

# 赣州市章贡区人民政府

## 赣州市章贡区人民政府 关于公布《赣州市第七中学南区扩建项目国有 土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》 及征求公众意见的公告

为完善教育基础设施建设，依法推进征收补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（江西省人民政府令第242号）等有关规定，本府拟决定依法对赣州市第七中学南区扩建项目用地范围内国有土地上房屋实施征收。

房屋征收部门赣州市章贡区住建局拟定了《赣州市第七中学南区扩建项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），本府组织相关部门对该方案征求意见稿进行了论证，现将该方案征求意见稿予以公布，并公开征求公众意见，征求意见期限为30日（2024年3月27日至2024年4月26日）。

如房屋征收范围内被征收人、其他权利人对《征求意见

稿》有意见、建议，请在2024年4月26日前以书面、当面口头或电子邮件方式提出。

特此公告。

联系单位：赣州市章贡区住保中心

联系地址：赣州市章贡区阳明路26号

联系人：谢先生

联系电话：0797-8199647

电子邮箱：zgqfgjzsk@163.com



# 赣州市第七中学南区扩建项目国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为顺利实施赣州市第七中学南区扩建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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《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》等法律法规有关规定，结合项目实际，制定本方案。

## 一、征收目的

实施赣州市第七中学南区扩建项目，是为了完善教育基础设施建设，改善教学环境，提升教学质量。

## 二、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合理公平补偿。

## 三、征收范围

赣州市第七中学南区扩建项目涉及赣江街道用地范围内国有土地上房屋，征收范围详见房屋征收范围公告的征收范围红线图，最终以房屋征收决定公告的征收范围红线图为准。

## 四、征收部门和实施单位

赣州市章贡区住建局为房屋征收部门，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市章贡区住保中心、赣州市章贡区赣江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。

## 五、被征收房屋类型

（一）私有住宅房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有，在国有住宅用地上建设的证载用途为住宅的房屋。

（二）店面（商业）房屋，是指在国有商服用地上建设的证载用途为店面、商业、写字楼、酒店等用途的房屋。

（三）住改非房屋，是指在国有住宅用地上建设，证载用途为住宅实际用途改变为营业性用途的房屋。

（四）单位（企业）自管公房，是指机关、团体、企事业单位自行经营管理的，房屋所有权为国有或集体所有的房屋。

（五）附属房、附属设施，是指起到补充功能的配套用房、设施。

## 六、未经登记建筑的认定和处理

（一）未依法登记的建筑，由区住建局、区城管局、市自然资源局章贡分局、区住保中心等部门（单位）及赣江街道办事处共同调查认定，对调查认定为合法的建筑或者未超过批准期限的临时建筑，予以补偿；对调查认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）未依法登记的建筑有下列情形之一的，认定为合法建筑：

1. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造竣工的未经登记的建筑；

2. 已依法取得建设工程规划许可证及相关施工批准手续并按其规定建造竣工、但尚未办理房屋登记的建筑；

3. 在合法取得的国有土地上建造竣工的，且符合建造时规划条件的建筑。

（三）未依法登记的建筑，不符合上述认定为合法建筑的情形，且有下列情形之一的，认定为违法建筑：

1. 非法占用国有土地建造的建筑；
2. 不符合建造时规划条件的建筑；
3. 房屋征收范围公告发布后抢建的建筑；
4. 其他依法应当认定为违法建筑的情形。

## 七、被征收房屋建筑面积和用途的认定

（一）被征收房屋建筑面积和用途，以房屋所有权证、不动产权证书和房屋登记簿的记载为准；房屋所有权证、不动产权证书不一致的，除有证据证明房屋登记簿记载的确有错误外，以房屋登记簿记载的为准。

被征收房屋房屋所有权证、不动产权证书载明的房屋设计用途与国有土地使用证、不动产权证书载明的土地用途不一致的，以土地用途为准。

（二）未办理房屋产权登记或者阳台、楼梯间等未纳入证载建筑面积的未经依法登记建筑，由测绘机构统一测绘确定建

筑面积，其中：未纳入证载建筑面积的公摊部分，由测绘机构统一测绘确定公摊部分总建筑面积，并按分摊规则计算确定被征收房屋的公摊面积。

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。

（三）被征收人将证载用途为住宅的房屋，实际用途改变为营业性用途的，同时满足以下条件，可以将被征收房屋临街第一层第一自然间认定为住改非房屋：

1. 被征收房屋必须是合法住宅房屋；
2. 办理了营业执照，营业执照载明的营业场所为被征收房屋，且征收前一直在正常经营；
3. 在发布房屋征收范围公告前连续3年实际用途改变为经营性用途的，直接用于商业活动，且不包括仓储、厂房等。

