

# 赣州市章贡区人民政府文件

区府字〔2022〕3-8号

---

## 关于公布《赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》及征求公众意见的公告

为改善居民居住条件，加快推进赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目国有土地上房屋征收与补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（江西省人民政府令第242号）等有关规定，赣州市章贡区人民政府拟决定依法对赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目范围内国有土地上房屋实施征收。

房屋征收部门赣州蓉江新区住房和城乡建设局拟定了《赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》以下简称《征补方案（征求意见稿）》，赣州市章贡区人民政府委托赣州蓉江新区管理委员会组织相关部门对该《征补方案（征求意见稿）》进行了论证，现将该《征补方案（征求意见稿）》予以公布，并公开征求公众意见，征求意见期限为30日（2022年9月5日至2022年10月4日）。

如房屋征收范围内被征收人、其他权利人对该《征补方案（征求意见稿）》有意见、建议的，请在2022年10月4日前以书面、当面口头或电子邮件方式提出。

特此公告

附件：赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）  
及周边道路建设项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）



房屋征收部门：赣州蓉江新区住房和城乡建设局

联系地址：赣州蓉江新区创业路6号

联系人：王先生，联系电话：0797-8161010

电子邮箱：rjxqzjj@163.com

附件

# 赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目 (三区)及周边道路建设项目国有 土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

为了改善居民居住环境，加快赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目(三区)返迁安置房项目的建设，推进征收与补偿工作，切实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》(国务院令第590号)、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(省政府令第242号)等法律法规的规定，结合项目实际，制定本方案。

## 第一条 房屋征收与补偿的法律依据

1. 《中华人民共和国宪法》第十条、第十三条；
2. 《中华人民共和国民法典》第一百一十七条、第二百四十三条；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)；
5. 《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(江西省人民政府令第242号)；
6. 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)；

7. 其他与国有土地上房屋征收与补偿相关的法律、法规、规章。

## **第二条 房屋征收的目的与原则**

赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目国有土地上房屋征收，是为了加快赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目返迁安置房的建设，改善棚户区居民居住环境，促进国民经济和社会事业发展。

赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目国有土地上房屋征收与补偿遵循依法依规、决策民主、程序正当、公平公开的原则。

## **第三条 房屋征收范围**

赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目用地范围包括赣州蓉江新区潭口镇代卫村、洋山村，具体征收范围为东至滨江西大道，西至蓉江六路（潭口大道），南至平安大道，北至赣南大道的国有土地上建筑物、构筑物、附着物，具体范围以房屋征收决定公告的征收范围红线图为准。

## **第四条 房屋征收主体、征收部门和实施单位**

1. 赣州市章贡区人民政府为赣州蓉江新区蓉江花园城市棚户区改造项目（三区）及周边道路建设项目房屋征收主体，具体事务委托赣州蓉江新区管理委员会实施。

2. 赣州蓉江新区住房和城乡建设局为房屋征收部门，负责组织实施本项目房屋征收与补偿工作。

3. 赣州蓉江新区潭口镇人民政府为房屋征收实施单位，承担本项目房屋征收与补偿的具体工作。

## **第五条 被征收房屋类型**

1. 私有住宅房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有证载用途为住宅的房屋。

2. 店面、商业、办公房屋，是指公民所有、集体所有或国家机关、国有企事业单位、民营企业所有证载用途为店面、商业、办公的房屋。

3. 住改商房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有证载用途为住宅实际改变为商业用途的国有土地上的房屋。

4. 生产性企业房屋，是指生产性企业或私人所有的国有工业用地上房屋，包括厂房、办公用房、宿舍、配套用房等。

5. 科研用地上房屋，是指公民所有、集体所有或国家机关、国有企事业单位、民营企业所有证载用途为科研的房屋。

6. 附属房、附属设施、临时建筑。

## **第六条 未经依法登记建筑的认定和处理**

1. 未经依法登记的建筑，由房屋征收部门会同区财政局、区征收搬迁服务中心、区自然资源部门等共同调查认定，对调查认定为合法的建筑或者未超过批准期限的临时建筑，予以补偿；对调查认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

