

SYCR-2025-14002

# 邵阳市住房和城乡建设局文件

邵建发〔2025〕22号

## 关于印发《邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿办法》的通知

各县市区人民政府，邵阳经开区管委会，市房屋征收部门，各有关单位：

现将《邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿办法》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

邵阳市住房和城乡建设局

2025年5月21日



# 邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋 征收与补偿办法

**第一条** 为加强我市国有土地上房屋征收与补偿管理，规范对改变使用性质的房屋补偿行为，维护公共利益，保护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》、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 三区（含邵阳经开区）国有土地上房屋征收中涉及改变使用性质房屋的征收补偿，被征收人在征收决定规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议的，根据房屋征收项目的实际情况按照本办法执行。

**第三条** 本办法所称改变使用性质的房屋是指房屋实际用途与房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途不一致且未取得规划部门的改变使用性质批准文件的房屋，具体包括以下情形：

（一）房屋权属证书或房屋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（以下简称“住改商”房屋）；

（二）房屋权属证书或房屋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（以下简称“非改商”房屋）；

（三）房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途为仓库、厂房、



办公等其他非住宅，实际用作住宅的房屋（以下简称“非改住”房屋。）

**第四条** 经营性商业用房认定应有房屋权属证书（房屋登记簿）或建设规划许可证或国有土地使用权证，用途应载明为“商业”或“综合”、“商住”。

**第五条** “住改商”和“非改商”房屋同时符合下列条件的，可以参照改变使用性质后相应非住宅商业用房评估价格的80%进行补偿：

（一）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，房屋用作经营时间连续超过三年以上的（经营者发生变更的经营时间累计计算）；

（二）依照税务管理有关规定取得税务登记证并有两年以上纳税记录的；或者依照税务管理有关规定取得税务登记证，但由于按照国家税收政策规定享受减免税或核定未达到起征点而无纳税纪录（完税证明），获得税务主管部门相关证明的；

（三）营业执照的营业地点与被征收房屋的位置相符合，且营业执照核定的经营范围与实际经营内容相符；

（四）经营特种行业的还需依法取得特种行业许可证。

“住改商”房屋参照改变使用性质后相应非住宅商业用房进行补偿时原则上只对房屋第一层的实际商业用房部分予以认定和补偿（与第一层经营状况相配套整体经营的除外）。

**第六条** “住改商”房屋有下列情形之一的，仍按房屋权属

证书或房屋登记簿记载的用途进行补偿。

- (一) 房改住宅、商品住宅、集资住宅等成栋住宅；
- (二) 直管公房住宅；
- (三) 出租为住宅使用的私有住宅，单位自管产住宅；
- (四) 对已办理工商税务登记，但未实际经营的房屋；
- (五) 法律法规另有规定不予认可改变使用性质的房屋。

**第七条** 非改住：房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途为仓库、厂房、办公等其他非住宅，实际用作住宅的房屋，其补偿仍按房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途进行补偿，被征收单位因破产、改制等历史原因将其非住宅房屋出售给本单位职工作为住宅使用，但未办理相关登记手续的，参照合法住宅给予补偿，但应当扣除未办理房屋和土地登记的相关费用。

**第八条** “住改商”、“非改商”的房屋享受本办法补偿的，鼓励采取货币补偿方式。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，“住改商”采取产权调换方式的，只能按照房屋产权登记的使用性质给予临时安置费补偿。

**第九条** 改变使用性质的房屋征收时，其装饰装修补偿由房屋征收部门与被征收人协商给予补偿，协商不成的，应当评估确定补偿。

**第十条** “住改商”或“非改商”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建筑面积部分为准。

**第十一条** “住改商”或“非改商”房屋的征收补偿按照以下程序操作：

（一）被征收人要求按照改变使用性质房屋进行补偿的，应向区房屋征收部门书面提出，并如实提供本规定第五条规定的相应资料（查验原件，留存复印件）。资料不完备时，不得按照改变使用性质后相应非住宅房屋标准进行补偿。

（二）区房屋征收部门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。

（三）区房屋征收部门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 5 天。

公示期间有异议的，区房屋征收部门应当进行复查，并将复查结果予以公示。

（四）公示期届满无异议的，由区房屋征收部门组织自然资源、城管、市监、税务、征收范围所在地办事处等相关部门对改变使用性质的“住改商”或“非改商”房屋联合提出认定意见。

（五）区房屋征收部门根据规划等部门的房屋改变使用性质认定意见和现勘成果与被征收人签订补偿协议。

**第十二条** 区房屋征收部门应制定完善的工作机制，确保改变使用性质的房屋征收补偿的公平、公开、公正。

市房屋征收部门应当加强对改变使用性质的房屋征收补偿的监督管理。

自然资源部门负责对改变使用性质的房屋进行规划管理。

市监、税务、文化、公安、卫健等有关部门应当积极配合房屋征收部门、房屋征收实施单位核实征收范围内改变使用性质房屋的相关证照。

**第十三条** 被征收人必须提供真实有效的资料，严禁弄虚作假，一经查证其资料系伪造的，仍按其房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途进行补偿，已经参照改变使用性质后相应非住宅用房进行了补偿的，依法追缴被征收人的违法所得；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定进行处理。

**第十四条** 区房屋征收部门在制定项目房屋征收补偿方案时按照本办法对改变使用性质房屋的认定和补偿等事宜进行明确。

**第十五条** 其他县（市）国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿可参照本办法执行。

**第十六条** 本文件自发布之日起施行，有效期为五年。