

上饶经济技术开发区管理委员会办公室

饶开管办字〔2020〕26号

关于印发上饶经济技术开发区马鞍山板块改造项目集体土地上房屋征收补偿及安置方案的通知

董团乡政府、兴园街道办，傍罗办事处，区直各部门、驻区各单位，区属各公司：

《上饶经济技术开发区马鞍山板块改造项目集体土地上房屋征收补偿及安置方案》已经区党政联席会研究通过，现予以印发，请遵照执行。

上饶经济技术开发区管委会办公室

2020年9月7日



上饶经济技术开发区马鞍山板块改造项目 集体土地上房屋征收补偿及安置方案

为依法做好上饶经济技术开发区马鞍山板块集体土地上房屋征收补偿安置工作，切实维护农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益，根据国家有关法律法规和政策的相关规定，并结合上饶经济技术开发区实际情况，制定本征收补偿及安置方案。

第一条 征收范围

上饶经济技术开发区马鞍山板块改造项目拟建设区域内，具体征收范围以该项目规划红线为准。

第二条 补偿安置原则及补偿安置程序

房屋征收补偿安置应当遵循“程序合法、补偿合理、公平公正”的原则，保障被征收人的居住条件和合法权益。

房屋征收补偿安置程序按照国家和江西省的有关规定执行。

第三条 征收组织实施部门

上饶经济技术开发区管委会负责全区范围内房屋征收补偿安置的组织领导工作。

上饶经济技术开发区房屋征收补偿办公室是全区范围内房屋征收补偿安置工作的主管部门，负责组织实施房屋征收补偿安置工作。

房屋征收补偿安置的具体工作实行属地管理负责制，涉及征收的乡（街道）、村（居）承担房屋征收补偿安置的具体工作。其它各相关部门按职责分工做好房屋征收补偿安置工作。

第四条 征收期限

以上饶经济技术开发区房屋征收部门发布征收公告确定的期限为准。

第五条 征收范围内不得实施下列行为：

一、新建、扩建、改建房屋；

二、改变房屋和土地用途；

三、办理房屋抵押、转让、租赁、分户，以及办理工商营业执照、税务登记等业务；

四、抢栽、抢种花果苗木和农林等经济作物；

如发生上述情况按原状予以补偿。

第六条 被征收房屋的面积计算方法和面积认定

被征收房屋的建筑面积以房屋所有权证或者其它合法房产凭证记载的建筑面积为基准，同时结合现场测量面积计算。房屋建筑面积计算办法按照国家《房产测量规范》和《建筑面积计算规范》执行。被征收房屋建筑面积以有资质的测绘部门和区征收办、董团乡、村委会和户主五方在场实测的面积为准。

第七条 征收补偿方式

本次房屋征收补偿采取一次性货币补偿和购买安置房两种方式。放弃购买安置房的，则给予一次性货币补偿；符合购买条件并选择购买安置房的，则采取预先补偿后购买的办法。

不符合购买安置房政策和条件的，只给予一次性货币补偿。附属物和其它情况的建筑物、构筑物一律采取货币补偿。

一、住宅房屋补偿

1. 选择一次性货币补偿的，其合法主体房屋征收补偿标准如下：

框架结构：1000 元/m²

砖混结构：950 元/m²

砖木结构：850 元/m²

2. 选择购买安置房的，其合法主体房屋调换安置房面积部分补偿标准如下：

框架结构：800 元/m²

砖混结构：750 元/m²

砖木结构：700 元/m²

调换安置房后剩余面积，按一次性货币补偿标准补偿。

二、住改非房屋（补给户主）

乡道、村道及村庄内集体土地上已办理了工商营业执照和税务登记证二周年以上并营业至今的小卖部、小作坊，住改非房屋面积按实际经营面积核算，以同等结构的房屋征收标准，按实际经营面积上浮 30%予以补偿，上浮面积按 2500 元/平方米单独核算奖励。二层及以上、负一层及以下部分一律不计住改非面积。

三、非住宅房屋

有合法批建手续的办公、生产、经营用房和养殖场，由征

收人委托具有资质的评估机构进行评估，并按评估价给予补偿；对于证件不齐全的实际经营户，结合实际情况，参照评估价给予相应合理的补偿。

四、其它情况的建筑物、构筑物

1. 对于现存仅有一层祖宅（俗称老三架）、层高超过 4.5 米（含 4.5 米）住宅房屋，按照其主体建筑面积的 1.5 倍予以计算补偿面积。

2. 房屋四周飘檐按 50%比例计算面积；走廊、阳台未封闭的按 50%比例计算面积，半封闭的按 100%比例计算面积。

3. 房屋批建手续齐全，主体框架已完工且完整封砖砌墙，但未安装门窗、水电及粉刷未到位的，按同等结构房屋补偿标准扣 15%（其中未装门窗扣 6%，内外墙未粉刷扣 6%，水电未到位扣 3%）。