2. 未经依法登记的建筑有下列情形之一的，认定为合法建筑：

(1) 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造竣工的未经登记的建筑；

(2) 已依法取得建设工程规划许可证及相关施工批准手续并按其规定建造竣工、但尚未办理房屋登记的建筑；

(3) 在合法取得的国有土地上建造竣工的，且符合建造时规划条件的建筑。

3. 未经依法登记建筑有下列情形之一的，认定为违法建筑：

(1) 不符合建造时规划条件的建筑；

(2) 非法占用土地建造的建筑；

(3) 房屋征收范围公告发布后抢建的建筑；

(4) 其他依法应当认定为违法建筑的情形。

## **第七条 被征收房屋建筑面积和用途的认定**

1. 被征收房屋建筑面积和用途，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记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿记载的确有错误外，以房屋登记簿记载的为准。

房屋所有权证载明的房屋设计用途，与房屋所占土地国有土地使用证载明的土地使用权用途不一致的，被征收房屋用途以国有土地使用证载明的用途为准。

未经依法登记的建筑，建筑面积由房屋测绘机构统一测绘确定。

2. 被征收房屋建筑面积严格按照《房产测量规范》

(GB/T17986.1-2000)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房〔2002〕74号)执行。

3.被征收人将证载用途为住宅的房屋,实际用途改变为商业(店面)用途的,必须同时满足以下条件,方可将被征收房屋临国道第一栋第一层第一自然间认定为住改商房屋,但天井、通道、楼梯、厨房、卫生间以及其他明显不具备商业用途的建筑物应除外:

(1)被征收房屋必须是合法房屋,且是一次性建成或因历史原因分阶段建成,不能是改建、扩建的建筑物;

(2)在发布房屋征收决定公告前连续3年实际用途改变为商业用途的;

(3)办理了营业执照,营业执照载明的营业场所为被征收房屋,且征收前一直在正常经营。

## **第八条 征收补偿、补助及奖励**

### **(一) 私有住宅房屋的征收**

私有住宅房屋产权人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的,按货币补偿处理。

1.被征收人选择货币补偿的,具体补偿、补助和奖励包括:

(1)被征收房屋价值的补偿。对私有住宅房屋产权人按房屋征收决定公告之日被征收房屋的类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。

(2) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。按被征收合法主房面积 5 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，不足 750 元/户的补足至 750 元/户。

按被征收合法主房面积 8 元/平方米·月的标准向被征收人一次性给予 3 个月的临时安置补偿，临时安置补偿费不足 800 元/户·月的补足至 800 元/户·月。

(3) 被征收房屋装饰装修按照依法选定的评估机构评估价格补偿。

(4) 补助及奖励。

① 购房补助：凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房评估价值的 20% 给予被征收人购房补助。

② 搬迁奖励：凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房评估价值的 20% 给予被征收人搬迁奖励。

在公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予购房补助和搬迁奖励。购房补助、搬迁奖励凭搬迁弃房验收单发放。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，具体补偿、补助和奖励包括：



(1) 产权调换房屋。房屋征收部门根据规划在改造项目就近地段相对集中提供不低于被征收房屋套内建筑面积普通住宅期房作为产权调换房源，产权调换房屋位于赣州蓉江新区蓉江花园三区。被征收人按被征收房屋与提供用于产权调换房屋面积最接近值的原则选择产权调换房屋。产权调换房屋实行“谁先弃房，谁先选房”的原则，以弃房顺序号先后选房；弃房顺序号相同的，随机抽签确定选房顺序。

产权调换房屋为套房，产权调换房交付标准按照赣州蓉江新区党政办公室印发的《蓉江新区返迁房（房建部分）建设标准（试行）》（赣蓉办字〔2016〕3号）规定执行。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，由房屋征收部门向被征收人支付结算差价；对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门支付结算差价。

(2) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。按合法主房面积 10 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，不足 1500 元/户的补足至 1500 元/户。

按合法主房面积 8 元/平方米·月的标准给予临时安置补偿，不足 800 元/户·月的补足至 800 元/户·月。临时安置补偿费自被征收人搬迁交房之日起至安置房交房后三个月止。产权调换房屋交付期限不超过 36 个月，因房屋征收部门的责任到期未

交付的，自逾期之日起按原标准 1.5 倍支付临时安置费；逾期超过 12 个月的，从超过之日起按原标准 2 倍支付临时安置费。

(3) 被征收房屋装饰装修按照选定的评估机构评估价格补偿。

(4) 补助及奖励。

① 差价奖励。凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房，等面积产权调换部分，对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，差价部分作为征收部门对被征收人的奖励，予以免交。在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，差价部分不予奖励，由被征收人向征收部门结算。

