

株洲市荷塘区人民政府国有土地上房屋征收决定

株荷征决字〔2025〕1号

因株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目需要，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）的相关规定，决定征收下列范围内的房屋、建筑物、构筑物及附属设施，同时收回该范围内国有土地使用权。

一、征收范围：荷塘区新华东路沿线，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）。

二、房屋征收部门：株洲市荷塘区国有土地上房屋征收管理办公室。

三、受委托的房屋征收实施单位：金山街道办事处、月塘街道办事处。

四、签约期限：本项目房屋征收签约期限为发布征收决定之日起 60 日内。

五、征收补偿方案：详见附件。

六、对本征收决定有异议的，可以自本征收决定公布之日起 60 日内向株洲市人民政府申请行政复议，也可以在本征收决定公布之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：《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方案》

二〇二五年九月二十二日



附件：

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方案

为保障公共利益建设项目，株洲市荷塘区人民政府（以下简称区人民政府）拟对株洲市金钩山片区 01 地块城中村改造项目内（以下简称本项目）国有土地上房屋实施征收。根据国家、省、市相关法律、法规及房屋征收补偿政策，结合项目实际情况，特制定本项目房屋征收补偿方案。

一、征收范围及征收对象

本项目征收范围为荷塘区新华东路沿线，东邻金达路，西邻新华路，南邻红旗路，北邻金山路，具体详见本项目征收范围图；征收对象为征收范围内国有土地上个人住宅房屋及附属物。

二、征收目的

城中村改造。

三、征收签约期限

本项目房屋征收签约期限为发布征收决定之日起 60 日内。

四、征收政策依据

- （一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- （二）《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）；
- （三）《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（湖南省人民政府令第 268 号公布 湖南省人民政府令第 310 号修改）；
- （四）《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）；
- （五）《株洲市城区国有土地上房屋征收评估管理实施细则》株建发〔（2024）3 号〕；
- （六）《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》（株建联字〔2025〕4 号）；
- （七）《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）；

五、征收部门和实施单位

本项目房屋征收部门为株洲市荷塘区征地工作协调服务中心。

具体实施单位为株洲市荷塘区月塘街道办事处和株洲市荷塘区金山街道办事处。

六、征收实施步骤

（一）在征收签约期限内，区征收部门按照本项目房屋征收补偿方案确定的征收补偿方式，以房地产价格评估机构出具的分户评估报告结果为依据，与被征收人签订征收补偿协议，被征收人按协议约定腾空房屋，完成搬迁。

（二）征收签约期限届满，仍未达成征收补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由区征收部门向区人民政府提出申请，区人民政府根据本项目征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。在规定期限内不搬迁，经催告仍不履行的，区人民政府可以依法向人民法院申请强制执行。

七、房屋征收补偿、奖励和补助办法

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。对不同补偿方式，给予不同的奖励和相关补助；本项目实施的房票为货币补偿方式之一。本项目实施现房产权调换，选择房屋产权调换应结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋的差价。

（一）补偿

（1.1）.被征收房屋价值的补偿，按本项目依法确定的湖南新时代房地产评估咨询有限公司株洲市新时代分公司出具的分户评估报告确定。

（1.2）.未经登记建筑房屋的补偿，①直接认定为参照合法建筑房屋予以补偿的未经登记建筑，计入房屋征收的产权建筑面积，扣除相应的报建、办证等相关费用，按照分户评估价值补偿，并给予相关搬迁费、临时安置费、装饰装修补偿和相关奖励、补助。②综合认定为参照合法建筑房屋予以补偿的未经登记建筑，计入房屋征收的产权建筑面积，扣除相应的报建、办证等相关费用，参照分户评估价值补偿，给予搬迁费、装饰装修补偿，适当给予临时安置费和相关奖励、补助。③违法建筑不予补偿。

（2.1）.搬迁费：可以按照 10 元/㎡ 计算，每户（以房屋产权证为单位，共有产不分开计算）最低不少于 1000 元协商确定。

（2.2）.临时安置费：本项目对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。其每月临时安置费标准按照被征收房屋评估值的 4% 计算，每户（以不动产权属证书为准，共有产不分开计算）每月不得低于 800 元。

（3）.装饰装修及其他设施补偿：区房屋征收部门根据《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第 13 条的规定和《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）规定，参照《株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修补偿指导标准》，与被征收人协商确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿；协商不成的，将委托本项目依法确定的房地产价格评估机构评估确定室内装饰装修价值和其他设施价值补偿。

（二）奖励

被征收人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。

（2.1）.按期签约奖励：被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，根据签约时段，分档次给予按期签约奖励，按照不超过被征收房屋评估价值 5% 计算。

（2.2）.按期腾房奖励：被征收人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）：在发布征收决定之日起 30 日内奖励 600 元/㎡；在发布征收决定之日起 31 日—60 日内奖励 300 元/㎡。

