

ZZCR—2024—00003

# 株洲市人民政府文件

株政发〔2024〕7号

## 株洲市人民政府 关于印发《株洲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，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

现将《株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

# 株洲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）和《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）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内，为了公共利益需要，实施国有土地上房屋征收与补偿，适用本办法。

征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（简称“被征收人”）给予公平补偿。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。

征收个人住宅的应当保障被征收人的居住条件。

第三条 市人民政府依法加强对本行政区域内房屋征收与补偿工作的组织领导。各县市区人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局统一管理和指导全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局所属的市国有土地上房屋征收处是市人民政府确定的国有土地上房屋征收部门，负责组织实施市本级行政区域内（简称“市城区”）房屋征收与补偿、补偿资金确认和

监管、补偿纠纷调处等工作，对房屋征收与补偿工作予以指导。重大工程项目，确需由市人民政府负责的，由市房屋征收部门负责房屋征收与补偿工作。

县市区人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

**第四条** 发改、自然资源和规划、财政、公安、住建、城管、人社、市场监管、审计、税务、民政、教育、信访等部门以及街道办事处（乡镇人民政府）应当按照各自职责分工，协助、指导房屋征收与补偿实施工作。

市、县市区人民政府有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

**第五条** 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，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订书面委托合同，委托合同应当依法明确委托权限、范围、双方的权利义务等。

从事房屋征收的工作人员应当掌握相关的法律政策，具备相应专业知识，经市房屋征收部门考核合格后上岗，并定期接受业务培训。

**第六条** 从事国有土地上房屋征收评估的房地产价格评估机构（简称“房屋征收评估机构”），应当依法设立并具备执业条

件。住建部门应当及时将符合国家、省相关规定的房地产价格评估机构纳入房屋征收评估机构备选库，向社会公布，供被征收人参考。房屋征收部门应当会同相关行业协会建立健全房屋征收评估机构信用评价考核机制，完善准入、退出机制。

提出房屋征收的单位（简称“建设（业主）单位”）应当依法申请房屋征收，及时提交相关材料，足额提供征收补偿资金，配合房屋征收与补偿实施工作。

**第七条** 国有土地上房屋征收与补偿工作实行网络信息化管理，推广使用房屋征收管理和服务信息系统。

## **第二章 征收决定**

**第八条** 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县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的需要；

（五）由政府依照《中华人民共和国城乡规划法》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旧城区改建的

需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第九条** 因公共利益需要征收国有土地上单位、个人房屋的，建设（业主）单位应当及时向房屋征收部门提出申请，并提交以下材料：

（一）发改部门出具的项目可研批复或政府投资年度计划（含投资计划、储备目录）等符合国民经济和社会发展规划的证明材料；

（二）自然资源和规划部门出具的房屋征收项目符合国土空间规划、专项规划的证明材料及规划项目的建设用地蓝线图；

（三）需要提交的其他相关材料。

保障性安居工程建设和旧城区改建项目除提交前款规定的材料外，还应当提交纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划的材料。受理申请的房屋征收部门负责对申请材料进行审查。

**第十条** 涉及国有土地上房屋征收的建设项目，自然资源和规划部门应当综合考虑公共利益的需要、对被征收房屋和土地使用权所造成的影响等因素，合理确定建设用地蓝线图。建设用地蓝线原则上不得分割现有房屋实际占地块。

拟作出房屋征收决定的人民政府应当根据自然资源和规划部门划定的范围线和现场调查结果确定征收范围。市城区涉及国有土地上房屋征收的建设项目，房屋征收范围与建设用地蓝线不一致的，由区房屋征收部门报市自然资源和规划部门、市房屋征

收部门备案后方可公布。

第十一条 房屋征收部门对经审核认为符合本办法第八条、第九条规定的项目，应当将房屋征收范围报同级人民政府批准后公布。

区房屋征收部门公布房屋征收范围前，应当报市房屋征收部门备案。

第十二条 房屋征收部门应当组织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调查登记，并确定相关文书送达地址、被送达人及其联系方式等。

房屋征收部门可以采取入户调查等方式收集被征收房屋基本情况，被征收人应当予以配合并提供不动产登记证书（房屋权属证书、国有土地使用权证）、户籍证明或者组织机构代码证、营业执照等材料。

