

东湖区沿江北大道周边地块城市棚户区（旧城）改造国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为加快我区旧城改造步伐，改善居民的居住环境，经研究，决定对沿江北大道周边地块进行改造，通过调查摸底，该地块需征收国有土地上房屋建筑面积约 0.69 万 m²，被征收户数约 40 户。为做好该项目范围内国有土地上房屋征收补偿工作，维护被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省政府第 214 号令）、《南昌市人民政府关于进一步完善我市城区国有土地上房屋征收补偿工作的通知》（洪府字〔2019〕28 号）、《南昌市旧城（棚户区）改造国有土地上房屋征收补偿方案（示范文本）》（洪府厅发〔2019〕113 号）等有关规定，结合该项目实际，制定如下房屋征收补偿方案：

一、征收范围

东湖区沿江北大道周边地块城市棚户区（旧城）改造项目规划红线范围内（详见规划红线图）。

二、征收部门和征收实施单位

（一）征收部门：南昌市东湖区住房保障和房产管理局

（二）征收实施单位：南昌市东湖区国有土地上房屋征收与补偿办事处

三、被征收人

征收范围内国有土地上单位和个人房屋的所有权人。

四、征收补偿签约期限和搬迁期限

（一）征收补偿签约期限：自东湖区人民政府发布房屋征收决定公告之日起至 2020 年 月 日。

（二）搬迁期限：自签订征收补偿协议之日起 15 日内。

五、征收补偿依据

（一）城市私房、单位自管产房

在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。

非住宅房屋性质（经营性或者非经营性）和面积以房屋登记簿记载的为准，无房屋登记簿的以房屋档案记载的为准。若房屋登记簿、房屋档案无记载的，其性质和面积由认定工作组进行调查认定，明确处理意见后上报东湖区人民政府批准同意：

1. 房屋登记簿或房屋档案载明经营性面积的，按照载明的面积进行补偿。

2. 房屋登记簿或房屋档案没有载明经营性面积的非住宅房屋，如只有一层并作为经营性使用的，可将为经营服务需要分隔出的试衣间、厕所等一并认定为经营性非住宅面积，由认定工作组根据现场勘察情况明确认定意见。

3. 多层的非住宅房屋的经营性面积，由认定工作组根据现场勘察情况明确认定意见。

（二）直管公房

以房管部门颁发的房屋租赁凭证为补偿依据。

（三）未登记建筑

被征收人房屋未经房屋权属登记的，被征收人应当向房屋征收实施单位提供相关建房手续，由认定工作组进行调查，认定并明确处理意见后上报东湖区人民政府批准同意。

六、征收补偿、补助及奖励

对被征收人给予被征收房屋价值和因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失等补偿。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值按房屋征收决定公告之日类似房地产的市场价格计算。被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

本市常住户口被征收人住宅房屋建筑面积小于 36 平方米且在本市城区无其他房屋的，按 36 平方米房屋进行安置补偿。

（一）征收私房住宅

1. 房屋补偿

（1）补偿方式：实行房屋产权调换与货币补偿两种方式，由被征收人自行选择。

（2）选择货币的补偿：按市场评估价补偿。

（3）选择产权调换的补偿：

①选择就近就地产权调换的：按照“征一还一、就近靠档”原则进行安置。

按“套内对套内，公摊对公摊”的方法以套内建筑面积进行就近靠档安置。安置房套内建筑面积超出被征收房屋套内建筑面积 5 平方米（含）以内部分，按市场优惠价格（70%的市场价）结算；安置房套内建筑面积超出被征收房屋套内建筑面积 5 平方米以上的，按安置房市场价格结算；公摊面积超出被征收房屋公摊面积部分按安置房建安成本价（不含土地价格）结算。

