

SYCR-2019-00001

邵阳市人民政府文件

邵市政发〔2019〕1号

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

各县、市、区人民政府，邵阳经开区，市直有关单位：

现将《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请认真遵照执行。



邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市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人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《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），结合本市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，征收本市三区范围内（含邵阳经开区，下同）国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）按照本办法规定给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市人民政府统一领导全市国有土地上房屋征收与补偿工作，负责邵阳经开区范围内以及跨区的重大建设项目涉及的国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局主管全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

市人民政府房屋征收管理办公室是市人民政府确定的房屋征收部门，负责对县市区国有土地上房屋征收与补偿的业务指导和监督管理等工作，并具体负责邵阳经开区以及跨区重大建设项目涉及的国有土地上房屋征收与补偿工作。区人民政府确定的房屋征收部门具体负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托有征收经验的事业单位或其他机构为房屋征收实施单位，所需经费纳入房屋征收成本。建设单位和以营利为目的的房地产开发公司、物业管理公司等法人和其他组织，均不得接受委托成为房屋征收实施单位，也不得与房屋征收实施单位存在投(出)资、被投(出)资的关系。房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督管理，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收部门可以委托由具有相应资质等级的建筑施工企业承担房屋拆除工程并负责监督管理，所需工程费用纳入房屋征收成本。依照法律法规规定，需要通过招投标方式确定被征收房屋拆除施工企业的，应当通过招投标方式确定。房屋建筑物拆除过程中，应当做好施工安全生产和扬尘治理工作。

第五条 房屋征收补偿实行“三榜公示，二级审核，经费包干，行政交办”的工作机制。

第一榜，由区人民政府组织对被征收房屋调查登记情况进行

初审，经市房屋征收部门审定后，将被征收房屋的调查登记结果在征收范围内进行公示。第二榜，在征收决定公告后，区房屋征收部门对被征收房屋补偿费用进行核算，经区人民政府初审，报市房屋征收部门审核后，将应征收房屋的补偿政策、评估价格、补偿金额在征收范围内进行公示。第三榜，由区人民政府将房屋征收补偿安置结果在房屋征收范围和政府相关网站进行公示。

三榜公示时间均不少于5个工作日，并且同时公布监督电话，全面接受群众、媒体和社会监督。

区房屋征收部门在调查摸底核实征拆对象实物量的基础上，按市人民政府已发布的相关文件确定的征收补偿标准计算出补偿费用，由区人民政府进行第一级审核，审核无误后报市房屋征收部门进行第二级审核。市房屋征收部门要对上报的资料按有关的征收补偿标准进行严格审核，确定无误后报市人民政府批准下达房屋征收项目交办包干通知书，并按照总额包干、节余留用、超支不补的原则，将征收经费按进度拨付给区房屋征收部门。

第六条 市房屋征收部门房屋征收补偿工作主要职责：

- (一) 审核区人民政府房屋征收补偿方案；
- (二) 负责市区房屋征收补偿资金的归集专户储存、划拨和使用监管；
- (三) 审定市区房屋征收项目的征收成本费用概决算；审核区人民政府征收项目一榜二榜公示公告；

(四) 组织有关部门和人员依程序选定房屋评估机构，并委托选定的房屋评估机构对征收项目房屋进行评估；

(五) 协助参与并监督区人民政府房屋调查摸底前期工作；

(六) 建立全市统一的房屋征收信息管理平台，共享房屋征收信息；建立评估机构信用管理制度，定期向社会公布评估机构信用名录；

(七) 代表市人民政府对区人民政府交办项目征收工作任务；对全市征收决定、征收补偿决定和相关公开公示制度执行情况进行监督检查；

(八) 负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策，拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，报市人民政府批准后执行；对县市区房屋征收部门的征收与补偿工作、房屋征收实施单位的征收与补偿行为进行指导和监督；

(九) 具体负责跨区重大建设项目及邵阳经开区范围内国有土地上的房屋征收与补偿工作；

(十) 法律、法规和规章规定以及市人民政府确定的其他工作职责。

第七条 区房屋征收部门房屋征收补偿工作主要职责：

(一) 受理审核建设单位提交的国土、规划、发改等部门批准的相关文件和资料，并报市房屋征收部门备案；

(二) 发布建设项目规划红线范围内的房屋征收启动公告和暂停办理相关手续的公告；

(三) 对被征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积及其他相关信息进行调查摸底统计，报市房屋征收部门审定后予以公示；