调查结果（含未经登记建筑调查认定处理结果）应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人不配合调查登记的，房屋征收部门可以依据房屋权属登记档案或者现场勘测的结果，作为征收补偿的依据。

被征收房屋已办理不动产抵押或被查封的，房屋征收部门应当在调查登记后及时函告抵押权人、查封机关。

第十三条 房屋征收范围确定并公布后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建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。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知发改、住建、自然资源和规划、市场监管、税务等有关部门暂停办理房屋征收范围内的相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

**第十四条** 房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案报同级人民政府。房屋征收补偿方案的内容应当包括房屋征收范围、补偿方式、补偿补助标准、产权调换房源、实施步骤、签约期限和奖励等事项。

市、县市区人民政府应当组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

**第十五条** 市、县市区人民政府应当将征求公众意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，超过二分之一的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》（国务院令 第590号）规定的，市、县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。

区人民政府作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当将修改后的房屋征收补偿方案报市房屋征收部门批准。

**第十六条** 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位，专户存储，专款专用。

房屋征收部门应当加强对征收补偿资金预算、结算的监管。

国有土地上房屋征收项目预算、结算审核意见应当报财政部门备案。

市城区范围内房屋征收项目预算、结算由区房屋征收部门编制，及时报市房屋征收部门审核。市房屋征收部门预算备案确认或评审结果，作为市城区范围内征收项目资金拨付的依据，结算审核意见作为资金结算的依据。属于市级及以上投资项目的，市房屋征收部门应当将征收项目预算、结算审核意见报市财政部门备案。

**第十七条** 市、县市区人民政府作出房屋征收决定前，还应当具备以下条件：

（一）已按照有关规定进行社会稳定风险评估且风险评估预警评价符合可实施条件；

（二）已对征收范围内未经登记建筑进行调查、认定和处理；

（三）经同级人民政府司法行政部门合法性审查。

**第十八条** 房屋征收决定涉及被征收人 500 户以上（含 500 户）或社会稳定风险防控预案较复杂的，应当经同级人民政府常务会议讨论决定。

**第十九条** 房屋征收决定应当在房屋征收范围内予以公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

### 第三章 补 偿

**第二十条** 作出房屋征收决定的人民政府对被征收人给予

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。

**第二十一条** 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，由房屋征收评估机构按照《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）评估确定。

**第二十二条** 被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，一般以权属证书和登记簿的记载为准；权属证书与登记簿不符的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。

征收住宅房屋，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成房屋所有权证记载建筑面积各户不一致的，以其中最大一套房屋的建筑面积作为本单元相同套型被征收房屋的建筑面积认定。

**第二十三条** 市、县市区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织同级住建、自然资源和规划、城管部门以及房屋征收部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

市、县市区人民政府作出的未经登记建筑调查、认定和处理意见，其房屋征收部门应当在房屋征收范围内予以公示，公示期不少于5个工作日。

对认定为合法建筑、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，不予补偿。

**第二十四条** 市、县市区人民政府应当加强对征收范围内未经登记建筑进行调查、认定和处理工作的指导、协调和监督，组织同级住建、自然资源和规划、城管部门以及房屋征收部门，建立未经登记建筑调查、认定和处理工作联席会议机制（简称“联席会议”），房屋征收部门负责联席会议日常联络工作。区级联席会议作出未经登记建筑调查、认定和处理意见的，在公示前应当向市级联席会议备案。

县市区人民政府对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理存在疑难的，可以提交市级联席会议审议。

市城区国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查、认定和处理的具体规则，由市住建、自然资源和规划等部门制定，报市人民政府批准后执行，县市可以参照执行。

**第二十五条** 房屋征收范围确定并公布后，房屋征收评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，并按照下列规定执行：

（一）房屋征收部门向社会发布房屋征收评估信息；

（二）房地产价格评估机构报名，符合国家、省相关规定条件的，纳入房屋征收评估机构备选库；

（三）房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定；被征收人协

商定房地产价格评估机构的期限应当不少于 5 个工作日；

（四）供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于 3 家；少于 3 家的，房屋征收部门应当从房屋征收评估机构备选库中邀请；

