岳阳市国有土地上房屋征收

与补偿实施办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)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)(以下简称《条例》)、《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）、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 为了公共利益的需要，在本市行政区域内实施国有土地上的房屋征收与补偿活动，适用本办法。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条** 市、县(市)人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋的征收与补偿工作。

岳阳楼区、云溪区、君山区人民政府及屈原管理区管委会负责本区区属征收项目和市人民政府交办的征收项目(以下简称区实施项目)的征收与补偿工作。

**第五条** 市、县(市)住房和城乡建设局为本级人民政府国有土地上房屋征收部门，其设立的房屋征收机构负责征收补偿的日常工作。

岳阳楼区、云溪区、君山区人民政府及屈原管理区管委会可以确定本区国有土地上房屋征收部门，承担本区实施项目的征收与补偿具体工作。

房屋征收部门的主要职责:

(一)宣传贯彻《条例》及相关法律法规政策;

(二)拟制和报批本行政区域征收与补偿相关配套政策;

(三)建立房地产价格评估机构备选库，并向社会公布；

(四)组织征收调查登记和社会稳定风险评估;

(五)拟制并报批房屋征收具体项目补偿方案;

(六)负责征收补偿资金概算并实行专户存储、专款专用，确保及时补偿到位;

(七)对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任;

(八)组织签订和履行征收补偿协议，公布分户补偿结果，建立征收补偿档案，负责具体征收项目的决算;

(九)组织拆除被征收房屋并办理相关权证注销手续;

（十）承担和协调其他与征收补偿有关的工作。

其中，第（三）项由市住房和城乡建设局负责。

区实施项目的概算、决算应当按本办法的规定报经市相关部门审核备案。

**第六条** 房屋征收部门可以委托征收实施单位，承担征收与补偿的具体工作，征收实施单位不得以营利为目的。

从事房屋征收工作的人员应当接受业务培训，掌握相关的政策、法律和专业知识。

**第七条** 发改、财政、自然资源和规划、人社、审计、教育、公安、信访、工信等部门以及乡镇人民政府(街道办事处)、村(居)委会应当按照各自职责分工，配合房屋征收部门做好国有土地上房屋征收工作。

**第八条** 确需征收房屋的各项建设，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划。保障性安居工程建设和旧城区改建应纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

**第九条** 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

市房屋征收部门应当加强对县（市）区房屋征收与补偿实施工作的指导，负责对市中心城区实施的项目进行监督管理。

**第十条** 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府、有关部门及其工作人员的监察。

审计机关应当加强对房屋征收补偿工作及资金使用情况的监督检查，并公布审计结果。

第二章 征收程序

**第十一条** 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，依法作出房屋征收决定:

(一)国防和外交的需要;

(二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;

(三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第十二条** 因公共利益需要征收房屋的，提出征收房屋申请的单位应当向有关房屋征收部门提交以下材料:

(一)发改部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料和项目立项批文;

(二)自然资源和规划部门出具的项目符合国土空间规划的证明材料及划定的项目征收规划调查红线;

(三）项目出资单位出具的资金来源情况说明;

(四)依法应提交的其他相关材料。

**第十三条** 城乡规划主管部门划定项目征收规划调查红线时，应当符合控制性详细规划和土地地块的整合要求，不得分割现有房屋实际占用地块。

**第十四条** 房屋征收部门收到申请后应当组织项目实施单位在15个工作日内对项目用地范围内的建(构)筑物进行征收前期调查，概算出征收补偿安置资金总额，形成概算报告。概算报告应当载明概算的过程、方法、标准、结果及房屋所有权人姓名、房屋权证号、建筑面积、用途等内容。概算中的房屋测绘、房屋价值预评估作业，由房屋征收部门与项目出资单位协商选定专业测绘、评估单位，测绘、评估费用由项目出资单位承担。

在市中心城区实施的项目概算报告，应当报经市房屋征收机构审核、市财政部门审定、市审计部门备案并报市人民政府审查同意后方可实施。项目实施过程中，因实际成本与概算相差较大时，项目实施单位应编制调整概算报告并按上述程序报批后方可实施。

**第十五条** 房屋征收部门根据征收补偿相关法律法规和政策及调查概算结果拟制征收补偿方案并初步征求被征收人意见。房屋征收补偿方案应当包括以下内容:

(一)征收范围;

(二)补偿原则及补偿方式、标准;

(三)征收实施步骤、签约期限及补助和奖励办法、标准;

(四)产权调换房地点及搬迁过渡方式、过渡期限;