②签订补偿协议，并在搬迁期限内完成搬迁的，按交房顺序领取选房序号。

③安置房地点及户型（面积）：

安置房地点：上沙窝安置房小区（东湖小区）

户型（面积）：详见户型平面图。

（4）被征收住宅房屋建筑面积小于 36 平方米的补偿

本市常住户口被征收人，被征收房屋建筑面积小于 36 平方米且属于被征收人唯一一套房屋的补偿：

①选择货币补偿的，按照建筑面积 36 平方米结算。

②选择产权调换的，安置房屋建筑面积补齐 36 平方米，不结算差价；安置房建筑面积超过 36 平方米的部分实行阶梯式价格，36 至 50 平方米（含）的部分按成本价（含土地成本）结算，超过 50 平方米的部分按市场价结算。

③被征收人不属住房困难的（被征收人家庭人均住房建筑面积超过 15 平方米），在下达征收决定前两年内（含两年），因转移登记导致被征收人仅有此一处房屋，建筑面积小于 36 平方米的，不享受补齐建筑面积 36 平方米。

2. 装饰装修补偿

由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 搬迁补偿

户建筑面积 100 平方米以内的每户每次 1000 元；户建筑面积超过 100 平方米的，每户每次 1000 元另加超出部分每平方米 5 元。

4. 临时安置补偿

住宅房屋被征收人选择产权调换的，在规定或约定的临时安置期限内，按建筑面积每平方米每月 17 元结算；户结算后少于 1000 元的，按 1000 元结算，以完成搬迁交房之日起计发。住宅房屋被征收人选择货币补偿和现房产权调换的，一次性按被征收房屋建筑面积每平方米每月 17 元发放 6 个月临时安置补助费；户结算后少于 1000 元的，按 1000 元发放 6 个月临时安置补助费。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换到期未交付的，应当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。

临时过渡期限规定：多层建筑安置小区不超过 24 个月，高层建筑安置小区、多层与高层混合安置小区不超过 36 个月。

5. 补助和奖励

（1）选择货币补偿的补助和奖励

①被征收人在补偿签约期限内签约并在搬迁期限内完成搬迁交房的，另按被征收房屋市场评估价的 20% 给予补助。

②被征收人在补偿签约期限内提前签约并完成搬迁交房的，再按时间分段给予奖励：在 2020 年__月__日（含）前完成签约并搬迁交房的按被征收房屋市场评估价的 20% 给予奖励；在 2020 年__月__日至 2020 年__月__日（含）完成签约并搬迁交房的按被征收房屋市场评估价的 15% 给予奖励；在 2020 年__月__日至 2020 年__月__日（含）完成签约并搬迁交房的按被征收房屋市场评估价的 10% 给予奖励；在 2020 年__月__日至 2020 年__月__日（含）完成签约并搬迁的按被征收房屋市场评估价的 5% 给予奖励；在 2020 年__月__日前没有完成搬迁的不予奖励。

本市常住户口被征收人（已登记建筑以登记产权人为主，未登记建筑以调查认定并由东湖区人民政府批准同意为准）住宅房屋建筑面积小于 36 平方米且在本市城区无其他房屋的，按 36 平方米房屋进行安置补助的补助和奖励：选择货币补偿的，被征收人在补偿签约期限内签约并在搬迁期限内完成搬迁的，按 36 平方米房屋市场评估价给予补助。被征收人在补偿签约期限内提前签约并在搬迁期限内完成搬迁的，再按 36 平方米房屋市场评估价依照规定分段给予奖励。

（2）提前签约奖

为鼓励被征收人提前签订征收补偿协议并搬迁，对 20__年__月__日（含）前签约并完成搬迁交房的被征收人按以下方法给予奖励：每提前一天签约并完成搬迁交房的按每户每日 200 元奖励，最高奖励每户不超过 12000 元，即 20__年__月__日（含）前搬迁交房。

（3）整栋提前搬迁奖

为鼓励被征收人相互促进、相互帮助，对整栋提前搬迁的，根据实际情况设立整栋提前搬迁奖，原则上 3000 元/户。

（4）税费减免

根据财政部、国家税务总局《关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税[2005] 45 号）和《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税[2012] 82 号）的有关规定，被征收人取得的货币补偿款免征个人所得税；自下发征收决定之日起 1 年内重新购置住房的，对购房成交价中相当于货币补偿款的部分免征契税。