## 八、征收补偿、补助及奖励

### （一）私有住宅房屋的征收

征收私有住宅房屋，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。

1. 被征收人选择货币补偿的，可以获得下列补偿、补助、奖励：

#### （1）被征收房屋价值（含装饰装修）的补偿

对私有住宅房屋所有权人按房屋征收决定公告之日被征收

房屋类似房地产的市场价格实行货币补偿。被征收房屋的价值（含装饰装修），由房屋征收部门委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。被征收人在签约期限内签订补偿协议的，可以自愿选择按照房屋征收部门确定的住宅货币补偿评估基准价进行补偿；在签约期限内未签订协议的，一律按依法选定的房地产价格评估机构对被征收房屋价值（含装饰装修）的评估结果进行补偿。

### （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 1500 元/户的补足至 1500 元/户；

②临时安置补偿：按主房屋面积 8 元/平方米·月的标准给予被征收人一次性三个月临时安置补偿费；临时安置补偿费不足 1200 元/户·月的补足至 1200 元/户·月。

### （3）补助及奖励

①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。

同时按照《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）政策执行。被征收人在章贡区十个镇（街道）区域范围内购买一手商品住房，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

赣州市章贡区政府在发布《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搬迁奖励：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，第一阶段予以20%的奖励，第二阶段予以15%的奖励，第三阶段予以10%奖励，超过期限的不予奖励。搬迁奖励按实际搬迁弃房时间计算，凭搬迁弃房验收单发放。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，可以获得下列补偿、补助、奖励：

#### (1) 被征收房屋价值的补偿

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，附属房不予以安置。

被征收住宅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。对被征收合法主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；对被征收合法主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。

产权调换房屋实行“谁先弃房，谁先选房”的原则，以搬迁弃房验收顺序先后选房；弃房验收顺序相同的，随机抽签确定选房顺序。



被征收人选择产权调换的，实行等面积置换；由被征收人根据被征收面积与实际安置面积最接近值选择安置房的原则。在产权调换中，因公摊面积及户型差异，提供用于产权调换的住宅面积超出应安置面积 10%（含 10%，且不超过 20 平方米）以内的部分，按 3650 元/平方米由被征收人向征收部门结算，超出 10%（或者超出 20 平方米）以上部分以及安置后的剩余面积按交房时同地段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。产权调换房屋户型（面积）有二室二厅（60 平方米、80 平方米左右）、三室二厅（100 平方米、120 平方米左右），具体面积以实际交房面积为准。

### （2）被征收房屋装饰装修补偿

对私有住宅房屋装饰装修的补偿，按不高于 500 元/平方米的标准与被征收人协商；协商不成的按依法选定的房地产价格评估机构对装饰装修价值的评估结果进行补偿。

### （3）因征收房屋造成搬迁及临时安置的补偿

①搬迁补偿：按主房屋面积 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 3000 元/户的补足至 3000 元/户。

②临时安置补偿：按主房屋面积建筑面积 8 元/平方米·月的标准给予临时安置补偿，不足 1200 元/月的补足至 1200 元/月。产权调换房屋交付期限不超过 36 个月，因房屋征收部门的

责任到期未能在 36 个月内交付安置房的，自第 37 个月起至 48 个月，按原标准 1.5 倍支付临时安置补偿；自 49 个月起按原标准 2 倍支付临时安置补偿。临时安置补偿费自被征收人搬迁弃房之日起支付至安置房交房后三个月止。

#### （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弃房的，应安置面积内的产权调换部分，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，超出期限的不予奖励，由被征收人向征收部门支付结算差价。

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完成搬迁弃房，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：凡在协议签订通告规定期限内签订协议并完成搬迁弃房，对被征收人按被征收主房面积，第一阶段奖励 300 元/平方米，第二阶段奖励 260 元/平方米，第三阶段奖励 220 元/平方米，超过规定期限的不予奖励。