(五)住房保障对象的住房保障措施;

(六)其他需要明确的内容。

**第十六条** 房屋征收部门根据征收补偿方案的初步征求意见情况并征求信访、维稳部门意见后形成社会稳定风险评估报告。风险评估报告应当载明以下内容:

(一)征收项目是否符合有关法律法规规章和政策的规定;

(二)对被征收人征求意见及意见处理情况;

(三)实施征收是否存在引发群众集体上访、群体性事件的风险和其他不稳定因素;同一旧城区改建项目的赞成率是否达到被征收户数量的半数以上;

(四)对可能出现的社会稳定风险的防范对策、化解措施和处置预案;

(五)社会稳定风险评估结果。

**第十七条** 社会稳定风险评估报告认定可以实施的征收项目，由房屋征收部门将征收补偿方案报经同级人民政府组织自然资源和规划、财政相关部门论证通过后，在政府门户网站和征收范围现场予以公布，公开征求公众意见。公开征求意见期限不得少于30日。

征求意见情况和根据公众意见修改情况应及时公布。

同一旧城区改建项目，50%以上被征收户认为补偿方案不符合《条例》和本办法规定的，房屋征收部门应当报请同级人民政府组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证情况修改方案。

**第十八条** 征收补偿方案论证通过后，自然资源和规划部门划定项目征收红线，房屋征收部门根据征收红线拟定征收范围报同级人民政府确定后予以公布。

**第十九条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的部分，不予补偿。

房屋征收部门应当将划定的征收红线书面通知自然资源和规划、住建、市场监督管理、税务等有关部门，暂停办理房屋征收红线范围内的相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年。

**第二十条** 房屋征收部门应当组织项目实施单位及时对征收范围内房屋情况进行调查登记，被征收人应当配合调查登记，并在登记结果上签字。调查登记应当包含以下内容:

(一)被征收人基本情况;

(二)房屋及土地权属、区位、用途、建筑面积等情况;

(三)权属未登记及改变用途的情况;

(四)房屋及土地出租、抵押、查封等情况;

(五)被征收人选择的补偿方式;

(六)被征收人是否符合住房保障条件;

(七)其他需要登记的情况。

**第二十一条** 调查登记结果应在征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查登记结果有异议的，房屋征收部门应当及时核实。

**第二十二条** 房屋征收部门应当将权属未登记和改变用途的建筑报请同级人民政府组织自然资源和规划、住建、、市场监督管理、税务等部门进行认定和处理。认定和处理应尊重历史事实，遵守法律法规的规定。

**第二十三条**  房屋征收部门报请同级人民政府作出征收决定前，项目出资单位将征收补偿资金足额存入市、县（市、区）房屋征收部门设立的征收资金监管专户;实行产权调换的，还应提供经自然资源和规划部门审定的产权调换房屋建设规划方案和平面布局图，或者用于产权调换房屋的不动产权属证书。县级以上人民政府根据房屋征收部门的申请作出征收决定，并公告。房屋征收决定应当载明行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限等事项。

同一旧城区改建项目被征收户数较多的(市区为150户及以上)，房屋征收决定应经人民政府常务会议讨论通过后作出。

第二十四条 房屋征收部门根据征收决定，组织被征收人协商选定评估机构，协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体按照下列规定执行：

1. 房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
2. 房地产价格评估机构备选库中具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
3. 房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定。被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限应当不少于5个工作日；
4. 供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于3家；少于3家的，房屋征收部门应当从房地产价格评估机构备选库中邀请；
5. 被征收人在规定时间内就选定房地产价格评估机构协商达成一致意见的，将协商结果书面告知房屋征收部门；
6. 协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者通过摇号、抽签等随机选定方式确定；
7. 房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

**第二十五条** 从事国有土地上房屋征收评估的评估机构应当按《房地产估价机构管理办法》(建设部令第142号)的规定取得相应资质，在市住房和城乡建设局登记备案并接受其监管。

**第二十六条** 评估机构确定后，由房屋征收部门与其签订委托评估合同，评估机构应当根据委托评估合同约定依法作出委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告并报送委托评估的房屋征收部门，房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

区房屋征收部门应当在收到评估报告之日起15日内报市住房和城乡建设局备案；备案审查（含专家评审）的具体办法由市住房和城乡建设局制定。未经备案的评估报告不得作为补偿依据。

