

上饶市信州区人民政府

饶信府字〔2019〕158号

上饶市信州区人民政府关于 对上饶市中心城区北门片区姜家棚户区 (城中村)综合改造项目国有土地上房屋征收的决定

因上饶市中心城区北门片区姜家棚户区(城中村)综合改造项目建设需要,参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定,经信州区人民政府常务会议研究,决定对上饶市中心城区北门片区姜家棚户区(城中村)综合改造项目国有土地上的房屋及附属物实施征收。

一、征收范围

广信大道以东,凤凰大道以南,德兴路以西,茶圣路以北,

具体征收范围以项目规划红线图为准。

二、征收部门

上饶市信州区房屋征收补偿办公室

三、征收实施时间

本决定公告之日起即 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 1 月 29 日

四、征收补偿安置政策和标准

参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定及《上饶市中心城区北门片区姜家棚户户区（城中村）综合改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》（附件 2）。

五、本决定公告之日起，在征收范围内，不得实施新建、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。

六、房屋征收部门、被征收人应当按照《上饶市中心城区北门片区姜家棚户户区（城中村）综合改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》的规定，签订补偿协议。在补偿方案确定的签约期限内，达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请上饶市信州区人民政府依照有关规定，依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。依照补偿协议或补偿决定实施补偿后，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。

七、房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

八、被征收人对本决定不服的，可自本决定公告之日起 60 日内依法申请行政复议，或自本决定公告之日起 6 个月内依法提起行政诉讼。

- 附件：1. 规划范围图
2. 上饶市中心城区北门片区姜家棚户区（城中村）
综合改造项目国有土地上房屋征收补偿方案



（此件主动公开）

附件 1

规划范围图

附件 2

上饶市中心城区北门片区姜家棚户区 (城中村)综合改造项目国有土地上房屋征收 补偿方案

棚户区(城中村)改造是城市建设的重要内容,是党中央、国务院确立的民生工程,是改造城镇危旧住房,改善人居环境的重要途径。为妥善做好姜家棚户区(城中村)综合改造项目国有土地上房屋征收补偿工作,切实维护被征收房屋所有权人的合法权益。根据有关法律、法规和政策,并经评估和结合该项目的实际情况,特制定本征收指导意见,具体如下:

第一条 征收目的及意义

为推动我区经济社会全面、健康、快速发展,进一步完善配套设施,改善城市面貌,提升城市竞争力,区政府以公共利益需要、优化人居环境、提升城市品位为目的,坚持“政府主导、群众参与、以人为本、和谐征收”的原则,认真落实城市规划管理的要求,全力将信州区棚户区(城中村)改造工程建成“群众认可、社会满意、政府放心”的民生工程和德政工程。

第二条 征收依据

- (一)《中华人民共和国宪法》
- (二)《中华人民共和国土地管理法》
- (三)《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (四)《中华人民共和国城乡规划法》

- (五) 《中华人民共和国物权法》
- (六) 《中华人民共和国合同法》
- (七) 《中华人民共和国行政强制法》
- (八) 《中华人民共和国行政复议法》
- (九) 《中华人民共和国行政诉讼法》
- (十) 《中华人民共和国民事诉讼法》
- (十一) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (十二) 《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》
- (十三) 其它涉及此项工作的相关法律法规。

第三条 征收范围

广信大道以东，凤凰大道以南，德兴路以西，茶圣路以北，具体征收范围以项目规划红线图为准。

第四条 征收组织实施部门

信州区人民政府负责本项目房屋征收与补偿的组织领导工作。

信州区房屋征收补偿办公室是本项目的征收部门。

北门街道办事处、月泉社区共同承担房屋征收补偿的具体工作。房屋征收补偿的具体工作实行属地管理负责制。

上饶市房屋征收补偿办公室配合信州区人民政府做好该项目房屋征收补偿，并对房屋征收补偿协议进行监证。其它各相关部门按职责分工做好房屋征收工作。

第五条 征收期限

以信州区人民政府发布征收公告的期限为准。

第六条 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；
- （四）办理工商营业执照、税务登记等业务。

如发生上述情况按原建筑状况予以补偿。

第七条 房地产价格评估机构选定

房地产价格评估机构由信州区房屋征收补偿办公室通过法定程序确定评估机构的名单供被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定或随机选定的方式确定。

