

关于发布五三八项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案的公告

为顺利推进国家重点项目建设，配套完善城区功能，提升襄州区城市形象，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令，以下简称条例）及相关法律法规的规定，五三八征迁工作专班拟定了《五三八项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案》，组织有关部门对征收补偿方案进行了论证并予以公布，征求被征收单位、个人和其他利害关系人的意见，根据公示期内被征迁户提出的意见和建议予以部分修改，报经襄州区人民政府常务会议批准通过。现将确定的《五三八项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案》予以公告，自本公告发布之日起实施。

附件：《五三八项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案》

五三八项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案

为了顺利推进国家重点项目建设，配套完善城区功能，提升襄州区城市形象，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令，以下简称条例）、住建部《国有土地房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省政府令第380号）、襄阳市《关于印发襄阳市市区国有土地上房屋征收与补偿工作规程等六个文件的通知》（襄政办发〔2018〕24号）和《襄阳市襄州区国有土地上房屋征收相关补偿标准》（襄州房〔2017〕01号）等相关法律法规和政策，结合实际，制定本方案。

一、房屋征收主体、征收部门及征收实施单位

- 征收主体：襄阳市襄州区人民政府
- 征收部门：襄阳市襄州区住房和城乡建设局
- 征收实施单位：五三八征迁工作专班、肖湾街道办事处

二、房屋征收范围及征收签约期限

（一）房屋征收范围。东至五三八处周界，南至国铁周界，西至洪山路，北至司杨千代公司地块及五三八地块（以规划红线为准）。上述范围内国有土地上所有房屋、构筑物、附属物及附属设施全部征收，同时收回国有土地使用权。在此范围内国有土地上共需征收居民房屋面积约2600m²，其它建（构）筑物面积约1.5万m²。

（二）征收签约期限。自征收决定公告发布之日起90天。

三、房屋征收补偿

房屋征收补偿方式为：1、产权调换；2、货币补偿。

（一）对依法登记、取得房屋所有权证的个人住宅的补偿

1. 房屋产权调换方式

产权调换的房屋位于内燃机开服项目房源，调换比例原则上按证载面积为1:1。每户产权调换协议原则上调换一种户型一套房屋。根据价值对等的原则，征收双方分别计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

2. 货币补偿方式

被征收人选择货币补偿的，征收人按照被征收房屋同地段房地产市场评估价值对被征收人予以补偿，被征收人自行安置。

（二）对非住宅房屋的补偿

本项目涉及的非住宅房屋包括：商业性用房、国有公房两种。

1. 商业性用房。征收商业性用房（土地性质为出让、规划用途为商业的经营性房屋）实行货币补偿。征收人按照被征收商业性用房的评估价值对被征收人予以补偿。

2. 国有公房。征收国有直管公房和单位自管公房等公有房屋，房屋征收部门根据被征收房屋的评估价值与被征收单位进行协商，原则上实行货币补偿。

四、未登记房屋和改变房屋用途的认定补偿办法

(一) 未登记房屋的认定程序、补偿和补助方式

未登记房屋的认定包括房屋权属、用途、结构、建筑面积和建造年代等内容。未登记房屋的认定按照建成时点分为三个时间段，即：2008年1月1日以前、2008年1月1日至2011年7月18日期间、2011年7月18日之后。

(1) 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行前，已依法取得土地使用权并建成的未登记建筑，可认定为合法建筑，按照合法产权房屋补偿，并给予相应的补助、奖励；未依法取得土地使用权的，可按照该建筑重置价格结合成新率给予补偿，不给予相应的补助、奖励。

(2) 2008年1月1日至2011年7月18日（襄阳市召开查违控违大会之日）期间，未依法取得土地使用权或者已依法取得土地使用权但未办理建设报批相关手续建成的未经登记建筑，可按照该建筑重置价格结合成新率给予补偿，不给予相应的补助、奖励。

(3) 2011年7月18日之后，未依法取得土地使用权和未办理相关建设报批手续建成的未登记建筑，应当认定为违法建筑，依法予以拆除，不予补偿。

(4) 涉及住宅自行封闭阳台的，在征收公告发布之前封闭的阳台，未改变房屋结构、不影响城市规划的，按封闭阳台的面积给予补偿。

(二) 改变房屋用途（“住改非”房屋）的认定和补偿

1. 改变房屋用途的认定

对拥有合法产权的住宅房屋，在2011年10月1日《湖北省城乡规划条例》实施前，已依法取得以被征收房屋为经营场所的营业执照、且连续照章纳税二年以上的房屋，在按住宅用房补偿的基础上另外给予营业补助费。

