

# 华容县住房和城乡建设局

---

## 关于制定《华容县国有土地上房屋征收补偿实施办法》征求意见稿的函

各乡镇人民政府、田家湖生态新区管委会、财政局、司法局、自然资源局、国家税务局华容分局、发改局、审计局、市场监管局、重点项目建设事务中心：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、住房和城乡建设部《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）、《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）、《岳阳市人民政府关于印发<岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（岳政发【2024】5 号）等有关规定，为进一步规范我县国有土地上房屋征收与补偿行为，统一县城规划区项目建设房屋征收补偿标准，切实保护被征收人合法权益，确保房屋征收工作依法顺利进行，结合我县实际，我局拟定了《华容县国有土地上房屋征收补偿实施办法》（征求意见稿），现征求你单位意见，请认真组织研究，于 2025

年 5 月 16 日前经主要负责人签字同意后，将修改意见报送至我局，无修改意见也请反馈。

联系人：黄毅 联系电话：13974086767（微信同号）

特此致函，请予支持。

附件：《华容县国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准》



# 华容县国有土地上房屋征收与补偿实施办法

## (征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范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权人（以下简称被征收人）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》（省政府令第 268 号）、《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（岳政发【2024】05）等有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 为公共利益需要，在本县行政区域内征收国有土地上单位、个人的房屋，对被征收人给予补偿的，适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 华容县人民政府是国有土地上房屋的征收主体，负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 县住房和城乡建设局是县人民政府确定的县房屋征收部门，负责本县行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作的实施、指导、检查和监督，负责对全县各乡镇国有土地实施的房屋征收项目进行监督管理，其所属房屋征收机构负责房屋征收与补偿的日常事务性工作。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，房屋征收实施单位应当实行规范化管理。

房屋征收部门的主要职责：

- (一) 宣传贯彻相关法律法规规章和政策；
- (二) 拟制和报批本辖区房屋征收与补偿相关政策；
- (三) 组织征收调查登记和社会稳定风险评估；
- (四) 拟制并报批具体房屋征收项目的征收补偿方案；
- (五) 负责征收补偿资金概算并实行专户存储、专款专用，确保及时补偿到位；
- (六) 对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任；
- (七) 组织签订和履行征收补偿协议，公布分户补偿结果，建立征收补偿档案，负责具体房屋征收项目的决算；
- (八) 组织拆除被征收房屋并依法申请办理相关权证注销手续；
- (九) 承担和协调其他与征收补偿有关的工作。

第六条 发展改革、财政、自然资源、人社、市场监管、税务、教体、公安、信访、工信等部门以及乡镇人民政府、社区居委会应当按照各自职责分工，配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。

## 第二章 征收程序

第七条 因公共利益需要征收房屋的，提出征收房屋申请的单位应当向有关房屋征收部门提交以下材料：

(一) 发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料和项目立项批文，其中保障性安居工程建设和旧城区改建项目还应提供发展改革部门出具的项目已纳入国民经济和社会发展年度计划的证明材料；

(二) 项目符合国土空间规划和专项规划（计划）的证明材料；

(三) 项目申请单位出具的资金来源情况说明；

(四) 依法应提交的其他相关材料。

第八条 房屋征收部门应当根据自然资源部门出具的项目调查蓝线，结合土地地块不得分割现有房屋实际占用地块的整合要求，合理拟定国有土地上房屋征收范围，报同级人民政府确定。

第九条 房屋征收项目的范围确定后，由县人民政府在征收范围内予以公布。房屋征收部门应当书面通知自然资源、住房城乡建设、市场监管、税务等有关部门，暂停办理房屋征收范围内的下列审批手续：

(一) 新建、扩建、改建房屋及附属物；

(二) 改变房屋、土地用途；

(三) 以被征收房屋为注册地址办理市场主体登记和经营许可证等生产经营证照；

(四) 续建取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋；

(五) 其他不当增加补偿费用的行为。

对在房屋征收范围内实施不当增加征收补偿费用行为的，不予补偿。

暂停办理的书面通知应当载明法律法规依据和暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

第十条 房屋征收部门应当组织项目征收实施单位及时对征收范围内房屋情况进行调查登记，被征收人应当配合调查登记，并在调查登记结果上签字。调查登记结果应当包含以下内容：