第八条 被征收房屋的面积认定

被征收房屋的建筑面积原则上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准，对证照不全或面积有争议的，按实测面积计算。测绘的原始报告须报市、区征收办备案，如需复测则报指挥部指挥长审批决定。

第九条 被征收房屋的面积计算方法

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。

第十条 被征收房屋土地性质认定

被征收房屋土地性质以土地使用权证、房屋所有权证等有效证明记载为准。

第十一条 征收补偿

- （一）住宅房屋

1. 国有出让土地上住宅房（含房改房）主体建筑面积货币补偿参考价：

框架结构 6280 元/m²

砖混结构 6100 元/m²

砖木结构 5910 元/m²

2. 国有划拨土地上住宅房主体建筑面积货币补偿参考价：

框架结构 4320 元/m²

砖混结构 4140 元/m²

砖木结构 3950 元/m²

若被征收人对上述补偿参考价有异议的，可按征收时被征收房屋的评估价予以补偿。

3. 选择产权调换的，采取预先补偿后购买的办法。

（1）国有出让土地上的商品房（含房改房），其合法主体房屋建筑面积征收预先补偿标准如下：

框架结构 4100 元/m²

砖混结构 4000 元/m²

砖木结构 3500 元/m²

（2）国有划拨土地上的房屋，其合法主体房屋建筑面积征收预先补偿标准如下：

框架结构 780 元/m²

砖混结构 730 元/m²

砖木结构 630 元/m²

4. 公有住房

(1) 由中材机械有限公司收回单位自管公房承租户的承租权，对符合申请公租房条件的承租户，优先安排到“龙潭新苑”的公租房内居住。交房后，前 36 个月租金由上饶市经济开发区支付，36 个月后由承租户按规定自行支付。

(2) 在签约规定的期限内搬迁完毕的承租户，给予每户 20000 元奖励。

5. 部份产权的房改房

需办理全产权手续后，按国有出让土地上房屋补偿标准予以补偿。

(二) 住改非房屋

1. 沿凤凰大道主干道旁批建手续齐全，已办理了工商营业执照和税务登记证并正在营业达二年以上的一楼住改非房屋(将合法主体住宅房屋改为非住宅房屋使用)，按评估价予以货币补偿。

2. 里弄、小巷中批建手续齐全，已办理了工商营业执照和税务登记证并正在营业达二年以上的一楼住改非房屋，在同等结构住宅房屋补偿标准的基础上，额外增加 30% 予以货币补偿。

3. 住改非房屋面积按实际经营面积核算，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

有合法批建手续的工厂、企业等生产经营用房，按征收时评估价予以货币补偿。

(四) 其它情况的建筑物、构筑物

1. 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%）予以补偿。

2. 房屋批建手续齐全，主体框架已完工，但未封砖砌墙或部分封砖砌墙按不超过主体建筑面积的 60%予以补偿。

3. 房屋批建手续齐全，基础已建到地面标高，但墙体未建的，以不超过同等结构房屋建筑面积补偿标准的 30%给予一次性货币补偿。

4. 坡屋顶：

琉璃瓦等材料建造，屋脊高度在 1.8 米及以上的，按照砖木主体建筑面积 50%的补偿标准给予一次性货币补偿；屋脊高度 1.8 米以下的，按照砖木主体建筑面积 30%的补偿标准给予一次性货币补偿。

5. 经城管等相关职能部门协助认定属于违法（章）建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿，对积极配合工作并主动拆除的，可补助拆除人工费 70 元/平方米，逾期不主动拆除的，由城管部门依法强制拆除。

（五）附属物

简易房或钢棚	100-360 元/平方米
化粪池	2000-4000 元/个
晒谷场	50-120 元/平方米
挡土墙	260 元/平方米
围墙	150-200 元/平方米

压水机	1000 元/个
水井	8000 元/个
公用水井或机井	12000 元/座
果树（挂果）	300 元/棵
普通树木（直径 15-30 厘米）	50 元/棵
（直径 31-60 厘米）	100 元/棵
（直径 60 厘米以上）	150 元/棵
大毛竹	10000 元/亩
小毛竹	6000 元/亩
粪坑	150-300 元/个
沼气池	1000 元/个
电话移机	158 元/户
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	5000 元/台
三相电	4000 元/户
管道煤气	2800 元/户
家用自建自来水（含井、泵、储水箱、水管、水塔等）	4000 元/套