（2.3）.住房补助性奖励：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。

（2.4）.寻找房源奖励：对被征收人给予寻找房源奖励，每户（以不动产权属证书为准，共有产不得分开计算）30000 元。

（三）补助

征收搬迁补助的发放应遵循实事求是、公开公正、适当补助的原则。

（3.1）.最低住房面积保障补助。被征收住宅的所有权人家庭（含夫妻双方及共同生活人）本市范围内住房建筑面积（含经认定的合法建筑）合计不足 50 平方米的，可以申请最低住房面积保障补助。

（3.2）.腾房搬迁困难补助。在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，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、医疗保障等部门核实并公示。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5万元的标准执行。

（3.3）民生专项安置补助。在签约期限签订补偿协议，采取房票方式实施货币补偿的，给予被征收人住宅房屋征收补偿评估价值的10%房票专项补助以及房票计息专项补助。房票计息采用的利率，为株资联〔2024〕11号文发布之日的利率，即房票计息专项补助按照1.1%（2024年9月21日当天四大国有银行一年期挂牌利率）进行计息。凭房票购买的商品房或安置房均依法享受税费减免政策，具体政策以税务部门审核为准。

八、产权调换房源

本项目提供金科·幸福365、金科·伴山溪谷、紫东阁、和益轩、新塘家园、御景龙湾小区新建商品现房42套供被征收人选择产权调换，具体房号、建筑面积等信息详见附件，并在株洲市荷塘区月塘街道分指挥部长期公布。

九、房屋要素认定和处理

被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿不符的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

1. 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，按照以下规定进行补偿：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。②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。③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. 未经登记的建筑由区人民政府组织区自然资源部门、住房和城乡建设部门、房屋征收等部门和相关街道办事处，按照《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》（株建联字〔2025〕4号）文件进行调查认定和处理。

十、其他事项

（一）在征收过程中，被征收人应当协助房地产价格评估机构对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值（含装饰装修及其他设施）评估所必需的情况和资料。

（二）设有抵押权房屋的征收与补偿。征收设有抵押权的房屋，被征收人与区征收办在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达成补偿协议的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，由区征收办对被征收人给予补偿。

征收设有抵押权的房屋，被征收人与区征收办在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由区人民政府依照有关规定作出补偿决定，并依法保障抵押权人的合法权益。