2. 改变房屋（“住改非”房屋）用途的营业补偿标准

改变用途房屋（“住改非”房屋）区段等级的确定按《市人民政府关于公布实施2012年襄阳市及所辖县（市、区）城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（襄政发[2013]34号）执行；若区段等级变更的，则按变更后的等级执行。具体补偿标准为：

(1) 城市主次干道临街一楼“住改非”经营性用房补偿标准：

一级区段：按其经营部分的住宅房屋市场评估价的30%—40%增加补偿。

二级区段：按其经营部分的住宅房屋市场评估价的20%—30%增加补偿。

三级区段：按其经营部分的住宅房屋市场评估价的10%—20%增加补偿。

四级及以下区段：按其经营部分的住宅房屋市场评估价的5%—10%增加补偿。

(2) 其它的“住改非”经营性用房：按其经营部分的住宅房屋房地产市场评估价的5%—10%增加补偿。

(3) 次干道补偿在补偿标准浮动范围内按下限补偿。

(4) 同一街道两边的“住改非”经营性用房，属于同一征收项目但区段不同的，可以按同一标准予以补偿。

五、搬迁费、临时安置补偿费、装修等待期过渡费和停产停业损失补偿费

(一) 住宅房屋

1. 搬迁补偿费

选择产权调换方式的每户按被征收房屋合法建筑面积10元/m²的标准一次性计发两次搬迁费。搬迁补偿费不足500元标准的，每户按500元计发。选择货币化补偿方式的按上述标准计发一次。

2. 临时安置补偿费

被征收人选择产权调换的，按合法建筑面积每月10元/m²的标准，一次性计发6个月的临时安置补偿费（从签订协议之日起计算）。选择货币化补偿的不向被征收人支付临时安置补偿费。

3. 装修等待期过渡费

被征收人因房屋装修等原因暂不能入住的，征收人按照6个月的房屋装修时间，一次性给予每户被征收人5000元的装修等待期过渡费。

(二) 非住宅房屋

1. 搬迁费。非住宅房屋与住宅房屋搬迁费实行同一标准，但非住宅房屋征收涉及大型机器设备、大量物资等搬迁的，其搬迁所需费用，由房地产价格评估机构通过评估确定。

2. 停产停业损失补偿费。按照《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府令第380号）的相关规定执行。

六、装饰、装修补偿办法、附属物补偿办法

(一) 被征收房屋装饰装修及房屋附属物的补偿

按照《襄阳市襄州区国有土地上房屋征收相关补偿标准》（襄州房[2017]01号）由房地产价格评估机构通过评估确定。

(二) 衣柜补偿

1. 房屋征收范围确定后。住宅建筑内新装修的衣柜视同违建，一律不予补偿；只对内嵌式衣柜进行补偿，移动式衣柜一律不予补偿。

2. 对于确实无法锁定证据的，衣柜面积占合法有效住宅建筑面积50%（含50%）以内的部分，以评估价补偿；衣柜面积超出合法有效住宅建筑面积50%但低于100%（含100%）的部分，按照最高不超过评估价值的60%予以补偿；衣柜面积超出合法有效住宅建筑面积100%的部分不予补偿。

3. 非住宅建筑内的衣柜不予补偿。

七、奖励办法

征收人根据安置方式不同对被征收人的奖励包括住宅房屋的签约期限内奖励、搬迁腾空奖励、争先签约奖励、住宅房屋装饰装修奖励和物业服务费奖励等五部分。

(一) 住宅房屋的签约期限内奖励

被征收人选择货币补偿方式并在签约期限内签订征收协议的，征收人可在被征收合法住宅房屋证载面积市场评估价值基础上，分时段最高给予被征收人不超过15%的住宅房屋价值奖励；选择产权调换的分时段最高给予被征收人不超过住宅房屋证载面积15%的奖励。具体为：

