婺源县天佑东路建设工程项目国有

土地上房屋征收补偿方案

**（征求意见稿）**

为了切实做好天佑东路建设工程项目规划红线范围内国有土地上房屋征收补偿工作，加快高铁站片区基础设施建设，完善交通网络，改善居民的出行条件，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》（省人民政府令第214号）及国家有关的法律法规，结合征收工作的实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

该项目用地范围内所涉及的国有土地上建筑物、构筑物、附属物，其范围为：起点于天佑东路与景白公路交叉中心，终点接国道G237（外环路），具体范围以规划红线图为准。

二、组织实施部门

（一）征收主体：婺源县人民政府

（二）征收部门：婺源县住房和城乡建设局

（三）蚺城街道办事处和相关居委会，有关工作组及县征收办等相关部门共同承担房屋征收补偿的具体工作。

三、签约和搬迁期限

房屋征收工作分自愿签约搬空期和正式签约搬空期二个阶段，房屋征收签约搬空开始时间为 年 月 日，自 年 月 日起45天为自愿签约搬空期；房屋征收决定公告之日起的30天为正式签约搬空期。

四、自房屋征收范围确定之日起，任何单位和个人不得在征收范围内实施以下行为：

1.新建、扩建、改建房屋；

2.改变房屋和土地用途；

3.办理房屋抵押、转让、租赁、分户、工商营业执照、税务登记等业务；

4.装饰装修等其他不当增加补偿费用的行为。

违反规定实施的，不予补偿。

五、征收补偿基本原则

（一）房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、补偿公平、安置公开、连片征收的原则。

（二）补偿基本原则

1.所有私有主体住宅房屋实行货币补偿或回购房屋二种方式，被征收人根据实际需要可任选补偿方式，提倡选择货币补偿方式。已出租的，自行处理到位。

2.办公楼、宾馆、酒店、仓库、厂房、车库、店面等非住宅房屋，一律实行一次性货币补偿，其价格由房地产价格评估机构按相关规定评估确定。

3.对征收范围内未经登记的建筑，由指挥部组织有关部门按照尊重历史、遵循政策、结合实际的原则进行调查认定。对调查认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑依法给予补偿。对调查认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，原则上不予补偿（如在征收期限内积极配合并主动拆除的，经认定，可按同类结构房屋重置价格的成本给予适当补偿）。凡是由县政府组织执法部门依法强制拆除的一律不予补偿。

4.房屋被依法征收的，土地使用权同时收回，注销房屋所有权证和土地使用权证。

（三）对已依法登记的被征收人的房屋和土地，其权属性质、用途及面积原则上以房屋所有权证、土地使用权证或是其他合法房产凭证、合法土地使用权凭证记载的为准,如登记的土地性质与实际土地性质不一致的，以自然资源部门调查认定为准。被征收人应当及时提供权属证书备查。未登记发证的，以实际丈量面积计算。房屋建筑面积计算办法由具有资质的测绘机构按照国家《房产测量规范》和《建筑面积计算规范》执行。被征收人应当积极主动地支持、配合相关部门和工作人员做好房屋、土地测绘工作，因被征收人不配合造成测绘结果有异议的，由被征收人承担相应责任。

（四）回购房分配方式：按照公开、公平、公正的原则，采取被征收房屋按《方案》可调换的安置总面积与设计安置总面积相近选择户型的方式进行安置。被征收人在签约及搬迁期限内将房屋搬空，并将产权证、土地证等证件原件及房屋钥匙交给项目指挥部，经项目指挥部验收合格后发给《房屋搬迁验收证》。交房时间以《房屋搬迁验收证》为准。

1.凡在自愿签约搬空期和正式签约搬空期签约并搬空交房的，按如下方式选房：

在自愿签约搬空期第1天的，作为第一批选房对象，第2天下午通过公开摇号方式确定选房顺序号；

在自愿签约搬空期第2天的，作为第二批选房对象，第3天下午通过公开摇号方式确定选房顺序号；以此类推，以每1日（含节假日）为一个选房批次时间，依次摇号选房。

在正式签约搬空期的同样按照上述方式进行摇号选房。

2.选房人凭选房顺序号，按协议规定和选房权限对应选房。

（五）房屋拆除原则：为杜绝房屋拆除中的安全隐患，被征收房屋腾空后，由项目指挥部统一组织有相应资质的建筑施工企业拆除，施工企业对施工安全负责。被征收人和其它单位不得擅自拆除，以确保施工场地安全。