（三）本方案未尽事宜按国家、省、市等相关规定执行。

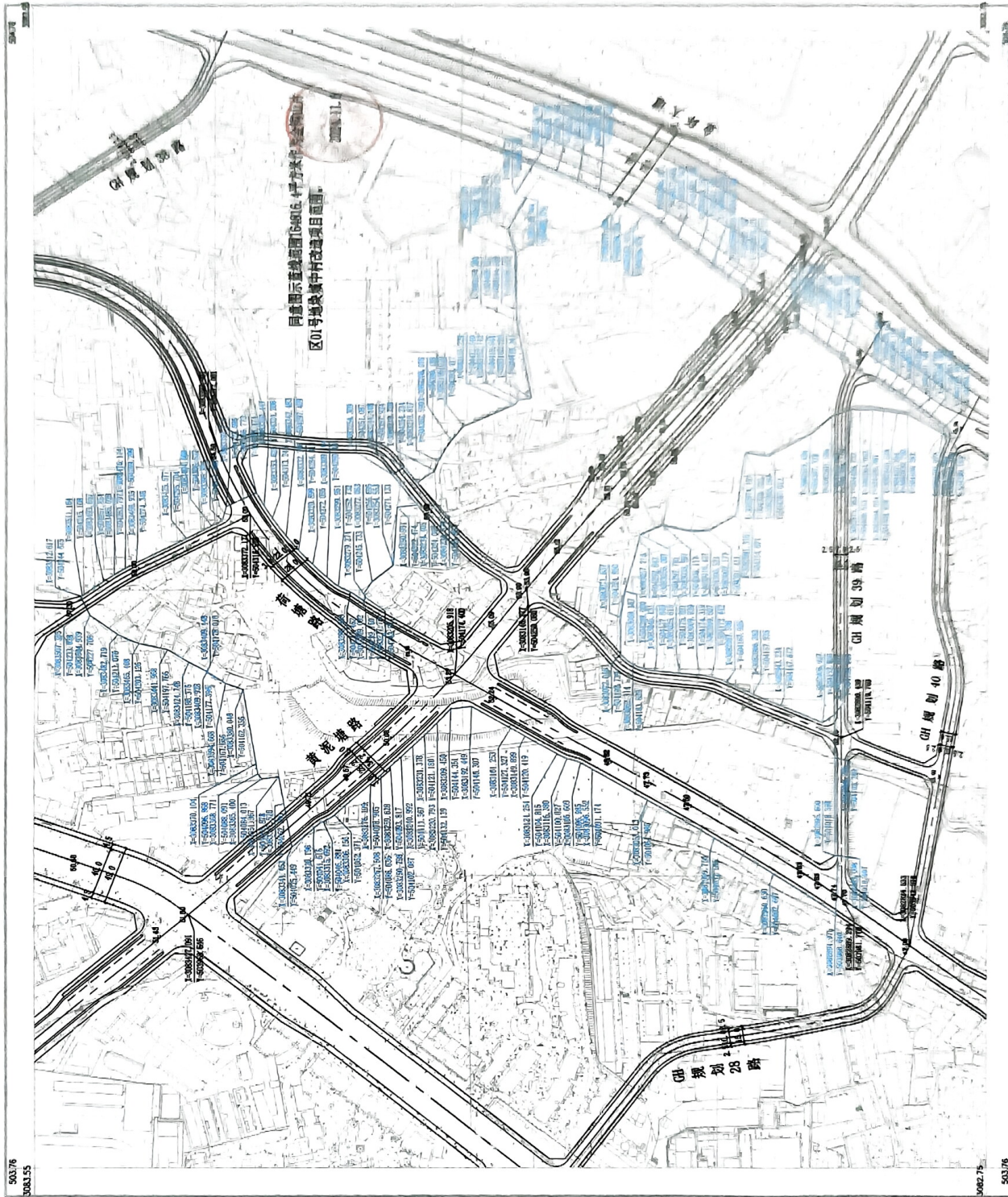
附件：《株洲市金钩山片区01地块城中村改造项目产权调换房源清单（金科集团）》



株洲市金钩山片区01地块城中村改造项目产权调换房源清单（金科集团）

序号	项目名称	位置	栋号及房号	所在层/总层数	结构	用途	建筑面积 (m²)	户型
1	金科·幸福365	荷塘区 学林东路28号	3-303	3/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
2			3-403	4/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
3			3-405	3/18	钢混	住宅	134.70	四房两厅
4			3-703	7/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
5			3-804	8/18	钢混	住宅	134.70	四房两厅
6			3-605	6/18	钢混	住宅	134.7	四方两厅
7			3-1305	13/18	钢混	住宅	134.70	四房两厅
8			3-1405	14/18	钢混	住宅	134.70	四房两厅
9			3-706	7/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
10			3-107	1/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
11			3-307	3/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
12			3-507	5/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
13			3-907	9/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
14			3-1107	11/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
15			3-1607	16/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
16			3-1807	18/18	钢混	住宅	89.59	三房两厅
17			3-108	1/18	钢混	住宅	133.91	四房两厅
18			3-508	5/18	钢混	住宅	133.91	四房两厅
19			3-1708	17/18	钢混	住宅	133.91	四房两厅
20			3-1808	18/18	钢混	住宅	133.91	四房两厅
21			8-603	6/6	钢混	住宅	138.14	四房两厅
22			8-604	6/6	钢混	住宅	136.49	四房两厅
小计	22套						2469.26	
1	伴山溪谷	荷塘区 东环北路398号	3-207	2/23	钢混	住宅	89.22	两房两厅
2			3-2207	22/23	钢混	住宅	89.22	两房两厅
3			3-2307	23/23	钢混	住宅	89.22	两房两厅
4			3-208	2/23	钢混	住宅	134.35	三房两厅
5			3-308	3/23	钢混	住宅	134.35	三房两厅
6			3-1908	19/23	钢混	住宅	134.35	三房两厅
7			3-2304	23/23	钢混	住宅	131.20	三房两厅
8			3-2306	23/23	钢混	住宅	89.22	两房两厅
9			4-104	1/23	钢混	住宅	135.46	三房两厅
10			4-102	1/23	钢混	住宅	59.40	两房两厅
小计	10套						1085.99	
1	紫东阁	荷塘区 玫瑰路228号	1-108	1/18	钢混	成套住宅	132.19	三房两厅
2			1-301	3/18	钢混	成套住宅	131.11	三房两厅
小计	2套						263.30	
1	和益轩	荷塘区 长兴路137号	508	5/18	钢混	住宅	76.29	两房两厅
2			101	1/18	钢混	住宅	97.64	两房两厅
3			1405	14/18	钢混	住宅	97.64	两房两厅
4			1505	15/18	钢混	住宅	97.64	两房两厅
小计	4套						369.21	
1	新塘家园	荷塘区 德政路167号	4-101	1/15	钢混	住宅	138.98	三房两厅
2			1-802	8/15	钢混	住宅	67.78	一房一厅
3			1-303	3/15	钢混	住宅	142.64	三房两厅
小计	3套						349.40	
1	御景龙湾	荷塘区 升龙路98号	4-1304	13/15	钢混	住宅	121.33	四房两厅
合计	42套						4734.78	

3082.8-503.8



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

苏州市规划测绘设计研究院有限公司

2024年7月版本更新

1:2000