特殊于上述的附属物或上述未列的附属物、设施等按评估价予以补偿。

（六）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：选择货币补偿的，补偿搬迁费 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：

①国有出让土地上住宅房（含房改房），被征收房屋主体建筑面积在 50 m²以内的补偿 1100 元/月，超过 50 m²以上的部分按每月 10 元/m²，选择货币补偿的，补偿临时安置费 6 个月；选择购买安置房的，临时安置期限为 36 个月。

②国有划拨土地上住宅房，按每月 900 元/户计算。选择货币补偿的，补偿临时安置费 6 个月；选择购买安置房的，临时安置期限为 36 个月。

③选择安置房的临时安置期限超过 36 个月的，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。临时安置期限按实际时间以月为单位计算，多退少补。

2. 非住宅房屋

(1) 搬迁费：按生产经营用房的实际面积给予 50 元/平方米补偿，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：参照房屋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、从业人员最低工资协商确定(以上三者取其一)；协商不成的，委托相关专业评估机构评估确定，补偿期为6个月。

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。

4. 公有住房

(1) 搬迁费：被征收人选择征收部门免费搬迁的，不予补偿；选择自行搬迁的，征收部门补偿3000元/户。

(2) 临时安置费：安排到“龙潭新苑”公租房的承租户，给予一次性补助每户临时安置费12个月，每月900元；选择自行安置的承租户给予一次性补助每户临时安置费36个月，每月900元。

第十二条 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，不含里弄小巷住改非上浮面积)：

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。

第十三条 征收安置

(一) 安置地点：

1. 现房地址：上东城，户型 106 平方米，126 平方米。

2. 期房地址：凤凰大道以北，嘉怡华府以西，德兴路以东，安置房户型：按建筑面积分约为 55 平方米、80 平方米、90 平方米、100 平方米、120 平方米五种。

3. 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。

(二) 安置房土地性质：土地性质同被征收房屋土地性质相同。

(三) 安置房落实单位：上饶市经济开发区负责落实安置房源，并按征收补偿协议所规定的期限交付使用。

(四) 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，室内和天棚均为水泥砂浆白色腻子刮白，卫生间安装蹲

式便器，户内房间普通木制门（以上内容由被征收人自行选择，在合同中约定）。水、电到位。煤气、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。房屋装配防盗门一扇。

若被征收人自愿放弃上述室内配套设施的，则按安置房的面积给予 100 元/平方米的补助。

（五）安置房购买原则：

1. 被征收人可选择建筑面积与被征收主体房屋建筑面积相近的安置房，但所选安置房建筑面积不得超过被征收房屋主体建筑面积 20 平方米。

2. 被征收人选择的安置房与被征收房屋建筑面积相等的部分，国有出让土地上的（含房改房）被征收人按 4000 元/平方米购买；国有划拨土地上的被征收人按 730 元/平方米购买。

3. 根据安置房建设实际情况，被征收人选择的安置房超出被征收房屋建筑面积的部分，按以下价格购买：

（1）国有出让土地：10 平方米（含 10 平方米）以内的部分按 3100 元/平方米购买；10 平方米至 20 平方米的部分按 4000 元/平方米购买。

（2）国有划拨土地：10 平方米（含 10 平方米）以内的部分按 1300 元/平方米购买；10 平方米至 20 平方米的部分按 3000 元/平方米购买。

4. 安置房交付时，若安置房建筑面积与房屋征收补偿协议约定面积不符的，按以下原则结算：①安置房建筑面积若超出协议约定面积的部分，国有出让土地上的，则按 3100 元/平方米购买；

国有划拨土地上的，则按 1300 元/平方米购买；②安置房建筑面积若少于协议约定面积的部分：在协议签订时已超出被征收房屋面积购买的，则按实际安置面积结算；未超面积购买的，国有出让土地上的，则按被征收房屋货币补偿标准减去预先补偿的标准予以补偿；国有划拨土地上的，则按被征收房屋货币补偿标准减去 730 元/平方米予以补偿。

（六）安置原则：按照先签约先搬迁先选房的原则，根据房屋搬空时间顺序，经验收合格后，凭验收合格证发放选房号，安置房交付时以选房号顺序进行选房。

第十四条 证件注销

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，由征收人按有关规定予以注销。

第十五条 奖励措施

（一）搬迁速度奖

被征收人在征收决定公告规定的签约期限内或之前，自愿签约并搬迁完毕的，给予被征收房屋主体建筑面积或房屋主体建筑面积货币补偿价 10%的奖励；超过签约期限的不予奖励。