（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屋征收评估机构名单。

被征收人协商选定房屋征收评估机构的，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屋征收评估机构的，应当由公证机构依法公证。房屋征收评估机构确定后，由房屋征收部门作为委托人，向房屋征收评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

**第二十六条** 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值评估应当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** 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，向原房屋征收评估机构书面申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房屋征收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。

**第二十八条** 原房屋征收评估机构应当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。

**第二十九条** 被征收人或者房屋征收部门对原房屋征收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，向市房屋征收评估专家委员会申请鉴定。

市住建部门应当组织成立市房屋征收评估专家委员会，并在政府门户网站上公布专家委员会成员情况。房屋征收评估专家委员会由房地产估价师以及价格、土地、房产、城市规划、法律等方面专家组成。

**第三十条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。国家政策另有规定的，按照规定执行。

被征收人选择房屋产权调换的，作出征收决定的市、县市区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用于产权调换房屋价值的差价。用于产权调换房屋的价值，除政府有特别规定外，应当由房屋征收评估机构

评估确定。用于产权调换房屋的价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。

**第三十一条** 国有土地上房屋征收造成搬迁、临时安置的，房屋征收部门应当视情形向被征收人支付搬迁费、临时安置费。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；被征收房屋价值评估中不包括装饰装修等附属设施价值的，应当给予装饰装修等附属设施补偿。

市城区范围内国有土地上房屋征收装饰装修、停产停业损失、搬迁费和临时安置费补偿计取标准，按照《株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修、停产停业损失、搬迁费和临时安置费补偿标准》（附件 1）执行。县市国有土地上房屋征收装饰装修、停产停业损失、搬迁费和临时安置费补偿标准，可以根据实际自行制定。市、县市人民政府应当根据经济社会发展和物价变化情况，适时调整相关标准。

**第三十二条** 在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并按期搬迁的，房屋征收部门可以给予被征收人相应奖励和补助。

市城区国有土地上房屋征收奖励和补助按照《株洲市城区国有土地上房屋征收奖励和补助标准》（附件 2）执行。县市国有土地上房屋征收奖励和补助标准，可以根据实际自行制定。

**第三十三条** 被征收人符合住房保障条件的，住建部门应当优先给予住房保障。

对本市范围内房屋建筑面积合计不足 50 平方米的被征收住宅的所有权人（以房屋所有权证为准，共有产不分开计算），实施最低住房面积保障，按照 50 平方米的面积给予补偿。但对被征收房屋合法面积与 50 平方米的补差面积部分，不计算装饰装修、搬迁费等其他补偿，不享受奖励等优惠政策。享受房屋征收补偿最低住房面积保障的，不影响其住房保障资格。

**第三十四条** 拆除（迁移）电力、电讯、给排水、燃气等管线设施的，由有关部门根据国家、省、市有关规定办理。

**第三十五条** 因历史原因，未经自然资源和规划部门批准，被征收房屋改变使用性质的，按照以下规定进行补偿：

（一）住宅房屋改为经营性商业用房的，实际经营性商业用房临街第一层部分，其补偿标准可以在原产权登记的房屋用途评估价上增加 50%，但不得超过同类型同地段商业用房的补偿价格。装饰装修、搬迁费、临时安置费、奖励及补助按照住宅的标准执行，不给予停产停业损失补偿。

住宅房屋改为经营性商业用房按照上述标准补偿的，必须在房屋征收决定公布时，被征收人或房屋承租人正在经营或生产，依法取得营业执照且房屋连续 3 年以上用作经营或生产。经营特种行业的还需依法取得特种行业许可证。

