

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）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）等有关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 为公共利益需要，在本市行政区域内征收国有土地上单位、个人的房屋，对被征收人给予补偿的，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 各县（市、区）政府为征收国有土地上房屋的征收主体，负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作，各县（市、区）确定的房屋征收部门负责组织实施。

市、县（市、区）人民政府应当组织国有土地上房屋征收工作的相关部门建立联席会议制度，协调解决本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿的有关问题。

岳阳楼区、云溪区、君山区政府及屈原管理区管委会除负责本区区属房屋征收项目以外，还负责由市政府交办的市属房屋征收项目的征收与补偿工作。

第五条 市住房和城乡建设局是市房屋征收部门，负责全市国有土地上房屋征收与补偿的指导、检查与监督工作，其设立的房屋征收机构负责房屋征收与补偿的具体事务性工作。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，房屋征收实施单位应当实行规范化管理，具体监督和管理办法由市房屋征收部门制定。

第六条 发展改革、财政、自然资源、人社、市场监管、税务、教体、公安、信访、工信等部门以及乡镇政府（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房屋征收与补偿工作。纪检监察、审计部门应加强监督。

市城区（含岳阳楼区、云溪区、君山区、城陵矶新港区，下同）房屋征收项目的概算、决算应当报经市相关部门审核备案。

第七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市、县（市、区）政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的市、县（市、区）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。

第二章 征收程序

第八条 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）发展改革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，其中保障性安居工程建设和旧城区改建项

目还应提供发展改革部门出具的项目已纳入国民经济和社会发展年度计划的证明材料；

（二）自然资源部门出具的项目符合国土空间规划和专项规划的证明材料及划定的项目征收规划调查蓝线；

（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。

各县（市、区）政府应当对拟征收房屋项目的公共利益属性组织论证审查会议，确认是否符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条规定并形成论证审查结论。

第九条 房屋征收部门应当根据自然资源部门出具的规划意见，合理确定国有土地上房屋征收范围。自然资源部门划定项目征收规划调查蓝线时，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。

第十条 房屋征收范围确定后，由县（市、区）政府在征收范围内予以公布。房屋征收范围内不得实施下列不当增加征收补偿费用的行为，对增加、改变部分不予补偿：

（一）新建、扩建、改建房屋及附属物；

（二）以被征收房屋为注册地址办理市场主体登记手续以及 办理、续期经营许可证等生产经营证照；

（三）改变房屋、土地用途；

（四）房屋的分割、转让、租赁和抵押；

（五）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；

（六）其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当就前款所列事项书面通知自然资源、住房城乡建设、市场监管、税务等有关部门，暂停办理房屋征收范围内的相关手续。暂停办理的书面通知应当载明法律法规依据和暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十一条 房屋征收部门收到申请后，可以委托项目征收实施单位对项目用地范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行征收前期调查，被征收人应当予以配合。被征收人不配合的，房屋征收部门应当通知被征收房屋所在的乡镇政府（街道办事处）、村（居）委会及其他相关部门共同对其被征收房屋进行调查登记，并由乡镇政府（街道办事处）、村（居）委会予以见证。调查登记结果应当及时封存并在房屋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。

房屋征收部门在概算征收补偿安置资金总额前，县（市、区）政府应当组织对征收范围内权属未登记建筑进行调查和认定，具体认定程序由各县（市、区）政府制定，认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收部门应当根据前期调查结果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、评估机构，测绘、评估费用由项目出资单位承担。

市城区的房屋征收项目，概算报告应当报经市房屋征收部门初审、市财政部门审核、市政府批准后方可实施。

第十二条 各县（市、区）房屋征收部门在征收房屋前，应当核实征收地块内历史文化遗产的普查情况，作出普查结论的时间超过5年或者尚未完成普查的，县（市、区）人民政府应当在房屋征收前完成普查或者对该征收地块进行历史文化遗产调查。未完成普查或者调查的，不得开展征收工作。

征收范围内历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的征收与补偿工作，按照《岳阳市历史文化名城保护条例》相关规定执行。

第十三条 各县（市、区）房屋征收部门根据国有土地上房屋征收与补偿相关法律法规规章和政策规定及调查、概算结果，拟制征收补偿方案，报同级人民政府批准。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋征收范围；
- （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。

作出征收决定的人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

作出征收决定的人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，在征求意见期限内，超过80%的被征收人认为征收补偿方案不符合征收与补偿规定的，作出征收决定的人民政府应当组织被征收人和公众代表参加听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十四条 各县（市、区）政府在作出房屋征收决定前，应当组织房屋征收部门及有关部门单位按照相关规定进行社会稳定风险评估，形成社会稳定风险评估报告。