② 房屋结构补助：凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房，依据被征收合法主房面积，按框架结构 100 元/平方米、砖混结构 60 元/平方米、砖木结构 20 元/平方米、土木结构 10 元/平方米，对被征收人给予补助。

③ 时限进度奖：凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，对被征收人按被征收合法主房面积给予 300 元/平方米的奖励。

在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予房屋结构补助、时限进度奖。补助及奖励凭搬迁弃房验收单发放。

## （二）店面、商业、办公房屋的征收

店面、商业、办公房屋产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1. 被征收人选择货币补偿的，具体补偿、补助和奖励包括：

（1）被征收房屋价值的补偿。对店面、商业、办公房屋产权人按房屋征收决定公告之日被征收房屋的类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。

（2）因征收房屋造成的搬迁补偿。搬迁补偿委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

（3）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续，且营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续上载明的营业场所为被征收房屋，已办理税务登记并具有纳税凭证，因房屋被征收造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。

停产停业损失每月补偿标准，由房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税所得额、同类同地段房屋市场租金或从业人员最低工资协商确定补偿标准，协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋评估价值的5%；协商不成的，委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。停产停业补偿期以月为单位计算，补偿期为6个月。

#### （4）补助和奖励。

①购房补助。凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 10% 的购房补助。

②搬迁奖励。凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房面积给予 300 元/平方米的搬迁奖励。

在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予购房补助和搬迁奖励。购房补助、搬迁奖励凭搬迁交房验收单发放。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，具体补偿、补助和奖励包括：

（1）产权调换房屋。房屋征收部门在赣州蓉江新区 蓉江花园三区相对集中提供不低于被征收房屋套内建筑面积普通同类用途期房作为产权调换房源，具体房源以政府公布为准。被征收人按被征收房屋与提供用于产权调换房屋面积最接近值的原则选择产权调换房屋。产权调换房屋实行“谁先弃房，谁先选房”的原则，以弃房顺序号先后选房；弃房顺序号相同的，随机抽签确定选房顺序。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，由房屋征收部门向被征收人支付结算差价；对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门支付结算差价。

(2) 因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。停产停业损失补偿标准按店面、商业、办公房屋征收中货币补偿相关规定执行。停产停业补偿期以月为单位计算，补偿期自被征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止，其中产权调换房屋为现房的，补偿期为 6 个月。

(4) 补助和奖励。房屋结构补助、时限进度奖按本方案中私有住宅房屋征收中产权调换相关规定执行。

### (三) 住改商房屋的征收

住改商房屋产权人可以选择货币补偿，也可以选择住宅产权调换，被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1. 被征收人选择货币补偿的，具体补偿、补助和奖励包括：

(1) 被征收房屋价值的补偿。对住改商房屋产权人按房屋征收决定公告之日同地段同类店面市场评估价值的 80% 给予货币补偿。

(2) 因征收房屋造成的搬迁补偿。按本方案中店面、商业、办公房屋的征收中货币补偿相关规定执行。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。按本方案中店面、商业、办公房屋的征收中货币补偿相关规定执行。

(4) 购房补助、搬迁奖励。按本方案中店面、商业、办公房屋的征收中货币补偿相关规定执行。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，具体补偿、补助和奖励按本方案中私有住宅房屋征收中房屋产权调换相关规定执行，但被征收房屋价值按房屋征收决定公告之日同地段同类店面市场评估价值的 80% 计算。

#### (四) 生产性企业房屋的征收

生产性企业房屋产权人可以选择货币补偿，在符合本方案规定条件下也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1、被征收人选择货币补偿的，具体补偿和奖励包括：

(1) 被征收房屋价值的补偿。对生产性企业房屋产权人按房屋征收决定公告之日被征收房屋的类似房地产的市场价格实行货币补偿。

(2) 因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托依法选定的评估机构通过评估确定。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续，且营业执照或者

其他相关生产经营行政许可手续上载明的营业场所为被征收房屋，已办理税务登记并具有纳税凭证，因房屋被征收造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。