**第二十七条** 市房屋征收部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、房屋征收、土地、城市规划、法律等方面专家组成的市房地产价格评估专家委员会。

房屋征收部门或者被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当根据国家有关规定在收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构书面申请复核。对复核结果有异议的，应当根据国家有关规定在收到复核结果之日起10日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十八条** 房屋征收部门或其委托的征收实施单位应当在征收决定公告规定的签约期限内，根据征收补偿方案和征收评估机构出具的分户评估结果与被征收人协商，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项签订房屋征收补偿协议。

区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后，应当在5日内将协议报市房屋征收部门备案。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第二十九条** 在房屋征收决定公告规定的签约期限内与被征收人达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门提供协商记录和分户补偿方案报请同级人民政府作出房屋征收补偿决定，并在征收范围内公告。区人民政府作出补偿决定前，分户补偿方案应当报市房屋征收部门审核备案。

补偿决定应当包括下列内容:

(一)被征收房屋及权利人的基本情况;

(二)征收的依据和理由;

(三)本办法第二十条第一款规定的事项;

(四)告知被征收人行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限。

**第三十条** 房屋征收部门应当根据补偿协议约定或补偿决定及时支付补偿资金，被征收人应当按照协议约定或者补偿决定规定的搬迁期限完成搬迁。

补偿决定规定的搬迁期限不得少于15日。

**第三十一条** 房屋补偿决定作出后，被征收人在法定期限内不申请行政复议、不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

在实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋及装饰装修作勘察记录，评估机构对被征收房屋及装饰装修进行价值评估，并由公证机构办理证据保全。

**第三十二条** 房屋征收部门应当将分户补偿情况在征收范围内公布，并建立房屋征收补偿档案。

**第三十三条** 房屋被依法征收的，依法收回和注销被征收房屋权属证书，国有土地使用权同时收回。

房屋征收部门负责依法选择具有建筑施工资质的企业实施被征收房屋的拆除。建筑施工企业在房屋拆除施工前，应当制定房屋拆除实施方案报市住建、应急部门备案，住建、应急部门应当加强对房屋拆除施工安全的监督管理。

**第三十四条** 项目征收完成后，房屋征收部门应当及时办理项目决算手续。

市中心城区征收项目的成本决算，先由项目实施单位将征收实际成本决算资料汇总后，报市政府审批。

市中心城区征收项目中，产权调换房屋的建设资金由市财政局拨至市房屋征收部门资金监管专户，实行专户监管、专款专用。市房屋征收部门应当根据产权调换房屋的建设进度拨付建设资金，确保被征收人的合法权益。

1. 征收补偿

**第三十五条** 房屋征收部门对被征收人给予的补偿包括:

(一)被征收房屋价值的补偿;

(二)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;

(三)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 对权属未登记和改变用途的建筑按本办法第二十二条规定程序认定为合法建筑的，应当给予补偿;对未超过批准期限的临时建筑，按建筑成本并结合使用年限给予补偿;对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

**第三十八条** 被征收房屋的价值由选定的征收评估机构按照国家有关规定评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。对于权属未经登记和改变用途的建筑，按认定和处理结果进行评估。对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日类似被征收房屋房地产的市场价格。评估机构作出评估报告，应当对类似被征收房屋房地产的市场价格进行说明。

**第三十九条**  被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，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。

用于产权调换房屋的价值，由房屋征收评估机构评估确定。产权调换房屋价值的评估时点，与被征收房屋价值的评估时点一致。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第四十条** 采取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;采取期房产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

征收住宅房屋采取期房产权调换方式的，对自行解决周转用房的被征收人，按实际过渡期限支付临时安置费;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。采取货币补偿或者现房产权调换方式的，给予6个月的临时安置费。

征收房屋需搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费由房屋征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定；协商不成的，应当评估确定。对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可以按有关规定评估确定其现实价值给予相应补偿;对已废弃的生产设备不予补偿。

被征收房屋价值评估中不包括装饰装修价值的，其装饰装修的补偿根据征收评估机构实地勘查结果和行业指导标准协商确定;协商不成的，委托征收评估机构评估确定。

**第四十一条** 以期房实行产权调换的，房屋征收部门应当与被征收人按产权调换房屋的合理建设工期约定过渡期限。

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达到交付条件之日止。

非被征收人责任，实际过渡期限超过约定过渡期限的，从逾期之月起，房屋征收部门应当向被征收人支付逾期时段的临时安置费。

**第四十二条** 征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的（被征收人有工商登记和税务登记等手续），应当给予停产停业损失补偿。征收用于出租的生产、经营性用房，对被征收人补偿租金损失，不再计算停产停业损失补偿。