补助、奖励资金按实际搬迁弃房时间计算，凭搬迁弃房验收单发放。

#### （二）店面（商业）房屋的征收

征收店面（商业）房屋，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。

1. 被征收人选择货币补偿，可以获得下列补偿、补助、奖励：

(1) 被征收房屋价值（含装饰装修）的补偿

对店面（商业）房屋所有权人按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实行货币补偿。被征收房屋的价值（含装饰装修），由房屋征收部门委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。被征收人在签约期限内签订补偿协议的，可以自愿选择按房屋征收部门确定的店面所在地段的货币补偿基准价格进行补偿；在签约期限内未签订协议的，一律按依法选定的房地产价格评估机构对被征收房屋价值（含装饰装修）的评估结果进行补偿。

(2) 因征收房屋造成的搬迁补偿

搬迁补偿费按主房屋面积 5 元/平方米的标准协商确定，协商不成的，按依法选定的房地产价格评估机构评估确定标准执行。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿

被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，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，已办理税务登记并具有纳税凭证，因房屋被征收造成停产停业损失的，给予停产停业损失补偿。

停产停业损失每月补偿标准，由房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税所得额、同类同地段房屋市场租金或从业人员最低工资协商确定补偿标准，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，委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。停产停业补偿期以月为单位计算，补偿期为 6 个月。

#### （4）补助和奖励

①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，按所在地段的店面（商业）货币补偿评估基准价格确定的被征收房屋价值的 10%给予被征收人购房补助。

②搬迁奖励：凡在协议签订通告规定期限内签订协议并搬迁弃房的，对被征收人按被征收店面面积，第一阶段奖励 300 元/平方米，第二阶段奖励 260 元/平方米，第三阶段奖励 220 元/平方米，超过规定期限的不予奖励。搬迁奖励按实际搬迁弃房时间计算，凭搬迁弃房验收单发放。

2. 被征收人选择房屋产权调换，可以获得下列补偿、补助、奖励：

#### （1）被征收房屋价值的补偿

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弃房的，按地块“谁先弃房，谁先选房”的原则，以搬迁弃房验收顺序先后选房；弃房验收顺序相同的，随机抽签确定选房顺序。由被征收人根据被征收面积与实际安置面积最接近值选择安置店面的原则。

#### （2）被征收房屋装饰装修补偿

对店面（商业）房屋装饰装修的补偿，按不高于500元/平方米的标准与被征收人协商；协商不成的按依法选定的房地产价格评估机构对装饰装修价值的评估结果进行补偿。

#### （3）因征收房屋造成的搬迁的补偿

搬迁补偿费按主房屋面积10元/平方米的标准协商确定，协商不成的，委托依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

#### （4）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿

停产停业损失补偿标准按店面（商业）房屋征收中货币补偿相关规定执行。停产停业补偿期以月为单位计算，补偿期自被征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止。

#### （5）补助和奖励

①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弃房的，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。

②时限进度奖：凡在协议签订通告规定期限内签订协议并

搬迁弃房的，对被征收人按被征收主房面积，第一阶段奖励 300 元/平方米，第二阶段奖励 260 元/平方米，第三阶段奖励 220 元/平方米，超过规定期限的不予奖励。

补助、奖励资金按实际搬迁弃房时间计算，凭搬迁弃房验收单发放。

### （三）住改非房屋的征收

征收住改非房屋，住改非房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择按住宅房屋产权调换。

1. 被征收人选择货币补偿的，可以获得下列补偿、补助、奖励：

#### （1）被征收房屋价值（含装饰装修）的补偿

对住改非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。被征收人可以选择按店面所在地段的货币补偿基准价格确定的被征收房屋价值（含装饰装修）或者依法选定的房地产价格评估机构评估确定的类似店面房屋价值（含装饰装修）的 80% 进行补偿。

（2）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，按所在地段的店面（商业）货币补偿评估基准价格确定的被征收房屋价值的 10% 给予被征收人购房补助。

（3）因征收房屋造成的搬迁补偿、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿及补助、奖励，按本方案店面（商业）房屋的征收中货币补偿相关规定执行。