停产停业损失每月补偿标准，参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税所得额、同类同地段房屋市场租金或从业人员最低工资协商确定，协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋评估价值的5‰；协商不成的，委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。停产停业补偿期以月为单位计算，实行货币补偿的，补偿期为6个月。

（4）搬迁奖励。凡在房屋征收决定公告规定的补偿签约期限内完成协议签订，并在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按征收补偿总额的5%给予搬迁奖励。在公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在房屋征收决定公告规定或征收补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予搬迁奖励。

2、被征收企业符合赣州蓉江新区城市规划、产业规划及供地政策的情况下，被征收人可以选择产权调换，具体补偿和奖励包括：

（1）产权调换房屋。房屋征收部门提供不低于被征收房屋套内建筑面积的标准厂房（但不包括等面积国有土地使用权置换）作为产权调换的房源，供被征收人选择。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由评估机构评估确定。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，

由房屋征收部门向被征收人支付结算差价，对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门支付结算差价。

(2) 因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托评估机构通过评估确定。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。被征收房屋符合本方案和相关法律、文件规定给予停产停业损失补偿的，参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税所得额、同类同地段房屋市场租金或从业人员最低工资协商确定停产停业损失每月补偿标准，协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋评估价值的 5‰；协商不成的，委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。停产停业补偿期以月为单位计算，补偿期自征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止，其中产权调换房屋为现房的，补偿期为 6 个月。

#### (五) 科研用地上房屋的征收

科研用地房屋产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1. 被征收人选择货币补偿的，具体补偿、补助和奖励包括：

(1) 被征收房屋价值的补偿。对科研用地房屋产权人按房屋征收决定公告之日被征收房屋的类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。

(2) 因征收房屋造成的搬迁补偿。搬迁补偿委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。



(3) 被征收房屋装饰装修按照选定的评估机构评估价格补偿。

(4) 搬迁奖励。凡在房屋征收决定公告规定的签约期限内完成协议签订，并在房屋征收决定公告规定的搬迁期限内完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 5% 的搬迁奖励。

在房屋征收决定公告规定的签约期限内未完成协议签订的，或者在房屋征收决定公告规定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予搬迁奖励。搬迁奖励凭搬迁交房验收单发放。

2. 被征收人在符合蓉江新区供地政策、规划等条件下可以选择房屋产权调换的，具体补偿、补助包括：

(1) 产权调换房屋。房屋征收部门在赣州蓉江花园三区相对集中提供不低于被征收房屋套内建筑面积普通同类用途期房作为产权调换房源，具体房源以政府公布为准。被征收人按被征收房屋与提供用于产权调换房屋面积最接近值的原则选择产权调换房屋。产权调换房屋实行“谁先弃房，谁先选房”的原则，以弃房顺序号先后选房；弃房顺序号相同的，随机抽签确定选房顺序。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，由房屋征收部门向被征收人支付结算差价；对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门支付结算差价。

(2) 因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

(3) 被征收房屋装饰装修按照选定的评估机构评估价格补偿。

#### (六) 附属房、附属设施、临时建筑的征收

1. 房屋征收涉及附属设施(附着物)征收的,按附件1、附件2规定的标准给予补偿。

2. 未超过批准期限的临时建筑,按照重置成新价格结合剩余使用期限给予补偿;超过批准期限的临时建筑,不予补偿。

3. 门卫室、值班室和附件1、附件2未列明的附属设施,按照依法选定的评估机构出具评估结果给予补偿。

#### 第九条 违法建筑处理

1. 经认定为违法建筑的,在规定的时间内拒不配合处理的,由有关部门依法作出责令限期拆除违法建筑决定书并依法强制拆除,不予任何补偿或补助。

2. 对拒不停止违法建设的,由有关部门依法送达责令停止建设通知书;送达通知书后仍不停止的,依法查封施工现场;破坏已查封施工现场的,公安机关依法予以治安拘留等处罚。

3. 对阻挠和破坏房屋征收工作,妨碍房屋征收工作人员依法执行公务的,公安机关依法予以治安拘留等处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

4. 对恶意投资抢建房屋骗取征收补偿款的,一经举报,由公安机关核实查处,严厉打击,追回补偿款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## **第十条 房屋征收评估机构选定办法**

