

# 洞口县人民政府

## 关于双龙路中段与新村路中段交汇区域内国有土地上房屋征收决定的

### 公 告

洞政告〔2025〕10号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的有关规定，洞口县人民政府已于2025年4月9日对双龙路中段与新村路中段交汇区域内的房屋作出征收决定，现将有关事项公告如下：

- 一、征收目的：加快城市路网建设，解决双龙路与新村路“肠梗阻”问题，改善民生，提升城市形象。
- 二、征收范围：双龙路与新村路交汇区域内付细干、付钢石等18户所有的房屋、建（构）筑物及其附属物，总建筑面积约2854.76m<sup>2</sup>，总土地面积约3094.97m<sup>2</sup>。（见附件1）。
- 三、征收部门：洞口县自然资源局。
- 四、征收实施单位：洞口县文昌街道办事处。
- 五、征收签约期限：《房屋征收决定书》送达之日起30日内。
- 六、征收补偿方案：洞口县双龙路中段与新村路中段交汇区域内国有土地上房屋征收补偿方案（见附件2）。
- 七、行政复议和诉讼权利：被征收人对房屋征收决定不服的，可在本公告发布之日起60日内向邵阳市人民政府申请行政复议，或在6个月内向邵阳市中级人民法院提起行政诉讼。
- 八、被征收房屋所有权人不明确以及被征收房屋产权有纠纷的，由房屋征收部门拟定补偿方案，报请县人民政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。房屋拆除前，房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘查记录，并向公证机关办理公证和证据保全。
- 与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，取消所有房屋征收奖励和补助，由县人民政府按照征收补偿方案依法作出补偿决定，在房屋征收范围内公告，并依法送达被征收人。补偿决定规定的搬迁期限不得少于十五日。
- 被征收人在法定期限内不履行《房屋征收补偿决定》、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，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

特此公告。

附件：1.项目征收范围图

2.洞口县双龙路中段与新村路中段交汇区域内国有土地上房屋征收补偿方案

洞口县人民政府  
2025年4月10日

附件1

### 附件2：洞口县双龙路中段与新村路中段交汇区域内国有土地上房屋征收补偿方案

为公共利益的需要，洞口县人民政府对洞口县双龙路中段与新村路中段交汇区域内国有土地上房屋实施征收。根据相关法律、法规及房屋征收补偿政策，结合项目实际情况，特制定本方案。

#### 一、征收主体、被征收人、征收范围、征收与补偿原则

(一) 征收主体  
征收机关：洞口县人民政府  
征收部门：洞口县自然资源局  
实施单位：洞口县文昌街道办事处  
指挥部：洞口县城镇提质改造建设项目建设指挥部

(二) 被征收人、征收范围

双龙路与新村路交汇区域内付细干、付钢石等18户所有的房屋、建（构）筑物及其附属物，总建筑面积为2854.76m<sup>2</sup>，总土地面积为3094.97m<sup>2</sup>。

(三) 征收目的  
加快城市路网建设，解决双龙路与新村路“肠梗阻”问题，改善民生，提升城市形象。

(四) 征收与补偿原则  
房屋征收与补偿遵循民主决策、程序正当、过程公开、补偿公平的原则。

#### 二、征收实施时间

自《房屋征收决定书》送达之日起30日内为房屋征收签约期限。

#### 三、征收法律依据

(一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；(二) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号令）；(三) 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；(四) 《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）；(五) 《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的有关问题的通知》（湘政办发〔2011〕23号）；(六) 《邵阳市人民政府关于印发〈邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（邵市政发〔2024〕5号）；(七) 《洞口县人民政府关于进一步加强城区规划范围内土地房屋征收工作的意见》（洞政发〔2021〕12号）；(八) 其他相关法律法规政策规定。

#### 四、工作安排

(一) 房屋调查摸底：房屋征收部门会同文昌街道办事处、居民委员会对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查摸底登记。房屋征收部门将房屋的调查情况送不动产登记中心，不动产登记中心应当对房屋的登记情况、所共有权人、性质、用途及建筑面积进行核实。对于征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，县人民政府组织县房屋征收、城管执法等部门进行调查和认定，并出具书面的认定意见书。调查、认定结果应当在房屋征收范围内以公告形式公布。被征收人对调查和认定结果有异议的，应当自调查和认定结果公布之日起3个工作日内向房屋征收部门提出书面意见，房屋征收部门应当自收到被征收人异议之日起10个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

(二) 选择评估机构开展预评估：房屋征收部门依程序选择具有资质的评估机构，向受委托的房屋价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、评估、结果公示等信息，遵循先整体评估、后分户评估的原则开展预评估工作，应当出具评估报告并为制订征收补偿方案提供预评估单价。

(三) 制定征收补偿方案：征求公众意见。房屋征收部门拟订征收补偿方案，报政府批准后，在房屋征收范围内和政府门户网站及征收部门官方网站公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。被征收人需提交意见的，应持有效证明和本人身份证件证明在征求意见期限内以书面形式提交。