2. 被征收人选择住宅房屋产权调换，可以获得下列补偿、补助、奖励：

按照本方案私有住宅征收中房屋产权调换方式相关规定执行。

#### （四）单位（企业）自管公房的征收

1. 征收单位（企业）自管公房，对被征收产权单位、产权人给予下列补偿：

（1）单位（企业）改制时土地已被收储的，不予补偿；政府对单位（企业）承租职工已进行了保障性安置的，房屋不予补偿，土地由政府收回；

土地未被收储且征收单位（企业）非住宅区的，按评估确定的被征收房屋价值进行补偿，土地使用权由政府收回；单位（企业）承租职工未进行保障性安置的，按评估确定的被征收房屋价值进行补偿，土地使用权由政府收回。

（2）对已参加房改获得全产权的房屋和集资房的征收，按本方案私有住宅的征收相关规定执行；对已参加房改仅取得部分产权房屋的征收，按照有关规定完善产权后，按本方案私有住宅的征收相关规定执行。

2. 征收未参加房改的单位（企业）自管公房，对单位（企业）分配、按要求交纳房租、水电等费用且仍在所承租的公房居住的承租人，给予搬迁补偿、临时安置补偿及奖励。

（1）搬迁补偿：按承租公房面积 10 元/平方米的标准给予

公房承租人搬迁补偿，搬迁补偿不足 1500 元/户的补足至 1500 元/户。

(2) 临时安置补偿:

①符合保障性房屋安置条件且现房安置或不符合保障性房屋安置条件的，对承租人给予一次性 3 个月临时安置补偿，补偿标准为按被征收公房建筑面积 8 元/平方米·月标准计算，不足 1200 元/户·月的补足至 1200 元/户·月。

②符合保障性房屋安置条件但期房安置的，临时安置补偿自承租人搬迁弃房之日起至保障性房屋交房后三个月止，按主房屋面积建筑面积 8 元/平方米·月的标准给予临时安置补偿，不足 1200 元/月的补足至 1200 元/月。期房安置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能在 36 个月内交付安置房的，自第 37 个月起至 48 个月，按原标准 1.5 倍支付临时安置补偿；自 49 个月起按原标准 2 倍支付临时安置补偿。

(3) 凡在协议签订通告规定期限内，第一阶段签订协议并搬迁弃房的奖励 6000 元/户；第二阶段签订协议并搬迁弃房的奖励 5000 元/户；第三阶段签订协议并搬迁弃房的奖励 3000 元/户；超过规定期限的不予奖励。

补助、奖励资金按实际搬迁弃房时间计算，凭搬迁弃房验收单发放。

(4) 凡在协议签订通告规定期限内，自愿放弃安置的，作



终止租赁合同处理，给予承租人，一次性经济补偿 6000 元/户。

#### (5) 保障性房屋安置

①安置对象：企业（单位）自管公房符合安置条件的承租人。安置对象及其配偶或共同申请人必须同时满足以下条件：

a. 长期居住在棚户区改造范围内的本企业（单位）职工或原职工；

b. 所承租住宅为企业（单位）分配且按规定交纳房租、水电等费用；

c. 未承租政府廉租房、公租房的；

d. 所承租公房未发生转租、转让的；

e. 没有购买商品房的、经济适用房、房改房、集资房的。

#### ②安置原则：

a. 购买保障性安置房的，按规划要求实行就地或就近相对集中安置；

b. 在规定时间内完成搬迁交房的，按地块以“谁先签订协议，谁先选房”的原则选择安置房；

c. 附属房不予安置。

#### ③安置方式：

a. 廉租房安置。符合廉租房申请条件的，优先在廉租房中安置，不轮候；

b. 公租房安置。符合公租房申请条件的，优先在公租房中

安置，不轮候；

c. 购买保障性安置房。购买价格为 3650 元/平方米。

④公房承租人选择廉租房、公租房的，按以下原则确定承租户型（面积）：单身家庭（包括未婚），配租一室一厅（40 平方米左右）；两人（含）及以上配租二室一厅（50 平方米左右）；三代同堂或夫妻带两个小孩的，配租三室两厅（80 平方米左右）。

