

安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室文件

安征办发〔2025〕2号

安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室 关于印发《梅城镇梅山大道中段建设项目国有 土地上房屋征收与补偿方案》的通知

梅城镇人民政府，县人民政府有关局办、直属机构，各有关垂直
直管理单位：

《梅城镇梅山大道中段建设项目国有土地上房屋征收与补
偿方案》已经报请县人民政府同意，现印发给你们，请认真组
织实施。

安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室

2025年12月2日

梅城镇梅山大道中段建设项目国有土地上房屋征收与补偿方案

安化县梅城镇梅山大道中段建设项目工程可行性研究报告已经安化县发展和改革局批复（安发改〔2025〕165号），符合国民经济和社会发展规划，安化县自然资源局核发了《建设项目用地预审与选址意见书》（安用字第4309232025XS0029S00号），该项目是政府实施基础设施建设项目，已纳入安化县2025年重点建设项目计划，符合公共利益的需要。为积极稳妥做好该项目的国有土地上房屋征收与补偿工作，切实维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》（中华人民共和国国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部建房〔2011〕77号）、湖南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》（湖南省人民政府令第268号）、《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）等法律、法规和政策规定，结合项目实际，制定本房屋征收补偿方案。

一、征收范围

梅城镇梅新路南侧，梅正街西侧，沔水河北侧，梅正街东侧范围内国有土地上的房屋和地面附着物。（具体以征收蓝线图为准）

二、征收时间与签约期限

征收时间与签约期限以安化县人民政府正式发布的《房屋

征收决定》之日起 60 天内，由房屋征收部门组织被征收人统一签订征收补偿协议。

三、房屋征收部门和征收实施单位

房屋征收部门：安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室

房屋征收实施单位：梅城镇人民政府

四、征收补偿原则和程序

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开、补偿公开的原则，对被征收人给予公平补偿。实行征收程序公开、政策公开、被征收人的房屋价值公开、产权调换房的栋号、户型、面积公开。

征收补偿实施程序：

（一）调查登记。在房屋征收范围确定后，房屋征收部门组织对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积、建设年份、建筑结构等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

1. 被征收房屋的权属、用途、面积、结构等，以房屋权属证书和房屋登记簿为准。房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。被征收房屋已改变用途的，以自然资源和规划部门的批准文件为准。

2. 对未经登记和房屋产权不明确的建筑，将组织有关部门

进行调查、认定和处理。

（二）确定评估机构。房地产价格评估机构由被征收人协商选定。

（三）组织评估。房地产评估机构对被征收房屋主体、装饰装修、附属设施逐户进行勘查评估，并出具《房地产评估报告书》，依法公布评估结果。被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内向原房地产评估机构提出书面复核申请。

（四）签订征收补偿协议。征收补偿方案规定的期限内房屋征收部门与被征收人依照本方案规定就补偿方式、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；征收非住宅停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项订立房屋征收补偿协议，房屋征收实施单位应当予以配合。征收补偿协议签订之日，被征收人将不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）等有关资料交房屋征收实施单位。

（五）搬迁交房，费用结算。房屋征收部门按协议对被征收人予以补偿，被征收人在协议约定的搬迁期限内完成搬迁。交房并经房屋征收实施单位验收合格后，由房屋征收部门发放补助、奖励资金，被征收人提供本人商业银行账号，采取银行转账支付方式，由房屋征收部门支付给被征收人。

1. 凡选择货币补偿的被征收人，签订协议后 30 个工作日

内，房屋征收部门付给被征收人房屋的市场评估价值款和装饰装修费、购房补助费、寻房补助费、搬迁费、按期搬迁奖、3个月临时安置费、按期签订协议奖励和征收非住宅停产停业损失补偿费等款项。

2. 凡选择房屋产权调换的被征收人，签订协议后30个工作日内，由房屋征收部门付给被征收人附属设施及装饰装修补偿款、搬迁费、按期签订协议奖、被征收人腾空房屋的奖励费、首付半年度的临时安置费和征收非住宅停产停业损失补偿费等款项。

3. 被征收人选择房屋产权调换的，实际所选面积大于或小于可调换面积所产生差价的找补，在确定楼栋和房号后，由房屋征收部门与被征收人一次性结清。如产生了楼层差价款，则同时结清。

4. 依据《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（益政发〔2020〕10号）有关规定，产权调换房的房屋维修资金、超面积部分办证税费等，在确定楼栋和房号后，由被征收人一次性付清。

5. 在规定时间内整栋房屋的住房全部按协议腾空房屋并交付钥匙之后的15个工作日内，由房屋征收部门一次性发放整体配合奖。

五、征收补偿资金及产权调换房

（一）征收补偿资金

征收补偿资金足额拨付到安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室指定专用账户上，实行专款专用，并接受监察、财政、审计等部门的监督。

