

赣州市章贡区人民政府文件

区府字〔2020〕3-15号

赣州市章贡区人民政府关于赣州市夏兰路及 附属设施建设工程项目国有土地上 房屋征收决定公告

为改善居民出行条件，提升路网通达能力，完善城市功能，因赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目等公共利益需要，赣州市章贡区人民政府决定依法对赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目国有土地上房屋进行征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十七条等法律法规规定，现将房屋征收决定有关事项公告如下：

一、房屋征收范围

赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目用地红线范围内所

涉的赣州蓉江新区高校园区管理处当塘村夜坑安置点返迁房，具体详见项目房屋征收范围红线图（附件1）。

二、房屋征收主体、征收部门及征收实施单位

（一）房屋征收主体：赣州市章贡区人民政府，具体事务委托赣州蓉江新区管理委员会实施。

（二）房屋征收部门：赣州蓉江新区住房和城乡建设局。

（三）房屋征收实施单位：赣州蓉江新区高校园区管理处。

三、签约期限和签约地点

（一）签约期限

1. 第一阶段签约期限：2020年7月10日起至2020年7月30日。

2. 第二阶段签约期限：2020年7月31日起至2020年8月9日。

（二）签约地点：赣州蓉江新区高校园区管理处。

四、征收补偿方案

按《赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目国有土地上房屋征收补偿方案》（附件2）执行。

五、其他事项

（一）被征收人应当在签约期限内与房屋征收部门签订《房屋征收补偿协议书》，被征收人在签约期限内拒不签订协议的，本府将按照征收补偿方案依法作出《房屋征收补偿决定》。

（二）被征收人应当在补偿协议约定或者房屋征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

（三）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，登

记机构依法注销或变更房屋所有权登记和土地使用权登记。

（四）被征收人如对本决定不服，可在本决定发布之日起60日内向赣州市人民政府申请行政复议，也可以在本决定发布之日起6个月内向赣州市中级人民法院提起行政诉讼，行政复议、行政诉讼期间征收决定不停止执行。

特此公告

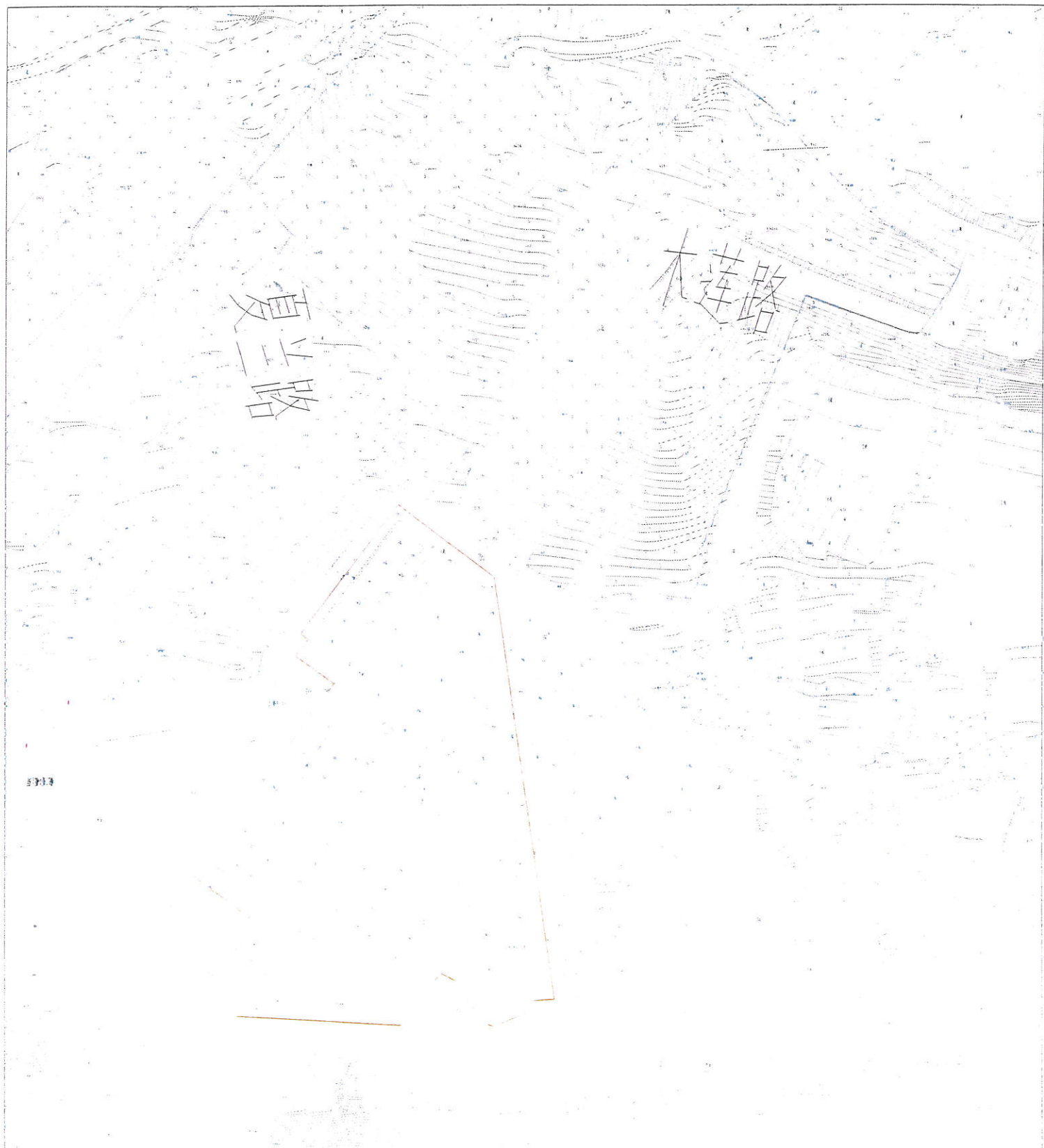
- 附件：1. 赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目国有土地上房屋征收范围红线图
2. 赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目国有土地上房屋征收补偿方案



