

乐平市人民政府办公室

乐府办字〔2022〕142号

乐平市人民政府办公室关于印发 乐平市城北片区枫树林周家林棚户区改造 房屋征收补偿安置方案的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府各部门，市直各单位：
《乐平市城北片区枫树林周家林棚户区改造房屋征收补偿安置方案》已经市政府七届第30次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

乐平市人民政府办公室

2022年12月30日

（此件主动公开）

乐平市城北片区枫树林周家林及周边棚户区 改造房屋征收补偿安置方案

为了坚决完成省政府下达我市 2023 年棚改目标任务，进一步提升城市功能品味，依据法律、法规和相关政策，并结合我市实际情况，特制定本项目房屋征收补偿安置方案。

一、政策依据

（一）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）；

（二）住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部〔2011〕77 号）；

（三）《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 214 号）；

（四）《乐平市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《乐平市中心城区内集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》和《乐平市城区国有土地上、集体土地上房屋征收补偿标准》（乐府办字〔2017〕131 号，以下简称两《办法》一《标准》）；

（五）其他相关法规和规范性文件。

二、征收范围

征收范围：城北片区枫树林周家林及周边（具体范围见房屋征收红线图）。

三、征收主体、征收部门及实施单位

征收主体：乐平市人民政府。

征收部门：乐平市住房保障服务中心。

征收实施单位：乐平市城北片区枫树林周家林棚户区改造项目部（以下简称项目部）。

四、征收实施时间、签约期限和搬迁期限

征收实施时间以征收通告为准，签约期限为 30 天，搬迁期限为 15 天，各地段签约和搬迁时间另行通告。

五、征收与补偿安置原则

房屋征收与补偿遵循“决策民主、程序正当、补偿公正、结果公开”的基本原则。

（一）房屋征收范围确定后，房屋征收实施单位书面通知市自然资源和规划局、市住建局、市市场监管局、市税务局、市公安局等部门暂停办理房屋征收范围内新建、改建、扩建房屋和办理工商营业注册及改变房屋用途等增加补偿费用的手续；被征收人违反上述规定实施的不予补偿。

（二）征收设有抵押的房屋，被征收人应当事先到有关部门重新设定担保或者达成债务清偿协议。不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，房屋征收实施单位对被征收人实行货币补偿并将征收补偿款向公证机构办理提存公证。

（三）征收已出租的公有产权住宅，房屋承租人符合公租房

或者其他保障性住房条件（含符合分户有关政策规定的）并申请安置的，对房屋承租人优先给予安置公租房或者其他保障性住房。

（四）按照“房地合一”征收补偿原则，房屋依法被征收的，土地使用权同时收回。

（五）项目部对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积以及土地使用权等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。因为被征收人不配合造成测量测绘结果有差错的，由被征收人承担相应责任。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

六、房屋征收补偿方式及标准

（一）单位自管房屋和直管公房的补偿。

单位自管房屋和直管公房一律实行货币补偿，由房地产价格评估机构对单位自管房和直管公房进行市场价值评估，房屋征收实施单位按照评估单价与房屋所有权单位进行结算。

（二）私有产权房屋的补偿。

征收私产住宅的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权置换，征收非住宅房屋原则上实行货币补偿：

1. 货币补偿

由房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行市场评估，实行一次性货币补偿。

2. 房屋产权置换

产权调换采取现房和期房安置方式，安置房建筑面积的选择标准原则上不得超出被征收房屋建筑面积的 150%。

现房安置：泊安南苑按照 1:1.05 比例置换（具体见房源图）

期房安置：南内河安置房小区按照 1:1.15 比例置换；童家山安置房小区按照 1:1.1 比例置换；上罗源安置房小区按照 1:1.2 比例置换；二院北侧安置房小区按照 1:1.05 比例置换。

（三）安置房差价结算方式

1. 被征收房屋建筑面积（按比例折算后）与所选安置房建筑面积相等部分，不找新旧差价，实行等面积置换；

2. 被征收房屋建筑面积（按比例折算后）大于所选安置房建筑面积的部分，实行货币补偿；

3. 所选安置房建筑面积大于被征收房屋建筑面积（按比例折算后）部分按市场优惠价购买即：

现房安置：超出面积按市场优惠价 5000 元/平方米购买。

期房安置：选择南内河期房安置的，超出面积部分按市场优惠价 5500 元/平方米购买；选择童家山期房安置的，超出面积部分按市场优惠价 5600 元/平方米购买；选择上罗源期房安置的，超出面积部分按市场优惠价 5200 元/平方米购买；选择二院北侧期房安置的，超出面积部分按市场优惠价 5700 元/平方米购买。

