

大余县人民政府

大余县人民政府 关于大余县 2023 年城镇棚户区改造项目 国有土地上房屋征收决定公告

为完善基础设施建设，提升人居环境，消除安全隐患，大余县人民政府决定依法对大余县 2023 年城镇棚户区改造项目国有土地上房屋进行征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十七条等法律法规规定，现将房屋征收有关事项公告如下。

一、房屋征收范围

大余县 2023 年城镇棚户区改造项目位于大余县南安镇荡坪北路西侧（具体范围以房屋征收范围红线图（详见附件 1）为准）。

二、房屋征收主体、征收部门、实施单位

（一）房屋征收主体：大余县人民政府。

（二）房屋征收部门：大余县住房和城乡建设局。

（三）房屋征收实施单位：大余县南安镇人民政府。

三、签约期限和签约地点

（一）房屋征收补偿签约期限：第一阶段为 2023 年 12 月 15 日至 2024 年 1 月 14 日；第二阶段为 2024 年 1 月 15 日至 2024 年 2 月 14 日。弃房搬迁期限为第一笔款项到位后十五日内或以补偿

协议、房屋征收补偿决定载明的为准。

(二) 签约地点：大余县 2023 年城镇棚户区改造项目房屋征收指挥部。

四、征收补偿方案

按《大余县 2023 年城镇棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》(详见附件 2) 执行。

五、其他事项

(一) 被征收人应当在签约期限内与房屋征收部门签订《国有土地上房屋征收与补偿协议》; 被征收人在签约期限内拒不签订协议的, 本府将按照征收补偿方案依法作出《房屋征收补偿决定》。

(二) 被征收人应当在补偿协议约定或者房屋征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

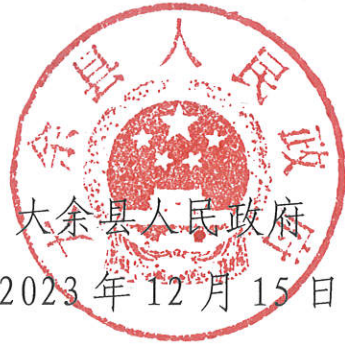
(三) 房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回, 登记机构依法注销或变更房屋所有权登记和土地使用权登记。

(四) 被征收人如对本决定不服, 可在本决定发布之日起 60 日内向赣州市人民政府申请行政复议, 也可以在本决定发布之日起 6 个月内向赣州市中级人民法院提起行政诉讼, 行政复议、行政诉讼期间征收决定不停止执行。