- (一) 被征收人基本情况；
- (二) 房屋和土地权属、区位、用途、建筑面积等情况；
- (三) 权属未登记、改变用途及注册登记的情况；
- (四) 房屋和土地出租、抵押、查封等情况；
- (五) 被征收人选择的补偿方式；
- (六) 被征收人是否符合住房保障条件；
- (七) 其他需要登记的情况。

被征收人不配合的，房屋征收部门应当会同相关部门和乡镇人民政府、社区居委会对被征收房屋进行认定。

第十一条 房屋征收部门应当报请县级人民政府组织有关部门对征收范围内权属未登记和改变用途的建筑进行调查和认定。

第十二条 调查登记和认定结果应当及时在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人有异议的，房屋征收部门应当及时核实并予以回复。

第十三条 房屋征收部门应当根据调查登记和认定结果概算出征收补偿安置资金总额，形成概算报告。概算报告应当载明概算的过程、方法、标准、结果及房屋所有权人姓名、房屋权证号、建筑面积、用途等内容。概算中的房屋测绘、房屋价值预评估作业，由房屋征收部门与项目申请单位协商选定的专业测绘、评估机构负责，测绘、评估费用由项目申请单位承担。

县人民政府交办的房屋征收项目，概算报告应当报经县房屋征收部门审核、县财政部门备案后方可实施。

项目实施过程中，实际成本与概算相差较大时，项目征收实施单位应调整概算报告并按上述程序报批。

第十四条 房屋征收部门根据国有土地上房屋征收与补偿相关法律法规规章和政策规定及调查、概算结果，拟制征收补偿方案，报县级人民政府审批。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 房屋征收范围；
- (二) 补偿原则及补偿方式、标准；
- (三) 征收实施步骤、签约期限及补助和奖励办法、标准；
- (四) 产权调换房屋地点及搬迁过渡方式、过渡期限；
- (五) 住房保障对象的住房保障措施；
- (六) 其他需要明确的内容。

第十五条 县人民政府应当组织自然资源、财政等有关部门对征收补偿方案进行论证。论证通过后，在政府门户网站或房屋

征收范围予以公布，公开征求公众意见，公开征求意见期限不得少于 30 日。

公众意见采纳情况和征收补偿方案修改情况应当及时公布。

同一征收项目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》等法律法规规章和本办法规定的，房屋征收部门应当报请县级人民政府组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证情况修改方案。

第十六条 县人民政府在作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当会同有关部门单位按照相关规定进行社会稳定风险评估，也可以委托房屋征收实施单位、相关专业机构和社会组织等第三方进行社会稳定风险评估，形成社会稳定风险评估报告。

社会稳定风险评估报告应当载明以下内容：

- (一) 征收项目是否符合有关法律法规规章和政策的规定；
- (二) 对被征收人征求意见及意见处理情况；
- (三) 实施征收是否存在引发群众集体上访、群体性事件的风险和其他不稳定因素；同一征收项目的赞成率是否达到拟被征收人数量的 80%以上；
- (四) 对可能出现的社会稳定风险的防范对策、化解措施和处置预案；
- (五) 信访、维稳等部门的会签意见；
- (六) 社会稳定风险评估结果。

社会稳定风险评估报告应当根据房屋征收项目实施风险程度和风险化解可行性情况确定风险等级，作出风险可控或不可控的预警评价，并相应地提出可实施、暂缓实施或不可实施的建议。

经评估认为风险可控的，可以作出房屋征收决定，并采取有效防范、化解措施；认为风险不可控的，在采取相关防范、化解措施确保风险可控后，方可作出房屋征收决定。

第十七条 房屋征收部门报请县级人民政府作出房屋征收决定前，项目申请单位应当将房屋征收补偿资金足额缴存到位，并实行专户存储；采取产权调换房屋方式进行补偿的，还应提供经同级自然资源部门审定的产权调换房屋具体方案，或者用于产权调换的存量房屋不动产权属证书。