⑤公房承租人选择购买保障性安置房的，按以下原则确定户型（面积）：

a. 家庭人口为 1 人或夫妻 2 人，可购买二居室（50 平方米左右）；

b. 家庭人口为 2—3 人，可购买二居室（50 平方米左右）或二居室（60 平方米左右）；

c. 家庭人口为 4 人以上，或三代同堂，可购买三居室（80 平方米左右）。

#### （五）柴间、附属房、附属设施的征收

1. 涉及征收柴间的，按依法选定的评估机构参照类似房地产的市场价值评估确定价值给予货币补偿。

（1）柴间与住宅楼房属同一主体的，符合建筑规范要求，按住宅房屋的评估基准价格进行补偿。不对其补偿购房补助及搬迁奖励；不对其面积进行产权调换。

（2）属独立柴间的，符合建筑规范要求，已办理产权证或

不动产登记证的柴间，按住宅房屋的评估基准价格 60% 进行补偿。无证的按附属房（即砖混结构 480 元/m<sup>2</sup>，砖木结构 380 元/m<sup>2</sup>，土木结构 310 元/m<sup>2</sup>）进行补偿。不对其面积进行产权调换。

2. 涉及征收附属房、附属设施、地上附着物的，按附件 1、附件 2 规定的标准给予货币补偿，附件 1、附件 2 未列明的附属设施及其地上其他附着物，按依法选定的评估机构评估确定价值给予货币补偿。

3. 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 1）给予货币补偿；超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

4. 对公房承租人在所承租房屋周边自建房屋的征收，经产权单位或行业主管部门批准的，按附属房标准（见附件 1）给予货币补偿；未经产权单位或行业主管部门批准的，不予补偿。

## 九、保障性房屋安置

本方案已明确事项，按本方案相关规定执行；本方案未明确事宜，参照《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）执行。

## 十、违法建筑处理

（一）经认定为违法建筑的，由有关行政管理部门依法作出责令限期拆除违法建筑决定书，并依法拆除，不予任何补偿或补助。

（二）对拒不停止违法建设的，由有关行政管理部门依法作出和送达责令停止建设通知书；通知送达后仍不停止的，依法查封施工现场；破坏已查封施工现场的，移交公安机关依法处理。

（三）对阻挠和破坏房屋征收、妨碍房屋征收工作人员依法执行公务的，移交公安机关依法处理；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拆迁补偿安置款的，一经举报，移交公安机关核查属实后予以严厉打击，追缴补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **十一、房屋征收评估机构选定办法**

房地产价格评估机构、资产评估机构选定办法按照《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242号）第二十一条规定执行。

## **十二、房屋征收补偿签约的期限、地点**

签约期限：以房屋征收决定公告确定的签约期限为准。

签约地点：以房屋征收实施单位确定的签约地点为准。

## **十三、搬迁期限**

房屋搬迁腾空的期限不少于15天，具体时间由房屋征收部

门根据项目建设的具体情况在签订补偿协议时予以约定。

#### 十四、保障与监督

（一）政府机关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，由章贡区纪检监察机关责令改正、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，情节轻微的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（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；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，依纪依法给予处分。

（四）纪检监察机关设立举报电话（12388、0797-8199211）及网络投诉平台（<http://zgjw.zgq.gov.cn>），负责接受房屋征收过程中的违纪、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）房地产价格评估机构的确定，按《国有土地上房屋

征收评估办法》（建房〔2011〕77号）《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242号）第二十一条规定执行。

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）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。

## 十五、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）对证载登记范围内面积有异议的认定标准，继续按《赣州市中心城区棚户区改造工作协调小组办公室会议记录摘要（一）》（2015年9月10日）的规定执行。

（三）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回；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实施单位处置。

（四）征收房屋有关设施的迁移。对被征收人原已独立安装了水、电、气、有线电视等，因房屋被征收而发生的迁移费

用由房屋征收部门承担。新增户头费用由被征收人自行承担。

（五）被征收人交房前原房屋固定设施遭人为拆除的，将按损失的价值扣除被征收人的补助金。

（六）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。

（七）凡在廉租房、公租房安置的安置对象，应与公房管理部门签订相应承租合同，并按赣州市中心城区公房或保障性住房现行租金相应标准交纳房屋租金。

（八）凡已享受国家廉租住房租赁补贴的被征收人或企业（单位）自管公房承租人，可在本方案临时安置费与国家廉租住房租赁补贴中就高选择一种。

（九）产权调换和购买保障性安置房的交房标准：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。

（十）产权调换房屋建筑面积按《房屋测量规范》（GB/T 17986.1—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，产权调换房屋建筑面积含公摊面积。

