

# 德兴市人民政府

德府字〔2020〕30号

## 德兴市人民政府 关于印发德兴市城中村棚户区改造项目 建设房屋征收补偿方案的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，德兴高新区管委会，大茅山集团公司，大茅山风景名胜区管委会，市政府各部门、市直各单位：

《德兴市城中村棚户区改造项目建设房屋征收补偿方案》经市人民政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

（此件主动公开）



# 德兴市城中村棚户区改造项目建设 房屋征收补偿方案

为加快我市旧城改造步伐，改善居民居住条件，完善城市功能，优化城市环境，提升城市品位，促进我市经济社会发展，切实做好项目范围内房屋征收补偿工作，维护被征收人的合法权益，现根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、中纪委《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》的相关精神，结合我市推进棚改工作的实际情况，现就德府字〔2016〕199 号文件公布的征收补偿方案进行调整完善，制定本方案。

## 第一条 房屋征收依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
6. 《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》；
7. 住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部等《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》；
8. 国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）；
9. 其它涉及此项工作的相关法律法规及其他相关文件。

## **第二条 征收范围和对象**

德兴市城东及城西城中村棚户区改造项目涉及的单位和个人建筑物、构筑物。具体以政府发布房屋征收决定时规划征收红线图确定的范围为准。

征收对象为征收范围内建筑物、构筑物的产权人(以下简称被征收人)。

## **第三条 征收主体、征收部门和实施单位**

德兴市人民政府为项目房屋征收主体，市人民政府确定德兴市房屋征收补偿办公室为国有土地上房屋征收部门、德兴市自然资源局为集体土地上房屋征收部门，新营街道办事处、银城街道办事处、德兴市德投控股集团和德兴市保障性住房投资建设有限公司等相关部门共同承担房屋征收补偿和安置的具体工作。

## **第四条 征收补偿原则**

房屋征收补偿遵循“依法决策、程序规范、补偿公正、结果公开”的基本原则。

1.征收范围确定后，在征收范围内不得实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地用途等不当增加补偿费用的行为；不得办理房屋抵押、转让、租赁、户口迁入、分户、工商营业执照、税务登记等业务，违反本规定实施的，不予补偿。

2.对已依法登记的被征收人的房屋，其性质、用途和建筑面积原则上以房屋权属证书或其它合法凭证记载为准，权属证

书与实际不相一致的，可进行实地复测复核，以实际复测复核为准。

3. 对因历史等原因未持有相关手续的建筑，由项目所属街道办按照“尊重历史、实事求是、把握政策、公开合理”的原则负责组织调查认定。对符合条件的，可按其建筑面积补偿价款（含征收进度奖励）扣除 10% 进行补偿；对认定为违法的建筑，被征收人在规定期限内主动实施拆除的，按德府字〔2016〕158 号《德兴市人民政府关于制定德兴市征地涉及的房屋和青苗及地上附着物补偿标准的通知》文件的标准给予一次性 60% 的货币补助。超过规定期限或者在已决定征用的土地上继续实施违法建筑的，一律依法强制拆除，不予补偿。

4. 本次征收的补偿、安置对象为被征收房屋的产权所有人。被征收房屋土地使用权人或房屋所有权人已去世的，由属地街道办、居委会依法负责协调办理继承公证手续后，签订房屋征收补偿协议。依照继承权公证文书，有 2 人以上共同继承的，由共同继承人共同签订补偿协议，或者由共同继承人书面授权委托其中一人代为签订补偿协议。其内部的分配由全体继承人自行协商解决。涉及未房改的公有住房参照德府办字〔2016〕145 号《德兴市人民政府办公室印发关于对德兴市棚户区改造项目建设区域内的公有住房进行先房改后棚改的实施方案的通知》文件精神实施。

5. 房地产评估机构由被征收人和征收人采取协商的方式在我市已备案的评估机构中进行确定。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。

