珠府发〔2019〕2号

# 关于《景德镇市珠山区中华北路御窑周边

# 珠山片区棚户区改造项目房屋征收与补偿

# 安置方案》征求公众意见的公告

为改善群众生活居住条件，完善城市基础配套设施建设，提升城市的总体形象，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），现将《景德镇市珠山区中华北路御窑周边珠山片区棚户区改造项目房屋征收与补偿安置方案》予以公布，公开征求意见。

被征收人和有关单位可在2019年3月29日至2019年4月28日，通过以下方式提出意见：

一、通过信函方式将意见寄至：景德镇市中山北路141号收（邮政编码：333000），并请在信封上注明“房屋征收与补偿安置方案征求意见”字样。

二、通过电子邮件方式：[zsjdyyxmb@sina.com](mailto:zsjdyyxmb@sina.com)

三、通过书面方式反映意见，地点：景德镇市中山北路141号。

附件：景德镇市珠山区中华北路御窑周边珠山片区棚户区改造项目房屋征收与补偿安置方案

2019年3月29日

附件：

景德镇市珠山区中华北路御窑周边珠山片区棚户区改造项目房屋征收与补偿安置方案

为改善群众生活居住条件，完善城市基础配套设施建设，提升城市的总体形象，根据《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《江西省政府办公厅关于加快我省棚户区（危旧住宅区）改造实施意见》的规定，以及中华人民共和国土地管理法等有关法律、法规，对我市中华北路御窑周边珠山片区棚户区改造项目规划范围内国有、集体土地上房屋实施征收，进行改造。现结合本地区实际，制定以下房屋征收补偿方案。

**一、征收范围：**

东至胜利路，西至沿江东路，南至珠山中路，北至斗富弄（具体征收范围以规划红线为准）。

**二、方案公布时间：**

自珠山区人民政府发布房屋征收决定公告之日。

**三、房屋征收部门：**

征收部门：珠山区房屋征收与补偿管理办公室。

实施单位：景德镇市珠山区中华北路御窑周边珠山片区棚户区改造项目部。

公告范围内的相关部门、单位协助做好房屋征收与补偿具体工作。

**四、征收补偿签约期限：**

以珠山区人民政府下达的公告决定之日起。

签约期限：自房屋征收决定公告之日起90日内。

**五、征收与补偿实施程序：**

**（一）宣传发动。**珠山区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征收范围内开展房屋征收与补偿的宣传和解释工作。

**（二）调查登记。**在房屋征收实施之前，房屋征收部门组织对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积及租赁、用益物权等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。

1、有房屋产权证的，房屋建筑面积、用途等以房屋产权证载明的为准。对证载面积有异议的，可申请有资质的房屋测绘机构测绘，并按新认定的面积予以确认，测绘费用由申请人承担。

2、依法对征收范围内未经过登记的建筑进行调查、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。

**（三）签订征收协议。**征收补偿方案发布公告后，房屋征收部门与被征收人依照本方案规定就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立房屋征收补偿协议并发放协议签订序号。

**（四）发放补偿资金、搬迁交房。**房屋征收部门按协议对被征收人给予补偿后，被征收人在协议约定期限内完成搬迁交房。

**（五）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部门验收合格后，由房屋征收部门发放补助、奖金，并发放选房序号。

**（六）过渡与安置。**根据协议的约定给予过渡与安置方式。

**（七）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，并报市房屋征收与补偿管理办公室备案。

**六、房屋征收评估：**

按第214号江西省人民政府令规定，房地产评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，由房屋征收部门组织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。按照少数服从多数的原则仍不能确定的，房屋征收部门应当通过摇号、投票或随机选定方式确定。备选评估机构应具备相应的资质。

**七、房屋征收与补偿的方式和具体标准：**

**（一）征收房屋补偿方式实行货币补偿或产权调换，具体由被征收人自行选择。**

1、选择货币补偿的：被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场评估价格。

2、选择产权调换的：

A.产权调换结算原则：被征收人选择房屋产权调换的,市县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋与被征收人计算，结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