（四）国有土地上庭院土地面积（房屋占地以外的空地）的

补偿方式。

根据乐府字〔2020〕25号文件，以各类地段土地基准价为标准，对庭院土地面积采取如下补偿方式：

1. 通过出让方式取得的庭院土地面积，按同类地段基准价的80%即1108元/平方米补偿；
2. 通过划拨方式取得的庭院土地面积，按同类地段基准价的50%即692.5元/平方米补偿；
3. 无证的，按同类地段基准价的40%即554元/平方米补偿。

七、房屋征收与补偿实施程序

（一）宣传发动。

市人民政府作出房屋征收决定并予以公告后，房屋征收部门和房屋征收实施单位在房屋征收范围内，开展房屋征收与补偿的宣传和讲解工作，并做到“三个公开”（征收标准公开、操作流程公开、补偿结果公开）。

（二）签订征收协议。

征收补偿方案公告后，房屋征收部门与被征收人依照本房屋征收补偿安置方案规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权置换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置补助费、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和搬迁奖励等事项，订立房屋征收补偿协议并发放协议签订序号。

（三）发放补偿资金及搬迁交房。

房屋征收部门按协议对被征收人予以补偿后，被征收人在协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁交房。

（四）发放补助、奖励资金。

在被征收人完成搬迁交房，并经房屋征收实施单位验收确认后发放有关补助奖励资金。

（五）过渡安置。

根据征收补偿安置协议的约定给予过渡与安置。

（六）资料归档。

房屋征收工作结束后，收集整理房屋征收补偿资料，按户建立征收补偿档案。

八、其他各类补偿、奖励等费用

（一）各类补偿。

1. 搬迁费

住宅房屋：20元/平方米，不足1200元的按1200元进行补偿。

非住宅房屋：经营性用房、生产仓储、办公用房按被征收房屋建筑面积每平方米30元计算。

机器设备、物资搬迁等费用：由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托有相应资质的评估机构通过评估确定。

2. 住宅房屋临时安置费

选择货币安置的，按被征收房屋建筑面积8元/平方米每月

计算，不足 600 元/月的按 600 元/月计算，补偿时间为 6 个月。

选择产权置换的，按被征收房屋建筑面积 8 元/平方米每月计算，不足 600 元/月的按 600 元/月计算。

产权置换选择期房的，补助时间为 24 个月，临时安置费支付期限从被征收人交出被征收房屋起至产权置换房屋交付时间止。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。

产权置换选择现房的，临时安置费补偿 6 个月。

（二）征收私产房屋奖励。

1. 按期签约奖

签约期限为 30 日，签约期限内第 1 天至第 15 天（含第 15 天）签约的奖励 2 万元，超过 15 天后签约的，不支付奖励。

2. 按期搬迁奖

被征收人领取房屋征收补偿款后，在规定期限内搬迁并腾空房屋交付项目部的，一次性奖励 2 万元。

3. 组团签约奖

被征收人组团 10 户以上（含 10 户），并在签约期限内第 1 天至第 15 天（含第 15 天）签约的，每户给予 6 万元组团奖。

4. 货币补偿上浮奖

住宅房屋选择货币补偿的按评估价值上浮 20% 进行奖励，非

住宅房屋按被征收房屋（以实际经营面积为准）评估价值上浮10%进行奖励。

九、优惠政策

（一）被征收房屋产权建筑面积小于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平方米的部分实行阶梯式价格，36—50平方米（含50平方米）的部分按成本价结算，超出50平方米部分按市场价结算；被征收人选择货币补偿且其住房面积小于36平方米的，按照36平方米建筑面积进行结算。

（二）凡居住在被征收公产房内的住户，经审核符合我市保障性住房条件的，给予优先配租。

（三）安置房的房屋产权登记手续，由房屋征收实施单位统一办理，凡国家规定应当由个人缴纳的税费由被征收人承担，其他相关税费由政府缴纳。

（四）产权调换的，可凭被征收房屋契税，按有关规定，免收被征收房屋契证载明面积部分的契税。

十、选房原则

被征收人选择产权调换的，房屋按照“先签协议、先搬迁、先选房”的原则进行。

十一、房屋征收评估机构选定办法

具体操作方案参照住房和城乡建设部关于印发《国有土地上

房屋征收评估办法》的通知（建房〔2011〕77号）执行。

十二、补偿决定、复议及诉讼

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条和《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十五条规定，在规定期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报市人民政府。市人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