（二）产权调换房的相关规定

1. 产权调换房的地点、户型和面积

（1）印心名邸位于梅城镇沿河街原梅城印刷厂，为新建的一栋多层电梯现房，预计 2026 年 3 月交付，具体户型及面积如下（户型面积最终以主管部门核实为准）。

三室两厅：108.45 平方米、124.15 平方米、130.49 平方米、133.83 平方米；

四室两厅：155.90 平方米。

（2）方圆佳苑坐位于梅城镇东街十字路口，为新建的一栋为高层电梯现房，预计 2026 年 3 月交付，具体户型及面积如下（户型面积最终以主管部门核实为准）。

三室两厅：114.92 平方米、131.59 平方米；

四室两厅：146.99 平方米、147.46 平方米、150.68 平方米、151.19 平方米。

2. 产权调换房符合国家住宅建设规范标准和验收标准，交付标准为水、电、网络等设施到户，水、电、网络及房屋维修资金由被征收人按相关规定缴纳。

六、补偿标准与安置方式

（一）私有房屋的补偿、补助及奖励

1. 私有住宅房屋

(1) 选择货币补偿

货币补偿包括被征收房屋的市场评估价值和装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖、购房补助、寻房补助和 3 个月的临时安置费。具体标准如下：

①房屋的市场评估价值和装饰装修费由房地产价格评估机构按规定进行评估确定。

②搬迁费：面积在 80 平方米（含 80 平方米）以下的，搬迁费为 2000 元，超过 80 平方米的，超出面积部分每平方米按 10 元计算。

③按期签订协议奖：被征收人在征收补偿方案规定的期限内签订房屋征收与补偿安置协议，在将被征收房屋的不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）交征收部门后，按被征收房屋的面积给予每平方米 200 元的奖励。

④按期搬迁奖：在协议约定的时限内腾空房屋完成搬迁，并经房屋征收实施单位查验合格后，按被征收房屋的面积给予每平方米 100 元的奖励。

⑤房屋征收整体配合奖：以栋为单位，被征收人被征收房屋在规定的期限内全部签订协议，并在约定的时限内腾空房屋完成搬迁的，给予每户 1 万元的奖励。

⑥购房补助：选择货币补偿且不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在 5 年内不申请保障性住房的，按

被征收房屋的面积给予每平方米 900 元购房补助。

⑦寻房补助：选择货币补偿不需要安排廉租住房、公共租赁住房或安置房，并承诺在 5 年内不申请保障性住房的，给予每户 10000 元的寻房补助。

⑧3 个月临时安置费：被征收住宅房屋面积在 80 平方米（含 80 平方米）以下的，临时安置费每户每月为 800 元；超过 80 平方米的，超出面积部分临时安置费每平方米每月按 10 元计算。

（2）选择产权调换

在面积上实行征“1”补“1.1”，互不找补差价。另给予被征收房屋的装饰装修费、搬迁费、按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖、临时安置费。具体标准如下：

①在面积上实行征“1”补“1.1”，产权调换房进行了楼层调整的，应当支付合理的楼层差价，产权调换房面积小于被征收房屋面积 1.1 倍的，由征收部门按产权调换房销售的每平方米单价找补差价给被征收人。产权调换房面积大于被征收房屋面积 1.1 倍的，由被征收人按产权调换房销售的平方米单价找补差价给征收部门。

被征收房屋已办理了不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）的，房屋征收部门应为提供给被征收人的产权调换房办妥不动产权证书，并承担办证税费，但产权调换房面积超过被征收房屋面积部分的办证税费由被征收人承担。被征收房屋未办理不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用

证)，但被认定为合法房屋的，实施房屋产权调换时，应为其办好不动产权证书，其税费由被征收人承担，被征收人应予配合。

产权调换房的房屋维修资金由被征收人承担。被征收房屋已缴纳房屋维修资金的，在房屋办理产权注销手续后，房屋维修资金管理部门应将被征收房屋的维修基金余额，退返给被征收人，手续由被征收人自行办理，征收部门协助。

②被征收房屋的装饰装修费由房地产价格评估机构按规定评估确定。

③搬迁费：按私有住宅货币补偿的标准执行，现房安置的支付一次搬迁费，无现房安置的，支付两次搬迁费。

④按期签订协议奖、按期搬迁奖、整体配合奖参照私有住宅货币补偿标准执行。

⑤临时安置费：临时安置费月标准同私有住宅货币补偿临时安置费标准相同。支付时间为被征收人腾空房屋交付给征收实施单位之日起至产权调换房交付之日后 3 个月止。产权调换房为高层建筑期房，过渡期限一般不得超过 36 个月。超过约定过渡期限 12 个月以下（含 12 个月）的，超期限部分增付 50% 的临时安置费；超过约定过渡期限 12 个月以上的，超期限部分增付 100% 临时安置费。临时安置费每半年支付一次，每次支付半年，不足半年的按实支付。