(四) 受区人民政府委托，组织有关部门对房屋征收项目进行社会稳定风险评估；

(五) 拟定房屋征收补偿方案（征求意见稿），送市房屋征收部门审定后予以公告，并报区人民政府发布房屋征收决定；

(六) 宣讲相关法律法规政策，协商房屋征收补偿具体事宜，签订房屋征收补偿安置协议；

(七) 编制房屋征收项目的征收成本费用概决算，组织实施房屋征收、拆除、安置等工作；

(八) 对被征收人的房屋征收补偿协商不成的，做好谈话记录，送达评估报告，做好证据保全，报区人民政府按法定程序作出《房屋征收补偿决定》；

(九) 报区人民政府申请人民法院实施房屋强制征收；

(十) 完成法律、法规规定的和区人民政府以及市房屋征收部门交办的有关房屋征收与补偿的其他工作。

第八条 房屋征收实施单位受房屋征收部门的委托，承担下列房屋征收与补偿的具体工作：

(一) 对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行前期调查;

(二) 与被征收人就房屋征收补偿进行协商谈判;

(三) 开展被征收人选取房屋征收评估机构等具体组织工作;

(四) 房屋征收项目征收成本测算;

(五) 房屋征收部门委托实施的其他房屋征收和补偿工作。

第九条 市人民政府建立房屋征收重大问题协调机制。对房屋征收计划、落实安置房建设计划以及房屋征收中确需由市人民政府协调的重大问题, 由市人民政府房屋征收工作联席会议协调解决。

第十条 发改、规划、国土、财政、公安、不动产登记、城管执法、工商、税务、人力资源和社会保障、民政、教育、信访等部门以及邵阳经开区管委会、乡镇(街道)应当按照各自职责分工, 相互配合, 保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第十一条 市房屋征收部门应建立房屋征收实施单位信用档案和房屋征收人员信息库, 定期组织从事房屋征收工作的人员进行业务培训和考试。

第十二条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为, 都有权向市、区人民政府, 房屋征收部门及其他有关部门举报。接到举报的单位对举报内容应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第十三条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设及棚户区改造的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行棚户区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

前款规定的确因公共利益需要建设的项目，应当符合当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入本行政区域国民经济和社会发展年度计划。

跨区的重大建设项目和邵阳经开区范围内征收房屋由市人民政府作出房屋征收决定。

第十四条 依照本办法第十三条规定，确需征收房屋的各项建设活动，项目单位应当向区房屋征收部门提交以下材料：

（一）政府组织实施的项目应提交符合国民经济和社会发展规划的证明材料或项目批复文件；旧城区改建项目应提交棚户区改造的相关批复文件；

（二）规划部门出具的项目建设用地规划批文或项目符合城乡规划和专项规划的证明材料以及划定的项目规划调查蓝线；

（三）国土资源部门出具的项目符合土地利用总体规划的证明材料或国有土地合法用地手续；

（四）项目建设单位应出具房屋征收补偿（概算）资金到位的证明；

（五）法律法规规定的其它要件。

房屋征收部门经审查认为符合法定条件的，应当提出审查意见，报市、区人民政府。市、区人民政府决定启动房屋征收程序的，应当合理确定房屋征收范围。

第十五条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

（一）新建、改建、扩建、装修房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

(三) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋继续建;

(四) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续;

(五) 其他不应当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

第十六条 房屋征收部门对房屋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登记，被征收人应当予以配合。被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，一般以不动产登记权属证书（或有效的房屋所有权证）和不动产登记薄的记载为准；不动产登记权属证书（或有效的房屋所有权证）与不动产登记簿不符的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。

房屋征收部门依法申请查询被征收人、直管公房承租人及同户籍人员名下不动产信息、交易信息及住房保障情况的，国土资源、住房保障和房产管理等相关部门应当在接到申请之日起五个工作日内提供相关信息。

对于征收范围内未经登记的建筑和临时建筑，市、区人民政府应当在作出房屋征收决定前，组织规划、国土、工商、税务、不动产登记、城管执法、房屋征收等相关部门进行调查和认定，

并由市、区人民政府作出书面认定意见书。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，按相关规定处置。

调查、认定结果应当在房屋征收范围内公示，公示期不少于5天。

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5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。