被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以自收到评估结果之日起 10 日内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，可以在收到复核结果之日起 10 日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

## 第五条 征收补偿、补助及奖励

### 一、住宅房屋征收补偿

本次住宅房屋征收补偿工作，提供货币化安置和产权置换（安置帮扶）两种方式，由被征收人根据自身情况自主选择其中一种。

#### （一）选择货币化安置方式

##### 1. 主体建筑面积货币补偿参考价：

房屋结构	货币补偿参考价(元/m <sup>2</sup> )
框架结构	3300
砖混结构	3150
砖木结构	3000
土木结构	2850

##### 2. 房屋征收按系数核算补偿价款

（1）主体房屋总层数为一层的。房屋补偿按照房屋主体建筑面积 1:1.6 系数进行计算，其屋顶上的楼梯间及杂物间等（指按房产测量规范可计算房屋建筑面积的部分）按 1:1 系数进行计算。

(2) 主体房屋总层数为二层以上(含二层)的。房屋补偿按照房屋主体建筑面积 1:1.4 系数进行计算。

3. 被征收人的室内装饰装修补偿, 根据被征收房屋室内装饰装修的实际目录, 按照德府字〔2016〕158 号文件的标准给予一次性货币补偿。

4. 搬迁费: 实行一次性支付搬迁费。被征收房屋主体建筑面积在 100 平方米以内的给予 2000 元搬迁费, 超过 100 平方米以上的按 20 元/m<sup>2</sup>的标准给予搬迁费。

5. 临时过渡安置补助: 被征收人在征收补偿签约期限内完成签约并腾空交房, 被征收房屋主体建筑面积在 100 平方米以内的一次性给予 6000 元补助, 超过 100 平方米以上的按 60 元/m<sup>2</sup>的标准补助。

被征收人年龄在 70 周岁(含 70 周岁)以上的老人(以身份证为准), 临时过渡补助每人增加 2000 元补助。

## (二) 选择产权置换(安置帮扶)安置方式

1. 被征收人选择产权置换(安置帮扶)的, 采取先实行货币化补偿再进行安置帮扶的方式进行安置。被征收人不得变更购买安置房协议主体。

2. 依照“征一还一”的原则进行安置帮扶。被征收人购买安置房面积超出被征收房屋主体建筑面积 20 m<sup>2</sup>之内的(房屋建筑面积为 55 m<sup>2</sup>以内含 55 m<sup>2</sup>的户型可放宽到 25 m<sup>2</sup>) 均按 5500 元/m<sup>2</sup> 结算安置购房款, 其余超出面积部分按商品房预售证公布的一房一价据实核算。由被征收人在收到房屋货币补偿款后 30

日内签订《安置帮扶协议》和《安置帮扶购房意向表》，并按意向选择的安置房面积缴纳 100%的购房价款，逾期则视为弃权，政府不予安置帮扶。

3. 安置帮扶为期房安置的，其临时过渡安置补助，以被征收人按规定签订《安置帮扶协议》并缴清购房款之日起开始计算，按其意向购买安置房户型建筑面积每平方米每月补助 6 元，补助总金额少于 600 元/月的，按 600 元/月计算。补助期限为 24 个月，安置房未在 24 个月内交付的，按实际超出时间计算补助。（临时过渡安置补助不重复计算）

## 二、非住宅房屋征收补偿

非住宅房屋、附属物及其他的建筑物、构筑物一律采取货币补偿方式，不享受政府安置帮扶。

### 1. 商业房屋

（1）商业房屋必须满足以下条件之一：

①有合法批建手续，房产证或土地证上用途有明确记载；  
②有按商业用地标准缴纳土地出让金依据；③办理了合法有效的营业执照及税务登记；④已连续营业二年以上且目前仍在营业的住宅改非住宅的房屋，可按非住宅房屋进行一次性货币补偿，但不享受政府安置帮扶。

