新晃侗族自治县人民政府

关于征收新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目范围内房屋的决定公告

晃政公〔2023〕2号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《怀化市城市规划区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(怀政发〔2022〕7号)之规定，我县依法下达关于征收新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目范围内房屋的决定，现将该决定相关事项公告如下：

一、征收目的：本项目以提升新晃一中办学整体教育水平和满足我县日益增长的教育需求为目的。

二、征收范围：县供销社原办公楼（含门面及院内商业用房），县原经委办公楼（含建材工业有限责任公司）及门面、原经委宿舍楼（1、2栋），新晃一中青少年活动中心、新晃一中图书馆、新晃一中老食堂。

三、征收对象：新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目红线范围内的国有土地上相关单位、个人所有建筑物、构筑物。

四、征收安置政策和标准

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（二）《国有土地上房屋征收评估办法》(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）；

（四）《怀化市城市规划区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（怀政发〔2022〕7号）；

（五）新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案；

（六）新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目涉及国有资产部分征收安置方案。

五、房屋征收实施单位：县住房和城乡建设局为房屋征收部门，县征收安置事务中心开展具体工作。

六、国有土地上房屋征收实行先补偿、后搬迁原则。

七、征收签约期限：本公告发布之日起30日内完成协议签订。

八、征收实施期间，相关单位及人员在征收范围内不得新建、扩建、改建房屋；不得改变房屋和土地用途；不得买卖、租赁、抵押房屋等。有关部门对上述行为应暂停办理相关手续。

九、被征收人及利害关系人如对本征收决定不服的，可在60日内向怀化市人民政府依法申请行政复议，或在六个月内向怀化市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

附件：1.新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

2.新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目涉及国有资产部分征收安置方案

新晃侗族自治县人民政府

2023年4月27日

附件1

新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃

教育综合体建设项目房屋征收补偿安置方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》，结合我县实际情况，特制定本方案。

一、征收项目基本情况

1.项目名称：新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目。

2.征收部门：住房和城乡建设局为房屋征收部门，委托县征收安置事务中心实施房屋征收与补偿安置具体工作。

3.征收目的：用于建设新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目。

4.征收范围：县供销社原办公楼（含门面及院内商业用房）、县原经委办公楼（含建材工业有限责任公司）及门面、原经委宿舍楼（1、2栋）、新晃一中青少年活动中心、新晃一中图书馆、新晃一中老食堂等(具体位置以红线图为准)。

5.实施时间：自房屋征收决定公告之日起。

6.相关说明：（1）计户依据：以房屋所有权证作为计户依据，“一证一户”。（2）本方案所提及的建筑面积以最新测绘面积为准。（3）对通过规划审批，并在征收公告发布前完成新建或扩建的，予以认定为合法建筑，纳入补偿范围。对逾期的临时建筑及违章建筑由县住房和城乡建设局、县自然资源局等部门确认并不予补偿。（4）本方案适用于本项目红线范围内的住宅房屋，涉及国有资产、社有资产或上级文件有规定的资产处置，另行制定安置方案。

二、补偿方式

被征收人可以选择货币补偿或产权调换，但被征收房屋的附属物，不做产权调换。

货币补偿是指在房屋征收补偿中，以市场评估价为标准，对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

产权调换是指安置房屋与被征收房屋进行调换，按安置面积结算差价。

选择货币补偿且符合住房保障条件的，经被征收人申请可优先给予住房保障（如公租房）。

三、货币补偿金额的确定和支付

（一）被征收房屋价值的确定

1.被征收房屋的价值，由依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构，根据被征收房屋的情况，按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)确定。

被征收房屋价值=房屋评估单价×建筑面积

2.房屋评估机构的选定办法

房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收决定作出后的7个工作日内协商选定；若协商意见不统一，则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、抽签等随机方式确定，具体按照《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》等相关规定执行。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，依法进行评估作业。

3.房屋评估价格异议的处理

被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，作出评估报告的房地产价格评估机构应当作出解释和说明。

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。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。房地产价格评估机构自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

被征收人对补偿仍有异议的，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。

4.评估基准日确定

县人民政府作出房屋征收决定之日为评估基准日。

（二）征收住宅房屋补偿奖励

补偿奖励标准=被征收住宅房屋价值×补偿奖励系数（0.4）。

补偿奖励适用对象为国有土地上住宅房屋被征收人，征收非住宅房屋的不执行补偿奖励。

（三）被征收房屋室内装饰装修和附属设施价值。

由经选定的房屋征收评估机构评估确定。

（四）补偿金额的支付及搬迁时间

补偿金额包括被征收房屋的价值、征收住宅房屋补偿奖励、被征收房屋室内装饰装修和附属设施价值等，补偿金额在补偿协议签订之日起15个工作日内从县财政局核定的补偿费专户支付。