经营性商业面积以实际用于营业的自然间计算，营业与日常生活共用同一自然间的，以该自然间一半的面积计算。

（二）国有企业因破产、改制等历史原因将其非住宅房屋出

售给本单位职工作为住宅使用，但未办理相关登记手续的，可以参照住宅给予补偿。

**第三十六条** 对国有直管公房承租人的补偿安置，根据实际情况分别按照以下规定处理：

（一）房屋承租人在本市城区范围内另有住宅房屋且拥有合法产权的，或不具备公房承租条件的，房屋承租人应当按期腾退房屋，房屋征收部门对房屋产权人进行补偿；

（二）房屋承租人在本市城区范围内没有住宅房屋且不能改善居住条件，房屋产权人可以另行调剂房屋供承租人居住的，房屋征收部门对房屋产权人进行补偿；

（三）房屋承租人在本市城区范围内没有住宅房屋，房屋产权人无法另行调剂房屋供承租人居住的，房屋征收部门一次性货币补偿给产权人，产权人可以按照被征收房屋评估价格的 80% 对承租人进行补偿，同时给予承租人奖励和补助。

征收单位自管房，产权人可以根据实际情况自行制定对承租人的补偿安置方案。

**第三十七条** 征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格未超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按照规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且无需缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按照规定征收契税。

**第三十八条** 房屋征收部门与被征收人依照房屋征收补偿方案签订补偿协议。房屋征收补偿协议作为被征收人重新购房享受契税优惠的依据。

区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议前，应当及时将分户补偿方案报市房屋征收部门审核。区房屋征收部门应当依照经审核的分户补偿方案与被征收人签订补偿协议。区房屋征收部门签订补偿协议后，应当及时报市房屋征收部门备案；属于市级及以上投资项目的，市房屋征收部门应当将补偿协议报市财政部门备案。

县市区房屋征收部门签订补偿协议的，应当报同级财政部门备案。

市房屋征收部门应当制定房屋征收补偿协议的示范文本。

**第三十九条** 房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后，应当根据补偿协议向被征收人支付补偿款。

区房屋征收部门签订的补偿协议备案后，市房屋征收部门应当及时解控相应资金，并加强对资金支付情况的监督。

**第四十条** 房屋征收部门与被征收人依照房屋征收补偿方案签订补偿协议后，被征收人不得损坏房屋或者拆卸已按照规定计入补偿的被征收房屋和装饰装修及附属设施。

补偿协议签订后，房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可以依法提起行政复议或行政诉讼；被征收人不履行协议，经房屋征收部门催告后仍不履行的，房屋征收部门依法

向人民法院申请强制执行。

**第四十一条** 房屋征收后的拆除工程由属地人民政府组织实施，并委托具有相应资质等级且在住建部门备案的施工企业承担，施工企业必须为拆除施工人员办理意外伤害保险。住建部门应当加强房屋拆除施工安全监督管理。

**第四十二条** 房屋征收部门应当将房屋征收与补偿信息依法与发改、自然资源和规划、财政、公安、住建、城管、人社、市场监管、税务、民政、教育、信访等部门以及街道办事处（乡镇人民政府）和供水、供电、供气、电视、通讯等单位共享。

公安、民政、教育、人社等部门应当依法及时为被征收人提供便利，办理有关手续。

房屋征收工作完成后，不动产登记部门应当依法注销或变更相关登记，公安、房屋维修资金、供水、供电、供气、电视、通讯等单位应当依法开展相关后续服务和安全管理。

房屋征收部门应当在房屋拆除后 30 日内到不动产登记机构办理房屋所有权和土地使用权注销登记。

**第四十三条** 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，依法建立房屋征收补偿档案。

房屋征收工作完成后，房屋征收部门进行项目办结，出具办结意见书。

市房屋征收部门应当对作出征收决定的房屋征收项目的补偿费用结算进行审核。

审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

#### 第四章 补偿决定和申请人民法院强制执行

**第四十四条** 在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请同级人民政府作出补偿决定，在房屋征收范围内予以公告，并按照法定程序送达。

**第四十五条** 被征收房屋所有权人不明确是指暂时无法确定产权的合法所有人或者产权归属存在争议、诉讼等情形。

产权人下落不明，经房屋征收部门公告后仍无法找到产权人，导致不能达成协议的，参照被征收房屋所有权人不明确处理。

被征收房屋所有权人不明确的，在房屋拆除前，房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

**第四十六条** 补偿决定应当包括下列内容：

- （一）房屋征收部门、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》（国务院令 第 590 号）第二十五条第一款规定的有关补偿事项；
- （四）告知被征收人行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限。补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。