第十七条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，征收补偿方案应当包括房屋征收目的和范围、房屋征收实施单位、补偿方式、征收补偿内容和标准、用于产权调换房屋的地点和面积、补助与奖励的方式及标准，以及签约期限、搬迁期限等内容。

第十八条 市、区人民政府收到房屋征收部门提交的征收补偿方案后，应组织发改、财政、规划、国土、审计等有关部门对需用地的建设项目是否符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，房屋征收范围是否科学合理，征收补偿方案是否公平等内容进行论证。区房屋征收部门将拟定的征收补偿方案报区人民政府审定后，还应报市房屋征收部门审核后在房屋征收范围内进行公布，公开征求公众意见，征求意见期限不少于30日。

第十九条 市、区人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况，在房屋征收范围内及时公布。

因棚户区改造需要征收房屋的，超过半数被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，市、区人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第二十条 市、区人民政府在作出房屋征收决定前，应当委托房屋征收部门组织有关部门按照有关规定进行社会稳定风险评估，制定风险化解措施及应急处置预案，对项目的合法性、合理性、可行性等情况作出评估报告。房屋征收决定涉及被征收人超过 500 户的项目，应当经市、区人民政府常务会议讨论通过。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用必须转入市房屋征收部门监管专户。市房屋征收部门应当加强对征收补偿资金的监管，确保足额到位，专款专用。

第二十一条 市、区人民政府作出房屋征收决定后，应当在房屋征收范围内进行公告。公告应当载明以下内容：

- （一）征收的目的和依据；
- （二）征收的地点和范围；
- （三）房屋征收部门和委托的房屋征收实施单位名称；
- （四）房屋征收补偿方案；

(五) 达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的处理办法;

(六) 行政复议、行政诉讼权利;

(七) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点;

(八) 其他应当公告的事项。

区房屋征收部门应当在房屋征收决定公告时,将征收决定及征收补偿方案同时报送市房屋征收部门存档。

第二十二条 房屋征收决定自公告之日起生效,国土资源部门不再另行作出收回被征收范围房屋国有土地使用权的决定;根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿,包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿。

第二十三条 房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第三章 补偿

第一节 补偿原则和程序

第二十四条 对被征收人给予的补偿包括:

(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;

(四) 根据本办法规定应当给予的补助和奖励。

第二十五条 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，由市房屋征收部门组织，邀请被征收人、社会公众代表、街道办事处和区房屋征收部门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选(确)定后，由市房屋征收部门负责进行委托。房地产评估机构应当独立、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。

第二十六条 被征收房屋的价值由房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。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价格。被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日，对被征收房屋的评估应考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

第二十七条 房地产价格评估机构应当按照委托合同的约定向市房屋征收部门提供分户初步评估结果。

市房屋征收部门应当将分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。公示期限不得少于5日。

公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册估价师进行现场说明解释，听取意见；分户初步评估结果存在错误的，应当予以修正。

公示期满后，房地产价格评估机构应当向市房屋征收部门提供整体评估报告和分户评估报告，再由区房屋征收部门将房屋征收评估机构提交的分户评估报告转交被征收人，由被征收人签收；被征收人不签收的，区房屋征收部门应当载明不签收的原因，由基层组织机构见证，将评估结论张贴于房屋征收范围以及被征收房屋。

第二十八条 被征收人对评估价值有异议的，可以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。房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核，并出具复核报告，房屋征收评估机构进行复核不得收费。对复核结果仍有异议的，可以在收到复核报告之日起 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应当自收到鉴定申请之日起 10 日内对评估报告进行审核，出具鉴定结论。鉴定结论认为评估报告存在错误的，房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

鉴定费用由鉴定申请人承担。但鉴定结论认为评估报告存在技术问题的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。鉴定费用

按照政府价格主管部门规定的收费标准执行，未规定的，市房屋评估行业组织可以制定相关收费指引进行引导。

第二十九条 房屋征收可以采取货币补偿或产权调换的补偿方式。

被征收人选择房屋产权调换的，应当向被征收人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用于产权调换房屋价值的差价。

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。

第三十条 依照本办法的规定，房屋征收部门应当与被征收人就补偿方式、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、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议，区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后应当及时将协议报市房屋征收管理部门备案。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十一条 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，由作出房屋征收决定的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。

