

赣州市南康区人民政府

关于赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目国有土地上房屋征收决定公告

为了改善居民生活条件，完善我区城市基础设施建设，提升城市形象，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》《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》等有关规定，本府依法决定对赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目项目范围内国有土地上房屋实施征收，现将征收决定有关事项公告如下：

一、房屋征收项目及范围

征收项目：赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目。

征收范围：详见房屋征收范围红线图（附件1）。

二、房屋征收部门及实施单位

房屋征收部门为南康区住房和城乡建设局；房屋征收部门委托南康区东山街道办事处为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、征收补偿协议签约期限、搬迁期限

签约期限：自2021年12月22日起至2022年3月22日止，具体分三个时间段，其中第一时间段为2021年12月22日至2022年2月21日，第二时间段为2022年2月22日至2021年3月11日，第三时间段为2022年3月12日至2021年3月22日。

搬迁期限：自2021年12月22日起至2022年3月22日止，具体分三个时间段，其中第一时间段为2021年12月22日至2022年2月21日，第二时间段为2022年2月22日至2021年3月11日，第三时间段为2022年3月12日至2021年3月22日。

四、征收补偿方案

按《赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造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

1. 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，登记机构依法注销房屋所有权登记和国有土地使用权登记。

2. 被征收人应当在签约期限内签订补偿协议，拒不签订的，本府将按照征收补偿方案依法作出房屋征收补偿决定。

3. 被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

4. 被征收人如对本征收决定有异议的，可在征收决定公布之日起60日内依法向赣州市人民政府申请行政复议，或在6个月内依法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. 赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目
国有土地上房屋征收范围红线图
2. 赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目
国有土地上房屋征收补偿方案



附件1

赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目 国有土地上房屋征收范围红线图



附件2

赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

为顺利推进赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造等项目国有土地上房屋征收工作，切实保障被征收人合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省政府令第242号）的规定，结合我区实际，制定本方案。

一、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，对被征收人给予公平补偿。

二、征收范围

赣州市南康区东山窑边地块旧城区改造项目范围内的国有土地上房屋及其他建（构）筑物，具体范围以房屋征收决定公告的房屋征收范围红线图为准。

三、征收部门和实施单位

房屋征收部门为南康区住房和城乡建设局；房屋征收部门委托南康区东山街道办事处为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

四、征收补偿签约期限

征收补偿签约期限在发布房屋征收决定公告时予以确定。

五、征收补偿实施程序

(一) 调查登记。在房屋征收实施前, 由房屋征收实施单位组织对征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记, 被征收人应当予以配合, 调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

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内容为准。对证载面积有异议的, 在征收补偿签约期限内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补偿。

2. 未经登记的建筑, 建筑面积须经有资质的房屋测绘机构测绘确定, 并由房屋征收部门会同自然资源及房屋征收实施单位依法依规进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑部分的, 给予相应补偿, 但应扣减补交房屋产权证相关税费; 对认定为违法建筑的, 不予补偿。

(二) 宣传发动。由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解释工作。

(三) 签订补偿协议。发布房屋征收决定公告后, 由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、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项, 签订房屋征收补偿协议。

房屋征收部门与被征收人在房屋征收公告确定的征收补偿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区政府按照本方案作出补偿决定, 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。在补偿决定规定的期限内不搬迁交房的，由区政府依法申请法院强制执行。

（四）发放补偿资金、搬迁交房。房屋征收部门按协议约定或补偿决定对被征收人予以补偿后，被征收人应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。

（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实施单位验收合格后，由房屋征收部门发放房屋征收补助、奖励资金。

（六）过渡与安置。根据协议的约定给予过渡与安置。

（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。

六、住宅房屋征收补偿、补助及奖励

住宅房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）货币补偿

1. 被征收房屋价值的补偿。对住宅房屋产权人按被征收房屋的类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。被征收房屋价值由依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

2. 因征收房屋造成的搬迁和临时安置的补偿

（1）搬迁补偿。按 3000 元/户标准给予搬迁补偿。

（2）临时安置补偿。按被征收主房屋合法建筑面积以 100 元/m²的标准给予一次性补偿。

3. 补助、奖励

(1) 购房补助。凡在征收补偿签约期限内完成协议签订，给予被征收人征收房屋价值 20% 的购房补助。

(2) 搬迁奖励。凡在征收补偿签约期限内完成协议签订并搬迁交房，第一阶段予以征收房屋价值 20% 的奖励，第二阶段予以征收房屋价值 15% 的奖励，第三阶段予以征收房屋价值 10% 奖励，超过期限的不予奖励。