B.产权调换结算方式：被征收人根据被征收房屋面积就近上靠回选安置房，先采取货币化结算再回选安置房。被征收人合法建筑面积乘1.2系数后与所选安置房合法建筑面积相等部分享受政府最低控制价，安置房面积超出政府最低控制价面积部分按市场价补足。

C.产权调换回选办法：

①、被征收人最多回选三套安置房；选择二套安置房的被征收合法建筑面积乘1.2系数后应大于或等于所选择安置小区最小户型建筑面积的两倍；选择三套安置房的被征收合法建筑面积乘1.2系数后应大于或等于所选择安置小区最小户型建筑面积的叁倍，回选安置房总建筑面积不得超过350平方。

②、回选安置房的可按实际享受政府最低控制价建筑面积另给予18个月临时过渡安置费和一次搬迁费（参照本方案第八条第一款执行）。

③、回选安置房补贴：产权调换回选安置房补贴不低于4.6万元。具体为：A.若被征收房屋建筑面积大于所选安置房建筑面积的按所选安置房建筑面积给予500元/m2补贴。B.若被征收房屋建筑面积小于所选安置房建筑面积的按被征收房屋建筑面积给予500元/m2补贴。C.不足4.6万元的按4.6万元执行，超过4.6万元按实际发生的购房补贴执行。

④、选择回选安置房另给予的18个月临时安置费用和一次搬迁费以及回选安置房补贴全部由征收项目部一次性付给房源单位冲抵被征收人购房款。

D.回选安置房付款方式：被征收人货币补偿款大于选房款的应付清全部选房款，征收人货币补偿款小于选房款的其货币补偿款应全部缴纳房款，不足房款，待交房时一次性交清。

E.凡选择陶文旅开发安置小区的不动产产权证由开发单位组织统一办理，办证正常费用由被征收户承担。

3、被征收房屋属于经营性店面房（含非住宅）的，按经营性店面房屋（非住宅）评估价原则上实行货币补偿。

**（二）根据产权证认定产权人，按产权比例对产权人依据建筑面积进行征收补偿。**

1、对全产权的个人建房、商品房、经营性店面房、办公、仓储等房屋的征收补偿：依据建筑面积按评估价进行补偿。

2、对全产权的房改房征收补偿，按实际测量确定建筑面积予以征收，对已买断40%产权的房改房先按公房买断政策买断60%部分产权后按实际测量确定建筑面积予以征收。

3、对单位自管公房和政府确定租金标准的直管公有房屋进行补偿：可按承租人的意愿，通过以下两种方式，依据房屋征收现场测量确定的建筑面积进行补偿：

（1）由原产权单位实行产权调换，产权调换的房屋由原房屋承租人继续承租，双方重新签订房屋租赁合同。

（2）由房屋承租人按照直管公房出售的有关规定结合建筑面积先行买断产权后再进行补偿安置（单位自管房可参照执行）。

4、被征收房屋已设立抵押权的，由抵押人与抵押权人解除抵押权。如不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，征收部门应当对被征收人实行货币补偿，并将补偿款向公证机关办理提存公证。

5、被征收人或产权单位在征收后应提供被征收房屋相关产权证，供相关部门办理权证注销，确因各种原因无法提供原产权请的，由被征收人提供登报声明后相关部门予以注销。

**（三）合法房屋建筑面积、用途等以房屋产权证载明的为准。**

1、征收范围内未经依法登记的建筑，应当组织有关部门依法调查、认定和处理。对房屋征收决定公告之日起在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋，一律不予补偿。

2、征收范围内临街“住改非”房屋的补偿安置：

（1）无合法有效工商营业执照和税务登记证的，仍按住宅进行补偿安置。

（2）有合法、有效的工商营业执照和税务登记证，并连续经营2年，由正常纳税记录，且房屋所有权证、营业执照和税务登记证载明的营业地点、时间一致的，根据双方认定面积，由评估机构评估确定“住改非”房屋价值。实行货币补偿。