（3）私有住宅改非住宅

房屋所有权人未经自然资源和规划部门批准，将住宅房屋

改为非住宅用房，但办理了工商和税务登记、正在从事合法经营的住房，在依法纳税的前提下，按其实际经营面积（不含辅助性用房和生活用房面积），在住宅补偿的基础上适当增加货币补偿，但不再给予停产停业损失补偿，具体标准如下：

①经营时间在2年以下的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加20%的补偿。

②经营时间在2年（含2年）以上的，按房屋整体评估的平方米单价，每平方米增加30%的补偿。

经营时间，是指房屋所有权人以被征收房屋为经营场地，取得工商营业执照时间至征收决定公告之日，能够提供连续纳税凭证的时间段。

2. 私有非住宅房屋

征收私有非住宅房屋原则上实行货币补偿，补偿包括征收房屋的整体市场评估价值和装饰装修费、搬迁费、停产停业补偿、按期签订协议、按期搬迁奖、整体配合奖。

（1）房屋的整体市场评估价值和装饰装修费由房地产价格评估机构按规定评估确定。

（2）征收非住宅用房的搬迁费，可以由双方协商确定，协商不成的评估确定。

（3）按期签订协议奖：被征收人在征收补偿方案规定的期限内签订征收补偿安置协议，在将被征收房屋的不动产权证书（或房屋所有权证和国有土地使用证）交房屋征收实施单位后，

按被征收房屋的面积给予每平方米 200 元的奖励。(工业、办公用房和其他用房为每平方 100 元)

(4)按期搬迁奖:在协议约定的时限内腾空房屋完成搬迁,并经房屋征收实施单位查验合格后,按被征收房屋的面积给予每平方米 100 元的奖励。(工业、办公用房和其他用房为每平方 50 元)

(5)整体配合奖:按私有住宅货币补偿标准执行。

(6)停产停业损失补偿:办理了工商和税务登记,依法纳税并从事合法的生产经营过程中,因房屋被征收造成正常生产经营活动的中断或终止的,给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准为被征收房屋的整体评估价值的 5%,一次性给予停产停业损失补偿。

(二)单位自管公房补偿、奖励

征收国有单位自管公房,只对国有单位自管公房所有权人进行货币补偿。国有单位自管公房所有权人应做好补偿安置工作。国有单位自管公房居住人由房屋管理单位或其上级管理部门确定。有下列情形者,分别按以下情况处理:

1. 国有单位自管公房租赁给他人生产或经营的,给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖和搬迁费补偿。有合同约定的按约定补偿,合同约定的补偿金额超过上述规定补偿金额的,按上述规定的补偿项目金额计算。

2. 国有单位自管公房居住人或其配偶、未成年子女，在同一城市规划区内另有住房的，给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖和搬迁费；国有单位自管公房居住人或其配偶、未成年子女，符合保障性住房申请条件的，可申请公共租赁住房，并给予被征收房屋的装饰装修费、按期签订协议与腾空房屋的奖励费、房屋征收整体配合奖、搬迁费和临时安置费补偿。

本款所称国有单位自管公房居住人，是指居住人（含配偶、父母或子女）是本单位职工，其住房是由本单位分配给其居住的人员。国有单位自管公房居住人将房屋的居住使用权出租或转让的，不属于本款所规定的范围。

七、其它规定

1. 被征收人私有住房面积小于 45 平方米的（以不动产证书或房屋所有权证为准，共有产权不分开计算），其被征收房屋面积按 45 平方米进行补偿。选择货币补偿符合保障性住房保障条件的，可租住廉租住房或公共租赁住房。但对被征收人及其配偶和未成年子女在安化县范围内另有房屋（含非住宅），面积合并超过 45 平方米的，则按被征收房屋的实际面积进行补偿安置。

2. 本方案所指的被征收人为房屋产权证上登记的所有权人，未进行房屋产权登记的，以认定的所有权人为被征收人。

3. 其他权利人（包括担保权利人、用益物权人等）的权利，应当由其他权利人与被征收人自行解决，在主张权利的过程中

不得影响本方案的实施。

4. 房屋征收实施单位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或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，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察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

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。

5. 房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的，另一方当事人可以依法提起诉讼。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的，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

6. 在征收过程中，采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7. 从本项目发布拟征收范围公告之日起，任何单位和个人在拟征收范围内的房屋和土地上，不得进行下列活动：

- (1) 新建、扩建、改建、临时搭建房屋（包括构筑物及其他附属物）和装饰装修房屋的行为；
- (2) 改变房屋和土地用途；

(3) 在房屋和土地上设立用益物权和担保物权;

(4) 其他以非法牟取增加补偿费用为目的的行为。

违反上述规定的, 不予补偿。

8. 本方案没有作规定的, 按相关法律法规的规定执行。

9. 本方案自公布之日起施行。

安化县征地拆迁安置与房屋征收补偿办公室 2025 年 12 月 2 日印发