4. 房屋批建手续齐全，框架结构已经建好，但未封砖砌墙或部分封砖砌墙的，按同等结构房屋的 75%以内计算补偿面积。

5. 房屋批建手续齐全，基础已建到地面标高，但墙体未建的，视情况按同等结构房屋的 30%以内计算补偿面积。

6. 坡屋顶补偿标准，最低坡屋面在 2.2 米以上部分计算全部面积，屋脊高度在 2.2 米及以下的参照同等结构房屋的 50%计算补偿面积；屋脊高度在 1.8 米以下的参照同等结构房屋的 30%计算补偿面积。对于顶层特殊结构的建筑物，参照评估参考价给予补偿。

7. 玻璃阳光房按砖混结构标准计算补偿面积。
8. 违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

五、附属物

简易房(有墙体、铁皮或彩钢瓦顶)	360 元/m ²
钢棚	200 元/m ²
简易棚	100 元/m ²
晒场	80 元/m ²
挡土墙	260 元/m ²
围墙	150 元/m ²
压水机	1000 元/个
果树(挂果)	100 元/棵
果树(未挂果)	15 元/棵
普通树木(直径 15-30cm)	50 元/棵
(直径 31-60cm)	100 元/棵
(直径 60cm 以上)	150 元/棵
大毛竹	10000 元/亩
小毛竹	6000 元/亩
粪坑	150 元/个
沼气池	1200 元/个
化粪池	2000 元/个
电话移机	158 元/部
有线电视移机	400 元/户
宽带网移装	200 元/户

空调拆装费	300 元/台 (挂机)
	500 元/台 (柜机)
太阳能热水器	3000 元/台
空气能热水器	5000 元/台
电热水器	300 元/台
三相电	4000 元/户
家用自建自来水(含井、泵、储水箱、水管等)	4000 元/套

六、装修补偿

为能客观公正地对被征收主体房屋的装修进行补偿,依据装修市场材料价,并结合实际情况,特制定如下装修补偿参考价(装修补偿面积以实际装修面积为准,不含住改非上浮面积):

补偿标准	装修等级	装修情况
500 元/ m ²	一级	1. 墙面: 高档墙漆 2. 地面: 高档复合地板或实木地板, 花岗岩地面砖或釉面地砖 3. 窗台: 人造石 4. 天棚: 带造型或木线造型吊顶 5. 门窗: 塑钢窗、铝合金窗、木制门窗、墙裙、不锈钢防盗窗、纱窗 6. 衣柜: 固定式高档防水、防火材料衣柜 7. 厨卫: 双饰面板橱柜、高档洁具、防滑地砖、墙砖、铝扣板吊顶

350 元/ m ²	二级	1. 墙面：中高档墙漆 2. 地面：釉面地面砖、水磨石地砖、中高档实木或复合地板 3. 天棚：石膏吊顶、木角线或塑料扣板吊顶 4. 门窗：塑钢窗、铝合金窗、木制门窗、不锈钢防盗窗、纱窗 5. 衣柜：固定式中高档材料衣柜 6. 厨卫：中高档洁具、防滑地砖、中高档墙砖、塑料吊顶
200 元/ m ²	三级	1. 墙面：白色腻子刮白 2. 地面：水磨石地砖、低档面砖或水泥地 3. 天棚：简单粉刷或塑料扣板吊顶 4. 门窗：木制门窗 5. 厨卫：锅灶、简单橱柜、水泥地或低档面砖
100 元/ m ²	四级	水泥地、白灰墙、木制门窗、锅灶

特殊于上述情况的，按评估价予以补偿。

七、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费补偿

1. 住宅房屋

(1) 搬迁费：一次性补偿被征收户搬迁费 3000 元/户；选择购买安置房的，补偿搬迁费两次，每次 3000 元/户，共计 6000 元/户；

(2) 临时安置费：属于一次性货币补偿的被征收户，补偿临时安置费 6 个月，每月按 900 元/户计算；属于购买安置

房的被征收户，临时安置期限为 36 个月，补偿每月临时安置费 900 元/户。超过 36 个月的，自逾期之日起按原标准 2 倍支付临时安置费。临时安置期限按实际时间以月为单位计算。

