

长沙市望城区人民政府文件

望政发〔2021〕23号

长沙市望城区人民政府 关于征求《大泽湖生态智慧城综合开发建设 (瞿锡云)项目房屋征收补偿方案 (征求意见稿)》意见的公告

为确保大泽湖生态智慧城综合开发建设(瞿锡云)项目顺利实施,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第五90号)精神,现将《大泽湖生态智慧城综合开发建设(瞿锡云)项目房屋征收补偿方案(征求意见稿)》予以公布并征求意见。如有修改意见和建议,请在本公告发布之日起30日内反馈至长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室(办公地址:长沙市望城区宝粮中路65号4楼,联系电话:0731-88077008)。

特此公告。

附件：《大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云）项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）》



附件

大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云） 房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为确保大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云）项目顺利实施，经区人民政府批准，决定对大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云）项目国有土地上房屋进行征收。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等法律法规，结合我区实际，制定本项目征收补偿方案。

一、征收目的

大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云）项目建设。

二、征收范围

大泽湖生态智慧城综合开发建设（瞿锡云）项目征收调查红线范围内瞿锡云户国有土地上建筑物、构筑物。

三、被征收人

被征收人为征收范围内房屋、构筑物的所有权人。

四、征收部门及实施单位

1. 征收部门：长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室。

2. 实施单位：长沙市望城区大泽湖街道办事处。

五、征收签约期限

本项目房屋征收决定公告之日起 30 日内。

六、法律法规及政策依据

(一)《中华人民共和国物权法》;

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(三)《中华人民共和国城乡规划法》;

(四)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);

(五)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);

(六)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);

(七)湖南省人民政府办公厅关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关问题的通知(湘政办发〔2011〕23号);

(八)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);

(九)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〔2016〕72号)。

(十)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〔2016〕71号)。

七、房屋征收评估及评估机构的产生

（一）被征收房屋评估原则

被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以在收到评估报告 10 日内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，可以在收到复核结果 10 日内向长沙市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）评估机构的产生

房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

八、房屋征收补偿办法

（一）征收补偿内容

对被征收人给予的补偿包括：

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 因征收房屋造成的装饰装修、搬迁、临时安置的补偿；

对符合有关补助和奖励办法的被征收人，还将给予补助和奖励。

（二）征收补偿标准

1. 被征收房屋价值的确定，按照房地产价格评估机构出具的评估结果为依据；

2. 装饰装修及附属设施补偿、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补偿按照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〔2016〕71号）、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〔2016〕72号）等文件执行。

（1）装饰装修补偿及附属设施补偿

被征收房屋的装饰装修补偿按照《长沙市国有土地上房屋征收装饰装修补偿参照标准》或按照市场评估价格确定，违法建筑或临时建筑的装饰装修不予补偿。被征收房屋的附属设施补偿按照市场评估价格确定。

（2）搬迁费

拆除仓储、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，可以按有关规定通过评估确定其实际价值给予相应补偿；对已废弃的生产设备不予补偿。

其他房屋搬迁费按 800 元/户，被征收房屋合法产权面积超过 30 m²的，超过部分每 1 m²增加 8 元搬迁费。

实行货币补偿或者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。

（3）临时安置费

采取过渡安置产权调换方式补偿被征收人住宅的，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，在过渡期限内不支付临时安置费；以产权调换方式交付被征收人现房的，不支付临时安置费。采取过渡安置产权调换的，其实际过渡期限自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，采取货币补偿方式被征收人住宅的，支付 24 个月的临时安置费。

临时安置费标准按月计算，每月为被征收房屋评估价值的 4%，每户（以房屋产权证为单位，共有产不分开计算）每月不得低于 600 元。

（三）私有住宅的征收补偿方式

征收补偿可以采取货币补偿或房屋产权调换两种方式，由被征收人自愿选择。

1. 货币补偿方式

被征收人选择货币补偿的，按照房地产的市场评估价格，结合装饰装修补偿、搬迁费和其他设施补偿，以货币方式一次性进行补偿。

2. 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换的，征收部门提供产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

九、奖励及补助办法

(一) 私有房屋被征收人选择产权调换的，在征收期限内签订《征收补偿协议》并按期搬迁的，按被征收房屋的合法建筑面积(共有产不分开计算)给予不超过 200 元/m²的提前搬迁和 500 元/m²提前腾房奖励。

(二) 私有房屋被征收人选择货币补偿的，在征收期限内签订《征收补偿协议》并按期搬迁的，按被征收房屋的合法建筑面积(共有产不分开计算)，给予以下奖励：

1. 成新奖励。

对被征收房屋按房屋实际成新提高两个成新后计算补偿，如房屋提高两个成新后仍不足六成新的，可以按六成新计算补偿，最高按十成新计算补偿。

2. 上浮奖励。

对被征收房屋在提高成新的基础上，根据评估报告测算出的征收补偿单价上浮 15%。

3. 提前搬迁奖励和提前腾房奖励。

在以下规定的时间内签订《征收补偿协议》并按期搬迁并腾空交房的被征收人，分别给予提前搬迁奖励和提前腾房奖励：

(1) 在本项目房屋征收决定公告之日起前 10 日(含 10 日)签订《征收补偿协议》并按期搬迁和腾空交房的被征收人，按被征收房屋合法面积(共有产不分开计算)，分别给予 200 元/平方米提前搬迁奖励和 500 元/平方米提前腾房奖励；

(2) 在本项目房屋征收决定公告之日起 10 日后 20 日前(含

20日)签订《征收补偿协议》并按期搬迁和腾空交房的被征收人,按本条第(1)款奖励标准递减2万元给予奖励,递减金额在提前搬迁奖励和提前腾房奖励中扣除;

(3)本项目房屋征收决定公告之日起20日后30日前(含30日)签订《征收补偿协议》并按期搬迁和腾空交房的被征收人,按本条第(2)款奖励标准再递减2万元给予奖励,递减金额在提前搬迁奖励和提前腾房奖励中扣除;

(4)在本项目房屋征收决定公告之日起30日后签订《征收补偿协议》并按期搬迁和腾空交房的被征收人不给予提前搬迁奖励和提前腾房奖励。

4. 选择货币补偿奖励。

在房屋征收决定公告发布之日起在征收期限内签订补偿协议,并按协议约定期限搬迁的被征收人,按被征收房屋的合法建筑面积(共有产不分开计算)给予200元/平方米的选择货币补偿奖励,但每户最高不超过20000元。

5. 寻找房源奖励。

在房屋征收决定公告发布之日起在征收期限内签订《征收补偿协议》并按协议约定期限腾房的被征收人,对被征收人给予寻找房源奖励每户(以房屋所有权证为准,共有产不得分开计算)10000元。

(三)有下列情形之一的不享受本方案规定的奖励办法相关条款:

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，但未按期搬迁腾房的；
3. 由区人民政府依法作出征收补偿决定的。

十、特殊困难救助按《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〔2016〕71号）规定执行。

十一、被征收人房屋被征收后，购买房屋所产生的契税按《财政部、国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2016〕82号）规定执行，其他费用按相关政策规定执行。

十二、征收补偿协议签订与生效、执行

（一）房屋征收部门与被征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，订立《征收补偿协议》；

（二）征收补偿协议在房屋征收部门与被征收人签字（盖章）后生效；

（三）征收补偿协议订立后，一方当事人不履行征收补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十三、房屋征收补偿决定的作出与执行

（一）在房屋征收决定确定的期限内达不成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收

补偿方案作出补偿决定并予以公告。

(二)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人民法院强制执行。

天

一

四

天

一