由市、区人民政府作出补偿决定的，应当按如下程序办理：

（一）房屋征收部门根据房屋征收补偿方案、评估结果，拟定分户的房屋征收补偿方案。

（二）房屋征收部门将分户的房屋征收补偿方案书面告知被征收人。

（三）区房屋征收部门或者被征收人申请调解的，市房屋征收部门应当及时组织调解。

（四）未申请调解或者调解不成的，由作出房屋征收决定的人民政府下达补偿决定。

第三十二条 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）《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

（四）告知被征收人行政复议和行政诉讼的权力，途径及期限。

补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。

第三十三条 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，报请作出房屋征收决定的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。

征收设有抵押的房屋（包括在建工程），执行国家有关担保的法律、法规的规定。被征收人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。被征收人与抵押权人达成书面协议的，房屋征收部门应当对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收人；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

第三十四条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

第三十五条 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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由房屋征收部门就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，市、区人民政府应当在法定起诉期限届满规定期限内依法申请人民法院强制执行。

人民法院裁定准予执行，并交由作出征收补偿决定的人民政府组织实施的，房屋征收部门应当将人民法院准予执行的裁定及限期自行搬迁的通知在房屋征收范围、被征收房屋进行张贴。被征收人逾期仍未搬迁的，人民政府应当组织城市管理、工商、税

务、水电、交通、通讯、消防、物业管理等部门和单位实施强制搬迁和拆除。室内未搬迁的物品无法交予当事人的，要妥善保管，并公告当事人认领。

人民法院裁定准予执行并组织实施的，市、区人民政府应当予以协助。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

市、区人民政府作出补偿决定后，因被征收人原因，无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定不包括装饰装修的价值。在按补偿决定实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修做勘察记录，并向公证机关办理证据保全，被征收房屋装饰装修价值由选定的评估机构评估确定。

第三十六条 房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向房屋征收部门提交被征收房屋不动产权属证书及注销不动产权属证书委托书；没有不动产权属证书的，应当提交相应的产权证明文件及放弃不动产权利的声明书。

被征收人可以与房屋征收部门在补偿协议中约定，由房屋征收部门代为申请被征收房屋不动产权属证书注销登记；被征收人既未申请注销登记，也未约定由房屋征收部门代为申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收部门提供的房屋征收决

定、补偿协议或者补偿决定办理房屋不动产权属证书注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

房屋征收部门应当在房屋拆除后 30 日内办理产权注销手续。公安、教育、民政、卫生和计划生育、人力资源社会保障等相关部门应当及时为被征收人免费办理户口迁移、转学、低保、计划生育、社会保险等变更手续，不得增加被征收人的负担。

第二节 补助与奖励的一般规定

第三十七条 市、区人民政府房屋征收决定公告后，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。

第三十八条 被征收人按时签约、搬迁的按以下标准给予补助：

（一）被征收人在规定的时间内签订征收补偿协议书的，按被征收房屋的合法建筑面积给予每平方米 100 元的补助。

（二）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。

（三）被征收房屋为住宅的，建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米计发，签约搬迁后进行补助。

第三十九条 支持公共利益项目建设奖：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证（不动产权属证书）给予 10000 元奖励。

第三节 住宅的补偿

第四十条 被征收人选择货币补偿的，除按照房地产价格评估机构评估确定的价值进行货币补偿外，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。

第四十一条 征收个人住宅，被征收人属于低收入住房困难家庭[是指经当地社区、乡镇（街道办事处）初审、区政府审核、市民政局和市住建局认定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格购买。

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，不受轮候限制。

鳏寡老人、孤儿、一至五级残疾人家庭，经相关部门公示无异议后，给予每户30000元的困难补助。

第四十二条 被征收人选择产权调换的，被征收住宅与安置房按照房地产价格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，按照“面积就近、套型就少”的原则，根据安置房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二部以上电梯的，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。

第四十三条 用于产权调换的住宅，由作出决定的市、区人民政府组织建设或委托代建、购置。未经市、区人民政府同意，不得为用于产权调换的住宅办理商品房预销售许可和现售备案手续；旧城区改建时，用于产权调换的住宅优先建设后，方可建设其他房屋。

第四十四条 被征收住宅的装饰装修部分补偿，由征收实施单位与被征收人协商确定，协商不成的由依法选定的房屋评估机构评估确定。

第四十五条 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。

第四十六条 因房屋征收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。

被征收人选择产权调换的，应当支付被征收人从搬迁之月至安置房交付后六个月的临时安置费。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，应当按照原标准的二倍支付自逾期之月至提供安置房之月的临时安置费。