(四) 稳定风险评估：在房屋征收过程中，县人民政府应当组织社会稳定风险评估，做好被征收人及家庭成员的情况汇总，按规定开展社会稳定风险评估并制定风险评估报告，评估报告及评估结论应及时上报政府。

(五) 补偿资金保障：房屋征收部门根据被征收房屋的调查结果，按征收补偿、奖励、补助政策，预算征收补偿费用，经审计、财政部门审核、出具《关于房屋征收补偿资金总额核定的通知》后，报政府审定。作出房屋征收决定前，需要资金的，房屋征收部门应当将资金足额到位，专户存储，分户存储，分开使用。

(六) 作出征收决定：房屋征收部门将资金足额到位到房屋征收部门专户账户，征收补偿费用和征收补偿工作经费应分别核算，分户存储，分开使用。

(七) 发布房屋征收公告和收回国有土地使用权公告：房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

(八) 作出补偿决定：房屋征收部门应当在房屋征收决定公告后5个工作日内发布房屋征收公告和收回国有土地使用权公告。房屋征收启动和暂停办理相关手续的公告（征收范围）后，任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：

1.新建、改建、扩建、装修房屋；2.改变房屋和土地用途；3.房屋买卖、交换、继承、析产、赠与、抵押、出租；4.违法搭建、突击装修等其他不正当增加补偿与安置的行为。

(九) 评估报告：房屋征收部门在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提交被征收范围的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人送达分户评估报告。

(十) 签订补偿协议：1.征收补偿协议签订当事人：洞口县自然资源局与被征收房屋所有权人。2.被征收人以不动产权证或房屋所有权证或土地使用权证载明的产权人为准，三者不一致的，以全体家庭成员协议书载明的为准。

(十一) 送达评估报告：房屋征收部门在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提交被征收范围的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人送达分户评估报告。

(十二) 评估结果公告：征收决定公告后，房屋征收部门应当将分户的初步评估结果向被征收人公示7日，并安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。对被征收人反映的属实错误的，可以向房屋征收评估机构申请复核。

(十三) 评估结果确认：房屋征收部门应当在征收补偿完毕后30日内，将分户签约情况、房屋补偿单价、补偿方式、奖励情况在房屋征收范围内向被征收人公示。

(十四) 确认征收档案：房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案：一是对各流程所有形成的纸质材料（包括评估报告、确认书、决定书、公告、报纸、登记表、协议、照片）、电子载体（包括视频、录音）应当及时归档。二是对张贴全过程，包括公告、公示以及其他由行政单位单方面提供争议较大公信力不高的载体，应当申请公证机关依法予以公证并保全固定。

(十五) 拆除征收房屋：被征收人在约定期限内腾空房屋后，应按规定进行水电销户。房屋拆除工程应当由具有相应资质等级的建筑施工企业承担。拆除施工企业必须为拆除施工人员办理意外伤害保险。

(十六) 移交征收土地：征收范围内所有房屋、建筑物、构筑物及附属物拆除完毕，清除建筑垃圾，平整土地形成净地，修建安全围墙后，征收部门将被征收土地移交有关部门，并完善相关移交手续。

(十七) 审计结算公布：审计机关应当对征收补偿费用、征收补偿工作经费和使用情况加强监督，并及时公布审计结果。

(十八) 项目最终结算：征收项目整理完成后3个月内，房屋征收部门向项目单位与房屋征收部门申请项目结算。

五、征收评估

(一) 评估机构的选择：房地产价格评估机构的选定按《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》的有关规定执行。房屋征收范围确定后，房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内协商选定；被征收房屋所在地街道办事处和社区居民委员会可以组织被征收人协商选择房地产价格评估机构。协商不成的，由房屋征收部门组织，被征收人、社会公众代表、街道办事处、社区居民委员会等相关人员以公开抽签方式确定，并由公证部门对抽签的过程和结果进行现场公证。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

(二) 被征收人的义务：被征收人应当履行的义务：1.在规定的时间内向评估机构如实提供估价所必须资料（不动产权证、房屋所有权证和土地使用权证等相关资料）；2.协助评估机构进行实地查勘，并在勘查登记表中签字确认；3.不得提供虚假资料，干扰、阻碍评估机构依法评估，因此造成估价失实或者其他后果，由被征收人承担法律责任。4.被征收人不提交房屋权属证明材料、拒绝实际查勘，参照同类房屋进行评估。

六、补偿标准

(一) 一般性补偿与奖励

1.被征收房屋价值的补偿：县人民政府征收决定公告后，应合理确定征收签约期限，被征收人在规定时间内签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收房屋价值（房屋主体评估价值）的10%给予补助。

2.按时签约补助：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。

3.按时搬迁补助：被征收人在规定的时间内搬迁交付腾空房屋的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米200元的补助。

4.支持公共利益项目建设：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户给予10000元奖励。

(二) 住宅的补偿

1.搬迁费：因房屋征收造成被征收人搬迁的，应当向被征收人支付搬迁费。被征收住宅建筑面积未超过80平方米的，每户每次按2000元计发，被征收住宅建筑面积超过80平方米的，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。