（2）商业房屋补偿计算

一楼按照住宅房屋货币补偿参考价 1:1.8 系数补偿；二楼按照住宅房屋货币补偿参考价 1:1.6 系数补偿；三楼及以上楼层参照住宅房屋货币补偿参考价 1:1.4 系数补偿。

2. 行政部门、企事业单位、社会团体、集体组织的房屋权属证书内明确记载用途为住宅或商业的房屋征收，参照本方案的住宅或商业房屋的标准，予以一次性货币补偿。其它生产、生活及办公等用房，按照德府字〔2016〕158号文件的标准给予一次性货币补偿。其中层高：4m（含4m）以下的按1:1系数计算；4m—6m（含6m）的按1:1.2系数计算；6m以上的按1:1.3系数计算。

3. 被征收人的室内装饰装修补偿，根据被征收房屋室内装饰装修的实际目录，按照德府字〔2016〕158号文件的标准给予一次性货币补偿。

4. 搬迁费：一次性支付搬迁费，被征收房屋建筑面积在100平方米以内的给予2000元搬迁费，超过100平方米以上的按20元/m<sup>2</sup>的标准给予搬迁费。

5. 临时过渡安置补助：被征收人在征收补偿签约期限内完成签约并腾空交房，给予临时过渡安置补助6000元。

6. 停产停业损失补偿：对因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的损失给予补偿。商业、办公用房按建筑面积60元/m<sup>2</sup>.月；生产用房按建筑面积10元/m<sup>2</sup>.月的标准一次性补偿12个月；被征收人也可以参照房屋被征收前上年度月均应纳税所得额、同地段同类房屋市场租金等因素，申请评估确定补偿金额。

### 三、房屋阁楼、地下室、架空层及功能配套用房的补偿计算方式

阁楼高度（按房屋正面楼板至屋面与墙体的接触点）、地下



室层高、架空层层高、功能配套用房的平均高度：高度在 2.2m（含 2.2m，下同）以上的，按楼层水平投影面积的 1:1 系数进行计算；1.8m—2.19m 的，按楼层水平投影面积的 1:0.8 系数进行计算；1.5m—1.79m 的，按楼层水平投影面积的 1:0.5 系数进行计算。计入房屋主体征收面积，参照货币补偿参考价的标准进行计算补偿。

高度在 1.5m 以下的，根据建造结构及测绘规范按照德府字〔2016〕158 号文件标准给予一次性货币补偿。

#### 四、其它建筑物、附属物

按照德府字〔2016〕158 号文件规定给予一次性货币补偿。

#### 五、土地及青苗补偿

1. 征收范围内的土地由自然资源局对被征收人的土地面积、用地性质及所取得方式进行确认。

2. 土地性质为国有出让的，按照《德兴市人民政府关于公布城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（德府字〔2018〕128 号）的标准给予一次性货币补偿。

3. 房屋院内的自有空地。持有效土地使用证件或证明的按 200 元/m<sup>2</sup>的标准进行补偿，无有效证件及证明的按 100 元/m<sup>2</sup>的标准进行补偿。

4. 青苗、花木等作物按照德府字〔2016〕158 号文件规定给予一次性货币补偿。

六、若被征收人对房屋、土地等征收货币补偿价值有异议的，可以依照房地合一等原则，申请进行评估确定补偿价值。

## 七、征收补助及奖励

(一)征收补助：被征收人在征收补偿签约期限内完成协议签订并腾空交房的，对被征收人给予征收补助 3 万元。被征收人属精准扶贫对象的（以扶贫、民政部门登记为准）、二级以上伤残，被征收人（含共同所有人）身患重大疾病且在一年内支付医疗费在 10 万元（含 10 万元）以上的，给予征收补助 5 万元。符合上述补助条件的被征收人只享受其中一项。