（3）征收将直管公房和单位自管房改为非住宅的房屋，对其中三证齐全的承租户，可给予停产停业补助。

3、房屋征收公告之日前新建、改建、扩建的未成型建筑，按房屋在建工程进行评估予以补偿。

八、搬迁费、临时安置补助费及停产、停业补助费标准：

（一）被征收住宅房屋，按户建筑面积100m2以内（含100m2）的，每户每次补助搬迁费1200元，超出部分面积按9元/m2计算。

（二）被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积每平方米每月8元计发临时安置补助费，不足600元/月的按600元/月计发，补助时间为6个月。被征收人选择产权调换回选安置房的，按被征收房屋建筑面积每平方米每月8元计发临时安置补助费，临时安置补助为24个月。（分二次发放，货币结算发放6个月，回选安置房后，另补发18个月，注：以享受政府最低控制价面积计算）产权调换房屋到期未交付的，应当自逾期之日起按原标准1.5倍支付临时安置补助费，逾期超过12个月的，从超过之日起按原标准2倍支付临时安置补助费。

（三）被征收非住宅房屋，经营性店面房，按房屋建筑面积每平方米30元搬迁费，生产仓储、办公用房每平方米18元搬迁费。

（四）因征收经营性店面房（含非住宅经营性用房）造成停产、停业损失的，按营业用房的市场评估价值的5%给予被征收人一次性补偿停产停业补助费。

九、住房保障、优惠与奖励政策：

**1、住房保障政策**

被征收人符合住房保障条件并申请廉租房、公共租赁房的，政府优先给予配租、配售。

被征收人合法建筑面积少于36平方米且在同一城市区域内只有唯一一套住房的，选择货币补偿的，按建筑面积36平方米计算补偿金额；选择产权调换回选安置房的，先货币化结算，再回选安置房，1m2至50m2以内（含50m2）按最低控制价结算，超出部分面积按市场价结算。

**2、契税优惠政策**

产权调换的，可凭被征收房屋契税证明，按有关规定享受契税优惠政策。

**3、征收补偿奖励**

凡被征收人在接到《房屋征收通知书》下达之日起90天内提前签订征收协议并搬迁交房的实行以下奖励：

（一）选择货币补偿的住宅：按被征收房屋评估价（不含装修及房屋附属物等）补偿金额的20%给予奖励。经营性店面房：（含非住宅经营性用房）按被征收房屋评估价（不含装修及房屋附属物等）补偿金额的10%给予奖励。

（二）提前搬迁奖

被征收房屋建筑面积在100m2以内的（含100m2），在1—45天时段内签订征收协议并搬迁完毕的，给予每户10000元奖励,超出100m2以上的部分每平方按照100元/m2作为奖励；被征收房屋建筑面积在100m2以内的（含100m2），在46—90天时段内签订征收协议并搬迁完毕的，给予每户5000元奖励，超出100m2以上的部分每平方按照50元/m2作为奖励。

（三）货币单项奖励

凡选货币补偿的（不回选安置房）每户奖励10000元

（四）集中签约首签奖励

为全面推动棚改征收工作，鼓励被征收人积极签约，以项目部片区启动签约（见项目部纪要）之日起1-20天内集中现场签约的发放首签奖20000元，逾期一律不予发放。

**十、保障与监督**

（一）房屋征收部门和实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本方案规定的职责，由珠山区人民政府责令改正，通报批评，造成损失的，依法承担赔偿责任；对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）对采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（三）对贪污、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。

（四）纪检、监察部门对房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。

（五）审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用的监督。

（六）房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。备选评估机构应具备相应资质。

当事人对评估机构确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

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给予行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（七）因工程建设需要拆除的供电、供水、电讯、通信、广播电视、管道煤气等杆、管、线设施，由产权单位及时自行拆除，并按规划要求重新设置。

**十一、强制措施**

房屋征收部门与被征收人在征收与补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请珠山区人民政府按照征收方案依法作出补偿决定，被征收人可以依法申请行政复议或提出行政诉讼，被征收人在法定期限内不申请复议或不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由珠山区人民政府依法申请人民法院强制执行。

珠山区人民政府办公室秘书科 2019年3月29日印发