

# 株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》征求意见的公告

株荷征国字（2025）1 号

株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目范围内国有土地上房屋被征收人：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、《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）、《株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（株政发〔2024〕7 号）的规定，房屋征收部门拟定了《株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》（以下简称《征收补偿安置方案》，详见附件），并组织相关部门进行了论证，现予以公布并征求意见。

自本公告公布之日后三十天为征求意见期限。征求意见期内希望本征收范围内的被征收人和社会公众，认真阅读《征收补偿安置方案》并提出书面意见或建议，有关意见和建议提交至项目指挥部（地址：株洲市荷塘区无线五厂路旁超群商店二楼），联系人：郭泽龙，联系电话：13907331103。

查询本公告及相关内容可登陆荷塘区人民政府门户网站（<http://www.hetang.gov.cn/>）公示公告栏目。

二〇二五年五月三十日



# 株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

## (征求意见稿)

荷塘区人民政府拟征株洲市荷塘区月塘街道办事处荷塘铺村、金山街道办事处金钩山村范围内国有土地上的建筑物、构筑物及附属设施。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)的相关规定,结合拟征收范围内房屋的实际情况,房屋征收部门拟定了房屋征收补偿安置方案(征求意见稿),现将该方案予以公布,征求公众意见。

### 一、法律及政策依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)
- 2、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号)
- 3、《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)
- 4、《株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(株政发〔2024〕7 号)
- 5、关于印发《株洲市城中村改造专项借款项目市场化实物安置实施指导方案》的通知(株资联〔2024〕11 号)
- 6、关于印发《株洲市城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理实施细则》的通知(株建联字〔2025〕4 号)

二、房屋征收范围:荷塘区,东邻金达路,西邻新华路,南邻红旗路,北邻金山路(具体以规划用地蓝线为准)。

三、签约期限 30 日,自分户的初步评估结果公示之日起开始计算。

### 四、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换。本项目货币补偿采用房票形式发放,结清差价。

### 五、补偿补助标准

1、被征收房屋价值补偿:由依法选定的评估机构通过评估确定。

2、装饰装修补偿:参照《株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(株政发〔2024〕7 号)的规定标准,由房屋征收部门与被征收人协商确定,协商不成的,由依法选定的评估机构通过评估确定。

3、临时安置费:征收住宅、办公等非生产、经营性房屋签订货币补偿协议的,临时安置费标准按被征收房屋评估值的 4‰/月计算,每户(以房屋产权证为单位,共有产不分开计算)每月不低于 800 元。采取货币补偿或现房产权调换方式的,一次性支付 3 个月临时安置费。对已向被征收人提供周转用房的,在过渡期限内不支付临时安置费。采取现房产权调换方式的,不支付临时安置费。

产权调换需过渡安置且自行解决周转用房的,按照产权调换房屋(期房)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之日起至产权调换房屋交付之日止。房屋征收部门未按期交付产权调换房,延长过渡期限的,自逾期之月起,按照下列标准每月向被征收人支付临时安置费:①被征收人自行解决周转用房,过渡期限延期 12 个月以内的,按照标准的 150% 支付;过渡期限延期超过 12 个月的,超过部分按照标准的 200% 支付;②向被征收人提供周转用房,除继续提供周转用房外,过渡期限延期 12 个月内的,按照标准的 50% 支付;过渡期限延期超过 12 个月的,按照标准的 100% 支付。

4、搬迁费:采取货币补偿或现房产权调换方式的,给予被征收人 1 次搬迁费;采取过渡安置产权调换方式的,给予被征收人 2 次搬迁费。因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应向被征收人支付搬迁费。征收生产、经营性房屋的,根据机械设备、物资等拆卸、搬运、安装的实际状况按 10-20 元/㎡计算,协商不成的,经评估确定。对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备,可以通过评估确定其实际价值给予适当补偿,对已废弃的生产设备不予补偿。征收住宅、办公等非生产、经营性房屋的,搬迁费按 10 元/㎡计算,每户(以房屋产权证为单位,共有产权住房不分开计算)最低不少于 1000 元协商确定。

5、停产停业损失补偿:征收生产、经营性房屋,造成停产停业直接损失的,每月按照被征收房屋评估价格的 7‰ 确定。停产停业期限,按照实际停产停业的月数计算确定,其中采取货币补偿或现房产权调换方式的,停产停业期限一般按照 3 个月计算确定;采取过渡安置产权调换方式的停产停业期限,按照实际停产停业月数确定,一般不超过 6 个月。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一年度实际经营效益,以及相关证明材料。上年度经营效益以财务审计报告为准。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。

6、附属设施补偿(按实际有无进行补偿):有线(或数字)电视移装 300 元/台、宽带网络移装 100 元/台、电话机移装 200 元/台、窗式空调机移装 100 元/台、分体空调机移装 300 元/台、柜式空调机移装 400 元/台、热水器移装 100 元/台、太阳能热水器移装 600 元/台、无烟灶台 1000 元/个、普通木窗封闭阳台 150 元/平方米、塑钢封闭单层玻璃 200 元/平方米、塑钢封闭双层玻璃 280 元/平方米、铝合金封闭单层玻璃 280 元/平方米、铝合金封闭双层玻璃 350 元/平方米、管道煤气 1800 元/户(或按收费票据计算补偿)。被征收人认为标准不足以补偿附属设施的,由依法选定的评估机构通过评估确定。