第十八条 县人民政府根据房屋征收部门的申请、房屋征收范围、社会稳定风险评估报告、调查登记结果、征收补偿方案等作出房屋征收决定，并向社会公告。公告应当载明以下内容：

- (一) 房屋征收的目的和依据；
- (二) 房屋征收范围；
- (三) 房屋征收补偿方案；
- (四) 房屋征收部门和征收实施单位；
- (五) 达不成协议或者被征收人不明确等的处理办法；
- (六) 行政复议、行政诉讼权利；
- (七) 其他应当公告的事项。

同一征收项目被征收人达 150 户及以上的，房屋征收决定应第十九条 房屋征收部门根据房屋征收决定，组织被征收人协商选定房地产价格评估机构，协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，确定程序如下：

- (一) 房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- (二) 房地产价格评估机构备选库中具备相应资质的房地产价格评估机构报名；
- (三) 供被征收人选择的房地产价格评估机构少于 3 家的，房屋征收部门应当从房地产价格评估机构备选库中邀请；
- (四) 房屋征收部门在房屋征收范围内公布已经报名或接受邀请并符合相应资质的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定。房屋征收部门确定的被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限应当不少于 5 个工作日；
- (五) 被征收人在规定时间内就选定房地产价格评估机构协商达成一致意见的，将协商结果书面告知房屋征收部门；
- (六) 协商不成的，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、抽签等随机选定方式确定；
- (七) 房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

第二十条 县房屋征收部门应依法加强对从事房屋征收评估工作的房地产价格评估机构的监管。

房地产价格评估机构应当独立、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。

房地产价格评估机构不得出具虚假或者有重大差错的评估报告。

第二十一条 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，房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托合同约定，依法作出被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告并报送委托评估的房屋征收部门。

房屋征收部门应当向被征收人送达分户评估报告。

县城区的房屋征收项目，房屋征收部门应当在收到评估报告之日起 15 日内报县房屋征收部门评审备案，具体评审办法由县房屋征收部门制定。未经评审备案的评估报告不得公开，也不得作为征购补偿资金概算、实施征购补偿和征购成本结算的依据。

第二十二条 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 日内向出具评估结果的房地产价格评估机构书面申请复核。对复核结果有异议的，应当自收到

复核结果之日起 10 日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

经市房地产价格评估专家委员会鉴定，评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告；评估报告不存在技术问题的，应当予以维持。评估报告维持后，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。

**第二十三条** 房屋征收部门应当在征收补偿方案确定的签约期限内，根据征收补偿方案和房地产价格评估机构出具的分户评估结果与被征收人协商，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、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项签订房屋征收补偿协议。

县城区的房屋征收项目，房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议后，应当在 10 日内将补偿协议报县房屋征收部门备案。

**第二十四条** 在征收补偿方案确定的签约期限内与被征收人达不成补偿协议，或者被征收房屋的所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依法作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

县城区的房屋征收项目，县人民政府作出房屋征收补偿决定前，分户补偿方案应当报县房屋征收部门审核备案。

房屋征收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) 本办法第二十三条规定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利、途径及期限。

第二十五条 房屋征收部门应当根据补偿协议约定或补偿决定及时支付征收补偿资金或者提供产权调换房屋，被征收人应当按照补偿协议约定或补偿决定规定的搬迁期限完成搬迁。

补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。

第二十六条 房屋征收补偿决定作出后，被征收人在法定期限内不申请行政复议、不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内公布，并建立房屋征收补偿档案。

第二十八条 房屋征收部门负责依法选择具有相应建筑施工资质的企业实施被征收房屋的拆除。建筑施工企业在实施房屋拆除施工前，应当制定房屋拆除实施方案报住房城乡建设部门备案，住房城乡建设部门应当加强对房屋拆除施工安全的监督管理。