附件 1



夏兰路及附属设施建设工程项目征收范围红线图



赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目 国有土地上房屋征收补偿方案

根据市政府规划和建设需要，为顺利实施赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目国有土地上房屋征收与补偿工作，切实维护被征收人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等规定，结合项目实际，制定本方案。

第一条 房屋征收与补偿的法律依据

- (一) 《中华人民共和国宪法》第十条、第十三条；
- (二) 《中华人民共和国物权法》第四十二条；
- (三) 《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条；
- (四) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)；
- (五) 《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)；
- (六) 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)；
- (七) 其他与国有土地上房屋征收与补偿相关的法律、法规、规章。

第二条 房屋征收的目的与原则

赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目是为了改善居民出

行条件，提升城市路网通达能力，完善城市功能，促进国民经济和社会的发展。

赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则，对被征收人给予公平合理的补偿。

第三条 房屋征收范围

赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目用地红线范围内所涉及的赣州蓉江新区高校园区管理处当塘村夜坑安置点返迁房，具体范围以房屋征收决定公告的征收范围红线图为准。

第四条 房屋征收部门和实施单位

赣州市章贡区人民政府为赣州市夏兰路及附属设施建设工程项目房屋征收主体，具体事务委托赣州蓉江新区管理委员会办理；赣州蓉江新区住房和城乡建设局为本项目房屋征收部门，负责组织实施本项目的房屋征收与补偿工作；房屋征收部门委托赣州蓉江新区高校园区管理处为房屋征收实施单位，承担本项目房屋征收与补偿的具体工作。

第五条 被征收房屋类型

（一）返迁房，是指赣州蓉江新区高校园区管理处当塘村夜坑安置点上被拆迁户自建的房屋。

（二）返迁房一层阁楼，按重置成本价予以补偿。

第六条 未依法登记建筑的认定和处理

根据赣州经济技术开发区返迁安置点返迁房规划，按占地

面积 96 平方米、建筑层数 3.6 层、建筑面积 342.56 平方米以内的实际面积认定为合法面积；超出部分认定为违法建筑。

第七条 被征收房屋建筑面积和用途的认定

（一）被征收的返迁房用途为住宅房屋。

（二）被征收房屋建筑面积严格按照《房产测量规范》（GB/T17986-2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）执行。

第八条 夜坑安置点返迁房征收补偿、补助及奖励

当塘夜坑安置点返迁房产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。一块返迁地上返迁房视为一户，只能选择一种补偿方式。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，按货币补偿处理。

（一）被征收人选择货币补偿的，具体补偿、补助和奖励包括：

1. 被征收房屋价值的补偿。对私有住宅房屋产权人按房屋征收决定公告之日被征收房屋的类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。

2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。搬迁补偿费按主房面积 5 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，不足 750 元/户的补足至 750 元/户。被征收房屋办理了工商营业执照且连续经营满三年的，另外给予经营户 1000 元/户的搬迁补偿。

