



平江县人民政府

公 报

第 1 期

2025

平江县人民政府公报

发布政令
指导工作
公开政务
服务社会

目 录

县 政 府 文 件

平江县人民政府关于印发《平江县国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的通知

平政发〔2025〕2号PJDR—2025—00001 (1-21)

县 政 府 办 文 件

平江县人民政府办公室关于废止和失效部分规范性文件的
的通知

平政办函〔2025〕3号PJDR—2025—01001 (22-25)

平政发〔2025〕2号

平江县人民政府
关于印发《平江县国有土地上房屋征收与
补偿实施细则》的通知

各乡镇人民政府（街道办事处），平江高新区，县直各单位：

《平江县国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

平江县人民政府

2025年3月14日

平江县国有土地上房屋征收与补偿 实 施 细 则

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〕5号）等有关规定，结合我县实际，制定本实施细则。

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，适用本细则。

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 平江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。

各乡镇、街道负责本行政区域内房屋征收项目的协调和县人民政府交办的房屋征收项目的征收与补偿工作。

第五条 平江县城市建设投资服务中心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，负责对本县行政区域内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。

县人民政府确定的房屋征收部门负责组织实施本辖区的房屋征收与补偿工作。

第六条 发改、财政、自然资源、人社、市场监管、税务、住建、教育、公安、信访、工信等部门以及乡镇（街道）、村（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）发改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改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、住建、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（街道）、村（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同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。

市级项目和市人民政府交办的房屋征收项目，概算报告应当报经市房屋征收部门审核、市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，报同级人民政府审批。

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，在政府门户网站和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细则规定的，房屋征收部门应当报请同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，同级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，房屋征收决定应经县人民政府常务会议讨论通过后作出。

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。

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。市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，对申请鉴定的评估报告出具书面鉴定意见。

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。

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。

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) 本细则第二十三条第一款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建部门备案，住建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县人民政府审批。

市级项目和市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，再由县房屋征收部门编制成本决算报告，报市房屋征收部门审核、市财政部门备案。市审计部门依法对成本决算进行监督。

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细则第十一条、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细则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（含房票安置形式），也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择货币补偿中房票安置形式的，按照《平江县房屋征收补偿房票安置实施办法》进行补偿，由房票管理服务中心与被征收人进行结算。

被征收人选择房屋产权调换的，县人民政府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，由按本细则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，县人民政府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（含房票安置形式）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（含房票安置形式）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后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 房屋征收项目补偿、补助、奖励等的计算方法及标准等的计算方法及标准等具体规定由平江县城投服务中心另行制定并公布。

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，按本细则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，按本细则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、教育、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 本细则自2025年3月14日起施行。本细则实施前已发布房屋征收决定的项目按原有规定执行。

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县人民法院，县人民检察院。

平江县人民政府办公室

2025年3月14日印发

平政办函〔2025〕3号

平江县人民政府办公室 关于废止和失效部分规范性文件的 通 知

各乡镇人民政府（街道办事处），平江高新区，县直各单位：

为全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，落实党和国家机构改革精神，推进严格规范公正文明执法，持续优化我县营商环境，加快法治政府建设，平江县人民政府对涉及企业的规范性文件进行了清理。

经过清理，平江县人民政府决定，废止《平江县人民政府关于县城区农产品批发经营划行规市的通告》（平政告〔2021〕5号），失效《平江县人民政府办公室关于印发〈平

江县政府投资项目审计监督办法>的通知》（平政办发〔2019〕12号），自本决定发布之日起不再执行。

附件 1. 废止的规范性文件目录

2. 失效的规范性文件目录

平江县人民政府办公室

2025 年 1 月 22 日

平江县人民政府办公室

2025年1月22日印发

附件1

废止的规范性文件目录

| 序号 | 文件名称 | 文 号 | 登记号 |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 平江县人民政府关于县城区农产品批发经营划行规市的通告 | 平政告〔2021〕5号 | PJDR-2021-00007 |

附件2

失效的规范性文件目录

| 序号 | 文件名称 | 文 号 | 登记号 |
|----|------------------------------------|---------------|-----------------|
| 1 | 平江县人民政府办公室关于印发《平江县政府投资项目审计监督办法》的通知 | 平政办发〔2019〕12号 | PJDR-2019-01015 |

-