房屋征收部门应当在被征收房屋拆除后 15 个工作日内依法申请办理房屋、土地权属证书注销手续。

第二十九条 项目征收完成后，由项目征收实施单位汇总征收实际成本决算资料，房屋征收部门编制项目成本决算报告，经财政部门审核后报同级人民政府审批。

县人民政府交办的房屋征收项目的成本决算，先由项目征收实施单位将征收实际成本决算资料汇总，报县房屋征收部门审核、县财政部门备案。县审计部门依法对成本决算进行监督。

县人民政府交办的房屋征收项目中，产权调换房屋的建设资金按被征收房屋评估价格确定，由县财政局划拨至县房屋征收部门资金监管专户，实行专户监管、专款专用。县房屋征收部门应当根据产权调换房屋的建设进度拨付建设资金，确保被征收人的合法权益。

### 第三章 征收补偿

第三十条 征收房屋时对被征收人的补偿包括：

- (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。

第三十一条 被征收房屋的建筑面积、结构、性质、用途等，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第三十二条 对权属未登记和改变用途的建筑按本办法第十一条、第十二条规定认定为合法的，应当给予相应补偿；对未超

过批准期限的临时建筑，按建筑成本并结合使用年限给予补偿；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

第三十三条 被征收房屋的价值由按本办法第十九条程序确定的房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定，价值评估时点为房屋征收决定公告之日。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平均价格。房地产价格评估机构作出的评估报告，应当对被征收房屋类似房地产的市场平均价格进行说明。

第三十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，县人民政府应当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产权调换房屋价值的差价。

用于产权调换房屋的价值，由按本办法第十九条程序确定的房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十五条 征收房屋采取货币补偿或者现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁补助；采取期房产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁补助。

征收房屋采取货币补偿或者现房产权调换方式的，房屋征收部门应当给予 6 个月临时安置费。采取期房产权调换方式的，对自行解决周转用房的被征收人，按实际过渡期限支付临时安置费；已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费。征收非住宅房屋给予了临时安置补助的，不再给予停产停业损失补偿。

被征收房屋涉及的机器设备的移装、毁损以及相关物资搬迁补偿补助等，由房屋征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定；协商不成的，由房屋征收部门对资产评估机构出具的资产评估报告初审后，交由财政部门评审确定，对已废弃的生产设备不予补偿。

被征收房屋价值评估中不包括装饰装修价值的，其装饰装修的补偿，由房屋征收部门根据房地产价格评估机构实地勘查结果和行业指导标准与被征收人协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构评估确定。

第三十六条 以期房实行产权调换的，房屋征收部门应当与被征收人按产权调换房屋的合理建设工期约定过渡期限。

实际过渡期限自被征收人腾空房屋交付拆除之日起至产权调换房屋达到交付条件之日起 3 个月止。

非被征收人责任，实际过渡期限超过约定过渡期限的，从逾期之月起，房屋征收部门应当向被征收人支付逾期时段的临时安置费。

第三十七条 征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，应当给予停产停业损失补偿。

实行货币补偿或现房产权调换方式的，停产停业损失补偿6个月；实行期房产权调换方式的，补偿期限按实际过渡期计算。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿。擅自改变非住宅房屋用途的，按照原依法批准的用途计算停产停业损失。

给予了停产停业损失补偿的，不再给予临时安置补助。

第三十八条 在征收补偿方案确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议和在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内搬迁的被征收人，以及选择货币补偿方式征收的被征收人，房屋征收部门可以给予适当奖励。

第三十九条 县城区的房屋征收项目补偿、补助、奖励等的计算方法及标准见附件《华容县城规划区国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准》，其他乡镇的房屋征收项目可以参照该标准执行。

第四十条 被征收人因重大疾病、丧失劳动能力或者家庭生活特别困难等情况在征收期间确有搬迁困难的，可按社会救助的相关规定申请给予适当救助。

第四十一条 对享受城镇最低社会生活保障待遇且唯一住房的住宅房屋建筑面积不足50平方米的被征收人，可选择以下方式之一进行征收补偿：

(一) 选择房屋产权调换的，按本办法规定的调换比例计算后房屋建筑面积仍不足 50 平方米的，按 50 平方米调换。

(二) 选择货币补偿的，按本办法规定的货币补偿方式奖励标准计算后仍不足 50 平方米房屋主体价值的，按 50 平方米被征收面积计算征收货币补偿金额。对被征收住宅房屋的装饰装修、临时安置和按期签约、按期搬迁奖励，按实际被征收面积计算。