临时安置补偿费按主房面积 8 元/平方米·月的标准向被征

收入一次性给予 3 个月的补偿，临时安置补偿费不足 800 元/户·月的补足至 800 元/户·月。

3. 被征收房屋装饰装修按照选定的评估机构评估价格补偿。

4. 补助及奖励。

(1) 购房补助：凡在补偿签约期限内完成协议签订，并在公告规定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房面积 500 元/平方米给予被征收人购房补助。

(2) 搬迁奖励：凡在公告规定的第一阶段完成协议的签订，并在公告规定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房面积 500 元/平方米给予被征收人搬迁奖励；在公告规定的第二阶段完成协议的签订，并在公告规定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收合法主房面积 300 元/平方米给予被征收人搬迁奖励。

在方案规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在公告规定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予购房补助和搬迁奖励。购房补助、搬迁奖励凭搬迁弃房验收单发放。

(二) 被征收人选择房屋产权调换的，具体补偿、补助和奖励包括：

1. 产权调换房屋。房屋征收部门根据规划在改造项目就近地段相对集中提供不低于被征收房屋套内建筑面积普通住宅期房作为产权调换房源，产权调换房屋位于赣州蓉江新区 A1-5 地块。被征收人按被征收房屋与提供用于产权调换房屋面积最接近值的原则选择产权调换房屋。产权调换房屋实行“谁先弃房，

谁先选房”的原则，以弃房顺序号先后选房；弃房顺序号相同的，随机抽签确定选房顺序。

产权调换房屋为套房，面积为一室一厅（约 40 平方米）、二室一厅（约 50 平方米）、二室两厅（约 60 平方米、80 平方米）、三室两厅（约 100 平方米、120 平方米），具体面积以实际产权调换房屋为准。产权调换房交付标准：符合国家住宅建设有关标准，入户门为普通防盗门（高层为防火门），室外窗户为铝合金或塑钢，水、电到户，室内墙体毛坯。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。对被征收房屋价值高于用于产权调换房屋价值的，由房屋征收部门向被征收人支付结算差价；对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门支付结算差价。

2. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。搬迁补偿费按主房面积 10 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，搬迁补偿费不足 1500 元/户的补足至 1500 元/户。

临时安置补偿费按主房屋面积 8 元/平方米·月的标准给予补偿。不足 800 元/户·月的补足至 800 元/户·月。临时安置补偿费自被征收人搬迁交房之日起至安置房交房后三个月止。产权调换房屋交付期限不超过 36 个月，因房屋征收部门的责任到期未交付的，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。

3. 被征收房屋装饰装修按照选定的评估机构评估价格予以补偿。

4. 补助及奖励。

(1) 差价奖励。凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房,等面积产权调换部分,对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的,差价部分作为征收部门对被征收人的奖励,予以免交。在公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的,或者在公告规定的搬迁期限内未完成搬迁的,差价部分不予奖励,由被征收人向征收部门结算。

(2) 房屋结构补助:凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房,依据被征收主房屋面积,按框架结构 100 元/平方米、砖混结构 60 元/平方米、砖木结构 20 元/平方米、土木结构 10 元/平方米,对被征收人给予补助。

(3) 时限进度奖:凡在公告规定的第一阶段签约期限内完成协议的签订,并在公告规定的搬迁期限内完成搬迁的,按被征收合法主房面积 500 元/平方米给予被征收人时限进度奖;在公告规定的第二阶段签约期限内完成协议的签订,并在公告规定的搬迁期限内完成搬迁的,按被征收合法主房面积 300 元/平方米给予被征收人时限进度奖。

(4) 装修补助:凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房,依据被征收主房屋面积,按 300 元/平方米标准对被

征收人产权调换房屋给予装修补助。

在公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者在公告规定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予房屋结构补助、时限进度奖。补助及奖励凭搬迁弃房验收单发放。

（三）附属设施及其他附属物的征收

房屋征收涉及附属设施、附着物、青苗等的征收补偿的，按附件 2-1、附件 2-2 规定的标准给予补偿。

第九条 违法建筑处理

（一）经认定为违法建筑的，在规定的时间内拒不配合处理的，由有关部门依法作出责令限期拆除违法建筑决定书并依法强制拆除，不予任何补偿或补助。

（二）对拒不停止违法建设的，由有关部门依法送达责令停止建设通知书；送达通知书后仍不停止的，依法查封施工现场；破坏已查封施工现场的，公安机关依法予以治安拘留等处罚。

（三）对阻挠和破坏征地拆迁工作，妨碍征地拆迁工作人员依法执行公务的，公安机关依法予以治安拘留等处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）对恶意投资抢建房屋骗取征收补偿款的，一经举报，由公安机关核实查处，严厉打击，追回补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十条 房屋征收评估机构选定办法