选择货币补偿的，一次性支付被征收人六个月的临时安置费。

临时安置费按照被征收合法住宅的建筑面积每月每平方米 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。

第四十七条 合法住宅集中签约限时奖励。在房屋征收决定确定的征收签约期限内，由房屋征收部门确定奖励期限，共划分三个时间段进行奖励（以签约公告规定的时限为准）：在第一个时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收住宅主体评估价值的 30% 给予奖励；在第二个时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收住宅主体评估价值的 20% 给予奖励；在第三个时间段内被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁的，按被征收住宅主体评估价值的 10% 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。

第四节 工业、商业用房和办公用房的补偿

第四十八条 被征收人选择货币补偿的，除按照房地产价格评估机构评估确定的价值进行货币补偿外，并给予被征收房屋主体评估价值（附属物、装饰装修价值除外）10%的货币补偿资金奖励。

第四十九条 被征收人选择产权调换的，被征收房屋与安置房按照房地产价格评估机构评估确定的房屋价值结算差价。

第五十条 征收商业用房、办公用房，应当结合安置房建筑内部空间布局予以安置。被征收地段用于商业、办公用房安置房源不足或者不用于商业、办公用房建设的，应当鼓励、引导被征收人选择货币补偿。

征收工业用房，应当根据其合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑成新等因素，实行货币补偿或者房屋产权调换。具体补偿方式由市、区人民政府结合实际在补偿方案中确定。

不可移动的设备、设施，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新一次性补偿。

可移动设备、设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），被征收人有权选择由评估机构根据货物运输、设备安装市场价格评估确定，或者按照不超过重置价结合成新的10%确定。

第五十一条 停产停业损失补偿按照省人民政府的有关规定执行。选择货币补偿的按被征收房屋主体评估价值（附属物、

装饰装修价值除外)的7%/月给予被征收人6个月补偿。选择产权调换的,每月按照被征收房屋主体评估价值的7%/月给予补偿,停产停业期限,按照实际停产停业的月数计算确定。

被征收人擅自将住宅房屋改变为工商业用房的,征收时不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,具体补偿按《邵阳市人民政府办公室关于印发<邵阳市国有土地上改变使用性质的房屋征收与补偿办法>的通知》(市政办发〔2016〕10号)规定执行。

第四章 法律责任

第五十二条 实行房屋征收补偿行政问责制。凡有下列情形之一的,依法依规追究相关负责人和责任人的责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)市、区人民政府及相关职能部门未履行好各自职责,严重影响房屋征收补偿安置工作的。

(二)市、区人民政府及相关职能部门、邵阳经开区、市城建投公司、各级指挥部以及乡(镇)人民政府(街道办事处),违反政策标准和征收程序实施房屋征收补偿安置的;违反规定擅自出台有关补偿奖励政策的;不按规定认定房屋合法面积的。

(三)房屋征收补偿概算未经市房屋征收部门审核,擅自签订房屋征收补偿协议的;不按规定的程序和要求拨付和使用补偿

资金的。

(四) 对补偿个案的处理, 违反政策规定随意补偿的; 补偿疑难问题和特殊个案的处理不按规定程序报批擅自决定的。

(五) 党员干部及公职人员在房屋征收中不作为、乱作为, 或恶意干扰阻碍房屋征收工作, 纵容支持家属、亲属不配合房屋征收工作的。

(六) 对房屋征收补偿费用不按规定进行公告公示的。

(七) 违反房屋征收补偿安置有关规定其他情形的。

第五十三条 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, 造成损失的, 依法承担赔偿责任; 对直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任; 尚不构成犯罪的, 依纪依法给予处分; 构成违反治安管理行为的, 依法给予治安管理处罚。

第五十四条 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, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任; 构成违反治安管理行为的, 依法给予治安管理处罚。

第五十五条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的, 责令改正, 追回有关款项, 限期退还违法所得, 对有关责任单位依照有关规定予以问责; 造成损失的, 依法承担赔偿责任;

对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依纪依法给予处分。

第五十六条 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，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十七条 本办法自公布之日起施行。本办法实施前已依法作出房屋征收决定的项目，继续沿用原有的规定实施房屋征收。

第五十八条 各县（市）可参照本办法制定本行政区域内国有土地上房屋征收补偿管理规定。

抄送：市委各部门，邵阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2019年1月16日印发