（二）征收私房非住宅

1. 房屋补偿

（1）补偿方式：征收已取得非住宅房屋权属证的房屋，实行产权调换与货币补偿两种方式，由被征收人自行选择。

（2）选择货币的补偿：已取得非住宅房屋权属证的，按市场评估价补偿。

已取得非住宅房屋权属证但其土地性质为划拨土地的应当按规定扣减土地出让金（货币补偿价格=市场评估价-应补缴的土地出让金）。

（3）选择产权调换的补偿：实行就近和异地产权调换两种方式。产权调换安置实行“双向评估，互找

差价”原则与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。安置房性质与被征收房屋性质维持不变。

2. 装饰装修补偿

由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 搬迁补偿

按5元/平方米或委托房地产（资产）价格评估机构通过评估确定。

4. 停产停业损失补偿

(1) 给予经营性停产停业损失的条件

①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。

②有合法、有效的营业执照或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。

③已办理税务登记并具有税赋核定凭证。

(2) 经营性非住宅房屋停产、停业损失补偿标准

①被征收人选择货币补偿的，一次性按照被征收房屋市场评估价的3%进行补偿。

②被征收人选择现房产权调换的，一次性给予6个月停产停业损失费用。

③被征收人选择期房产权调换的，在规定或约定的临时安置期限内，按照停产停业损失标准支付停产停业损失。

经营性非住宅停产停业损失费用标准：由征收当事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、从业人员最低工资协商确定，协商不成的可委托房地产（资产）价格评估机构通过评估确定。对于已出租他人使用的，也可按照前三年月平均租金确定。

5. 临时安置补偿

征收非经营性非住宅房屋，临时安置补偿标准按照征收私房住宅临时安置补偿方式和标准给予补偿。

6. 提前签约奖励

为鼓励被征收人提前签订征收补偿协议并搬迁，对在20__年__月__日（含）前签约并完成搬迁交房的被征收人按以下方法给予奖励：户建筑面积100平方米以内的每提前一天，经营性非住宅每户按每平方米20元奖励，其他非住宅每户按每平方米10元奖励；户建筑面积100平方米（不含）以上的每提前一天，经营性非住宅每户按2000元奖励，其他非住宅每户按1000元奖励；经营性非住宅最高奖励每户不超过60000元，非经营性非住宅最高奖励每户不超过30000元。

7. 整栋提前搬迁奖励

为鼓励被征收人相互促进、相互帮助，对整栋提前搬迁的，根据实际情况设立整栋提前搬迁奖，原则上3000元/户。

（三）征收未经登记建筑

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

1. 征收被征收人有证明文件证明该房屋是在1985年以前（含1985年）自行搭建的住宅房屋（在单位土地使用权范围内自行搭建的除外），本着实事求是的原则，参照有产权的住宅房屋予以补偿安置。对难以认定自行搭建房屋具体建造年限的，由认定组根据房屋现状明确处理意见。

2. 征收在单位土地使用权范围内被征收人有证明文件证明该房屋在1985年以前（含1985年）自行搭建的房屋按以下原则给予补偿安置：

(1) 在单位土地上自行搭建的非住宅房屋

征收在单位土地上手续不齐全的建筑，按重置价范围内给予补偿。

(2) 在单位土地上自行搭建的住宅房屋

征收在1985年以前由单位自行搭建的住宅房屋，按重置价补偿给单位。如居住人符合房改条件的，由东湖区人民政府确权后，可以先行房改，房改后按私房标准给予补偿。

3. 对难以认定自行搭建房屋具体建造年限的，被征收人是本市常住户口且在本市城区内仅此一处房屋的，按以下方式给予补偿：自行搭建房屋建筑面积不足36平方米的，按36平方米给予补偿安置；自行搭建房屋建筑面积大于36平方米但户人均住房建筑面积小于15平方米的，按实际搭建房屋面积给予补偿安置；自行搭建房屋建筑面积超过36平方米且户人均住房建筑面积超过15平方米的，按户人均住房建筑面积15平方米给予补偿安置，其余超出补偿安置面积部分按房屋重置价给予货币补偿。

