火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体

项目（二期）国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为确保火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）顺利实施，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关法律法规规定，现就火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）国有土地上房屋征收补偿制定如下方案：

一、征收项目名称

火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）。

二、征收补偿依据

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）

（三）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

（四）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）

（五）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）

（六）《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）

（七）《宜昌市禁止违法建设管理办法》（宜昌市人民政府令第3号）

三、征收补偿原则

本项目房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，维护被征收人的合法权益。

四、征收目的及范围

（一）征收目的：用于建设火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）。

（二）征收范围：位于火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）范围内国有土地上的房屋及其他建（构）筑物，具体范围见《火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）征收范围图》（见附件）。

（三）房屋情况：火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）房屋征收约5户，面积约2000㎡。

五、征收补偿内容

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。

县人民政府将根据有关法律法规和本方案的规定对被征收人给予合理的补助和奖励。

六、征收时间

（一）实施时间：自征收决定公告发布之日起至征收结束。

（二）签约期限：自征收决定公告发布之日起30日内。

（三）搬迁期限：签约后7日内。

七、征收部门和实施单位

（一）征收部门：长阳土家族自治县项目投资服务中心。

（二）实施单位：火烧坪乡人民政府。

八、补偿方式

房屋征收补偿实行货币化或产权调换。

九、房屋征收补偿标准及价值确定

房屋征收补偿标准及价值确定，由被征收人协商选定的评估机构评估确定。

（一）房屋征收补偿标准：对被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告发布之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（二）被征收房屋价值的确定：被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定进行评估确定。

本次房地产价格评估机构的选定，采取征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。在7个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果。

被征收人在7个工作日内协商不成的，将采取摇号形式选定评估机构，由公证机构现场公证，房屋征收部门公布选定结果。

（三）对合法的未登记建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法给予补偿。被相关部门认定为违法建设的，不予补偿。

（四）被征收房屋的建筑面积以及所占用的国有土地面积原则上以不动产登记机构颁发的房屋和土地产权证书或不动产权证记载的面积为准。证书未记载或有证据证明房屋登记簿（不动产权证）有错误、没有产权证件的，由房屋征收实施单位委托具有测绘资质的机构根据国家、省有关规定和测量规范进行测量，以实测为准。

（五）被征收房屋的用途以《房屋所有权证》或《不动产权证书》载明的用途为主要依据，结合已取得的营业执照、税务登记证及连续经营两年以上纳税记录或者银行经营流水、入户调查时房屋现状等进行确定。

（六）其他合法建（构）筑物、附着物等，评估后予以补偿。正房顶层（隔热层）据实评估补偿。

（七）生产经营性门面（房屋）及停产停业损失补偿。对房屋所有人（使用人）改变房屋性质，用作生产经营性门面的，应按要求予以认定并给予相应的补偿。

1．生产经营性门面的认定：房屋所有人（使用人）利用坐落于火烧坪乡兴业街沿线的合法正房首层从事生产经营，且办理了《土地使用证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》，并取得营业执照、税务登记证，有连续经营两年以上纳税记录或者银行经营流水，在入户调查登记时为现状经营，房屋所有权证与营业执照、税务登记证的证载营业地点相一致。棚房、临时建筑、违法建筑和无前述合法证照的房屋不予认定为生产经营性门面。

2．生产经营性门面面积的认定：以实地测量并确认的营业面积为补偿基数，办公管理、仓储、冷库、通道、梯间、生活居住等经营辅助类面积不予计入生产经营面积。

3．征收补偿：被认定为生产经营性门面的，其货币化补偿按其合法正房补偿标准的2倍执行。

4．停产停业损失补偿标准：被征收人房屋被认定为生产经营性房屋或者生产经营性门面的，根据经营场所地段优劣按同地段平均租金给予被征收人6个月的补偿；实际经营户的停产停业损失补偿时间为6个月，由评估机构调查评估确定，补偿标准可参照被征收人的标准执行。

对于同一经营场所从事多个经营项目的，其停产停业损失仅补偿一次，不得重复补偿。

5．已确认补偿的生产经营性门面的面积，应在被征收房屋总面积中予以扣除。

６．被征收人应自行协调相关人员的利益关系，如被征收人与房屋共同居住人或实际居住人、承租人（如有）、经营者等之间的关系。如已搬迁的房屋，因转让、继承、分割（析产）、抵押、租赁、使用、经营等而产生纠纷的，则由被征收人自行妥善处理并承担一切责任；支付给实际经营人或承租人的，应得到被征收人的同意。

（八）生产、仓储用房、冷库及停产停业损失补偿

被征收生产、仓储用房、冷库的用途和面积以产权证书载明的用途和面积为主要依据。房屋价值由评估公司评估确定，停产停业损失补偿的时间为6个月，补偿标准由评估机构调查评估确定。

十、征收安置方式及补偿

（一）征收安置方式

火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）国有土地上房屋征收安置方式分为货币补偿和产权调换。以栋为单位的独立产权正房，被征收人（共同居住人）只能选择货币补偿和产权调换安置中的一种方式。