特此公告

附件: 1. 大余县 2023 年城镇棚户区改造项目房屋征收范围红线图

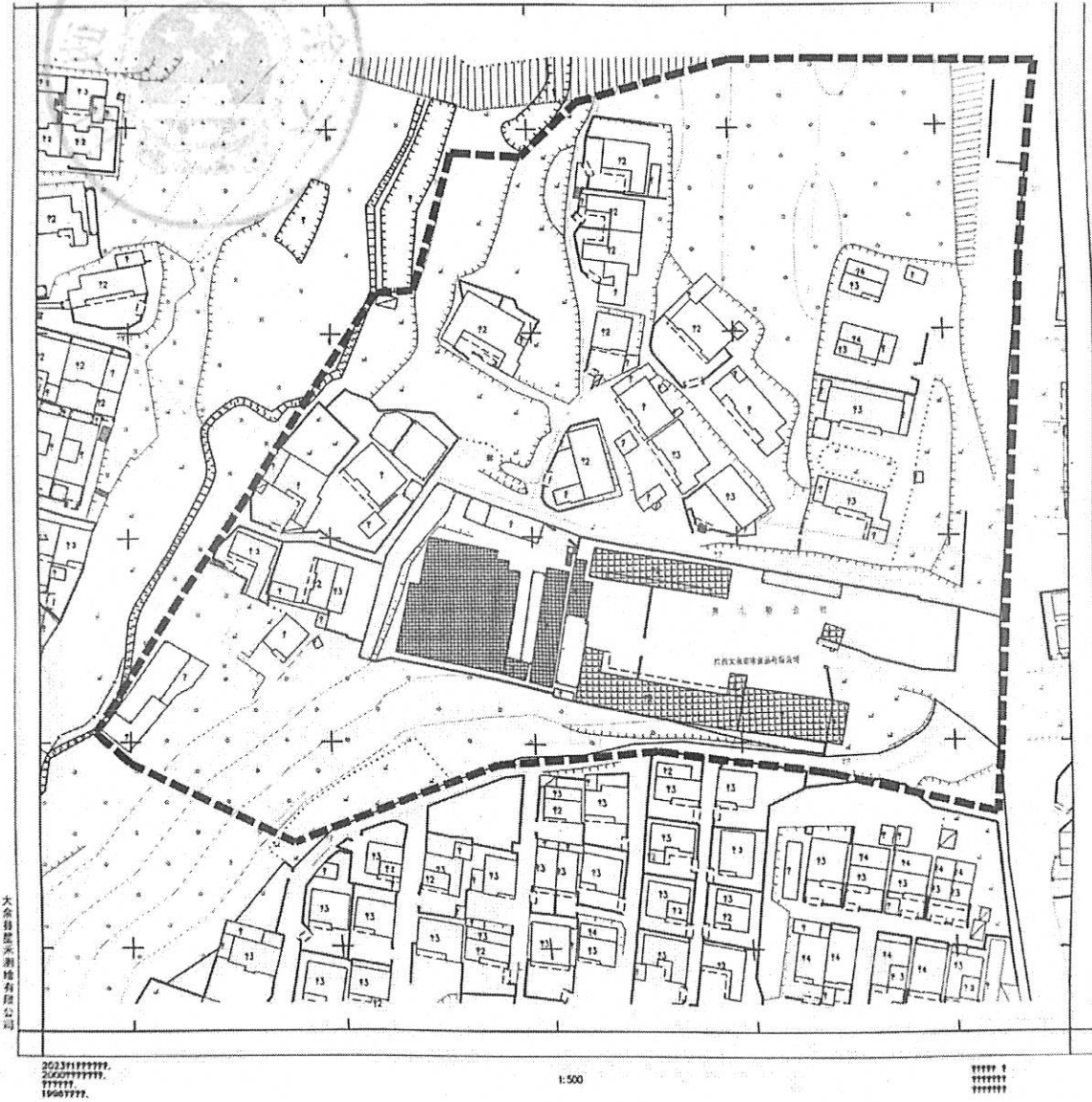
2. 大余县 2023 年城镇棚户区改造项目国有土地上房屋
征收补偿方案



大余县人民政府
2023 年 12 月 15 日

附件 1

大余县 2023 年城镇棚户区改造项目 房屋征收范围红线图



附件 2

大余县 2023 年城镇棚户区改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

为规范有序实施棚户区改造和房屋征收补偿安置工作，依法保障被征收人合法权益，加快推进棚户区房屋征收工作，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2015〕22号）、《江西省人民政府办公厅关于加快棚户区改造工作的实施意见》（赣府厅发〔2013〕22号）等精神，结合我县实际，制定本方案。

一、房屋征收的目的

切实改善棚户区居民生活环境，不断完善城市基础配套设施，全面提升城市功能品质和城市形象，促进国民经济和社会发展。

二、房屋征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

三、房屋征收与补偿的法律依据

- （一）《中华人民共和国宪法》；
- （二）《中华人民共和国民法典》；
- （三）《中华人民共和国土地管理法》；
- （四）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （五）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （六）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590

号);

(七)《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);

(八)《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号);

(九)其他与国有土地上房屋征收与补偿工作有关的法律、法规、规章。

四、房屋征收范围

荡坪北路西侧区域棚户区改造项目(含荡坪北路扩建范围内)所涉国有土地上建筑物、构筑物,包括框架房屋、混合房屋、砖木房屋、土木房屋、铁皮棚、简易棚等。具体以房屋征收范围红线图为准。