4. 对难以认定自行搭建房屋具体建造年限，但被征收人他处有房屋的，由认定工作组对自行搭建房屋进行测量，并根据房屋现状明确处理意见。

（四）征收单位自管住宅

补偿方式：实行房屋产权调换与货币补偿两种方式，由被征收人自行选择。

对已参加房改仅取得部分产权房屋的征收，按照有关规定完善产权后，按本方案私房征收补偿执行；对未参加房改房屋，如承租人符合房改条件，在产权单位同意的前提下，可先行房改，房改后按私房标准给予补偿。如该房屋属于单位产权的，属划拨用地的按照“双向评估，等值置换”原则进行产权调换。

（五）征收单位自管非住宅

1. 征收划拨土地上城镇非住宅房屋有房屋权属证明的，按市场评估价扣除土地出让金后给予货币补偿，相应土地不予另外补偿。

货币补偿价格=房屋市场评估价格-应补缴的土地出让金

2. 补缴土地出让金标准

(1) 已办理分户登记非住宅

①产权人为改制国有企业，应缴纳的土地出让金数额=宗地所在网格商业楼面基准地价×楼层修正系数×期日修正系数×房屋建筑面积×40%。

②产权人为其他产权人，应缴纳的土地出让金数额=宗地所在网格商业楼面基准地价×楼层修正系数×期日修正系数×房屋建筑面积×60%。

网格基准地、商业用地楼层数修正系数、期日修正系数可到属地自然分局查询。

(2) 未办理分户登记非住宅

①产权人为改制企业，应缴纳的土地出让金数额=市场评估地价×40%。

②产权人为其他产权人，应缴纳的土地出让金数额=市场评估地价×60%。

3. 征收划拨土地上的国家行政事业单位的非住宅房屋按划拨地价加重置价格给予货币补偿或予以异地重建。

4. 征收划拨土地上公有非住宅房屋没有合法报建手续或被征收房屋产权证明的，按被征收房屋重置价范围内给予一定的货币补偿。

5. 征收出让土地上公有非住宅房屋的，按被征收房屋市场评估价给予货币补偿。

6. 装修、搬迁、停产停业补偿及提前签约搬迁奖励按本方案私房非住宅征收补偿规定执行。

(六) 征收直管公房住宅

补偿方式：实行房屋产权调换与货币补偿两种方式。

1. 房屋承租人符合房改条件的，可以对其被征收房屋先行房改，然后由房屋承租人选择产权调换或货币补偿。

2. 房屋承租人不符房改条件的（可以选择下面2种安置补偿方式中的其中一种）：

(1) 房屋承租人选择继续租赁：由被征收人与征收人签订产权调换协议，并与承租人重新签订租赁合同。

(2) 房屋承租人选择货币补偿：按照被征收房屋市场评估价的10%补偿给被征收人，90%补偿给房屋承租人并解除租赁关系，承租人不再享受征收私人住宅选择货币补偿的补助和奖励政策。

3. 装修补偿：由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

(七) 征收直管公房非住宅

1. 承租人是国有单位或集体单位的，征收部门按被征收房屋市场评估价补偿给被征收人，由被征收人按照下列规定补偿房屋承租人：

(1) 承租期限在5年以内的，支付房屋补偿款的20%。

(2) 承租期限在5年，不满10年的（含10年），支付房屋补偿款的30%。

(3) 承租期限超过10年，不满15年的（含15年），支付房屋补偿款的40%。

(4) 承租期限超过15年的，支付房屋补偿款的50%。

2. 装饰装修、搬迁、停产停业补偿及提前签约奖励按本方案私房非住宅征收补偿规定补偿。

3. 对通过拍租方式承租被征收房屋承租人的补偿，按照租赁双方签订的租赁协议有关约定执行。对通过其他方式与被征收人或直管公房非住宅使用权人建立租赁合同关系的房屋承租人，按照租赁双方签订的租赁合同有关约定执行；租赁合同中未约定因不可抗力及房屋征收造成提前终止租赁合同的，由租赁合同当事人依法解决。