2.临时安置费：被征收房屋造成被征收人周转过渡的，应当向被征收人支付临时安置费。

3.被征收人选择产权调换的，应当支付被征收人从搬迁之日起至安置房屋交付后6个月的临时安置费。超过征收补偿安置协议约定的过渡期限（一般为24个月）提供安置用房的，过渡期限延期在12个月以内的，按照原标准的150%支付；过渡期限延期超过12个月的，按照原标准的200%支付。

4.临时安置费按照被征收合法住宅的建筑面积每平方米12元标准支付。被征收住宅建筑面积不足60平方米的，按60平方米计发。

5.货币补偿资金奖励：被征收人选择货币补偿的，除按照房屋市场价格评估机构评估确定的价值进行货币补偿外，一并给予被征收住宅主体评估价值（附属物、装饰装修价值除外）10%的货币补偿资金奖励。

4.合法住宅集中签约奖励：

(1) 凡在《房屋征收补偿决定书》送达之日起15日内签订《房屋征收补偿安置协议》的，按被征收住宅主体评估价值的30%给予奖励；

(2) 凡在《房屋征收补偿决定书》送达之日起16-30日内签订《房屋征收补偿安置协议》的，按被征收住宅主体评估价值的20%给予奖励；

超过集中签约奖励时限签订征收补偿安置协议的不能享受本条款所规定的奖励。

(三) “住改商”的补偿

1.补偿办法：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，简称“住改商”房屋。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并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：

(1) 房屋征收决定公布后，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）；

(2) 依照税务管理有关规定取得税登记证，并且按照规定取得税登记证，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；

(3) 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；

(4) 经营特种行业的还需依法取得特种行业许可证。

(5) 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）。

(6) 对已办理工商税务登记，但未实际经营的房屋，仍按房屋权属证书或房屋登记簿记载的用途进行补偿。

(7) “住改商”房屋享受本办法补偿的，一般只采取货币补偿方式，不实行产权调换方式。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，“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。

(8) “住改商”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。

2.操作程序：

(1) 被征收人要求按照改变使用性质房屋进行补偿的，应向房屋征收部门书面提出，并如实提供本规定的相应资料（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。

(2) 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。

(3) 房屋征收部门将经核查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，房屋征收部门应当进行复查，并将复查结果予以公示。

(4) 公示期届满无异议的，由房屋征收部门组织城管、市监、税务、街道办事处、社区等相关部门对改变使用性质的“住改商”房屋联合提出认定意见。

(5) 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。

七、安置办法

(一) 安置原则：被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，被征收人只可选择其中一种。

(二) 收置安置方式：

1.货币补偿：是指在征收补偿中，经征收人与被征收人协商，被征收人放弃产权，由征收人按市场评估价值为标准，对被拆除的房屋所有人进行货币形式的补偿。

2.产权调换：由被征收人自购有合法手续的房屋安置，或购买政府采购的房屋安置，按被征收房屋的评估价值和调换房屋的市场价进行差价结算的行为，被征收房屋和安置房的价值，由同一家房地产价格评估机构选择同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。并遵循以下原则：

(1) 征收个人住宅，被征收人属于低收入住房困难家庭是指当地社区、乡（镇）街道办事处初审、县人民政府审核的住房困难低收入城镇居民家庭，其被征收住宅建筑面积不足50平方米（含50平方米），并选择产权调换的，50平方米以内（含50平方米）的安置房建筑面积，被征收人不付差价；超过50平方米，51-60平方米的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价值的50%购买；60平方米以上的安置房建筑面积，由被征收人按照安置房评估价值购买。

(2) 被征收人符合住房保障条件的，住房保障部门应当优先给予住房保障，不要轮候限制。

(3) 鳄尾老人、孤儿、一至五级残疾人、患重大疾病家庭，经相关部门公示无异议后，给予每户30000元的困难补助。

(4) 被征收人选择产权调换的，被征收住宅与安置房按照房屋评估机构评估确定的房屋价值结算差价。

对被征收人实行产权调换的，根据安置房屋与被征收住宅的实际情况，制定具体的安置房套型选择方案。将设有电梯住宅作为产权调换住宅安置房时，考虑分摊的共有面积较大，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，仍按规定计入住宅产权登记面积。

八、付款期限

(一) 选择货币补偿方式的，在签订征收补偿安置协议后30个工作日内征收人支付被征收人房屋补偿金额的50%，房屋搬迁腾空后，经征收部门验收合格，在30个工作日内付清补偿金额的余款（含房屋主体补偿金额的50%+补助+奖励+搬迁费+临时安置费）。

(二) 选择产权调换方式的，被征收房屋和调换房屋在签订征收补偿安置协议、房屋搬迁腾空后，经征收部门验收合格后，一次性支付，属被征收人收入的，一次性支付，属被征收人支出的，安置房屋交付时一次性支付。

九、房屋征收有关税收规定：被征收人按照国家有关规定标准取得的征收补偿款，免征个人所得税；房屋产权调换等价部分免缴契税。

十、房屋征收操作模式：本项目实行“三榜公示”两级审核、全程监督“阳光征拆模式”。

(一) “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、产权调查认定情况予以张榜公布。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、二榜公示期不少于5个工作日。