五、房屋征收主体、征收部门、实施单位及被征收人

(一)房屋征收主体:大余县人民政府。

(二)房屋征收部门:大余县住房和城乡建设局。

(三)房屋征收实施单位:大余县南安镇人民政府。

(四)被征收人:荡坪北路西侧棚户区改造项目(含荡坪北路扩建)征收范围内被征收房屋所有权人。

六、被征收房屋类型和建筑面积的认定

县政府作出房屋征收决定前,县住建局对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记,被征收人应当予以配合,调查登记结果和安置情况实行“三榜公示,两级确认”。

(一) 被征收房屋的年代、用途、性质、建筑结构、建筑面积、产权人等，均以不动产权证书（或房屋所有权证、国有土地使用证）、建设工程规划许可证或其他合法有效凭证为准，相关凭证未标注的，以相关部门原始档案记载、产籍资料标注为准。

(二) 对房屋征收范围内已依法登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，应当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确有错误外，以房屋登记簿为准。房屋征收范围内已按照房改政策出售的公房，尚未取得房屋所有权证的，建筑面积按照房改审批表标明的建筑面积确定。房屋征收范围内出租公房的建筑面积，按照实测建筑面积确定。

(三) 征收范围内住宅房屋、非住宅房屋的认定，按照房屋权属证书载明的用途确定；权属证书没有载明用途的，按照自然资源部门批准的土地使用权用途确定。不动产权证书（或房屋所有权证、国有土地使用证）载明用途为商业的，可认定为经营性用房；被征收人提供营业执照、税务登记、纳税凭证等相关凭据，可以证实被征收房屋在房屋征收决定公告前连续三年住房改为经营性用房（以下简称“住改营”）的，对实际用于经营面积可以认定为“住改营”。

(四) 对征收范围内未办理房屋权属登记的房屋或证载面积与实际面积不符的房屋，由县住建局、县自然资源局等部门和南安镇人民政府进行调查认定和处理，对认定为合法建筑和未超过

批准期限的临时建筑，应当按照调查认定结果给予补偿。

七、补偿方式、范围、标准和计算方法

(一) 征收国有土地上合法房屋，房屋所有权人可以选择一次性货币补偿、货币化补差或者房屋产权调换，且每户只能选择一种补偿方式。征收附属设施、附着物，实行一次性货币补偿。

1. 被征收人选择一次性货币补偿的，补偿标准如下：

(1) 被征收房屋价值的补偿。根据被征收房屋的区位、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，以房屋征收决定公告发布之日为评估时点，由依程序选定的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)等规定，按房地合一综合评估价格(即包含被征收房屋价值及其占用的土地使用权价值)，给予房屋所有权人一次性货币补偿。征收产权面积小于36平方米且属于被征收人唯一一套住房的，补齐36平方米建筑面积结算。

(2) 货币补偿奖励：被征收人选择一次性货币补偿，且在房屋征收决定公告发布一个月(含)内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空交付钥匙的，按评估总金额的10%给予奖励；在征收公告发布一个月后至二个月(含)内签订征收补偿安置协议并搬迁腾空交付钥匙的，按评估总金额的5%给予一次性奖励；在房屋征收决定公告发布后二个月内未签订征收补偿安置协议或者未按时搬迁腾空交付钥匙的，不予奖励。

2. 被征收人选择货币化补差的，补偿标准如下：

凡在房屋征收决定公告发布二个月（含）内完成协议签订并完成搬迁的被征收人，根据自己意愿，自县政府征收决定公告发布之日起一年内在大余县内选购新建商品房或其他国有土地上二手住房进行安置的，在对被征收合法房屋按房屋评估价格给予补偿外，对其购买的房屋予以补差，补偿面积按照被征收建筑面积与可安置面积比 1:1.1 的比例原则计算；如新购买房屋面积大于可安置面积的，以可安置面积为准；如新购买房屋面积小于可安置面积的，以新购买房屋实际面积为准。购买新建商品房货币化补差补助标准为 800 元/平方米，购买其他国有土地上二手房屋货币化补差补助标准为 400 元/平方米。