**第四十三条** 在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，房屋征收部门可以给予被征收人适当奖励。

**第四十四条** 房屋征收补偿、补助、奖励等的计算方法及标准见本办法附件《岳阳市中心城区国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准》。

**第四十五条** 被征收人因重大疾病、丧失劳动能力或者家庭生活特别困难等情况在征收期间确有搬迁困难的，可申请给予适当救助。

**第四十六条**  对享受城镇最低社会生活保障待遇且住宅建筑面积合计不足50平方米的被征收人，按照50平方米实施最低居住面积保障。对被征收住宅的装饰装修、临时安置和奖励等，按实际征收面积计算。

在房屋征收范围确定后，被征收人对被征收房屋进行析产的，不享受前款规定的最低居住面积保障。

**第四十七条** 被征收人仍符合住房保障条件的，按国家、省、市有关规定优先给予住房保障。

**第四十八条** 征收设有抵押权的房屋，被征收人与房屋征收部门在房屋征收签约期限内达成补偿协议的，在被征收人与抵押权人签订抵押权处置协议后，房屋征收部门根据抵押权处置协议支付补偿款;未达成抵押权处置协议的，应采取提存补偿款等依法保障抵押权人合法权益的措施。

**第四十九条** 被征收人搬迁时不得损坏和拆走已作补偿的建筑物、构筑物及附属设施设备，否则房屋征收部门可在相应补偿款项中扣回。

**第五十条** 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

禁止建设单位参与搬迁活动。

**第五十一条** 公安、教育、民政、卫健、人社等部门应当及时为被征收人办理户口迁移、转学、低保关系变更、计划生育关系迁移、社会保险等手续，免收市、县本级行政事业性收费。

第四章 法律责任

**第五十二条**  国家工作人员有下列行为之一的，按照《条例》有关规定进行处理:

(一)在房屋征收与补偿工作中不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的;

(二)采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁的;

(三)贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的。

**第五十三条** 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作的，依法给予治安管理处罚;涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

征收评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，依法进行处理。

第五章 附则

**第五十四条**  在本市行政区域内实施国有农用地上的房屋征收与补偿活动，按省、市相关规定执行。

**第五十五条** 各县(市、区)人民政府可根据本办法制定本行政区域内国有土地上房屋征收实施细则。

**第五十六条** 岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区辖区内国有土地上房屋征收补偿由市人民政府交办实施，或按属地原则由区人民政府组织实施。

第五十七条 本办法自公布之日起施行。

附件：

岳阳市中心城区国有土地上房屋

征收补偿补助奖励标准

1. 房屋征收补偿标准

**（一）房屋主体补偿。**实行货币补偿或产权调换。

**1.货币补偿：**按依法定程序择定的征收评估机构出具的评估价格计算补偿金额。

**2.产权调换：**

**（1）产权调换比例和差价找补按以下规定执行：**

1、住宅房屋产权调换实行征拆一套调换一套的原则。

2、多层住宅房屋被征收后以高层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积1：1.15调换；以多层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积1：1.1调换。

3、高层住宅房屋被征收后以高层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积1：1.1调换；以多层住宅房屋进行产权调换的，按合法建筑面积等面积调换。

4、非住宅房屋实行产权调换的，按原依法批准的用途和建筑面积进行等面积调换。

5、产权调换后房屋面积不足上述规定面积的部分，按约定交房时点的产权调换房屋销售价计价补偿；被征收人要求在征收时补偿不足面积的，按被征收房屋主体评估价计价补偿。产权调换后房屋面积超出上述规定面积的部分，住宅房屋在10平方米以内（含10平方米）的按约定交房时点的产权调换住宅房屋的销售价下浮20%计算补差额；10平方米以上的部分按约定交房时点的产权调换住宅房屋的销售价计算补差额；非住宅房屋按约定交房时点的产权调换非住宅房屋的销售价计算补差额。

**（2）确定产权调换房屋地点**

产权调换房屋地点为就地（征收红线范围内）或就近（被征收房屋所在行政区域内大多数被征收人接受的地点），具体为：

1. 征收项目地块规划方案明确用于类似被征收房屋开发建设的，应当优先满足产权调换房屋的需要，实行就地产权调换。

2、征收项目地块规划方案明确没有用于类似被征收房屋开发建设的，房屋征收主体（区人民政府、管委会）应当提出就近建设产权调换房屋的方案，报市人民政府批准后，实行就近产权调换。就近建设的产权调换房屋，除满足该征收项目被征收人选择外，剩余房源可用作其他征收项目产权调换房屋房源。