补偿金额支付（或结算）后，被征收人应当在30日内完成搬迁并交付钥匙给房屋征收部门。

四、用于产权调换房屋的情况

选择产权调换的被征收人以房屋实际测绘面积按1:1.1的比例进行产权调换。房屋法定建筑面积以具有相应资质的房屋测绘机构认定的面积为准。

选择房屋产权调换的被征收人，按照先签协议先选房的原则在政府预定的安置房源内（现房）选择房屋。

安置房屋选定后，由被征收人与房屋征收部门签订《补偿安置协议》，由被征收人与所选安置房屋的所有权人依法签订《房屋买卖协议》，同时，由被征收人与所选安置房屋的所有权人和房屋征收部门依法签订相应的《房屋买卖付款补充协议》。

面积及价格以开发商的市场价为准（被征收人对市场价有异议的，可由房地产价格评估机构评估确定）,应安置面积部分由县人民政府结算付款，超出应安置面积部分由被征收人自行与开发商结算付款。

产权调换后房屋面积少于应安置房屋面积的部分，征收部门按货币补偿方式予以结算。

被征收一套房屋只能选择一套安置房。

五、搬迁（含移装费）费及支付时间

选择房屋产权调换的支付两次搬迁费，选择货币补偿的支付一次搬迁费。搬迁费标准：产权面积100㎡（含100㎡）以内的1600元/户·次，产权面积100㎡以上的1800元/户·次。

被征收房屋的大型电器移装费由评估机构评估确定。

搬迁费(含移装费)在补偿协议签订之日起15个工作日内从县财政局核定的补偿费专户支付。

六、临时安置补偿费

选择货币补偿和房屋产权调换的被征收人均可获得12个月的临时安置补偿费，临时安置补偿费标准为1000元/月·户。

临时安置补偿费在补偿协议签订之日起15个工作日内从县财政局核定的补偿费专户支付。

七、周转用房

不提供周转用房。

八、支持征收奖励措施

在规定的时间内签订补偿协议、完成搬迁（交房交钥匙）并在房屋征收部门《腾地交房验收单》上签字确认的，给予相应奖励：（1）在10日内完成搬迁的，每户奖励4万元；（2）在20日内完成搬迁的，每户奖励3万元；（3）在30日内完成搬迁的，每户奖励1万元。对被征收人按搬迁次序逐日予以公示。(4）被征收人选择货币补偿方式的另行奖励6万元，选择产权调换补偿方式的另行奖励3万元。

逾期不完成搬迁的，不得享受支持征收奖励。

支持征收奖在搬迁完毕之日起15个工作日内支付完毕（或结算）。

九、过渡方式

自行过渡。

十、签订补偿协议

1.签订补偿协议的时间

自被征收房屋及其室内装饰装修和附属设施的价值、搬迁费（含移装费）、临时安置补偿费及用于产权调换房屋的价值依法确定后的10日内签订。

2.补偿协议的内容

补偿协议包括补偿方式、补偿金额、支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、装饰装修及附属设施补偿费、搬迁费、临时安置费、搬迁奖励、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式等事项。

十一、逾期未签订补偿协议的处理办法

房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约时间内未达成补偿协议的，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

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，由县人民法院强制执行。

十二、其他事项

1.房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、改建、扩建、装修房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

2.自本方案公布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，租赁双方应及时向房屋征收部门申报，并由租赁双方自行解除租赁关系，出租人负责补偿承租人租赁费损失；被征收房屋设有抵押的，被征收人与抵押权人应及时向房屋征收部门申报，并妥善解决抵押问题；存在产权纠纷的，由当事人双方依法解决，相关补偿费用依法予以提存。

3.房屋征收实施部门负责督促房地产开发企业及时办理产权调换房的不动产权证，并缴纳应安置面积部分所涉及的契税及办证费，房屋维修基金和超出应安置面积部分契税等由被征收人自行缴纳。

4.在征收过程中，对无理取闹、阻挠、干扰征收人员正常工作的，将移交有关部门，依据相关法律规定惩处。

5.强化监督，确保公正。为确保房屋征收工作顺利进行，县公安、法院、住建等相关部门按职能各司其位，各尽其责，实施征收过程的“五公开、三统一”，即政策公开、补偿标准公开、办事程序公开、工作人员公开、咨询投诉渠道公开；统一征收、统一补偿、统一安置，确保征收工作全过程公开、公正、公平。

