

邵阳市大祥区人民政府

大政房征字〔2024〕2号

邵阳市大祥区人民政府 邵阳至永州铁路（大祥区段）项目 国有土地上房屋征收决定

因公共利益需要，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》（省政府第268号令）等法律法规及有关规定，大祥区人民政府决定对邵阳至永州铁路（大祥区段）项目国有土地上房屋实施征收。现将该决定有关事项公布如下：

一、征收项目名称：邵阳至永州铁路（大祥区段）项目国有土地上房屋征收。

二、征收范围：邵阳至永州铁路（大祥区段）项目国有土地上房屋规划范围内国有土地上的建筑物及构筑物。

三、征收部门和征收实施单位：

- 征收部门：邵阳市大祥区征地和房屋征收工作办公室
- 征收实施单位：邵阳市大祥区邵永高铁项目建设协调指挥部及项目所在的街道、社区。

四、征收签约期限：自本决定发布之日起60日内。

五、征收补偿方案：详见附件《邵阳至永州铁路（大祥区段）项目国有土地上房屋征收补偿方案》

六、本项目范围内国有土地上的房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

七、被征收人如对本征收决定不服的，可以自本决定发布之日起60日内向邵阳市人民政府申请行政复议，或自本决定发布之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

邵阳市大祥区人民政府

2024年10月21日



邵阳至永州铁路（大祥区段）项目 国有土地上房屋征收补偿方案

因邵阳至永州铁路（大祥区段）项目建设需要，区人民政府决定对邵阳至永州铁路（大祥区段）项目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》（省政府令 第 268 号）

（三）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕 77 号）

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，对被征收人给予公平补偿。

三、征收范围

邵阳至永州铁路（大祥区段）项目国有土地上的房屋及附

属物。

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，委托大祥区征地和房屋征收工作办公室组织实施，邵阳市大祥区邵永高铁项目建设协调指挥部及项目所在街道、社区负责房屋征收工作的具体实施。

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）征收补偿方式

住宅房屋被征收人可以选择货币补偿，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，按征收补偿协议的签订时间顺序，在候选安置房源中选房，遵循“先签者，先选房”的原则选择。征收商业、办公用房、企业、非住宅实行货币一次性补偿。

对于征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，按相关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，给予征收补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，依据相关文件进行处置。

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，其被征收住宅建筑面积不足 50 m^2 （含 50 m^2 ），并选择产权调换的， 50 m^2 以内的（含 50 m^2 ）安置房建筑面积，被征收人不付差价；超过 50 m^2 ， $51\text{--}60\text{ m}^2$ 的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价值 50% 购买； 60 m^2 以上的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价格购买。

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、被征收住宅的装饰装修补偿，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。附属设施的补偿，由征收部门委托依法选定的评估机构评估确定，给予货币补偿。

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。选择产权调换的搬迁费按二次计算，选择货币补偿的搬迁费按一次计算。

8、征收住宅房屋，选择房屋产权调换的临时安置费按照被征收房屋的建筑面积每月每平方米 12 元标准支付，被征收房屋建筑面积不足 60 m²的按 60 m²计发。实施现房安置，不计算过渡期，一次性支付被征收人 6 个月的临时安置费。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、征收工业、商业用房和办公用房，造成被征收人停产停业损失的。选择货币补偿的按被征收房屋主体评估价值(附属物、装饰装修价值除外)的 7‰/月给予被征收人 6 个月补偿。

不可移动的设备、设施，因搬迁造成无法恢复使用需报

废的，按照重置价结合成新一次性补偿。可移动设备、设施的搬迁费、拆装费（含设备调试费用），按照不超过重置价结合成新的 10%进行协商确定，协商不成的，评估确定。

10、对直管公房和单位自管房的征收按《邵阳市人民政府办公室关于印发〈邵阳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》（市政办发〔2017〕25 号）的有关规定执行。

七、产权调换房屋准备情况

住宅产权调换房屋位于大祥区桃源路与紫霞路交汇处祥铁新苑安置小区，详见安置房源。

八、房屋征收补助和奖励标准

（一）补助项目

1、自征收决定公告发布之日起 60 天内（含 60 天）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（房屋主体评估价格）的 10% 给予补助。

2、被征收人选择货币补偿的，除按照房地产价格评估确定的价值进行货币补偿外，并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。在房屋签约公告发布签约期限内，适时确定 15 天（含 15 天）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 天至第 5 天内（含 5 天）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 6 天至第 10 天内（含第 10 天）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 11 天至第 15 天内（含第 15 天）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），不享受签约限时奖励。

3、被征收人在规定的时间内签订征收补偿协议的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米 100 元的补助，建筑面积不足 60 m²的按 60 m²计发。

4、被征收人在规定的时间内搬迁交付腾空房屋并交房的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米 200 元的补

助，建筑面积不足 60 m²的按 60 m²计发。

（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）自市房屋征收部门发布选定评估机构公告之日起，五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，由市房屋征收部门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。

十、其他事项

（一）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）关于征收范围确定后，房屋征收部门应当在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的对增加部分将不予补偿。

（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续建；

（4）以被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，由有关部门依法处理。

（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。

十一、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。在区援建指挥部以及区征地和房屋征收工作办公室设立举报电话，受理群众举报。区征收办联系电话：0739-5325221。