市人民政府统一建设或主导建设还建房的，所建房屋应作为产权调换房源供被征收人选择。

3、产权调换房屋地点确定后，按本规定明确的产权调换房屋的建设和交付进入该宗土地出让的条件。

4、有条件的新建商品房项目在土地出让时，应当明确配建5%-８%的产权调换房源，统一用作市中心城区国有土地上房屋征收项目被征收人的安置。

**（3）确定产权调换房屋房号**

1、就地或就近新建产权调换房屋的，项目征收部门应当先根据对被征收人的调查和征求意见情况，提供用于产权调换的房屋套数、户型、建筑面积等要求，由建筑设计单位设计房屋建筑方案并经规划主管部门审查通过后，再根据建筑方案确定产权调换房屋的具体楼层及房号。房屋征收补偿安置方案中明确用于产权调换房屋的地点、楼层、户型、建筑面积、选房办法、差价找补等内容，被征收人选定产权调换房屋后，以征收补偿协议方式最终确定产权调换房房号。

2、以已建成或在建产权调换房屋作为被征收人可选房源的，房屋征收部门落实征收项目所需房源后，在房屋征收补偿安置方案中明确用于产权调换房屋的地点、楼层、户型、建筑面积、选房办法、差价找补等内容，待被征收人选定产权调换房屋后，以征收补偿协议方式最终确定产权调换房房号。

**（二）室内装饰装修补偿。**

根据征收评估机构实地勘查结果和行业指导标准协商确定;协商不成的，委托征收评估机构评估确定。

**（三）设施、设备补偿。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 补偿项目 | 单位 | 单价（元） | 备 注 |
| 无油烟灶台 | 座 | 1800 | 1.2米以上增补300元 |
| 宽带网移装 | 户 | 200 |  |
| 有线电视移装 | 户 | 300 |  |
| 电话移装 | 户 | 200 |  |
| 窗式空调移装 | 台 | 200 |  |
| 分体式空调移装 | 台 | 400 |  |
| 柜式空调移装 | 台 | 500 |  |
| 电、燃气热水器移装 | 台 | 200 |  |
| 太阳能热水器移装 | 台 | 800 |  |
| 水表、电表入户费 | 户 |  | 提供户改有效票据 |
| 天燃气入户费 | 户 | 1800 | 提供相关有效票据 |
| 说明：1.其他设施设备移装按市场平均价格补偿。  2.对于生产、经营性用房中无法搬迁或者无法恢复使用的设施设  备，可以按有关规定评估确定其现实价值给予相应补偿，对已  废弃的设施设备不予补偿。  3.采取成本法评估房屋价值的，室外围墙、驳岸等附属设施可另按评估价格补偿。 | | | |

**（四）停产停业损失补偿。**

生产、经营性用房每月按房屋合法建筑面积的主体评估价的7‰计算，其中选择货币补偿或现房产权调换方式的，原则上补偿6个月；选择期房产权调换方式的，补偿期限按实际过渡期计算。

被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益的相关证明材料，由经法定程序择定的评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

被征收人将住宅房屋改变为生产、经营性用房，未取得有效工商和税务登记手续的，征收时不给予停产停业损失补偿；取得了有效工商和税务登记手续的，停产停业损失补偿按同类生产、经营性用房标准计算。

擅自改变非住宅房屋用途的，按照原依法批准的用途计算停产停业损失。

给予了停产停业损失补偿的，不再给予临时安置补助。

二、房屋征收补助标准

**（一）搬迁补助。**

1.被征收住宅房屋合法建筑面积在80平方米以下（含80平方米）的，按2000元/户·次计算；80平方米至144平方米（含144平方米）的，按2500元/户·次计算；144平方米以上的，按3000元/户·次计算。

2.被征收房屋为营业门面的，按营业用房的合法建筑面积30元/平方米·次计算；其他非住宅房屋按合法建筑面积20元/平方米·次计算。

3.生产、经营性用房中设施设备的搬迁费，根据拆卸、搬运、安装生产经营设施设备的实际情况，按照有关规定评估确定。

4.采取货币补偿或现房产权调换方式的，搬迁补助计算一次；采取期房产权调换方式的，搬迁补助计算两次。

**（二）临时安置补助。**

实行期房产权调换并由被征收人自行解决周转用房的，在约定过渡期内,住宅房屋每月按800元+4元/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准计算；非住宅房屋按征收时租赁合同约定的租金标准或按同地段同类房屋市场平均租金/平方米·月×被征收房屋合法建筑面积的标准计算。实行货币补偿或现房产权调换的，临时安置补助费按上述标准计算6个月。

