相关事项说明**

1、本方案规定的补偿标准和奖励，以房屋所有权证或有效权属证明为单位，共有产权不分开计算。
2、被征收房屋腾空验收后，由具有拆除资质的拆除公司统一拆除，被征收人在搬迁、腾空房屋时不得损坏、拆走已按规定作出补偿的被征收房屋及附属物、装饰装修；同时应结清水、电、燃气、有线电视等附属设施费用，按规定进行销户。
3、本方案未尽事宜按国家、省、市等相关规定执行。

长沙市芙蓉区人民政府
二〇二三年四月十二日

扫描全能王 创建