（二）货币补偿奖励

1. 给予被征收房屋主体建筑面积评估价 26%的奖励。

2. 被征收人自愿直接选择货币补偿参考价不需评估的，则所节省的被征收房屋的评估费作为被征收人的奖励，奖励标准按被征收房屋主体建筑面积总值的 0.5%结算。

（三）选择产权调换奖励

被征收住宅房屋主体建筑面积在 100 平方米(含 100 平方米)以内的，则给予被征收房屋所有权人（含共有人）16 平方米的建筑面积奖励；被征收房屋主体建筑面积在 100 平方米以上的，则给予被征收房屋主体建筑面积 16%的建筑面积奖励。

（四）奖励特别说明

本次房屋征收货币补偿奖励标准采用阶梯式结算，即：被征收人在征收范围内房屋主体建筑面积评估总值在 1000 万元（含 1000 万元）以内的按上述奖励措施执行；1000 万元-4000 万元（含 4000 万元）的部分一律按 4%予以奖励；4000 万元以上部分一律按 2%予以奖励。

第十六条 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 1 万<含 1 万>的贫困家庭）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. 贫困补助：根据民政部门有效证件，对五保户、低保家庭

补助 10000 元。

符合以上补助条件的对象，一人只享受其中一项。

（二）独生子女补助

由乡镇（街道）出具相应证明，对独生子女户，每户奖励 20000 元。

（三）住房困难补助

被征收人享受完本方案所有奖励、补助、优惠政策后，累计产权面积仍不足 55 平方米，且在市中心城区只有此一处住房的，按照 55 平方米建筑面积结算。但享受完本款住房困难补助后，则不得享受本方案中的其它奖励措施。

第十七条 房屋拆除

为杜绝房屋拆除中的安全隐患，被征收房屋腾空后，由属地管理单位组织实施拆除及拆除后现场的扬尘治理工作，被征收人和其它单位不得擅自拆除，以确保安全。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。

第十八条 档案管理

房屋征收补偿有关资料收集的第一责任人为征收工作组组长，征收工作结束后，各征收工作组应将房屋征收补偿有关资料及时移交给信州区房屋征收补偿办公室，区征收办应依法建立征收补偿档案，并进行管理，做到随时可查、随时能查、随时易查。档案包括：被征收房屋影像资料、征收补偿协议、测绘报告、被征收人身份证明材料及其他相关资料。

第十九条 购房服务

若被征收人选择货币补偿的，则由房地产管理部门协调有诚意的开发企业，以优惠价的形式供被征收人购买。

第二十条 公共服务

被征收人房屋被征收后，其子女可选择继续在原户籍所在地按原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成1年内，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定发放最低生活保障金。1年后，按规定向迁入地民政部门提出申请。

因征收迁移的居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面，既可选择迁出地的居民待遇，也可以选择迁入地居民待遇。

第二十一条 住房保障

被征收人符合住房保障条件的，可向信州区房屋征收补偿办公室提出书面申请，信州区房屋征收补偿办公室收到申请后，在7日内向信州区房管分局提交，由信州区房管分局对申请保障性住房的被征收户予以核定、确认，并报市保障性住房管理局办理相关手续，被征收人可按选房顺序选择保障性住房房源，不需轮候。

第二十二条 契税优惠

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，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购

房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。

第二十三条 其它相关规定

征收设有抵押权的、纠纷的、产权不明确的房屋依法处理。

第二十四条 法律责任

（一）法律责任

1. 房屋征收工作人员在房屋征收补偿工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 被征收人以暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收补偿工作，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，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。

（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对指挥长、乡镇（街道办）书记及乡镇长（街道办主任）、征收工作组组长、审核组组长明确责任如下：

1. 各棚改项目指挥长对本项目的房屋征收负总责。镇（街）党政主官具体负责，对相关证件审核、测绘数据、装修等级把关

不严要根据情节轻重追究其责任。

2. 超出方案范围或不规范补偿，经审核不符合方案的征收追究工作组组长责任。

3. 审核出现差错或不按原则审核的追究审核组组长责任。

第二十五条 本方案未尽事宜，由各项目房屋征收指挥部依照有关法律、法规的规定和公平公正的原则研究处理。