3. 被征收人选择房屋产权调换的，补偿标准如下：

（1）提供不低于被征收房屋套内建筑面积的同类用途房屋用于产权调换，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，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。

（2）征收住宅房屋的，按下列规定组织实施：

①安置地点：城南安置房二期、大余县龙安新区下琴边龙琴学苑。

②优惠结算方式：被征收人在房屋征收决定公告发布之日起二个月内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空交付钥匙的，按照被征收建筑面积与可安置面积 1:1.1 的比例原则进行房屋产权

调换，且可安置面积内差价免结算；所选安置房建筑面积超出可安置面积 10 平方米(含)以内的部分，按安置房成本价 3000 元/平方米购置，超出可安置面积 10 平方米(不含)以外的部分，按 3500 元/平方米购置，但超出的总面积原则上不超过可安置面积的 80%。被征收人在房屋征收决定公告发布之日起二个月内未签订补偿安置协议或者未按时搬迁腾空交付钥匙的，不能享受上述结算优惠。征收产权面积小于 36 平方米且属于被征收人唯一一套住房的，安置时补齐 36 平方米，不结算差价；超出 36 平方米部分实行阶梯式价格，36 至 50 平方米的部分按成本价 3000 元/平方米结算，超出 50 平方米的部分按市场价结算。选择龙安新区下琴边龙琴学苑安置房的，给予 200 元/平方米补助。计算方法：选择安置房总建筑面积超过原被征收房屋的，按照原被征收房屋产权证面积计算，选择安置房总建筑面积未超过原被征收房屋的，按照选择安置房实际面积计算。

③安置顺序：被征收人在房屋征收决定公告发布之日起一个月(含)内签约的，通过抽签确定选房顺序号；被征收人在房屋征收决定公告发布之日起一个月后签约的，按照“谁先签协议并按时搬迁腾空交付原住房钥匙，谁先选房”的原则，确定安置房选房顺序号。被征收人在领取安置序号后，必须在规定期限内(具体以书面通知为准)根据征收实施单位与棚户区改造项目指挥部核准的安置序号按顺序选择安置房；逾期未选择的，视为自动放弃优先选择权，由征收实施单位会同棚户区改造项目指挥部重新

确定安置房选房顺序序号。

④安置房交房标准：产权调换安置楼房由县政府统一筹集，为现房，交房标准为毛坯房：符合国家住宅建设有关标准，入户为普通防盗门；水、电、通讯、有线电视等管网线路到户门口。安置房户型以设计图纸为准，建筑面积均含公摊面积。

(3) 被征收人凭征收补偿安置协议等材料，由县住房保障安置服务中心、县城投公司等单位及时办理交房交钥匙等相关手续，县自然资源局在交付安置房之日起一年内办理安置房不动产权证书。办理不动产权证书时，可安置面积内部分，仅收取工本费；超出可安置面积部分，按标准收取相关税费。

(二) 搬迁及临时安置的补偿

1. 搬迁费：征收住宅房屋的，按 1000 元/户标准给予搬迁补偿。重要机器设备和物资搬迁成本较高的，按评估机构评估确定搬迁费用给予补偿。

2. 临时安置费：按照 100 元/月/人的标准进行补偿，单户不足 500 元/月的，按 500 元/月予以补偿；选择一次性货币补偿方式的，按过渡期限十二个月计算临时安置费；选择货币化补差的，按过渡期限十二个月计算临时安置费；选择产权调换的，自被征收人交出被征收房屋之日起至安置房交房后三个月止给予临时安置费，过渡期不足十二个月的按十二个月计算。