在房屋征收公告发布后，被征收人有对被征收房屋进行分割、转让等行为的，不适用前款最低住房面积保障的规定。

第四十二条 征收设有抵押权的房屋，被征收人与房屋征收部门在房屋征收签约期限内达成补偿协议的，在被征收人与抵押权人签订抵押权处置协议后，房屋征收部门根据抵押权处置协议支付补偿款；未达成抵押权处置协议的，应采取提存抵押权相应部分补偿款等措施依法保障抵押权人合法权益。

第四十三条 被征收人搬迁时不得损坏和拆走已作补偿的建筑物、构筑物及附属设施设备，违者，房屋征收部门可在相应补偿款项中扣回。

第四十四条 任何单位和个人不得采取暴力、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。

第四十五条 公安、教体、民政、人社等部门应当及时为被征收人办理户口迁移、转学、低保关系变更、社会保险等手续。

#### 第四章 法律责任

第四十六条 国家工作人员有下列行为之一的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定进行处理：

(一) 在房屋征收与补偿工作中不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；

(二) 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的；

(三) 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的。

第四十七条 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的，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 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，依法追究其法律责任。

## 第五章 附 则

第四十九条 本办法自 2025 年 5 月 日起施行。本办法实施前已发布房屋征收决定的项目按原有规定执行。

附件：《华容县人民政府办公室关于公布县城规划区国有土地上房屋征收补偿补助奖励标准的通知》

HRDR-2022-01010

# 华容县人民政府办公室文件

华政办发〔2022〕13号

## 华容县人民政府办公室 关于公布县城规划区国有土地上房屋征收 补偿补助奖励标准的通知

各乡镇人民政府、县直各单位：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、住房和城乡建设部《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）、《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）、《岳阳市人民政府关于印发〈岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（岳政发〔2019〕6号）等有关规定，为进一步规范我县国有土地上房屋征收与补偿行为，统一县城规划区项目建设房屋征收补偿标准，切实保护被征收人

合法权益，确保房屋征收工作依法顺利进行，现将县城规划区国有土地上房屋及其附属设施征收的补偿、补助、奖励标准及相关事项明确通知如下：

### 一、房屋征收补偿标准

#### (一) 房屋主体补偿：货币补偿或产权调换。

1. 货币补偿：按房地产价格评估机构出具的评估价格计算补偿金额。

2. 产权调换比例和差价找补：

(1) 住宅房屋产权调换原则上实行征收一套调换一套。

(2) 多层住宅房屋被征收后以高层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积 1:1.15 调换；以多层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积 1:1.1 调换。

(3) 高层住宅房屋被征收后以高层住宅房屋进行产权调换的，按合法套内面积等面积调换或按合法建筑面积 1:1.1 调换；以多层住宅房屋进行产权调换的，按合法建筑面积等面积调换。

(4) 非住宅房屋实行产权调换的，按原依法批准的用途和建筑面积进行等面积调换。

(5) 产权调换后房屋面积不足上述规定面积的部分，按约定交房时点的产权调换房屋销售价计价补偿；被征收人要求在征收时补偿不足面积的，按被征收房屋主体评估价计价补偿。

产权调换后房屋面积超出上述规定面积的部分，住宅房屋在10平方米以内（含10平方米）的按约定交房时点的产权调换住宅房屋的销售价下浮20%计算补差额；10平方米以上的部分按约定交房时点的产权调换住宅房屋的销售价计算补差额；非住宅房屋按约定交房时点的产权调换非住宅房屋的销售价计算补差额。

### （二）室内装饰装修补偿。

根据房地产价格评估机构实地勘查结果和行业指导标准协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构评估确定。