房地产价格评估机构、资产评估机构按照下列程序选定或者确定：

1. 房屋征收部门向社会发布房屋征收评估信息；

2. 具有相应资质的房地产价格评估机构、资产评估机构向房屋征收部门报名；

3. 房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单和资产评估机构名单。评估机构不得少于 3 家，少于 3 家的，房屋征收部门可以分别从符合资质条件的房地产价格评估机构和资产评估机构中邀请；

4. 被征收人从公布的房地产价格评估机构和资产评估机构名单中分别协商选定 1 家，协商选定期限为 7 日，协商达成一致意见的，应将协商结果书面告知房屋征收部门；

5. 被征收人协商不成的，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，从公布的房地产价格评估机构和资产评估机构名单中分别投票选定 1 家；

6. 按照少数服从多数的原则投票仍不能选定的，房屋征收部门应当通过摇号、抽签等随机选定方式确定；

7. 房屋征收部门公布依法选定或确定的房地产价格评估机构和资产评估机构。

## **第十一条 房屋征收补偿签约期限、地点**

房屋征收补偿签约期限不少于 30 天，具体时间在发布房屋征收决定公告时予以确定。

房屋征收补偿签约地点在发布房屋征收决定公告时予以确定。

## **第十二条 搬迁期限**

房屋搬迁腾空的期限不少于 15 天，具体时间以房屋征收决定公告规定期限或房屋征收补偿协议约定为准。

## **第十三条 住房保障**

国有土地上房屋征收后的住房保障，按《赣州市中心城区国有土地上房屋征收住房保障办法》（赣市府办发〔2011〕27号）、《关于对〈赣州市中心城区国有土地上房屋征收住房保障办法〉部分条款进行修改的通知》（赣市府办发〔2011〕201号）文件执行。

## **第十四条 保障与监督**

1. 房屋征收部门、房屋征收实施单位及政府相关职能部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由赣州蓉江新区管委会责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；违反治安管理的，依法给予治安管理处罚。

3. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

4. 纪检监察机关负责接受征收过程中的违纪、违法举报投诉，对公职人员履职过程中违反党纪、政纪的行为进行调查、核实和处理。

5. 审计机关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。

6. 房地产价格评估机构的确定按《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）执行。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。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，按《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（江西省人民政府令242号）等规定，应当在规定期限内提出异议、申请复核或申请鉴定，逾期未提出的，视为放弃相应权利。

评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者有重大差错的报告，由相关部门依照国家规定依法予以行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7. 被征收人拒绝配合被征收房屋测绘、评估的，房屋征收部门有权在公证机构现场公证下，依法开展测绘、评估工作；被征收人拒绝配合提交资料的，以房屋征收部门调查为准。

8. 被征收人在签约期限内达不成协议或者房屋产权人不明确的，由房屋征收部门报请区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；被征收人未在协议约定期限内或补偿决定规定期限内腾空弃房的，由政府依法强制腾空搬迁或申请人民法院强制执行。

## 第十五条 其他事项

1. 被征收房屋占用土地使用权为划拨性质的，被征收房屋价值原则上在国有出让土地上类似房地产市场价格基础上核减10%方式确定；被征收人对被征收房屋价值有异议的，可以由评估机构直接评估确定国有划拨土地上被征收房屋的价值。

2. 房屋被征收的，国有土地使用权同时收回。

3. 被征收房屋涉及出租的，由房屋产权人与承租人终止租赁合同。并按以下原则处理：

（1）由房屋所有权人与房屋承租人自行协商解决。如双方签订的《房屋租赁合同》对征收导致租赁合同解除补偿进行了约定，原则上双方可以参照约定协商处理；如租赁合同没有约定，可以考虑投入情况、剩余租赁期限、租赁到期后装修归属等协商处理装修补偿分配；对搬迁费用可以考虑各自需要搬迁物资情况协商分配；对停产停业损失可以考虑房屋所有权人租金收入损失、承租人经营损失等情况协商确定。

（2）房屋所有权人与房屋承租人协商一致，但需要政府向房屋承租人支付款项的，由房屋征收部门、房屋征收实施单位与房屋所有权人、房屋承租人签订房屋征收补偿补充协议，根据协议将应支付给房屋所有权人部分款项支付给房屋承租人。

（3）房屋所有权人与房屋承租人协商未达成一致的，不影响房屋征收部门、房屋征收实施单位与房屋所有权人签订房屋征收补偿协议。针对存在争议的，补偿款暂缓发放，并明确告知房屋承租人可以在一定时间内向法院提起诉讼解决，逾期不