房地产价格评估机构、资产评估机构按照下列程序选定或

者确定：

（一）房屋征收部门向社会发布房屋征收评估信息；

（二）具有相应资质的房地产价格评估机构、资产评估机构向房屋征收部门报名；

（三）房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并符合资质条件的房地产价格评估机构名单和资产评估机构名单。评估机构不得少于3家，少于3家的，房屋征收部门可以分别从符合资质条件的房地产价格评估机构和资产评估机构中邀请；

（四）被征收人从公布的房地产价格评估机构和资产评估机构名单中分别协商选定1家，协商选定期限为7日，协商达成一致意见的，应将协商结果书面告知房屋征收部门；

（五）被征收人协商不成的，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，从公布的房地产价格评估机构和资产评估机构名单中分别投票选定1家；

（六）按照少数服从多数的原则投票仍不能选定的，房屋征收部门应当通过摇号、抽签等随机选定方式确定；

（七）房屋征收部门公布依法选定或确定的房地产评估机构和资产评估机构。

第十一条 房屋征收补偿签约期限、地点

房屋征收补偿签约期限不少于30天，具体时间在发布房屋征收决定公告时予以确定。

房屋征收补偿签约地点在发布房屋征收决定公告时予以确定。

第十二条 搬迁期限

房屋搬迁腾空的期限不少于 15 天，具体时间由征收补偿协议约定或征收补偿决定中规定的期限为准。

第十三条 住房保障

国有土地上房屋征收后的住房保障，按《赣州市中心城区国有土地上房屋征收住房保障办法》（赣市府办发〔2011〕27号）、《关于对〈赣州市中心城区国有土地上房屋征收住房保障办法〉部分条款进行修改的通知》（赣市府办发〔2011〕201号）文件执行。

第十四条 保障与监督

（一）房屋征收部门、房屋征收实施单位及政府相关职能部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由赣州蓉江新区管委会责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

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

（三）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）纪检监察机关负责接受征收过程中的违纪、违法举报投诉，对公职人员履职过程中违反党纪、政纪的行为进行调查、核实和处理。

（五）审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

（六）房地产评估机构的确定按《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）执行。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。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，按《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《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214号）等规定，应当在规定期限内提出异议、申请复核或申请鉴定，逾期未提出的，视为放弃相应权利。

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予以行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（七）被征收人拒绝配合被征收房屋测绘、评估的，房屋征收部门有权在公证机构现场公证下，依法开展测绘、评估工作；被征收人拒绝配合提交资料的，以房屋征收部门调查为准。

（八）被征收人在签约期限内达不成协议或者房屋产权人

不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告；被征收人在协议约定期限内或补偿决定规定期限内腾空弃房的，由政府依法强制腾空搬迁或申请人民法院强制执行。

第十五条 其他事项

（一）被征收房屋占用土地使用权为国有划拨性质的，被征收房屋价值原则上在国有出让土地上类似房地产市场价格基础上核减 10% 方式确定；被征收人对被征收房屋价值有异议的，可以由评估机构直接评估确定国有划拨土地上被征收房屋的价值。

被征收房屋是返迁安置地上建设的，按国有划拨土地上房屋予以评估补偿。

（二）在已安置返迁地上未建设房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，被征收人只能选择其中一种补偿方式，具体如下：

1. 被征收人选择货币补偿的，按照该安置返迁地楼面价 2014.24 元 / 平方米的标准进行补偿（69 万元 ÷ 342.56 平方米）；

2. 被征收人选择房屋产权调换的，被征收人可以获得产权调换房屋 342.56 平方米，但被征收人应向政府支付房屋建筑安装成本价，建筑安装成本价按 750 元 / 平方米，建筑面积 342.56 平方米计算。

（三）被征收房屋涉及出租的，由房屋产权人与承租人终止租赁合同。并按以下原则处理：

1. 由房屋所有权人与房屋承租人自行协商解决。如双方签订的《房屋租赁合同》对征收导致租赁合同解除补偿进行了约定，原则上双方可以参照约定协商处理；如租赁合同没有约定，可以考虑投入情况、剩余租赁期限、租赁到期后装修归属等协商处理装修补偿分配；对搬迁费用可以考虑各自需要搬迁物资情况协商分配。

2. 房屋所有权人与房屋承租人协商一致，但需要政府向房屋承租人支付款项的，由房屋征收部门、房屋征收实施单位与房屋所有权人、房屋承租人签订房屋征收补偿补充协议，根据协议将应支付给房屋所有权人部分款项支付给房屋承租人。