7、未经登记的建筑根市、区自然资源部门、市、区住房和城乡建设部门、相关街道办事处、房屋征收等部门的认定、处理结果进行补偿。按照株建联字〔2025〕4 号文件规定执行。

8、因历史原因,未经自然资源和规划部门批准,被征收房屋改变使用性质的,①住宅房屋改为经营性商业用房的,实际经营性商业用房临街第一层部分,其补偿标准可在原产权登记的房屋用途评估价上增加 50%,但不得超过同类型同地段商业用房的补偿价格。装饰装修、搬迁费、临时安置补助费、奖励及补助按住宅的标准执行,不给予停产停业损失补偿。住宅房屋改为经营性商业用房按照上述标准补偿的,必须在房屋征收决定公布时,被征收人或者房屋承租人正在经营或生产,依法取得营业执照且房屋连续 3 年以上用作经营或生产。经营特种

行业的需依法取得特种行业许可证。经营性商业面积以实际用于营业的自然间计算，营业与日常生活共用同一自然间的，以该自然间一半的面积计算。②国有企业因破产、改制等历史原因将其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，可参照住宅给予补偿。

9、对国有直管公房承租人的补偿安置。按照株政发〔2024〕7号文件规定执行。

10、在签约期限内签订征收补偿协议，并按协议约定完成腾房的住宅被征收人家庭（含夫妻双方及共同生活人）丧失生活自理能力、突发重大疾病或突发重大意外事故、家庭生活特别困难等情形，按期搬迁确有困难、仍按期搬迁的，可以给予腾房搬迁困难补助。申请人应当提供相关证明材料，房屋所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、房屋征收、民政、医疗保障等部门应当核实并公布。①腾房搬迁困难补助一般为每户（共有产权不分开计算）3万元，有2种以上情形每户最高补助不超过5万元。②征收直管公房住宅和单位自管房住宅，其合法承租人符合腾房搬迁困难补助相关条件的，可以参照执行。

## 六、产权调换房源：

株洲市城区范围内商品房。

## 七、奖励和补助标准

**（一）征收单位（住宅部分）、个人房屋，在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议，按照补偿协议约定期限腾空交房的，房屋征收部门可以分别给予适当奖励：**

### 1、奖励

①按期签约奖励：被征收人在签约期限内签订征收补偿协议，并按协议约定完成腾房的，分段给予按期签约奖励，住宅按照不超过被征收房屋评估价格的5%计算，个人非住宅按照不超过400元/平方米计算。

②按期腾房奖励：在下列时间段签订征收补偿协议，并按协议约定完成腾房的，分别按照被征收房屋的合法建筑面积给予分段按期腾房奖励（不重复计算）：在分户的初步评估结果公示之日起14日内奖励600元/m<sup>2</sup>；在分户的初步评估结果公示之日起15日—30日内奖励300元/m<sup>2</sup>。

③住房补助性奖励：征收个人住宅房屋可以按照不高于被征收房屋合法建筑面积评估确定的房屋补偿价值（不含装饰装修和附属设施补偿）15%的比例，给予住房补助性奖励。

### 2、补助

寻找房源补助：征收个人房屋可以给予每户（以不动产登记证书为准，共有产权住房不分开计算）3万元寻找房源奖励。征收单位住宅房屋并且自行安置的，可以按照合法建筑面积200元/平方米标准给予产权单位寻找房源奖励。

**（二）有下列情况之一的，被征收人不得享受除最低居住水平安置补助以外的上述奖励和补助**

- 1、在签约期限内未签订补偿协议的；
- 2、在签约期限内签订协议，但未按协议约定期限腾空房屋交付拆除的；
- 3、由区人民政府依法作出征收补偿决定的。

## 八、实施步骤

- 1、区人民政府作出征收决定并公告。
- 2、依法确定评估机构，公示征收初步评估结果征求意见，修正数据，送达正式评估报告。
- 3、协商并签订征收补偿协议，并按照征收补偿协议的约定腾房，房屋征收部门依据协议约定支付征收补偿款，被征收人按照征收补偿协议的约定腾房。

4、达不成征收补偿协议的，依程序完成有关工作，并由区人民政府作出征收补偿决定。拒不履行征收补偿决定的，申请人民法院强制执行。

5、完成被征收房屋的拆除工作。

6、公示有关征收补偿情况，完成本征收项目。

## 九、保障阳光征收，实行征收信息公开

公开发布征收决定、征收补偿决定；公开征收补偿政策、办事程序；公开房屋调查的基本情况、安置房情况和征收工作人员名单；公开评估机构选定情况、分户评估情况；公开分户补偿情况等。广泛接受被征收人和社会各界监督。

**十、本房屋征收补偿方案未提及的事项按国家、省、市的有关法规、规章、政策执行。**