市、县市区人民政府作出补偿决定的，因被征收人原因无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定中可以不明确装饰装修的价值。被征收房屋装饰装修补偿价值，在被征收人履行补偿决定或在实施强制执行时，由房屋征收部门对被征收房屋装饰装修进行勘察记录，公证机关办理证据保全，并由房屋征收评估机构评估确定。

**第四十七条** 作出房屋征收决定的人民政府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。

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。禁止建设（业主）单位参与搬迁活动。

**第四十八条** 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，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

被征收人对补偿决定不服提起行政诉讼的，在诉讼过程中，对不及时搬迁可能会给国家利益、公共利益或者他人合法权益造成不可弥补损失的，可以依法申请人民法院先予执行。

**第四十九条** 申请人民法院强制执行前，作出补偿决定的人民政府应当催告被征收人履行搬迁义务。催告应当以书面形式作出，并载明履行义务的期限和方式，告知被征收人依法享有陈述权和申辩权。

被征收人收到催告书后有权进行陈述和申辩。作出补偿决定的人民政府应当充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行记录、复核。

## 第五章 法律责任

第五十条 有下列行为之一的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第三十条、第三十一条、第三十三条、第三十四条有关规定进行处理：

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

（二）采取暴力、威胁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；

（四）房屋征收评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错评估报告的。

第五十一条 采取暴力、威胁等方式阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，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。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的人民政府有关部门及其工作人员的监察。

## 第六章 附 则

第五十二条 本办法自公布之日起施行。

本办法施行前已核发征收决定但仍未完成的房屋征收项目，继续沿用原有规定办理。

- 附件：1. 株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修、停产停业损失、搬迁费和临时安置费补偿标准
2. 株洲市城区国有土地上房屋征收奖励和补助标准

## 附件 1

# 株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修、 停产停业损失、搬迁费和临时安置费补偿标准

### 一、关于装饰装修等附属设施补偿标准

被征收房屋价值评估中不包括装饰装修等附属设施价值的，其装饰装修等附属设施价值的补偿，参照《株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修补偿指导标准》（详见附表）协商确定；协商不成的，应当委托原房屋征收评估机构评估确定。

因被征收人原因无法确定室内装饰装修价值的，按照《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 268 号）第十三条第二款办理。

### 二、关于停产停业损失补偿标准

征收生产、经营性用房，造成被征收人停产停业直接损失的，每月按照被征收房屋评估价值的 7‰ 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。其中采取货币补偿或者现房产权调换方式的，停产停业期限一般按照 3 个月计算确定；采取过渡安置产权调换方式的停产停业期限，按照实际停产停业月数确定，一般不超过 6 个月。

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，以及相关

证明材料，由房屋征收评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。上年度经营效益以财务审计报告为准。

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，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。

### **三、关于搬迁费补偿标准**

采取货币补偿或者现房产权调换方式的，给予被征收人 1 次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人 2 次搬迁费。

征收房屋需要搬迁机器设备和其他物资的，搬迁费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，根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，按照有关规定评估确定。对于无法搬迁或无法恢复使用的设备，可以按照有关规定通过评估确定其实际价值给予相应补偿；对已废弃的生产设备不予补偿。

征收住宅、办公等非生产经营性房屋的，搬迁费可以按照 10 元/m<sup>2</sup> 计算，每户（以房屋产权证为单位，共有产不分开计算）最低不少于 1000 元协商确定。征收生产经营性房屋发生搬迁的，搬迁费根据机器设备和其他物资等拆卸、搬运、安装的实际情况按照 10 - 20 元/m<sup>2</sup> 标准协商确定。

### **四、关于临时安置费补偿标准**

征收住宅需自行过渡安置的，其每月临时安置费标准按照被

征收房屋评估值的 4‰计算，每户（以房屋产权证为单位，共有产不分开计算）每月不低于 800 元。

（一）采取货币补偿或现房产权调换方式的，一次性支付 3 个月临时安置费。对已向被征收人提供周转用房的，在过渡期限内不支付临时安置费。

（二）产权调换需过渡安置且自行解决周转用房的，按照产权调换房屋（期房）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之日起至产权调换房屋交付之日止。