（十一）企业（单位）自管公房承租人（含配偶）已购买商品房的，家庭人均住房面积低于20平方米（含）的，可申购保障性住房，并发放临时安置费；家庭人均住房面积高于20平方

米的，可申购小户型（不超过 60 平方米）保障性安置房，不发放临时安置费。

（十二）凡已经纳入社会主义改造，由房管部门统一经营管理的房屋，一律属国家所有。

（十三）本方案自印发之日起施行。

附件：1. 附属房、生活生产设施及其他地上附着物补偿标准  
2. 果树、茶树等青苗费补偿标准



## 附件 1

### 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 (含临时建筑)	平方米	480	砖混结构
			380	砖木结构
			310	土木结构
2	钢构棚	平方米	85	
3	简易棚	平方米	40	
4	室外水池	立方米	50	
5	手压井	口	1000	废弃的不予补偿
6	砖砌井	立方米	220	①包括井台及周围水泥路面；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路面；②废弃的不予补偿。
8	土井	立方米	100	废弃水井不予补偿
9	机钻井	口	3000	
10	粪坑(水泥)	立方米	50	
11	粪坑(三合土)	立方米	30	
12	化粪池	个	1000	有格子有盖板
13	砖围墙	平方米	70	
14	土围墙	平方米	45	
15	水泥路面	平方米	50	
16	沥青路面	平方米	30	
17	沙石路面	平方米	20	
18	三合土路面	平方米	15	

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	说明
19	砖砌八字明沟	米	40	
20	砖砌暗沟	米	60	
21	水泥坪	平方米	50	
22	三合土坪	平方米	15	
23	砖砌护坡 (堡坎)	立方米	150	按砌体体积计算
24	片石护坡 (堡坎)	立方米	130	按砌体体积计算
25	暗砣涵管	米	40	φ 200 毫米以下
26	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
27	动力线	米·根	6	四线
28	电话	户	158	迁移
29	有线电视	户	180	迁移
30	太阳能热水器	台	300	迁移
31	空调、电(天然 气)热水器	台	200	迁移
32	天然气	户	2400	货币补偿
33	照明电	户	800	货币补偿
34	自来水	户	1200	货币补偿
35	沼气池	口	2500	
36	灶台	台	100-300	①有瓷板 300 元；②无瓷板 200 元； ③其它 100 元。
37	水泥电杆	根	1000	10 米以上
38	水泥电杆	根	800	8-10 米
39	水泥电杆	根	600	8 米以下

附件 2

## 果树、茶树等青苗费补偿标准

金额 (元)	树龄	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、 脐橙	株	株	3—10	15—30	36—90	120	150	50
普通柚	株	株	2—5	9—14	17—40	50	75	50
甜橙	株	株	2—9	14—25	36—70	80	125	50
柑桔	株	株	3—10	14—30	36—90	120	150	50
金柑	株	株	3—9	15—25	30—60	70	100	50
梨	株	株	2—4	6—17	22—34	70	100	50
广桃	株	株	2—4	5—13	18—27	32—45	40 元以下	10
李、梅	株	株	2—4	5—13	18—32	36—45	40 元以下	10
枇杷	株	株	2—9	11—23	27—45	50—64	64 元以下	20
葡萄	株	株	12—9	11—34	37—55	58—73	73 元以下	20
柿	株	株	2—9	11—19	27—55	60—90	90 元以下	20
枣	株	株	2—5	8—10	14—18	22—33	33 元以下	5
石榴	株	株	2—5	7—10	14—18	22—33	33 元以下	5
板栗	株	株	2—5	7—10	14—18	22—33	33 元以下	10
酸橙柚	株	株	1—2	3—7	9—15	18—27	27 元以下	5
毛桃	株	株	1—2	3—7	9—18	22—32	32 元以下	5
油茶	株	株	1—2	4—9	14—27	33—54	54 元以下	50
油桐	株	株	1.5—3	4—9	14—27	33—54	54 元以下	50
茶叶	亩	亩	252—336	420—504	637—910	1000—1500	1500 元以下	500