3. 房屋所有权人与房屋承租人协商未达成一致的，不影响房屋征收部门、房屋征收实施单位与房屋所有权人签订房屋征收补偿协议。针对存在争议的，补偿款暂缓发放，并明确告知房屋承租人可以在一定时间内向法院提起诉讼解决，逾期不提起诉讼的，则向房屋所有权人发放补偿款，但发放前应要求房屋所有权人出具承诺书。

（四）被征收房屋涉及抵押的，房屋产权人应当如实声明，并与抵押权人重新设定担保或者达成债务清偿协议，否则房屋征收部门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。

（五）凡已给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，均交由房屋征收部门处置。被征收人交房前人为拆除原房屋固定设

施的，按损失的价值扣除被征收人的相应补偿金额。

（六）被征收房屋建筑面积、用于产权调换房屋建筑面积均含公摊面积。

（七）被征收房屋涉及的小学、初中学生可以在原学校或者现居住地就近学校就读，教育主管部门应无条件办理学生学籍转接手续，学校不得收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。

（八）本方案与国有土地上房屋征收与补偿相关法律、法规、规章和上级文件不一致的，以相关法律、法规、规章和上级文件规定为准。

（九）本方案自印发之日起实施。

附件：2-1. 附属设施及其他地上附着物补偿标准

2-2. 果树、茶树等青苗费补偿标准

附件 2-1

附属设施及其他地上附着物补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准（元）	备注
1	室外水池	立方米	50	
2	沼气池	座	2500	废弃不用的不予补偿。
3	砖砌井	立方米	220	①包括井台及周围水泥地面；②废弃不用的不予补偿。
4	石砌井	立方米	200	①包括井台及周围水泥地面；②废弃不用的不予补偿。
5	土井	立方米	100	废弃水井不予补偿。
6	机钻井	口	3000	
7	手压井	口	1000	①包括井台及周围水泥地面； ②每户限补一座；废弃不用的不予补偿。
8	粪坑（水泥）	立方米	50	
9	化粪池	个	1000	
10	砖围墙	平方米	70	
11	水泥路面	平方米	50	
12	沥青路面	平方米	30	
13	砂石路面	平方米	20	
14	水泥坪	平方米	35	砖石垫层，水泥抹面；贴地砖每平方米增加 10 元。
15	砖砌八字明沟	米	40	按长度计算。
16	砖砌暗沟	米	60	按长度计算。

17	片石护坡（堡坎）	立方米	130	按砌体体积计算。
18	砖砌护坡（堡坎）	立方米	150	按砌体体积计算。
19	暗硃涵管	米	40	Φ200 毫米以下。
20	1 寸镀锌水管	米	30	室内和外墙上的已计入房屋补偿价格，不另补偿。
21	动力线	米·根	6	四线。
22	电话	户	158	迁移。
23	有线电视	户	180	迁移。
24	太阳能热水器	台	300	迁移。
25	空调、电热水器	台	200	迁移。
26	水泥电杆	根	1000	10 米以上。
27	水泥电杆	根	800	8-10 米。
28	水泥电杆	根	600	8 米以下。

附件 2-2

果树、茶树等青苗费补偿标准

树龄 金额(元) 品种	单位	1-3年	4-7年	8-12年	13-20年	21年以上 30年以下	31年 以上
沙田柚	株	3-10	15-30	36-90	120	150	50
普通柚	株	2-5	9-14	17-40	50	75	50
甜橙	株	2-9	14-25	36-70	80	125	50
柑桔	株	3-10	14-30	36-90	120	150	50
金桔	株	3-9	15-25	30-60	70	100	50
梨	株	2-4	6-17	22-34	70	100	50
广桃	株	2-4	5-13	18-27	32-45	40元以下	10
李、梅	株	2-4	5-13	18-32	36-45	40元以下	10
枇杷	株	2-9	11-23	27-45	50-64	64元以下	20
葡萄	株	12-9	11-34	37-55	58-73	73元以下	20
柿	株	2-9	11-19	27-55	60-90	90元以下	20
枣	株	2-5	8-10	14-18	22-33	33元以下	5
石榴	株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	5
板栗	株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	10
酸橙柚	株	1-2	3-7	9-15	18-27	27元以下	5
毛桃	株	1-2	3-7	9-18	22-32	32元以下	5
油茶	株	1-2	4-9	14-27	33-54	54元以下	50
油桐	株	1.5-3	4-9	14-27	33-54	54元以下	50