被征收人领取临时安置补助费后，自行解决过渡期住房。

(三) 停产停业损失补偿

征收取得合法房屋且权属、证照齐全的经营单位、个人的非住宅房屋（指除住宅房屋以外的主房，不包括附属用房）造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。营业用房（直接用于商业活动的房屋，包括金融、娱乐、餐饮、中介等商业服务类型的房屋）停产停业造成损失的，每月按该被征收房屋货币补偿价值的 2.5‰ 给予停产停业损失补偿，补偿期为六个月；非营业用房（非营业用房包括厂房、站场码头、仓库等其他用房）停产停业造成损失的，每月按被征收房屋货币补偿价值的 2‰ 给予停产停业损失补偿，补偿期为六个月。闲置的经营性用房不给予停产停业损失补偿。

重要机器设备和物资搬迁成本较高、停产停业损失较大且补偿费用难以弥补亏损导致显失公平的，被征收人有权要求征收实施单位委托有相应资质的评估机构通过评估确定。

被征收人选择一次性货币补偿的，补偿期为六个月；被征收人选择房屋产权调换的，补偿期自征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止。

（四）按时签约搬迁奖

被征收人能够积极主动配合签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空交付钥匙的，分阶段按以下标准给予奖励：

1. 在房屋征收决定公告发布之日起二个月（含）内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空交付钥匙的，按 1 万元/套（栋）给予奖励。

2. 在房屋征收决定公告发布之日起二个月内未签订征收补偿安置协议或者未按时搬迁腾空交付钥匙的，不予奖励。

八、违法建筑调查认定和处理方法

(一) 无不动产权证（房屋所有权证、国有土地使用证）或其他合法手续的，也未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，均为违法建筑；未经批准或未按照批准内容进行临时建设的建筑物、构筑物，以及超过批准期限未拆除的临时建筑物、构筑物，均为违法临时建筑。

(二) 对调查认定为违法建筑的，在房屋征收决定公告发布之日起一个月内配合处理并拆除到位的，按重置成本结合成新率给予补助；在房屋征收决定公告发布之日起一个月内未配合处理到位的，相关部门立即依法启动违法建筑查处程序，依法作出处理决定，且一律不予补助。自房屋征收预告书发布之日起在征收范围内抢搭抢建的，一律不予补偿，并由相关部门依法从严查处。

(三) 国有土地上用于居住的无证建筑（含厨房），按建筑面积的一半计算补偿面积（上限为 30 平方米）；非居住的无证建筑（如卫生间、柴间、杂间、铁皮棚等）按照重置成本补偿（具体标准详见附件）。

九、评估机构选定办法及评估程序

(一) 评估机构必须具有相应资质，房屋征收评估机构按照《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）第二十一条规定程序选定或确定。

（二）评估程序

1. 评估机构上户评估后向县住建局提供分户初步评估结果。县住建局收到评估机构出具的分户评估结果后，将分户评估结果告知被征收人。被征收人或者县住建局对分户初评结果有疑问的，房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

2. 分户初步评估结果告知被征收人 7 日后，房地产价格评估机构应当向县住建局和南安镇人民政府提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告，南安镇人民政府及时向被征收人送达分户评估报告。

3. 被征收人或者房屋征收部门对分户评估报告有异议的，应当自收到分户评估报告之日起 10 日内向房地产价格评估机构申请复核评估，房地产价格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评估。

4. 被征收人对房地产价格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，向被征收房屋所在地的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自收到鉴定申请之日起 10 日内对评估报告进行审核，出具书面鉴定意见。经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；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。

（三）未在规定期限内申请复核评估和申请鉴定的，以评估报告或复核结果的数据为征收补偿安置依据。

(四) 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。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进行行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、其他事项

(一) 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时被收回；凡已依法给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，被征收人不再享有所有权和使用权、处分权，必须交由南安镇人民政府处置；被征收人在搬迁腾空交付钥匙前人为拆除、损毁的，将按损失的价值扣除被征收人的奖补费用。