2. 非住宅房屋

(1) 搬迁费（补偿实际营业者）：按生产经营用房的实际面积给予 50 元/m² 补偿，如房屋内有重型机械设备、精密仪器、大量货物等特殊情况的，则按实际搬迁费用给予补偿。因搬迁无法恢复使用的设备按评估价予以补偿。

(2) 停产停业损失费

① 补偿条件：被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；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税负核定凭证。

② 补偿标准：由征收人委托具有资质的评估机构评估确定。

3. 住改非房屋搬迁费、停产停业损失费的补偿，参照非住宅房屋的标准执行。

第八条 安置房安置

一、安置地点：吴洲安置小区、太平安置小区、关键零部件 A1 区、吉利邻里中心

二、安置房土地性质：国有出让土地。

三、安置房户型：建筑面积为 40 m²、60m²、120m² 户型。

安置房产权面积以有资质的测绘部门提供的实测面积为准。

四、安置房安置的确认条件

在征收范围内有合法主体房屋、属被征收地农村集体经济组织成员，依法享有该集体经济组织权利并承担相应义务的村民作为准入条件：

1. 儿子满 18 周岁（以征收公告发布日为准）并具备完全民事行为能力；纯女户家庭视为一户，父母随成年子女入户。

2. 夫妻双方离婚后，户籍均在本地的：如儿子已成年，父母随儿子安置；如一方已再婚重新组建家庭（以征收公告发布日为准），男方可立为一户，女方只允许按 750 元/m² 购买一套约 120m² 的安置房。

3. 丧偶未再婚、子女未成年、户籍在本地的（提供婚姻登记机关和公安机关户籍机关出具的证明）。

4. 之前未拆迁也未安置的。

5. 之前虽已拆迁安置但安置房被征收的。

6. 法律法规规章和国家政策规定可以安置的。

五、家庭人口数的确认标准

被征收户的家庭人口数以实际人员为准，人口数的确认参照下面办法执行：

1. 征收公告发布前，属被征收地的农村集体经济组织成员；

2. 入伍前，户籍在被征收地的现役士兵和国家政策不予安置的士官；

3. 入校前，户籍在被征收地的在校学生；

4. 征收公告发布前，依法婚娶、生育的人员；
5. 户籍在被征收地的服刑或被劳动教养人员；
6. 因县级以上人民政府组织实施的移民工程户籍迁入被征收地集体经济组织的人员；
7. 属被征收地农村集体经济组织成员的已婚夫妻未生育的，可增计一个人口数；
8. 法律法规或国家政策规定可以安置的其他人员。

六、安置房选房原则

安置房选房原则按照签订房屋征收协议的时间顺序，领取选房号。选房时，按选房号的顺序进行选房。

七、安置房购买原则

1. 符合购买安置房条件、属被征收地农村集体经济组织成员的被征收户，每户可选择购买总面积不超过 360 m²的安置房。

安置房购买价为 750 元/m²。

2. 在征收范围内有合法主体房屋的本地在外人员(外嫁女除外)，每户允许购买一套面积约 120 m²的安置房。安置房购买价为 750 元/m²。

八、安置房交付原则

1. 安置房交付标准。安置房符合国家设计规范和质量安全标准。房屋建筑结构为框架。室内配套设施：楼地面为水泥砂浆抹平，室内墙体粉刷；卫生间预留管道；煤气、水、电到位，电话、有线电视、宽带网铺设到户内，但开户费用由被征收人

自理。入户防盗门安装到位。公共部位（楼梯间，电梯间等）地砖铺设，顶棚刮白到位。

2. 安置房交付时，不动产登记证建筑面积与房屋征收补偿协议约定面积不符的：

① 安置房建筑面积若超出协议约定面积的部分，则按 4000 元/m² 价格购买。

② 安置房建筑面积若少于协议约定面积的部分，则按 3250 元/m² (4000 元-750 元) 价格补偿。

3. 安置户办理安置房不动产登记证所需有关费用，由安置户先行承担，上饶经济技术开发区征收部门按 50% 比例给予补贴。

九、之前已享受过房屋安置或者宅基地安置的，对其剩余房屋的征收，采取一次性货币补偿，其被征收房屋主体建筑面积在主体房屋征收补偿标准的基础上，按照第九条第三款第（一）条执行。