社会稳定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80%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）信访、维稳等部门的会签意见；
- （六）社会稳定风险评估结果。

风险评估报告应当根据房屋征收项目实施风险程度和风险化解可行性情况确定低风险、中风险或高风险的风险等级，作出风险可控或不可控的预警评价，并相应地提出可实施、暂缓实施或不可实施的建议。

风险评估结果应当作为作出房屋征收决定的重要依据。经评估认为风险可控的，可以作出房屋征收决定，并采取有效防范、化解措施；认为风险不可控的，在采取调整征收补偿方案等措施确保风险可控后，可以作出房屋征收决定。

房屋征收部门可以委托相关专业机构、社会组织等第三方进行风险评估。

第十五条 房屋征收部门报请同级人民政府作出房屋征收决定前，项目出资单位应当将房屋征收补偿资金足额存入房屋征收部门设立的房屋征收补偿资金监管专户；实行产权调换的，还应提供经自然资源部门审定的产权调换房屋具体方案，或者用于产权调换的存量房屋不动产权属证书。各县（市、区）政府根据房屋征收部门的申请、房屋征收范围、社会稳定风险评估报告、调查登记结果、征收补偿方案等作出房屋征收决定，并向社会公告。公告应当载明以下内容：

- （一）房屋征收的目的和依据；
- （二）房屋征收范围；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收部门和征收实施单位；
- （五）达不成协议或者被征收人不明确等的处理办法；
- （六）行政复议、行政诉讼权利；
- （七）其他应当公告的事项。

同一征收项目被征收户数较多的（市城区为 150 户及以上），房屋征收决定应经政府常务会议讨论通过后作出。

第十六条 房屋征收部门根据房屋征收决定，组织被征收人协商选定房地产价格评估机构，协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，确定程序如下：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；

（二）房地产价格评估机构备选库中具备相应条件的房地产价格评估机构报名；

（三）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；

（四）房屋征收部门在房屋征收范围内公布已经报名或接受邀请并符合相应条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定。房屋征收部门确定的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；

（五）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；

（六）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；

（七）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。

第十七条 从事房屋征收评估工作的房地产价格评估机构应当依法接受市房屋征收部门的监管。

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。

房地产价格评估机构不得出具虚假或者有重大差错的评估报告。

第十八条 房地产价格评估机构确定后，由房屋征收部门与其签订房屋征收评估委托合同，房地产价格评估机构应当根据房屋征收评估委托合同的约定，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。

市城区的房屋征收项目，区房屋征收部门应当在收到评估报告之日起 15 日内报市房屋征收部门评审，具体评审办法由市房屋征收部门制定。未经评审的评估报告，任何部门单位不得将其作为补偿依据。

第十九条 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。

被征收人或者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 日内向出具评估结果的房地产价格评估机构书面申请复核。对复核结果有异议的，应当自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。

市房地产价格评估专家委员会自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定的评估报告出具书面鉴定意见。经评估专家委员会鉴定，评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改

正错误，重新出具评估报告；评估报告不存在技术问题的，应当予以维持。

评估报告维持后，被征收人对评估的补偿仍有异议的，不再继续对评估报告进行鉴定，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第二十条 房屋征收部门应当在征收补偿方案确定的签约期限内，根据征收补偿方案和房地产价格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。

市城区的房屋征收项目，区房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议后，应当在10日内将补偿协议报市房屋征收部门备案。

第二十一条 在征收补偿方案确定的签约期限内与被征收人达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的政府依法作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

市城区的房屋征收项目，各县（市、区）政府作出房屋征收补偿决定前，分户补偿方案应当报市房屋征收部门审核备案。

房屋征收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。

第二十二条 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征收补偿资金或者提供产权调换房屋，被征收人应当按照补偿协议约定或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。

第二十三条 房屋征收补偿决定作出后，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，由作出房屋征收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进行勘察记录，房地产价格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。

第二十四条 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内公布，并建立房屋征收补偿档案。

第二十五条 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。建筑施工企业在实施房屋拆除施工前，应当制定房屋拆除实施方案报住房城乡建设部门备案，住房城乡建设部门应当加强对房屋拆除施工安全的监督管理。