(3) 补助、奖励资金按实际搬迁交房时间计算，凭搬迁交房验收单发放。

(二) 房屋产权调换

1. 被征收人选择房屋产权调换的，由政府提供不低于征收房屋套内建筑面积普通住宅房屋用于产权调换，并与被征收人计算、结清征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。对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结算差价；对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。

在产权调换中，因户型差异，提供用于产权调换的住宅面积超出应安置面积 10 平方米以内的部分，按 2300 元/平方米由被征收人向征收部门结算；超出 10 平方米以上部分及安置后的剩余面积按交房时同地段类似普通商品房市场价格结算，市场价格由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

产权调换房屋实行期房安置，安置对象为选择产权调换的被

征收房屋产权人。在规定时间内完成搬迁交房的，按地块以“谁先弃房，谁先选房”的原则选择产权调换房。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。

2. 被征收房屋装饰装修的补偿：对被征收主房屋装饰装修的补偿，委托依法选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 因征收房屋造成的搬迁和临时安置的补偿

(1) 搬迁补偿。按 3000 元/户标准给予两次搬迁补助。

(2) 临时安置补偿。第一年按 1000 元/月每户的标准给予临时安置补偿费；第二年度按 1100 元/月每户给予临时安置补偿，第三年度按 1200 元/月每户给予临时安置补偿，第四年度按 1500 元/月每户给予临时安置补偿，第五年度起按 2000 元/月每户给予临时安置补偿。

4. 奖励

(1) 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。超出征收补偿签约期限的，差价部分不予奖励，由被征收人向征收部门结算。

(2) 凡在征收补偿签约期限内签订协议并搬迁交房，对被征收人按被征收主房建筑面积，第一阶段奖励 260 元/平方米，第二阶段奖励 200 元/平方米，第三阶段奖励 140 元/平方米，超

过征收补偿签约期限的不予奖励。

(3) 奖励资金按实际搬迁交房时间计算，凭搬迁交房验收单发放。

七、私有店面及住改非房屋的征收

(一) 证载为店面的征收

征收房屋产权证载明用途为店面（商业）的房屋，或者证载用途为商住房屋中店面（商业）部分（店面（商业）面积以临街道第一层第一自然间面积为限，房屋产权证标注明确的以证载为准），产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1. 货币补偿

(1) 被征收房屋价值的补偿。对私有店面产权人按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) 因征收房屋造成搬迁的补偿。按店面（商业）主房屋面积 5 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，搬迁补偿不足 750 元/户的补足至 750 元/户。

(3) 因征收房屋造成停产停业损失的补偿。由房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人根据相关法律规定协商确定，协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋价值的 5‰；协商不成的，委托依法选定的评估机构评估确定。停产停业损失补偿期限为 6 个月。

(4) 购房补助：在规定搬迁期限内完成搬迁交房的，按被征收房屋价值的 10% 给予被征收人购房补助。

(5) 搬迁奖励：凡在征收补偿签约期限内签订协议并搬迁交房，对被征收人按被征收店面（商业）建筑面积，第一阶段奖励 260 元/平方米，第二阶段奖励 200 元/平方米，第三阶段奖励 140 元/平方米，超过征收补偿签约期限的不予奖励。

2. 房屋产权调换

(1) 产权调换房屋：被征收人选择房屋产权调换的，区政府提供不低于被征收房屋套内建筑面积普通店面（商业）房屋用于产权调换，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

在规定时间内完成搬迁交房的，按地块“谁先弃房，谁先选房”的原则，由被征收人根据被征收房屋面积与实际安置房屋面积最接近值选择的原则安置店面。

(2) 被征收房屋装饰装修补偿。对被征收主房屋装饰装修的补偿，委托依法选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

(3) 因征收房屋造成搬迁的补偿。按店面（商业）主房屋面积 5 元/平方米的标准给予被征收人二次搬迁补偿，搬迁补偿不足 1500 元/户的补足至 1500 元/户。

(4) 因征收房屋造成停产停业损失的补偿。由房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人根据相关法律规定协商确定，协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋价值的 5%；协商不成的，委托依法选定的评估机构评估确定。停产停业损失补偿期限自被征收房屋搬迁交房之日起至产权调换

房屋交付之日止。

(5) 奖励。凡在征收补偿签约期限内签订协议并搬迁交房的, 对被征收人按被征收主房建筑面积, 第一阶段奖励 260 元/平方米, 第二阶段奖励 200 元/平方米, 第三阶段奖励 140 元/平方米, 超过征收补偿签约期限的不予奖励。

(二) 住改非房屋的征收

1. 房屋权属登记为住宅, 实际用途改变为营业性用途的房屋, 必须同时满足以下条件, 方可认定临街道第一层第一自然间房屋为住改非房屋:

(1) 有合法、有效的营业执照或者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;

(2) 已办理税务登记并具有税负核定凭证;