(八) 征收设有抵押权的房屋

1. 抵押人和抵押权人应当重新设定担保或者达成债务清偿协议。

2. 抵押人和抵押权人不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，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。

七、有线电视、固定电话、宽带、空调及热水器迁移补偿

1. 有线电视迁移按每户120元补偿（凭有线电视证件及征收时仍在使用的缴费单办理）。

2. 固定电话迁移按每户128元补偿（凭征收时仍在使用的电话缴费单办理）。

3. 宽带迁移费按电信部门的电话移机保号费200元补偿（凭征收时仍在使用的宽带缴费单办理）。

4. 分体壁挂式空调迁移费每套300元，分体立式空调迁移费每套500元。

5. 电、燃气热水器迁移费每套100元，太阳能热水器每套400元。

6. 选择货币补偿管道煤气按每户3200元补偿（凭管道煤气证件及征收时仍在使用的缴费单办理）。

八、房屋重置价

结构	框架			砖混	砖木	简易 (含钢棚)
	高层	小高层	多层			
重置价格 (元/平方米)	1350	1150	800	700	520	240

九、房地产价格评估机构的选定

房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收部门召集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；如在征收部门规定的时间内，没有三分之二的被征收人参与投票或没有评估机构可以获得简单多数票，采取抽签方式随机选定确定。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。

当事人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以通过征收部门书面向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核评估结果有异议的，可以通过征收部门书面向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。书面申请中应说明异议理由。

十、住房保障和民生保障

(一) 被征收人符合保障性住房申请条件的，可按规定申请住房保障。

(二) 被征收居民迁出原户籍地后的义务教育入学，可选择继续在原户籍、家庭住址所在地就近入学（征收补偿协议三年内有效，推算截止时间为入学的3月31日），或在安置房所在地就近入学，也可在被征收人租赁房屋附近相对就近由教育部门统筹安排学位。

(三) 对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由安置房所在地民政部门审查核定发放最低生活保障金。

(四) 因征收迁入的居民与安置房所在地原居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面享有同等待遇，按属地管理原则在安置房所在地参加城乡居民合作医疗保险。

十一、安置房楼层选择规定

被征收人在征收补偿签约期限内签约并在约定的搬迁期限内搬迁完毕的，根据被征收房屋的户型、面积及层次，结合安置房实际情况按先搬先选房的原则安置；对烈属、60岁以上孤寡老人、双目失明或者下肢残疾者，在楼层安置上根据本人要求，给予适当照顾。

十二、办理搬迁、补偿安置手续的程序

(一) 凡搬迁完毕的被征收人，须保持房屋结构完好，并自行锁好门窗。请携带房屋凭证（房屋产权证、确权单）、征收通知书，来现场办公点办理补偿安置手续，领取搬迁序号。

(二) 选择产权调换的，在签订搬迁协议时可先结算房屋差价，领取搬迁补偿费、临时安置补偿费、装饰装修补偿费后，在补偿协议规定时间内交房的，由房屋征收部门组织被征收人凭搬迁序号和合法身份证明，按“先搬先选”的原则办理有关手续。

(三) 选择货币补偿的，凭搬迁序号和合法身份证明，由房屋征收部门按时间段组织办理有关手续。

(四) 征收补偿工作办公点：上沙窠95号（滨江社区）。

十三、房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收人房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请东湖区人民政府作出补偿决定。被征收人对补偿决定不服的，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，由东湖区人民政府依法申请人民法院强制执行。

2020年8月16日