（三）房屋征收部门未按期交付产权调换房，延长过渡期限的，自逾期之月起，按照下列标准每月向被征收人支付临时安置费：

1. 被征收人自行解决周转用房，过渡期限延期 12 个月以内的，按照标准的 150%支付；过渡期限延期超过 12 个月的，按照标准的 200%支付；

2. 向被征收人提供周转用房，除继续提供周转用房外，过渡期限延期 12 个月以内的，按照标准的 50%支付；过渡期限延期超过 12 个月的，按照标准的 100%支付。

附表：株洲市城区国有土地上房屋征收装饰装修补偿指导标准（一）（二）（三）

附表：

## 株洲市城区国有土地上房屋征收 装饰装修补偿指导标准（一）

类别	住 宅	补偿标准
1	<p>①墙：软（硬）包墙面或墙纸墙布、带固定柜、局部墙面和隔墙、隔断装饰造型等</p> <p>②地：高档实木地板、800×800 的地面砖、大理石砖、仿古砖或花岗岩地面砖等</p> <p>③天棚：高档多级造型顶等</p> <p>④门窗：入户高档防盗门、室内高档实木门、铝合金（塑钢）门窗、木质窗套、不锈钢防盗网（隐形防护网）、玻璃钢雨棚等</p> <p>⑤厨卫：高档橱柜、洁具，全瓷防滑地砖，中高档墙砖、吊顶、整体浴室等</p>	800 元/m <sup>2</sup>
2	<p>①墙：瓷砖墙面或墙纸、带固定柜、局部墙面和隔墙装饰造型等</p> <p>②地：中档实木地板、800×800 的地面砖、大理石砖、仿古砖、花岗岩地面砖等</p> <p>③天棚：二、三级吊顶或石膏大板二、三级吊顶等</p> <p>④门窗：入户防盗门、室内中档实木门、铝合金（塑钢）门窗、水曲柳墙裙、木质窗套、不锈钢防盗网、塑钢雨棚等</p> <p>⑤厨卫：中档橱柜、洁具，全瓷防滑地砖，中高档墙砖、吊顶、整体浴室等</p>	600 元/m <sup>2</sup>
3	<p>①墙：墙面漆、喷塑墙面、带固定柜等</p> <p>②地：中档复合地板、小块拼花木地板，或 600×600 的水磨石地面等</p> <p>③天棚：石膏一级吊顶带造型或中档木线造型等</p> <p>④门窗：入户中档防盗门、室内水曲柳包门套、包窗套，中档铝合金（塑钢）门窗、中档不锈钢防盗网、雨棚等</p> <p>⑤厨卫：普通橱柜、防滑地砖、洁具、墙砖，塑扣板吊顶等</p>	450 元/m <sup>2</sup>

类别	住 宅	补偿标准
4	①墙：仿瓷面等 ②地：普通复合地板、普通釉面砖等 ③天棚：石膏一级吊顶 ④门窗：入户普通防盗门、室内水曲柳木板、包窗套、铁质防盗网等 ⑤厨卫：普通防滑地砖、墙砖，塑扣板吊顶等	350 元/m <sup>2</sup>
5	①墙：涂料面等 ②地面：普通复合地板或普通地砖等 ③天棚：石膏吊顶或普通塑扣板吊顶 ④门窗：水曲柳木板包门套或中、低档有色调和漆门及门窗包套等 ⑤厨卫：马赛克或普通釉面砖、墙砖、瓷片等	240 元/m <sup>2</sup>
6	①墙：888 涂料 ②地面：油漆地面 ③天棚：简单石膏线、木角线等 ④门窗：简单包门套或中、低档有色调和漆门 ⑤厨卫：马赛克或普通釉面砖	120 元/m <sup>2</sup>
7	墙面、天棚为普通抹灰，水泥或油漆地面，木门窗等（毛坯房）	0