### （三）设施、设备补偿。

补偿项目	单位	单价（元）	备注
无烟灶台	座	1800	1.2米以上增补300元
宽带网移装	户	200	
有线电视移装	户	300	
电话移装	户	200	
窗式空调移装	台	200	
分体式空调移装	台	400	
柜式空调移装	台	500	
电、燃气热水器移装	台	200	
太阳能热水器移装	台	800	
水表入户费	户	1680	提供相关有效票据
电表入户费	户	单相1280 三相2400	提供相关有效票据
天然气入户费	户	2300	提供相关有效票据
说明：			
1、征收房屋需搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费用由征收部门与被征收人参照相关行业标准协商确定，协商不成的，应当评估确定。			
2、对于生产、经营性用房中无法搬迁或者无法恢复使用的设施设备，可以按有关规定评估确定其现值给予相应补偿，对已废弃的设施设备不予补偿。			
3、采取成本法评估房屋价值的，室外围墙、驳岸等附属设施可另按评估价格补偿。			

#### (四) 停产停业损失补偿。

征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，生产、经营性用房每月按合法房地产主体评估价的 7‰ 计算补偿。实行货币补偿或现房产权调换方式的，停产停业损失原则上补偿 6 个月；实行期房产权调换方式的，停产停业损失补偿期限按实际过渡期计算。

被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益的相关证明材料，由按规定程序确定的房地产价格评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿。

擅自改变非住宅房屋用途的，按照原依法批准的用途计算停产停业损失。

给予了停产停业损失补偿的，不再给予临时安置补助。

### 二、房屋征收补助标准

#### (一) 搬迁补助。

1. 被征收住宅房屋合法建筑面积在 80 平方米以下（含 80 平方米）的，按 2000 元/户·次计算；80 平方米以上至 144 平方米（含 144 平方米）的，按 2500 元/户·次计算；144 平方米以上的，按 3000 元/户·次计算。

2. 被征收房屋为营业门面的,按营业用房的合法建筑面积30元/平方米·次计算;其他非住宅房屋按合法建筑面积20元/平方米·次计算。
3. 采取货币补偿或者现房产权调换方式的,搬迁补助计算一次;采取期房产权调换方式且需要被征收人过渡的,搬迁补助计算两次。

## (二) 临时安置补助。第四章 第二节

实行货币补偿或现房产权调换的,向被征收人支付6个月的临时安置费。住宅房屋每月按800元+4元/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准支付;非住宅房屋每月按征收时评估确定的同地段同类房屋市场租金/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准支付。

实行期房产权调换并由被征收人自行解决周转用房的,在约定过渡期内,按前款规定的标准支付临时安置费。非被征收人责任延长过渡期的,过渡期限延期12个月以内的时段,按照前款规定标准的150%支付;过渡期限延期超过12个月的时段,按照前款规定标准的200%支付。由房屋征收部门提供周转用房的,在约定过渡期内不予补助;延长过渡期限的,除继续提供周转用房外,过渡期限延期12个月以内的时段,按照前款规定标准的50%支付;过渡期限延期超过12个月的时段,按照前款规定标准的100%支付。

非住宅房屋给予了临时安置补助的，不再给予停产停业损失补偿。

### 三、奖励标准

(一) 按期签约奖：对在征收补偿方案确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议的私有房屋所有权人，按被征收房屋合法建筑面积最高不超过 200 元/平方米奖励；

(二) 按期搬迁奖：对在房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内搬迁的私有房屋所有权人，按被征收房屋合法建筑面积最高不超过 100 元/平方米奖励；

(三) 货币补偿方式奖：对选择货币补偿方式征收的私有房屋所有权人，按住宅房屋主体评估价（不含装饰装修及其他补偿补助）的 30%奖励。

### 四、其他规定

(一) 本通知所称县城规划区是指县城近期建设规划区。  
(二) 本通知自发布之日起执行，华政办发〔2017〕17 号文件同时废止。本通知发布前已作出房屋征收决定并进入征收实施阶段的项目仍执行原规定标准。