房屋征收部门应当在被征收房屋拆除后 15 个工作日内依法申请办理房屋、土地权属证书注销手续。

第二十六条 项目征收完成后，由项目征收实施单位汇总征收实际成本决算资料，房屋征收部门编制项目成本决算报告，经财政部门审核后报同级政府审批。

市城区的房屋征收项目的成本决算，先由项目征收实施单位将征收实际成本决算资料汇总，再由区房屋征收部门编制成本决算报告，经市房屋征收部门初审、市财政部门审核后，报市政府审批。市审计部门依法对成本决算进行监督。

市城区房屋征收项目中，产权调换房屋的建设资金按被征收房屋评估价格计算，由市财政局划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。

第三章 征收补偿

第二十七条 征收房屋时对被征收人的补偿包括：

- （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。

第二十八条 被征收房屋的建筑面积、结构、性质、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的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第二十九条 对权属未登记和改变用途的建筑按本办法第十一条第二款规定程序认定为合法的，应当给予相应补偿；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。

第三十条 被征收房屋的价值由按规定程序确定的房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定，价值评估时点为房屋征收决定公告之日。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被征收房屋类似房地产的市场平均价格。房地产价格评估机构作出评估报告，应当对被征收房屋类似房地产的市场平均价格进行说明。

各县（市、区）政府因自身原因迟延作出房屋征收补偿决定且房屋征收补偿决定之日与房屋征收决定公告之日的被征收房屋价值差距较大的，被征收房屋的评估时点应当做适当调整。

在房屋征收补偿决定作出前，应当按调整后的评估时点重新评估，并向被征收人送达评估报告。

第三十一条 征收住宅房屋的，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，各县（市、区）政府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产权调换房屋价值的差价。

用于产权调换房屋的价值，由房地产价格评估机构评估确定。产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

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，作出房屋征收决定的各县（市、区）政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

对非住宅房屋进行征收的，房屋征收部门与被征收人协商一致，可以不同用途房屋进行产权调换，并按照房屋价值结算差价；协商不成的，可以对其土地及房屋征收实行货币补偿方式进行补偿。

对工业企业房屋征收的，原则上实行货币补偿方式进行补偿。

第三十二条 征收房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。搬迁费标准由各县（市、区）政府参照市场价格制定。

征收房屋采取货币补偿或者现房产权调换方式的，房屋征收部门应当支付临时安置费，具体标准由各县（市、区）政府根据市场价格制定。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。征收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。

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房地产价格评估机构实地勘察结果和行业指导标准协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构评估确定。

第三十三条 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后3个月止。

非被征收人责任，实际过渡期限超过约定过渡期限的，从逾期之日起，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。

第三十四条 征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，应当给予停产停业损失补偿。

实行货币补偿或现房产权调换方式的，停产停业损失补偿6个月；实行期房产权调换方式的，补偿期限按实际过渡期计算。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不予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。

第三十五条 在征收补偿方案确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议和在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内搬迁的被征收人，以及选择货币补偿方式征收的被征收人，房屋征收部门可以给予适当奖励。

第三十六条 房屋征收补偿、补助、奖励等的计算方法及标准见附件《岳阳市城区国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准》。

第三十七条 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，可按社会救助的相关规定申请给予适当救助，具体救助标准由各县（市、区）政府制定。

第三十八条 对享受城镇最低社会生活保障待遇且唯一住房的住宅房屋建筑面积合计不足50平方米的被征收户，按照建筑面积50平方米实施最低住房面积保障，即按建筑面积50平方米提供产权调换后的房屋或者依据本办法规定的货币补偿标准按50平方米计算补偿额。对被征收住宅房屋的装饰装修、临时安置和按期签约、按期搬迁奖励，按实际被征收面积计算。

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，不适用前款最低住房面积保障的规定。

第三十九条 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，应采取提存抵押权相应部分补偿款等方式依法保障抵押权人合法权益的措施。

第四十条 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。

第四十一条 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。

禁止建设单位参与与其建设项目有关的搬迁活动。

第四十二条 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。

第四十三条 房屋征收部门收购被征收范围内房屋的，可参照本办法确定的房屋征收补偿、补助、奖励等计算方法及标准执行。

第四章 法律责任

第四十四条 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。

第四十五条 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

房地产价格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，依法追究其法律责任。

第五章 附 则

第四十六条 各县（市、区）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与补偿实施细则。

第四十七条 本办法自公布之日起施行。本办法实施前已发布房屋征收决定的项目按原有规定执行。

附件：

岳阳市城区国有土地上房屋 征收补偿补助奖励标准

一、房屋征收补偿标准

(一) 房屋主体补偿：货币补偿或产权调换。

1. 货币补偿：按房地产价格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。

①住宅房屋产权调换原则上实行征拆一套调换一套。

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交房时点的产权调换住宅房屋的报备价计算补差额；非住宅房屋按约定交房时点的产权调换非住宅房屋的报备价计算补差额。