过渡期限延期12个月以内的时段，按照约定过渡期内补助标准的150%支付；过渡期限延期超过12个月的时段，按照约定过渡期内补助标准的200%支付。

由房屋征收部门提供周转用房的，在约定过渡期内不予补助；延长过渡期的，除继续提供周转用房外，过渡期限延期12个月以内的时段，按照前款规定的约定过渡期内补助标准的50%支付；过渡期限延期超过12个月的时段，按照前款规定的约定过渡期内补助标准的100%支付。

非住宅房屋给予了临时安置补助的，不再给予停产停业损失补偿。

三、奖励标准

**（一）按期签约奖**：对在房屋征收公告规定的签约期内签约的私有产权房屋所有权人，按被征收房屋合法建筑面积最高不超过200元/平方米奖励；

**（二）按期搬迁奖**：对在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内搬迁的私有产权房屋所有权人，按被征收房屋合法建筑面积最高不超过100元/平方米奖励；

**（三）货币补偿方式奖**：对选择货币补偿方式征收的私有住宅房屋所有权人，按房屋主体评估价（不含装饰装修及其他补偿补助）的30%奖励。

四、征收工作相关费用标准

征收工作中发生的相关费用可先在征收项目中列支，再纳入征收项目总成本核算。具体标准及工作要求如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用  名称 | 标 准 | 分项  工作 | 工 作 内 容 | 分项  标准 | 支付  对象 |
| 征  收  实  施  工  作  经  费 | 按征收补偿安置总费用的比例计算，  总费用10000万  元以下（含）部  分按4%计算，10000万元以上部分按3%计算，具  体金额由市房屋征收部门按政策核定 | 项目概算 | 完成征收项目资金概算并出具概算报告 | 征收实施工作经费的2% | 征收实  施单位 |
| 风险评估 | 完成征收项目社会稳定风险评估并出具社会稳定风险评估报告 | 征收实施工作经费的3% |
| 征收实施 | 组织协调项目实施，设立固定办公场所和提供办公设备；完成征收实施前期准备工作，包括各种公告公示，拟定、收集各种文书、文件，组织调查登记和未登记建筑的认定、处理，组织确定征收评估机构，组织征收动员，完成征收协议签订或补偿决定的各项事务，督促搬迁，收回房屋权属证书并办理权证注销，申报项目成本；组织房屋拆除等。 | 征收实施工作经费的  80%计算，包含征收评  估、测绘、  公证及权证注销等相关工作费用 | 征收实  施单位 |
| 监督管理 | 检查执行我市征收补偿的相关政策，加强我市国有土地上房屋征收管理，实施征收项目全程监管，包括项目征收前期概算审核，项目补偿方案及分户补偿方案的审核，征收评估报告及征收补偿协议的备案，项目征收成本的核算，建立征收项目档案，实行全市房屋征收信息化管理等。 | 征收实施工作经费的5% | 市房屋  征收部门 |
| 后续工作 | 督促产权调换房的建设交付、分配落实、产权到户、纠纷协调等。 | 征收实施工作经费的10% | 房屋征  收部门 |
| 不可  预见  费 | 据实结算，最高不超过征收补偿安置费总额的7% |  | 处理突发事件、信访维稳、行政复议、诉讼、司法强制执行、特殊困难救助、历史遗留问题等事项。 |  | 不可预见事项处置单位 |
| 奖励  资金 | 按不超过征收补偿安置费总额的1%据实结算 |  | 考核、评定先进单位和个人 |  | 先进单位和个人 |
| 说明：1.征收评估费的标准为20000平方米以下（含）部分按20元/平方米计算，20000平方米至30000  平方米（含）部分按18元/平方米计算，30000平方米以上部分按16元/平方米计算，其中  征收预评估费按3元/平方米计算。预评估机构应当按要求出具房屋分类估价报告，征收评  估机构应当按规定出具整体估价报告和分户估价报告。  2.测绘、公证、权证注销等相关事项应当按规定完成相关工作，其工作费用按物价部门批准的标准  执行的标准执行。 | | | | | |

五、其他规定

本通知自发布之日起执行，发布前已经作出房屋征收决定并进入征收实施阶段的项目仍执行原规定标准。

各县（市）可参照本附件制定房屋征收补偿补助奖励标准。