提起诉讼的，则向房屋所有权人发放补偿款，但发放前应要求房屋所有权人出具承诺书。

4. 被征收房屋涉及抵押的，房屋产权人应当如实声明，并与抵押权人重新设定担保或者达成债务清偿协议，否则房屋征收部门对被征收人实行货币补偿，并将补偿款向公证机构办理提存公证。

5. 凡已给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，均交由房屋征收部门处置。被征收人交房前人为拆除原房屋固定设施的，按损失的价值扣减相应补偿金额。

6. 被征收房屋建筑面积、用于产权调换房屋建筑面积均含公摊面积。

7. 被征收房屋涉及的小学、初中学生可以在原学校或者现居住地就近学校就读，教育主管部门应无条件办理学生学籍转接手续，学校不得收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。

8. 本方案与国有土地上房屋征收与补偿相关法律、法规、规章和上级文件不一致的，以相关法律、法规、规章和上级文件规定为准。

9. 本方案自印发之日起实施。

附件：1. 附属设施及其他地上附着物补偿标准  
2. 果树、茶树等青苗费补偿标准

## 附件 1

# 附属设施及其他地上附着物补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	备注
1	室外水池	立方米	50	
2	沼气池	座	2500	废弃不用的不予补偿。
3	砖砌井	立方米	220	①包括井台及周围水泥地面; ②废弃不用的不予补偿。
4	石砌井	立方米	200	①包括井台及周围水泥地面; ②废弃不用的不予补偿。
5	土井	立方米	100	废弃水井不予补偿。
6	机钻井	口	3000	
7	手压井	口	1000	①包括井台及周围水泥地面; ②每户限补一座; 废弃不用的不予补偿。
8	粪坑 (水泥)	立方米	50	
9	化粪池	个	1000	
10	砖围墙	平方米	70	
11	水泥路面	平方米	50	
12	沥青路面	平方米	30	
13	砂石路面	平方米	20	
14	水泥坪	平方米	35	砖石垫层, 水泥抹面; 贴地砖每平方米增加 10 元。
15	砖砌八字明沟	米	40	按长度计算。
16	砖砌暗沟	米	60	按长度计算。
17	片石护坡 (堡坎)	立方米	130	按砌体体积计算。
18	砖砌护坡 (堡坎)	立方米	150	按砌体体积计算。
19	暗硃涵管	米	40	Φ200 毫米以下。
20	1 寸镀锌水管	米	30	室内和外墙上的已计入房屋补偿价格, 不另补偿。
21	动力线	米·根	6	四线。
22	电话	户	158	迁移。
23	有线电视	户	180	迁移。
24	太阳能热水器	台	300	迁移。
25	空调、电热水器	台	200	迁移。
26	水泥电杆	根	1000	10 米以上。
27	水泥电杆	根	800	8-10 米。
28	水泥电杆	根	600	8 米以下。



## 附件 2

### 果树、茶树等青苗费补偿标准

树龄 金额(元) 品种	单位	1-3年	4-7年	8-12年	13至20年	21年以上30 年以下	31年 以上
沙田柚 脐橙	株	3-10	15-30	36-90	120	150	50
普通柚	株	2-5	9-14	17-40	50	75	50
甜橙	株	2-9	14-25	36-70	80	125	50
柑桔	株	3-10	14-30	36-90	120	150	50
金桔	株	3-9	15-25	30-60	70	100	50
梨	株	2-4	6-17	22-34	70	100	50
广桃	株	2-4	5-13	18-27	32-45	40元以下	10
李、梅	株	2-4	5-13	18-32	36-45	40元以下	10
枇杷	株	2-9	11-23	27-45	50-64	64元以下	20
葡萄	株	12-9	11-34	37-55	58-73	73元以下	20
柿	株	2-9	11-19	27-55	60-90	90元以下	20
枣	株	2-5	8-10	14-18	22-33	33元以下	5
石榴	株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	5
板栗	株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	10
酸橙柚	株	1-2	3-7	9-15	18-27	27元以下	5
毛桃	株	1-2	3-7	9-18	22-32	32元以下	5
油茶	株	1-2	4-9	14-27	33-54	54元以下	50
油桐	株	1.5-3	4-9	14-27	33-54	54元以下	50