十三、强制执行

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，由市人民政府依法向人民法院申请强制执行。

十四、房屋拆除管理

（一）对已签订协议并搬迁完毕的被征收房屋由征收实施单位统一管理，及时组织拆除，并负责做好房屋拆除过程中的安全工作，确保无伤亡事故发生。

（二）在房屋拆除过程中，如遇文物、宝藏、古树，被征收人、被征收房屋承租人及相关人员应当立即保护现场，并向征收实施单位报告，妥善处理。

十五、有关情况的公示

本次房屋征收工作将本着公开、公平、公正的原则，引进第三方房屋征收服务公司，在房屋测绘、评估、房屋征收委托服务、房屋拆除、法律服务等方面参与房屋征收全过程。实行补偿过程透明、补偿结果公开，并按照征收工作进程及时公布、公示与房屋征收补偿密切相关的各类信息，请被征收人及时关注。

十六、其他事项

(一) 本房屋征收补偿安置方案中的货币单位为人民币。

(二) 本房屋征收补偿安置方案由乐平市城北片区枫树林周家林棚户区改造项目部负责解释，自印发之日起执行。

- 附件：1. 房屋征收项目附属物补偿标准参照表
2. 房屋征收装饰装修补偿参照标准

附件 1

房屋征收项目附属物补偿标准参照表

项目	标准	备注
空调拆装费	300 元/台	
热水器拆装费	300 元/台	
电表	独户 1000 元/户 分表 200 元/户	独户指单独在供电公司 立户缴费的用户
水表	独户 1300 元/户 分表 200 元/户	独户指单独在自来水公司 立户缴费的用户
网络开户、移装费	开户费 500 元/户	
砖砌围墙	140 元/平方米	
隔热层	55 元/平方米	高度在 50 厘米以上
隔热层	45 元/平方米	高度在 50 厘米以下
片石挡土墙（护坡）	150 元/平方米	
压水机或水井	1000 元/口	
公用水井或机井	2500-3000 元/座	
钢制雨棚	200 元/平方米	
木制雨棚	120 元/平方米	

项目	标准	备注
不锈钢防盗窗	120 元/平方米	
普通钢筋防盗窗	80 元/平方米	
果苗	10 元/棵	
挂果树	50 元/棵	
果树直径 5 厘米以上	100 元/棵	
果树直径 10 厘米以上	200 元/棵	
砖混晒台 (有围栏)	120 元/平方米	
铁皮棚	200 元/平方米	
二次供水系统	400 元/户	
混凝土蓄水池	120 元/平方米	
化粪池	1000 元/口	
普通门楼门墩 (砖砌水泥浇)	450 元/平方米	
普通门楼平板 (水泥浇铸平板)	650 元/平方米	
院内水泥地面	108 元/平方米	
室外水池	400 元/个	
土锅灶	1000 元/个	
沼气池	1000 元/座	
庭院大门	1000 元/个	

附件 2

房屋征收装饰装修补偿参照标准

类别	房屋	补偿标准
1	①墙：中、高档墙漆、外墙瓷砖	350 元/平方米
	②地：中档实木地板，中、高档仿实木地板，或 600×600 镜面砖，中档仿古砖，中、低档花岗岩地面砖	
	③天棚：二、三级吊顶或石膏大板二、三级吊顶	
	④门窗：普通面饰板包平板门及包窗套、铝合金（塑钢）窗，不锈钢防盗网	
	⑤厨卫：双饰面板橱柜，中档洁具，普通防滑地砖、墙砖，铝扣板吊顶	
2	①墙：中、低档墙漆或喷塑墙面、外墙瓷砖	300 元/平方米
	②地：中档复合地板、小块拼花木地板、或水磨石地面、普通釉面砖	
	③天棚：石膏一级吊顶带造型或木线造型	
	④门窗：包门套、包窗套、墙裙，不锈钢防盗网	
	⑤厨卫：普通防滑地砖、墙砖，塑扣板吊顶	
3	①墙：仿瓷釉装饰性的涂料	250 元/平方米
	②地：普通复合地板，普通地砖	
	③天棚：石膏一级吊顶或塑扣板吊顶	
	④门窗：包门套、包窗套网	
	⑤厨卫：普通防滑地砖、墙砖，塑扣板吊顶	
4	①墙：仿瓷釉装饰性的涂料	200 元/平方米
	②地面：普通地砖	
	③天棚：石膏线、木角线	
	④门窗：包门套或中、低档有色调和漆门及门窗包套	
	⑤厨卫：马赛克或普通釉面砖、墙砖、瓷片	

说明：1. 装饰装修没有达到以上标准的，按照 0 元/平方米—200 元/平方米标准进行补偿，具体由房屋征收实施单位与被征收人自行协商。
2. 装饰装修补偿标准协商不成的，由评估机构按照评估价确定。3. 住宅装修耐用年限为 6 年，非住宅装修耐用年限为 4 年。