(3) 被征收房屋在本方案公布实施前连续三年直接用于商业活动(但不包括仓储、厂房等), 且在征收前一直正常经营的。

2. 征收住改非房屋, 仍按征收住宅房屋相关标准给予补偿, 但对实际用于经营的部分, 增计该部分征收补偿金额的 30%, 用于商品及营业用具自行处理、搬迁等费用。

征收住改非房屋, 对实际用于经营的部分, 不给予临时安置的补偿, 但给予停产停业损失的补偿。补偿标准由房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人根据相关法律规定协商确定, 协商确定的停产停业损失每月补偿标准不得超过被征收房屋价值的

5‰；协商不成的，委托依法选定的评估机构评估确定。

被征收人选择货币补偿的，一次性补偿停产停业损失 6 个月；选择房屋产权调换的，自被征收房屋搬迁交房之日起至产权调换房屋交付之日止。

八、附属设施（附着物）、临时建筑的征收补偿

（一）房屋征收涉及附属设施（附着物）征收的，按附件 1 给予补偿。

（二）临时建筑的征收，未超过批准期限的临时建筑，按照附属房标准（见附件）给予货币补偿；超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

九、保障与监督

（一）政府及房屋征收部门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，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由区政府责令改正，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；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（三）房地产评估机构的确定按《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（省政府令第 242 号）、《南康市国有土地上房屋征收评估机构选择办法（试行）》（康府发〔2013〕12 号）

文件执行。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）文件执行。

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。

（四）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。

（五）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。

（六）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；被征收人未在协议约定期限内或补偿决定规定期限内腾空弃房的，依法申请人民法院强制执行。

十、其他事项

（一）对被征收房屋的建筑结构、年代和房屋用途的认定，以房屋所有权证标注为准；房屋所有权证未标注的，以原始档案

记载、产籍资料标注为准。

(二) 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

(三) 实行产权调换的，等面积内办证相关费用由房屋征收部门承担，超出被征收住宅面积部分，由被征收人承担。

(四) 产权调换安置房的交房标准：符合国家住宅建设有关标准，进户为普通防盗门（高层为防火门），室外门窗为铝合金或塑钢；水、电、气、通讯、有线电视到户。

(五) 安置房建筑面积均含公摊面积。

(六) 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。

(七) 被征收房屋涉及抵押的，房屋产权人应当如实声明，与抵押权人重新设定担保或者达成债务清偿协议以解除抵押权，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。

(八) 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。

附件：附属房、生活生产设施及其他地上附着物补偿标准。

附件

附属房、生活生产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)	说 明
1	附属房	平方米	290	砖混
			230	砖木
			150	土木
2	钢架棚	平方米	80	
3	简易棚	平方米	50	
4	室外水池	立方米	50	
5	沼气池	座	2500	废弃不用的不予补偿。
6	砖砌井	立方米	220	1. 包括井台及周围水泥地面; 2. 废弃的不予补偿。
7	石砌井	立方米	200	1. 包括井台及周围水泥地面; 2. 废弃的不予补偿。
8	土井	立方米	100	废弃的不予补偿。
9	手压井	口	1000	1. 包括井台及周围水泥地面; 2. 每户限补一座; 3. 废弃的不予补偿。
10	机钻井	口	3000	
11	粪坑(水泥)	立方米	50	
12	粪坑(三合土)	立方米	30	
13	化粪池	座	1000	
14	砖(石)围墙	平方米	70	
15	土围墙	平方米	45	
16	水泥路面	平方米	50	
17	沥青路面	平方米	30	
18	沙石路面	平方米	20	

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	说 明
19	三合土路面	平方米	15	表面平整。
20	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。
21	三合土坪	平方米	15	三砂捣制,表面拍光。
22	砖砌八字明沟	米	40	按长度计算。
23	砖砌暗沟	米	60	按长度计算。
24	片石护坡(堡坎)	立方米	130	按砌体体积计算。
25	砖砌护坡(堡坎)	立方米	150	按砌体体积计算。
26	暗硃涵管	米	40	Φ200 毫米以下。
27	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。
28	动力线	米·根	6	四线。
29	电话	户	158	迁移。
30	有线电视	户	180	迁移。
31	太阳能热水器	台	300	迁移。
32	空调、电热水器	台	200	迁移。
33	水泥电杆	根	1000	10 米以上
34	水泥电杆	根	800	8—10 米。
35	水泥电杆	根	600	8 米以下。
36	变压器	台	30000	
37	锅炉	只	6000	5 吨以上。
38	锅炉	只	4000	5 吨以下。
39	三厢电表	只	3000	
40	单厢电表	只	800	
41	水表	只	300	

赣州市南康区人民政府办公室

2021 年 12 月 22 日印发