(二) 自房屋征收预告书发布之日起在征收范围内抢栽抢种抢建的一律不予补偿，并依法依规从严查处，决不允许弄虚作假骗取国家补偿资金。

(三) 自房屋征收预告书发布之日起，县住建局、县自然资源局、县市场监管局、县税务局、县电信分公司、县移动分公司、县联通分公司、中国广电大余县公司、县水投公司、县供电公司、大余中油燃气有限责任公司等部门、单位，暂停为征收范围内单位和任何人办理房地产交易、补交土地出让金、建设工程审批、营业证照、电话、网络、有线电视、供电供水供气等有关手续，暂停期限一年；违反规定办理手续的一律无效，并对相关部门进行严肃追责问责。

(四) 被征收人在签订征收补偿安置协议后，必须提供身份

证和指定银行账号的复印件给征收实施单位，以便办理选房、拨付补偿款等事宜；不动产权证书（或房屋所有权证、国有土地使用证）、建设工程规划许可证等合法有效证件同时收回，由县自然资源局等部门依法注销，并自行搬迁腾空后交付钥匙。

（五）征收实施单位依法组织对房屋及附属物进行拆除。对在公告期限内未签订征收补偿安置协议又拒绝搬迁的被征收人，征收工作组上户调查并进行调解；调解不成的，县政府依法做出房屋征收补偿决定，并在县政府门户网站和房屋征收范围内公告；被征收人对房屋征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼；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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法书面催告被征收人履行搬迁义务，在规定期限内仍不搬迁的依法向县法院申请强制执行。被征收人不再享受各种优惠奖补和奖励政策。被征收房屋所有权人不明确的，由县政府依照规定作出补偿决定，依法申请县法院强制执行。

（六）被征收人子女可以自由选择在原学校或者安置地学校就近就读（除私立学校），县教科体局应当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。

（七）各工作人员要严格依法办事，严格执行标准，严肃工作纪律，认真细致地做好各项工作，及时解决群众反映的问题。对玩忽职守、弄虚作假、以权谋私、优亲厚友的，一经发现将依

法依规严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（八）被征收人应当积极配合征收工作。对弄虚作假的，一经查实，立即纠正，并依法追究其责任。以威胁恐吓、围攻辱骂、暴力殴打等方式阻碍工作人员依法执行征收工作的，由县公安局依照《中华人民共和国治安管理处罚法》等相关法律予以行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（九）本次征收工作全程接受县纪委监委和社会各界、新闻媒体的监督，县纪委监委依法受理征收工作中投诉举报问题线索，投诉举报电话：0797-8735076。对查实的违规违纪违法有关问题，一律依规依纪依法严肃查处，绝不纵容姑息。

（十）本方案与相关法律、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。

（十一）本方案其他未尽事宜，由县2023年城镇棚户区改造项目房屋征收指挥部根据相关法律、法规、规章和上级文件规定集体研究决定，并及时在征收范围内公告公示。

（十二）本方案自发布房屋征收决定公告之日起实施。

附件：房屋重置价格标准

附件

房屋重置价格标准

单位：元/平方米

类别 房屋结构	一类房屋	二类房屋	三类房屋
框架结构	978	898	818
砖混结构	730	680	620
砖木结构	526		
土木结构	415		

注：1. 没有完成屋顶的建筑物，按围墙计算。
2. 一类房屋系指门、窗齐全，内、外墙均已粉刷；二类房屋系指门、窗齐全，但内、外墙均无粉刷或内墙粉刷外墙没有粉刷；三类房屋系指房屋已封顶，但无门、窗，内、外墙均无粉刷。

- 备注：1. 主屋占地面积按房屋滴水为界，房屋建筑面积以墙为界。
2. 房屋按楼面（或地面）至墙体水平顶端 2.2 米以上（含 2.2 米）按一层计算补偿面积，2.0—2.2 米（不含 2.2 米）按 80%折算面积，1.8—2.0 米（不含 2.0 米）按 60%折算面积，1.6—1.8 米（不含 1.8 米）按 50%折算面积，1.6 米以下（不含 1.6 米）不计算面积。
3. 猪牛栏、厕所、闲杂房等作简易房。