(二)征收进度奖励：在房屋征收补偿签约期限开始之日起 30 天完成签约并腾空交房的，按房屋建筑面积补偿价款给予进度奖励：

1.征收补偿签约期限开始之日起 20 天内完成签约并腾空交房的，给予 25%的奖励；

2.征收补偿签约期限开始之日起 21 天至 30 天内完成签约并腾空交房的，给予 10%的奖励；

3.超过 30 天的不予奖励；

4.选择以评估的形式确定房屋征收补偿价值的，不享受此项奖励。

## 第六条 保障与监督

1.被征收主体房屋建筑面积不足 55 m<sup>2</sup>，且属于被征收人在德兴市范围内唯一住房的，均按 55 m<sup>2</sup>给予补偿，同等享受其他优惠和奖励政策。

2.被征收人取得的补偿款按有关规定免征个人所得税，用以购置房屋的按规定享受相关税收优惠政策。

3. 被征收人属企业单位，获得的补偿款所得税按德府常纪字〔2020〕7043号相关规定予以办理。

4. 房屋征收部门与被征收人征收补偿签约期限不少于30日，自房屋征收告知书公布之日起计算。

被征收人在上述签约期限内没有签订房屋征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由属地街道办事处会同房屋征收办等相关部门一起依照征收补偿方案报请市人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服，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，按照《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》规定依法申请人民法院强制执行。

5. 采取暴力、或暴力威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作依法进行，违反治安管理规定的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

6. 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。

7. 为了确保征收补偿工作进行，市纪检、监察部门设立举报电话（电话号码：12388），对房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。对工作人员在房屋征收与补偿工作中违反本方案规定，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，给予从重处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

8. 审计机关依照职责对征收补偿安置费用管理和使用情况  
进行审计监督，并实时公布审计结果。

## **第七条 其他事项**

1. 房屋征收前已发生的水、电、电话、有线电视等费用，  
由被征收人自行交清。建设单位负责将安置房内的水、电安装  
到户。安置房内的电话、宽带网络安装，由被征收人自行负责  
安装，费用由被征收人自行承担。

2. 自本方案公告发布之日起，被征收房屋存在租赁关系  
的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人  
与抵押权人依法自行解除抵押关系；产权人与抵押权人无法解  
除抵押关系的房屋征收部门应当对被征收人实行货币补偿，并  
将补偿款向公证机构办理提存公证；存在产权纠纷或产权不明  
晰的，由当事人互相予以协商解决，也可申请由属地街道办依  
法组织调处工作。在纠纷未予解决之前，补偿款及产权置换房  
屋暂由属地街道办负责代管，待纠纷处理达成协议，或者通过  
仲裁、诉讼取得生效法律文书后，按规定及时到位。

房屋征收部门及属地街道办不承担房屋租赁、抵押及产权  
纠纷所产生的任何经济和法律责任。

3. 被征收人在签定协议时其所持有的房屋所有权证和土  
地使用权证由征收部门统一负责收缴，并分别交由德兴市德投  
控股集团、德兴市保障性住房投资建设有限公司按规定办理所  
有权(使用权)注销手续。

4. 房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿安置协议

后，被征收人应按照协议约定期限完成搬迁并腾空房屋，在完成房屋交接后由德兴市德投控股集团、德兴市保障性住房投资建设有限公司分别按照棚改区域划分具体负责予以支付补偿款。逾期不搬迁并腾空交房的，房屋征收部门有权依法提起诉讼。

5. 为确保房屋拆除过程中的财产、生命安全，被征收人与房屋征收实施单位达成补偿安置协议后，须保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、管网线及各类用表设施，分别交由德兴市德投控股集团、德兴市保障性住房投资建设有限公司按规定确定具备资质的单位负责组织拆除。被征收人私自拆除损坏的，将按损失的价值扣除被征收人的补偿款。

6. 本方案自市政府发布房屋征收决定公告之日起实施，之前发布文件与本方案不一致的均以本方案为准。

7. 本方案未尽事宜，市政府授权德兴市棚户区改造领导小组研究。

8. 本方案由德兴市房屋征收补偿办公室负责解释。