六、私有住宅房屋征收与补偿办法

**（一）选择货币补偿**

1.国有出让土地上房屋

①其合法主体房屋建筑面积货币补偿参考价为：

框架：套房：4785元／㎡

砖混：套房：4712元／㎡

砖木：套房：4638元／㎡

土木：套房：4433元／㎡

②其合法附属房建筑面积货币补偿参考价为：

框架：套房底层4785元／㎡； 其它：2207元／㎡

砖混：套房底层 4712元／㎡； 其它：2171元／㎡

砖木：2134元／㎡； 土木：2031元／㎡

2.国有划拨土地上房屋

（1）合法主体房屋建筑面积货币补偿参考价为：

框架: 套房：4436元／㎡

砖混: 套房：4363元／㎡

砖木：套房：4289元／㎡

土木：套房：4084元／㎡

（2）其合法附属房建筑面积货币补偿参考价为：

框架:套房底层4436元／㎡； 其它：2061元／㎡

砖混:套房底层4363元／㎡； 其它：2024元／㎡

砖木：1987元／㎡；土木：1885元／㎡

（3）房屋征收装修补偿参考价见附件3；

（4）折旧率参考标准

年折旧率为1%，最低成新率为85%。

若被征收人对上述补偿参考价有异议的，可按征收决定公告时被征收房屋评估价给予补偿。

**（二）选择回购房屋**

采取预先补偿后购买的办法，并在签订征收补偿协议的同时签订房屋回购协议。

其合法主体房屋征收预先补偿标准为相应土地性质合法主体房屋相应结构相应房屋类型的参考价。

1.回购房地址：老二中及原房管局片区。

 2.回购房土地性质：按原土地性质不变。

3.回购房型：房屋结构为框架，户型设计为70㎡／套、90㎡／套、110㎡／套和120㎡／套四种（以上户型的建筑面积均包含公摊面积等），建筑面积以房屋验收时实际测绘面积为准，并按征收补偿方案所规定的期限交付使用。

4.回购房为高层电梯房，不同楼层房价不同。楼层差在选房前公布，在交付时结算。

5.回购房交付标准：回购房符合国家设计规范和质量安全标准。房屋建筑结构为框架。室内简易装修部分：楼地面为水泥砂浆抹平，室内和天棚均为水泥砂浆白色腻子粉刮白，卫生间安装蹲式便器，户内房门普通木质门，带纱铝合金窗。水、电到位。燃气、电话、有线电视、宽带网铺设到户，但开户费用由被征收人自理。房屋装配防盗门一扇。

若被征收人自愿放弃上述室内简易装修部分的，则按安置房的建筑面积给予60元/㎡的补助。

6.回购房按照合法主体房屋的建筑面积1:1比例安置还房（含公摊面积等）。

（1）①套房被征收人可自行选择一套任意户型面积的回购房（如要选择2套，原则上选择2套面积相加与被征收房屋面积相近的回购房，但奖励和优惠政策按1户计算）。

②对于主体房屋为一户多证或一户多套的被征收人，可按证数安排相应套数面积相加与被征收房屋面积相近的回购房，奖励和优惠政策按1户计算。

（2）回购房与应安置面积等面积部分国有出让土地上房屋按4785元/㎡、国有划拨土地上房屋按4436元/㎡购买，回购房超出应安置面积20平方米的（如在本区域有多处主体住房的，根据家庭实际和居住情况，原则上奖励和优惠政策按1户计算），给予优惠价。10平方米以内部分（含10平方米）按2500元/㎡均价补差，10平方米以上至20平方米按4500元/㎡均价补差。

（3）合法主体房屋建筑面积小于36平方米且在本县城区内为唯一住房的，安置时补齐36平方米，不结算差价，超出36平方米的部分实行阶梯式价格，36至46（含）平方米的部分按2500元/㎡均价补差，46以上至50平方米的部分按4500元/㎡均价补差。被征收人选择货币补偿，其住房面积小于36平方米，且在本县城区内为唯一住房的，按照36平方米建筑面积结算。

**（三）住改非房屋**

1.沿主干道临街批建手续齐全，已办理了工商营业执照和税务登记证已连续营业二年以上且目前仍在营业的一楼住改非房屋（将合法主体住宅房屋改为非住宅房屋），按评估价予以补偿。

2.里弄、小巷中批建手续齐全，已办理了工商营业执照和税务登记证已连续营业二年以上且目前仍在营业的一楼住改非房屋，按同等结构的住宅房屋货币补偿标准上浮30%予以补偿。