- 1.被征收人在本《方案》规定的签约期限第1日至第5日签订征收协议的，征收人给予15%的住宅房屋价值奖励；选择产权调换的，征收人给予住宅房屋证载面积15%的奖励；
- 2.被征收人在本《方案》规定的签约期限第6日至第10日签订征收协议的，征收人给予10%的住宅房屋价值奖励；选择产权调换的，征收人给予住宅房屋证载面积10%的奖励；
- 3.被征收人在本《方案》规定的签约期限第11日至第15日签订征收协议的，征收人给予5%的住宅房屋价值奖励；选择产权调换的，征收人给予住宅房屋证载面积5%的奖励；
- 4.被征收人在本《方案》规定的签约期限内未签订征收协议的，征收人不再给予住宅房屋价值奖励或住宅房屋证载面积奖励。

（二）争先签约奖励

被征收人在规定签约期限内与征收人签订征收协议的，征收人在按照本《方案》对被征收人给予搬迁腾空奖励的同时，再根据不同的签约时段，分别给予被征收人相应的争先签约奖励。具体为：

- 1.被征收人在规定签约期限的前1-5个工作日签订征收协议的，每户奖励10000元。
- 2.被征收人在规定签约期限的前6-10个工作日签订征收协议的，每户奖励5000元。
- 3.被征收人在规定签约期限的前11-15个工作日签订征收协议的，每户奖励3000元。
- 4.被征收人在《方案》规定签约期限内未签订征收协议的，征收人不再给予争先签约奖励。

（三）搬迁腾空奖励

对在本《方案》规定的签约期限内签订征收协议并及时搬迁的被征收人，征收人另外给予搬迁腾空奖励。具体为：

- 1.被征收人在本《方案》规定签约期限内与征收人签订征迁补偿协议、并在征迁补偿协议约定的搬迁期限内搬迁腾空房屋的，征收人可给予被征收人5000元的搬迁腾空奖励。
- 2.被征收人在本《方案》规定的签约期限内没有签订征收协议的，征收人不再给予搬迁腾空奖励。

（四）住宅房屋装饰装修奖励

被征收人在本《方案》规定签约期限内第1—15日内与征收人签订征收协议的，未抢装抢修的、征收人给予被征收合法住宅房屋建筑面积500元/m²的住宅房屋装饰装修奖励。

（五）物业服务费奖励

被征收人在《方案》规定签约期限内签约的，征收人按照户均100m²（不足100m²的按100m²计算）市区一类物业费收费标准（1.4元/m²），一次性奖励给被征收人3年的物业服务费。

八、其他事项

（一）国有土地上征收房屋一律不得分户。同一征收区域内同一被征收人有两个或以上产权证的房屋按一户计算征收。

（二）被征收人签订征收协议后，将房屋腾空并将钥匙、房屋权属证、土地证上交征收专班办公室；先腾空房屋先交钥匙的先选房（同时交钥匙的，先签订征收协议的先选房）。

（三）被征收人携带房产证、土地证、身份证、附属设施的相关票据等资料原件及其复印件到征收专班办公室，经征收现场工作人员审核后，签订房屋征收补偿安置协议。

（四）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。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，向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核有异议的，应在10日内向市房地产评估专家委员会（市房地产中介行业协会）申请鉴定。

（五）征收已办理抵押权的房屋，自房屋征收决定公布之日起30日内，抵押权人与抵押人应重新设定抵押方式或偿还债务。逾期未办理的，其责任和后果由抵押人承担。

（六）被征收人因个人房屋被征收而选择货币补偿在襄州区内用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。选择房屋产权调换，且所选房屋面积不大于原房面积的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

（七）被征收人不得损坏房屋结构，不得拆卸已经给予补偿的房屋构建、设施。如有上述行为，征收部门应责成被征收人按评估价格赔偿，赔偿费从其房屋补偿款中扣除。

（八）被征收人房屋小于40m²且为被征收人家庭唯一住房的（以区、市不动产登记查询结果为准）按40m²房屋类似房地产市场评估价值计算征收补偿。

（九）被征收人对本《方案》有异议的，可以向征收现场工作人员提出，由征收现场工作人员予以解释说明。被征收人对房屋征收决定不服的，可自房屋征收公告之日起60日内依法向襄阳市人民政府行政复议委员会申请复议，也可以自房屋征收决定公告之日起6个月内向人民法院提出诉讼。

（十）本《方案》未尽事宜，由房屋征收部门依法依规提出处理意见，按正常程序报批后实施。

五三八项目征迁工作专班

2025年5月22日

42060730054760