（二）征收补偿内容

1．被征收人选择货币补偿安置方式的

（1）征收补偿款经双方签订征收补偿协议后，以货币方式支付给被征收人。

（2）货币补偿内容包括房屋（其他建筑物、构筑物）评估价值补偿款（含装饰装修）、限时搬迁奖金、一次性货币化安置奖金、搬迁补助费、临时安置补助费或停产停业损失补偿费。住宅房屋享受临时安置补助；生产经营性门面（房屋）、生产、仓储用房、冷库等享受停产停业损失补偿。

（3）征收个人住宅的，选择货币补偿后申请公租房，符合申请条件的，住房保障管理部门按签约的先后顺序予以优先安排。

2．被征收人选择产权调换安置方式的

（1）被征收人的住房选择产权调换安置方式的。安置房位于矿机厂安置区内，为国有出让土地，安置房价格在预售价（一房一价）的基础上优惠200元/m²，被征收户可享受矿机厂安置区内同期其他购房优惠政策。签订安置协议时，征收实施单位将安置补偿款按要求支付给被征收人，被征收人在安置房内选择合适的安置房并交纳房款。调换房屋价值超出被征收房屋征收评估价值部分由被征收人按市场价购买并补差。

选择安置房产权调换的被征收人，按照签约顺序优先选择安置房。被征收人享受国家有关减免政策后自行缴纳税费及办证费用。

安置房交付标准为按照国家房屋建筑工程竣工验收规定，经有关部门验收合格的毛坯房。

（三）征收补偿决定

对于房屋征收部门与被征收人在房屋征收签约期限内达不成房屋征收补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照相关法律法规和本方案的规定作出征收补偿决定。征收补偿方式原则上采取货币补偿的方式进行，补偿金额由房屋征收实施单位提交公证处办理公证提存手续。

十一、其他费用标准

被征收人一般应自行搬迁和临时安置，自行搬迁和临时安置的给予被征收人相应补助和补偿费，具体标准如下：

（一）房屋搬迁补助

1. 被征收房屋为住宅的，以每栋合法正房为单位解决搬迁费、搬迁损失费、误工补助费。其标准为：整栋房屋面积为500㎡（含）以下的，搬迁费5000元/栋，搬迁损失费3000元/栋，误工补助费5000元/栋；整栋房屋面积为500㎡（不含）以上的，搬迁费、搬迁损失费、误工补助费分别按10元/㎡、6元/㎡、10元/㎡计算。办公用房参照此标准执行。

2. 被征收房屋为生产、冷库、仓储用房的，搬迁费由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

（二）临时安置补助

1．以每栋合法正房为单位解决临时过渡期安置费，其标准为原正房面积200㎡（含）以下的600元/月；200㎡（不含）以上，500㎡（含）以下的800元/月；500㎡（不含）以上的1200元/月。

2．货币化安置对象临时安置过渡期为6个月；产权调换对象临时安置过渡期自签订征收协议之日起至产权调换房交房之日后6个月止。

十二、搬迁奖励标准

（一）限时搬迁奖励：以户为奖励单位对合法房屋实施限时搬迁奖励，所属房屋和房屋所占土地自征收决定公告发布之日起25天内（含）签约并在合同约定时间内搬迁的给予被征收人一次性奖励5万元；26日至30日（含）内签约并在合同约定时间内搬迁的给予被征收人一次性奖励3万元；30日（不含）后签约并搬迁的不给予奖励。

（二）一次性货币化安置奖励：在限时搬迁时间内，选择货币化安置方式签订征收协议并在规定的期限内搬迁交房的被征收人，以户为奖励单位给予一次性货币化安置奖励3万元。

（三）优先选房奖励：选择房屋产权调换的，按签订房屋征收补偿协议的先后顺序享受优先选房奖励。但被征收人签订协议后未按协议约定时间腾空并移交被征收房屋的，按实际腾空移交被征收房屋的时间与在该时间签约的其他被征收人的先后顺序重新确定选房先后顺序。

十三、资金支付方式

（一）征收补偿的支付。征收补偿在签订征收补偿安置协议后5个工作日内，由长阳土家族自治县火烧坪乡人民政府将征收款（限时搬迁奖励和一次性货币化安置奖励除外）以货币方式一次性支付给被征收人或经被征收人同意后支付给实际经营人。

（二）搬迁奖励的支付。搬迁奖励（含限时搬迁奖励和一次性货币化安置奖励）在被征收人签订房屋征收补偿协议并按房屋征收补偿协议约定时间搬迁腾空和移交房屋及相关产权资料后5个工作日内，由长阳土家族自治县火烧坪乡人民政府以货币方式一次性支付给被征收人。

十四、其他事项

（一）对在本方案中未能明确的其他具体事项，由火烧坪乡人民政府会同有关部门根据实际情况以及相关法律法规政策规定具体研究处理。

（二）户口不在征收范围内的临时寄住人员、户口空挂人员，以及承租被征收房屋居住、办公和生产经营的单位和个人，均不另行安置，以上单位和人员在规定的期限内由被征收人协调完成搬迁。

（三）征收部门办公地址：龙舟坪镇四冲湾路清江商务大厦5楼；联系人：袁贤英；联系电话：0717-5308905 18972518398。征收实施单位办公地址：长阳土家族自治县火烧坪乡青树包村和平一巷8号，联系人：陈潇；联系电话：0717-5445249 15207207257。

附：火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）征收范围图

附：

火烧坪乡村振兴生态农旅融合综合体项目（二期）征收范围图