第九条 奖励办法

一、预签约奖

被征收人在预签约期内签约并搬空房屋的，给予 10 万元预签约奖（外嫁女、外来人员不得享受）。

二、搬迁速度奖

被征收人在征收公告规定的期限内签订征收补偿协议并搬迁完毕的，按下列时间节点给予被征收人合法主体建筑面积货币补偿价（不含奖励部分）的奖励：1-10 天内给予 10% 的奖

励，11-20 天内给予 8%的奖励，21-30 天内给予 6%的奖励，超过规定搬迁期限的不予奖励。

三、住宅房补偿安置方式奖

(一) 选择一次性货币补偿奖励的，在主体房屋建筑面积货币补偿标准的基础上，给予以下阶梯式奖励：

1. 面积在 560 m² 以内的部分(含 560 m²)，给予奖励 2500 元/m²；

2. 面积在 560 m² 以上的部分，给予奖励 1850 元/m²。

(二) 选择购买安置房后的剩余面积奖励，可在以下两条中任选一条享受奖励：

(1) 给予被征收户每户 25 万元的保底奖；

(2) 给予阶梯式奖励：

① 面积在 200 m² 以内的部分(含 200 m²)，给予奖励 2500 元/m²；

② 面积在 200 m² 以上的部分，给予奖励 1850 元/m²。

(三) 为鼓励被征收人选择一次性货币补偿和合理选择安置房，对放弃安置房安置而选择一次性货币补偿的被征收户，被征收房屋主体建筑面积在享受其他补偿的基础上，给予奖励：

(1) 面积在 360 m² 内的部分(含 360 m²)，给予奖励 1200 元/m²；

(2) 面积在 360 m² 以上的部分，给予奖励 600 元/m²；

以上(一)(三)项条款可同时享受。

第十条 补助措施

一、生活困难补助

被征收人及户籍内家庭成员（含配偶、直系亲属及有合法收养关系、监护关系的人员等）符合以下条件的，经审核后，可给予适当补助。具体补助对象及标准为：

1. 疾病补助：根据县级以上医院证明，重大疾病（癌症、白血病、尿毒症、系统性红斑狼疮、重大器官移植等）补助 20000 元；其他类疾病（在征收决定发布后医院证明未愈，且一次性治疗自费超过 10000 元<含 10000 元>的困难家庭）补助 5000 元。

2. 残疾补助：持有残疾证被认定为残疾的，一、二级残疾补助 10000 元，三、四级残疾补助 5000 元。

3. 困难补助：根据民政部门有效证件，对五保户、低保家庭补助 10000 元每户。

二、老龄、孤儿补助

为弘扬中华民族尊老爱幼的传统美德，被征收人在规定时间内签约并搬空房屋的，家庭人口中有男性年满 60 周岁、女性年满 55 周岁老人的，给予每位老人 3 万元的补助；丧失父母的未成年人，给予每人 3 万元的补助。

三、住房困难保障

征收范围内的当地居民无住房且生活困难的，可按优惠价 750 元/m²的价格购买一套面积约 100 m²的安置房。无经济能力购买安置房的，优先给予配租公共租赁房。

第十一条 证件注销及房屋拆除

在签订征收补偿协议时被征收人应将产权证、土地证等证照原件和营业执照复印件交给征收人，并按有关规定予以注销。

为杜绝房屋拆除中的安全隐患，被征收房屋腾空后，由承担房屋征收补偿具体工作的部门组织实施拆除。承担房屋拆除工程的企业应当具有施工企业资质等级并对施工安全负责。被征收人和其它单位不得擅自拆除。

第十二条 相关责任

一、法律责任

1. 房屋征收工作人员在房屋征收补偿安置工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，一律依法从严查处；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 被征收人以暴力、威胁等方法阻碍房屋征收补偿工作，或以不正当手段骗取补偿安置及奖励资金，依法给予治安管理处罚，构成犯罪的依法追究刑事责任。

3. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，一律从严查处，全额追回违法所得；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。

二、非法律责任

坚持一把尺子量到底，一个方案管到底，一个政策执行到底的总原则。板块指挥长对项目的房屋征收负总责。董团乡、

区征收办、各征收工作组组长具体负责，对测绘数据、分户条件、装修等级严格把关。

第十三条 本方案解释权归属上饶经济技术开发区房屋征收补偿办公室。

第十四条 本方案未尽事宜，由马鞍山板块指挥部依照有关法律、法规和公平公正的原则研究处理。

第十五条 董团乡区域内集体土地上房屋征收补偿及安置工作参照本方案执行。