（2）产权调换房屋地点

产权调换房屋地点为就地（征收蓝线范围内）或就近（被征收房屋所在行政区域内半数以上被征收户接受的地点），具体为：

①征收项目地块规划方案明确用于与被征收房屋用途相同的房地产开发建设的，应当就地建设产权调换房屋，实行就地产权调换。就地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。

②征收项目地块规划方案明确没有用于与被征收房屋用途相同的房地产开发建设的，各县（市、区）政府（管委会）应当提出就近建设产权调换房屋的方案，报市政府批准后，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。

市政府统一或主导建设产权调换房屋的，所建房屋应当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，产权调换房屋的建设和交付要求，应当纳入该宗土地的出让条件。

④因国有土地上房屋征收项目产权调换房源的需要，对无就地或就近产权调换房屋建设要求的其他新建商品住房项目的土地在出让时，

应当明确配建 5%—8%的房屋，统一用作市城区国有土地上房屋征收项目被征收人的安置。

（3）产权调换房屋房号

①就地或就近新建产权调换房屋的，房屋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、建筑面积等信息，由建筑设计单位设计房屋建筑方案并经自然资源部门审查通过后，再根据房屋建筑方案确定产权调换房屋的具体楼层及房号。房屋征收补偿方案中应当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房号后，在房屋征收补偿协议中予以明确。

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，房屋征收部门确定征收项目所需房源后，在房屋征收补偿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房号后，在房屋征收补偿协议中予以明确。

（二）室内装饰装修补偿。

根据房地产价格评估机构实地勘察结果和行业指导标准协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构评估确定。

(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	据实补偿	提供户改有效证明
燃气入户费	户	据实补偿	提供相关有效证明
<p>说明：1.其他设施设备搬迁移装按办法第四十条第三款规定补偿。 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</p>			

（四）停产停业损失补偿。

生产、经营性用房每月按合法房地产主体评估价的 7‰ 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征收范围内的房屋及设施、设备在被征收前上一年度生产经营利润的相关证据材料。

生产经营利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料，以及具备相应资质的第三方机构出具的企业年度审计报告，报房屋征收部门审核确定。

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 3000 元/户·次计算；80 平方米以上至 144 平方米（含 144 平方米）的，按 4000 元/户·次计算；144 平方米以上的，按 5000 元/户·次计算。

2.被征收房屋为商业用途的，按合法建筑面积 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。

（二）临时安置补助。

实行货币补偿或现房产权调换的，向被征收人支付 6 个月的临时安置费。住宅房屋每月按 1200 元+4 元/平方米×被征收住宅房屋合法建筑面积的标准支付，非住宅房屋每月按征收时评估确定的同地段同类房屋市场租金/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准支付。

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，按前款规定标准支付临时安置费。非被征收人责任延长过渡

期限的，过渡期限延期 12 个月以内的时段，按照前款规定标准的 150% 支付；过渡期限延期超过 12 个月的时段，按照前款规定标准的 200% 支付。由房屋征收部门提供周转用房的，在约定过渡期限内不予补助；延长过渡期限的，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，按照前款规定标准的 100% 支付。

三、奖励标准

（一）按期签约奖：对在征收补偿方案确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议的自然人名下房屋所有权人，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自然人名下房屋所有权人，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自然人名下住宅房屋所有权人，按不超出住宅房屋主体评估价（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在征收项目中列支，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	按征收补偿安置费总额的比例计算,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,组织确定房地产价格评估机构,组织相关评估报告的专家评审,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	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	按不超过征收补偿安置费总额的6%包干使用。		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
拆除费用	按被拆除建筑面积和市场价格据实结算		委托拆除被征收范围的房屋建筑		征收实施单位
<p>说明：</p> <p>1.征收评估工作经费20000平方米以下（含）部分按不超过25元/平方米计算，20000平方米至30000平方米（含）部分按不超过23元/平方米计算，30000平方米以上部分按不超过21元/平方米计算，征收预评估费另按不超过3元/平方米计算。预评估机构应当按要求出具房屋分类评估报告，房地产价格评估机构应当按规定出具整体评估报告和分户评估报告。</p> <p>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，其工作费用按价格主管部门批准的标准执行。</p>					

五、其他规定

市城区以外的其他县市区可参照本标准制定本辖区国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准。