

赣州市章贡区人民政府

赣州市章贡区人民政府 赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造 项目国有土地上房屋征收补偿方案 征求意见及修改情况的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十一条、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十四条的规定，赣州市章贡区人民政府于2023年11月23日公布了《赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》并公开征求公众意见，征求意见期限为2023年11月23日至2023年12月22日。征求意见期间，通过来信来访、入户调查、问卷等多种形式广泛听取了被征收人和其他权利人的意见、建议。房屋征收部门对意见、建议进行了汇总梳理，并会同实施单位等部门对意见、建议进行了讨论，对部分合理意见进行了采纳，现就征求意见情况和根据征求意见修改方案情况公告如下：

一、收集意见情况

征求意见期间，收集到的被征收人的意见主要有：

1. 房屋户口本里已经登记 20 年以上的成员，是否可代替私有住宅房屋所有权人签字领取货币补偿。
2. 在马坡岭附近提供产权调换的房源。
3. 购房补助发放的房票可以转让，房票可用于购买二手房。
4. 征收补偿基准价与府衙征收一样。

二、意见采纳情况说明

1. 关于被征收人。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）第二条、《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 242 号）第一条的规定，征收国有土地上单位、个人的房屋，被征收房屋所有权人为被征收人。房屋征收部门在征收时，以不动产登记的所有权人为被征收人。

本条不予以采纳。

2. 关于产权调换房屋地点。根据《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 242 号）第二十六条第三款的规定，就近地段的范围，产权调换房屋具体由房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案征求意见过程中确定。赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造项目的产权调换房屋地点为本地块及周边地块。

本条详见《赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》。

3. 关于购房补助：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）第十七条规定：“市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励”，该条款未对补助发放形式予以强制性规定，故我区以房票形式发放购房补助依法有据，并能有效促进本区房地产市场健康有序发展，且该补助政策仅针对被征收人，故不得变现或用于购买二手房。因此，对被征收人提出的要求将购房房票转让或购买二手房的意见，不予采纳。

4. 关于被征收房屋货币补偿评估基准价。根据《国有土地上房屋征收和补偿条例》第十九条、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十条的规定，被征收房屋价值是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确定。被征收房屋的价值是根据《国有土地上房屋征收评估办法》及相关技术规范，在考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响因素，由依法选定的房地产价格评估机构按房屋征收决定公告之日类似房地产的市场评估价格评估确定。赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造项目的被征收房屋与赣州市郁孤台历史文化街区“府衙”建设项目的被征收房屋区位、建筑结构、新旧程度等因素均不一致，被征收房屋货币补偿评估基准价无法一样。

本条不予采纳。

三、方案修改情况

1. 补偿方案第八条第（一）项私有住宅房屋的征收第1点第（3）项第①小项中“购房补助：凡在协议签订通告规定期限内完成协议签订并搬迁弃房的，按所在地段的住宅货币补偿评估基准价格确定的被征收房屋价值的20%给予被征收人购房补助。购房补助以房票形式发放，补助不可折现、不可转让”，修改为“购房补助：①购房补助：A. 在2024年2月29日及以前签约的，被征收人仍享受按所在地段的住宅货币补偿评估基准价格确定的被征收房屋价值的20%给予被征收人购房补助及《赣州市章贡区人民政府办公室关于印发章贡区被征收人购房享受房票优惠工作试点方案的通知》（区府办字〔2023〕56号）政策。

B. 在2024年3月1日及以后签约的，凡在协议签订通告规定期限内完成协议签订并搬迁弃房的，按1600元/平方米给予被征收人购房补助，购房补助以房票形式发放，房票补助不可折现。被征收人不重复享受章贡区政府的其它购房补助政策。

被征收人在章贡区十个镇（街道）区域范围内购买一手商品房住房，对购房面积在实际被征收住宅主房面积以内的部分可使用房票。房票使用有效期为一年（即章贡区政府在发布《征收决定公告》之日起1年内）。房票补助只能在章贡区入库房票企业中使用。

2. 补偿方案第八条第（一）项私有住宅房屋的征收第2点第（1）小项中“被征收人选择房屋产权调换的，赣州市章贡区

人民政府根据规划提供不低于被征收房屋建筑面积普通住宅期房用于产权调换”，修改为“被征收人选择房屋产权调换的，赣州市章贡区人民政府根据规划在征收项目就近地段相对集中提供不低于被征收房屋建筑面积普通住宅期房用于产权调换”。

3. 补偿方案第八条第（一）项店面（商业）房屋的征收第2点第（1）小项中“被征收人选择房屋产权调换的，赣州市章贡区人民政府根据规划提供不低于被征收房屋建筑面积普通住宅期房用于产权调换”，修改为“被征收人选择房屋产权调换的，赣州市章贡区人民政府根据规划在征收项目就近地段相对集中提供不低于被征收房屋建筑面积普通住宅期房用于产权调换”。

补偿方案具体内容，以《赣州市章贡区马坡岭及周边地块棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》为准。