## 株洲市城区国有土地上房屋征收 装饰装修补偿指导标准（二）

类别	经营 性 商 业 用 房	补偿标准
1	①高档门窗、展示柜，品牌形象、背景，高档造型等 ②墙：高档墙漆墙面或墙纸、墙面和隔墙装饰造型、带固定柜等 ③天棚：轻钢龙骨石膏大板造型吊顶，普通二、三级吊全顶等 ④地：高档实木地板、800×800地面砖、大理石砖、仿古砖、花岗岩地面砖等	640 元/m <sup>2</sup>
2	①中、高档门窗、木制饰面与玻璃结构大门，木制饰面与玻璃结构展示柜等 ②墙：国产中、高档墙漆或墙纸、墙面简单装饰造型，带固定柜等 ③天棚：轻钢龙骨石膏板平面吊顶，局部木质吊顶或铝扣板等 ④地：中档大理石、花岗岩，600×600全瓷抛光地面砖，中档仿实木地板等	480 元/m <sup>2</sup>
3	①木制饰面与玻璃结构大门，木制饰面与玻璃结构展示柜等 ②墙：国产中、低档墙漆等 ③天棚：轻钢石膏平面吊顶，普通二、三级四边吊顶，塑扣板吊顶等 ④地：彩色水磨石，600×600釉面地板砖，中档复合地板等	310 元/m <sup>2</sup>
4	①墙：简易涂料等 ②天棚：轻钢石膏平面吊顶，普通二、三级四边吊顶，塑扣板吊顶等 ③地：水磨石，500×500或400×400全瓷地板砖，普通复合地板等	160 元/m <sup>2</sup>
5	①墙：简易涂料等 ②天棚：石膏四边走线，木制四边走线等 ③地：500×500或400×400以下釉面或全瓷地板砖等	140 元/m <sup>2</sup>

# 株洲市城区国有土地上房屋征收 装饰装修补偿指导标准（三）

类别	其他非住宅（办公、生产、仓储用房等）	补偿标准
1	①墙：软（硬）包墙面或墙纸，木质墙裙，不锈钢靠墙扶手，木质踢脚线等 ②地：复合或实木地板，玻化镜面砖，中、高档花岗岩地面砖等 ③天棚：轻钢龙骨石膏大板吊满顶或造型吊顶等 ④门窗：铝合金（塑钢）窗，榉木包门（窗）套等	300 元/m <sup>2</sup>
2	①墙：瓷砖墙面，不锈钢靠墙扶手，木质踢脚线等 ②地：全瓷抛光镜面砖，复合地板或小块拼花木地板，中、低档花岗岩地面砖等 ③天棚：轻钢龙骨石膏小板吊满顶或铝扣板吊满顶等 ④门窗：铝合金（塑钢）窗，水曲柳包门（窗）套等	185 元/m <sup>2</sup>
3	①墙：墙面漆，墙面喷塑或贴墙纸，不锈钢靠墙扶手，木质踢脚线等 ②地：全瓷防滑釉面砖等 ③天棚：石膏四边走线或木制四边走线等 ④门窗：铝合金（塑钢）窗等	130 元/m <sup>2</sup>
4	①墙：仿瓷面，铸铁扶手等 ②地：釉面砖或全瓷地板砖等	80 元/m <sup>2</sup>
5	墙面、天棚为普通抹灰，水泥或刷油漆地面，木门窗等	0

有关说明：

1. 装饰装修补偿视每自然间不同情况，可以分别按照其建筑面积计算。

2. 本补偿指导标准为全新状态下房屋装饰装修价值，住宅房屋装饰装修第 1、2 年不予折旧，第 3 - 10 年每年折旧 10%，使用 10 年以上的，补偿 10% 的残值。

非住宅房屋装饰装修第 1 年不予折旧，第 2-5 年每年折旧 20%，使用 5 年以上的，补偿 10%的残值。

3. 违法违章建筑或临时建筑内的装饰装修不予补偿。
4. 房屋征收范围确定后，擅自突击装修的不予补偿。
5. 其他设施补偿的标准，应在房屋征收补偿方案中明确。

主要附属设施补偿指导标准明细由房屋征收部门适时公布，部分附属设施补偿指导标准如下：

城区有线（或数字）电视移装	300 元/台
宽带网络移装	100 元/台
电话机移装	200 元/台
窗式空调机移装	100 元/台
分体空调机移装	300 元/台
柜式空调机移装	400 元/台
热水器移装	100 元/台
太阳能热水器移装	600 元/台
无烟灶台	1000 元/个
普通木窗封闭阳台	150 元/m <sup>2</sup>
塑钢封闭单层玻璃	200 元/m <sup>2</sup>
塑钢封闭双层玻璃	280 元/m <sup>2</sup>
铝合金封闭单层玻璃	280 元/m <sup>2</sup>
铝合金封闭双层玻璃	350 元/m <sup>2</sup>
管道煤气	1800 元/户（或按照收费票据计算补偿）