附件2

新晃一中提质扩容（标准化建设）、新晃

教育综合体建设项目涉及国有资产部分

征收补偿安置方案

根据《中华人民共和国企业国有资产法》《行政事业性国有资产管理条例》《行政单位国有资产管理暂行办法》《事业单位国有资产管理暂行办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《供销合作联社社有资产监督管理办法》《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》，结合我县实际情况，特制定本方案。

一、征收项目基本情况

**1.项目名称：**新晃一中提质扩容（标准化建设）和教育综合体建设项目。

**2.征收部门：**县住房和城乡建设局为房屋征收部门，委托县征收安置事务中心实施房屋征收与补偿安置具体工作。

**3.征收目的：**用于建设新晃一中提质扩容（标准化建设）和新晃教育综合体建设项目。

**4.征收范围：**县供销社原办公楼（含门面及院内商业用房）及院内全部商用房、县原经委办公楼（含建材工业有限责任公司）及门面、新晃一中青少年活动中心、新晃一中图书馆、新晃一中老食堂（具体位置以红线图为准）。

**5.实施时间：**自房屋征收决定公告之日起。

**6.相关说明：**（1）以房屋所有权单位作为计户依据。（2）本方案所提及的建筑面积以最新测绘面积为准。（3）对逾期的临时建筑由县住房和城乡建设局、县自然资源局等部门确认是否合法。

二、补偿方式

1. 涉及原经委、新晃一中的国有资产，由相关部门办理征收国有资产的划转手续，不适用本方案。

2.县供销社、县建材工业有限责任公司按市场评估等价原则进行产权调换，差价部分进行据实结算。但被征收房屋的附属物，不做产权调换。

三、房屋评估

1.由依法确定的具有相应资质的房地产价格评估机构，根据被征收房屋的情况，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)确定。

被征收房屋价值=房屋评估单价×建筑面积

2.评估机构的选定：由被征收单位在房屋征收决定作出后7个工作日内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织采取公开抽签的方式确定。

3.评估价格异议的处理：被征收单位或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，作出评估报告的评估机构应当作出解释和说明。被征收单位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，向评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。评估机构自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请单位。被征收单位或房屋征收部门对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

被征收单位对补偿仍有异议的，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。

4.评估基准日确定：县人民政府作出房屋征收决定之日为评估基准日。

5.室内装饰装修和附属设施价值，由经选定的评估机构通过评估确定计入总价值。

四、产权调换

1.涉及被征收的国有资产单位（企业）可以就近选择同等价值国有资产门面房屋或协商选择同等价值国有资产门面房屋用于产权调换。

2.资产置换价值差价结算办法：超出或少于被征收处价值的部分，由双方协商解决，协商不能解决的报有管辖权的人民政府处理。

3.搬迁（含移装费）费，参照《新晃一中提质扩容（标准化建设）项目、新晃教育综合体建设项目房屋征收补偿安置方案》执行。涉及国有资产征收部分不支付临时安置补偿费、不提供周转用房。

五、协议签订

**1.签订补偿协议的时间**

自被征收房屋及其室内装饰装修的价值、搬迁费（含移装费）、用于产权置换资产的价值依法确定后10日内签订。

**2.补偿协议的内容**

补偿协议包括补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权置换资产地点和面积、装饰装修及附属设施补偿费、搬迁费、停产停业损失、搬迁期限等事项。

六、逾期未签订补偿协议的处理办法

房屋征收部门与被征收单位（企业）在本方案确定的签约时间内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有单位不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收单位（企业）对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收单位（企业）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，由县人民法院强制执行。

七、其他事项

1.房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、改建、扩建、装修房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

2.自本方案公布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，租赁双方应及时向房屋征收部门申报，并由租赁双方自行解除租赁关系；被征收房屋设有抵押的，被征收单位与抵押权单位应及时向房屋征收部门申报，并妥善解决抵押问题；存在产权纠纷的，由当事单位双方依法解决，相关补偿费用依法予以提存。

3.在征收过程中，对无理取闹，阻挠、干扰征收正常工作的，将移交有关部门，依据相关法律规定惩处。

4.强化监督，确保公正。为确保房屋征收工作顺利进行，县公安、纪检、法院、住建等相关部门按职能各司其位，各尽其责，实施征收过程的“五公开、三统一”，即政策公开、补偿标准公开、办事程序公开、工作人员公开、咨询投诉渠道公开；统一征收、统一补偿、统一安置，确保征收工作全过程公开、公正、公平。