## 株洲市城区国有土地上房屋征收 奖励和补助标准

一、征收单位（住宅部分）、个人房屋，在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议，按照补偿协议约定期限腾空交房的，房屋征收部门可以分别给予适当奖励。

房屋征收奖励按照被征收房屋权属特性、被征收人选择补偿方式、签约和搬迁时效设置，分别为按期签约奖励、按期腾房奖励、住房补助性奖励、寻找房源奖励。

单位住宅房屋的征收奖励，应当优先用于引导、支持合法承租人按时效签约、腾房、安置。产权单位可以根据合法承租人签约、腾房时段，给予合法承租人适当的房屋征收奖励。

### （一）按期签约奖励

被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，根据签约时段，分档次给予按期签约奖励，住宅按照不超过被征收房屋评估价值 5% 计算，个人非住宅按照不超过 400 元/平方米计算，具体奖励标准在房屋征收补偿方案中明确。

### （二）按期腾房奖励

被征收人依照征收补偿协议约定的期限腾房交付的，分时段、分档次按照被征收房屋的合法建筑面积给予不超过 600 元/平方米的按期腾房奖励，具体奖励标准在房屋征收补偿方案中明确。

### （三）住房补助性奖励

征收个人住宅房屋可以按照不高于被征收房屋合法建筑面积评估确定的房屋补偿价值（不含装饰装修和附属设施补偿，简称“房屋补偿价值”）15%的比例，给予住房补助性奖励。

### （四）寻找房源奖励

征收个人房屋可以给予每户（以不动产登记证书为准，共有产不分开计算）3万元寻找房源奖励。

征收单位住宅房屋并且自行安置的，可以按照合法建筑面积200元/平方米标准给予产权单位寻找房源奖励。

**二、被征收人存在住房困难、腾房搬迁困难等情形，结合按期签约、按期腾房情况可以分别给予房屋征收补助。**

房屋征收补助分为最低住房面积保障补助、腾房搬迁困难补助、民生专项安置补助。

#### （一）最低住房面积保障补助

被征收住宅的所有权人家庭（含夫妻双方及共同生活人）本市范围内住房建筑面积（含经认定的合法建筑）合计不足50平方米的，可以申请最低住房面积保障补助；房屋征收部门经审核可以按照50平方米给予补偿。

征收直管公房成套住宅的，房屋征收部门可以根据实际情况，给予合法承租人最低住房面积保障补助。

#### （二）腾房搬迁困难补助

在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，住宅被征收人家庭（含夫妻双方及共同生活人）丧失生活自理能力、突发重大疾病

或突发重大意外事故、家庭生活特别困难等情形，按期搬迁确有困难、仍按期搬迁的，可以给予腾房搬迁困难补助。申请人应当提供相关证明材料，房屋所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、房屋征收、民政、医疗保障等部门应当核实并公示。

腾房搬迁困难补助一般为每户（共有产权不分开计算）3万元，有2种以上情形每户最高补助不超过5万元。

征收直管公房住宅和单位自管房住宅，其合法承租人符合腾房搬迁困难补助相关条件的，可以参照执行。

### （三）民生专项安置补助

重大民生保障项目（纳入国民经济和社会发展规划的保障性安居工程、旧城改造）、重点工程建设项目房屋征收中，对无住房或住房困难（有住房但家庭人均住房建筑面积低于15平方米）对象，经市、县市区人民政府批准的，可以实施民生专项安置补助。

市城区范围内实施民生专项安置补助的具体项目、对象和标准，由市房屋征收部门报市人民政府批准后公布、实施。

**三、奖励和补助更具体的标准，应当在房屋征收补偿方案中明确。**

---

抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。

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，各人民团体。

---

株洲市人民政府办公室

2024年7月31日印发