3.住改非房屋面积按实际经营面积计算，地下室、二层以上（含二层）原则上不计住改非面积。

**（四）公摊面积和其它相关补偿**

鉴于每幢被征收房屋与安置房屋公摊面积和其它情况不完全相同，按照“遵循历史”的原则，经相关部门核查认定后，对登记的面积无异议:

在自愿签约搬空期签约搬空的，私有住宅按相关部门核查认定后的合法主体房屋建筑面积（以下同）20%和8100元/㎡进行货币补偿。

在正式签约搬空期签约搬空的，公摊面积和其它相关补偿额度减半。

对登记的面积有异议的，同意重新组织核定，但以上补偿不予享受。

七、政策性补助

**（一）搬迁费**

1.因征收房屋造成搬迁的，县房屋征收部门将向被征收人支付搬迁费。搬迁费按1500元／户次补偿（选择货币的则×1，选择回购房屋的×2）。

2.非住宅房屋、住改非房屋、营业用房按每平方米60元（含承租户搬迁费）补偿。

3.特殊生产设备拆装、搬迁的补偿费用另行评估确定，不可拆卸的设备按重置价给予货币补偿，不另行支付搬迁费。

**（二）临时安置费**

县房屋征收部门对被征收人，按1200元／户月补偿（回购房屋36个月,货币补偿6个月），因征收人的原因延长过渡期限（回购房屋到期未交付）的，对自行周转过渡的被征收人，自逾期之日起按原标准（即1200元／户月）的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（即1200元／户月）的2倍支付临时安置费。临时安置费起算时间为自征收补偿协议签订并搬迁后开始。

**（三）非住宅房屋、住改非房屋的停产停业损失费**

1.有合法有效的营业执照，或者其他相关生产经营许可手续（营业执照或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）且已办理税务登记，具有税务核定凭证的合法建筑补偿标准：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、从业人员最低工资协商解决，协商不成的，由相关专业评估机构评估确定。

2.未办理营业执照或者其它相关生产经营行政许可手续和税务登记等有关手续但在实际经营的临街营业房，以底层实际经营面积进行计算，每月补助40元/㎡，营业总面积不足10㎡，按10㎡计算。

3.停产停业补偿期以月为单位计算，实行货币补偿的，补偿期为6个月。

4.以上补偿对象原则上为营业房产权所有人，承租人依照租赁合同约定分配停产停业损失，没有约定的，由房屋产权人与承租人协商分配，协商不成的，予以提存处理，不影响征收正常进行。

5.临街房屋未经营的，不予补助。

6.从事的营业活动属违法违规的，不予补助。

八、奖励政策

私有住宅自愿签约搬空期享受特别奖励优惠政策，正式签约搬空期享受相应奖励优惠政策，逾期不享受奖励优惠政策。除特别明确的外，奖励按合法主体房屋建筑面积计算。以签约搬空交房领取《房屋搬迁验收证》为准。

**（一）自愿签约搬空特别奖**

1.在自愿签约搬空期签约搬空，如在本次征收区域为唯一住房的，给予每户（套）奖励人民币4万元（如在本区域有多处主体住房的，原则上奖励政策按1户计算），同时叠加奖励600元/㎡。

2.被征收人选择不评估的，每户奖励5000元。

**（二）选择货币补偿奖**

1.在自愿签约搬空期签约搬空，如在本次征收区域为唯一住房的，给予每户（套）奖励人民币3万元（如在本次征收区域有多处主体住房的，奖励政策按1户计算，以下同），同时叠加奖励400元/㎡；在正式签约搬空期签约搬空的，上述奖励额度减半。

2.选择回购房屋的被征收人，选择的安置房面积达不到应安置面积还房的，其所剩面积部分可享受货币补偿的价格及相应的奖励政策。

**（三）选择自购商品住房安置奖**

选择货币补偿的被征收人，在签订房屋征收补偿协议后6个月内，自行购买我县城区新建商品住房的，按购买的商品住房面积计算（若购买的商品住房面积大于相关部门核查认定后的合法主体房屋建筑面积的，则按核定后的合法主体房屋建筑面积计算），给予1600元/㎡的奖励；在上述时间购买二手房的，给予600元/㎡的奖励。

**（四）补偿金及奖励金付款方式**

被征收人签订协议，补偿金和相应奖励按协议约定待搬迁完毕经验收，并审核无误后，予以支付。

九、征收补偿纠纷处理办法

在征收实施过程中，征收双方在征收补偿方案确定的签约期限内经多次协商达不成协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县人民政府按照本《方案》作出补偿决定，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。

十、房地产价格评估机构的选定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关规定和本项目工作的需要，依法选定评估机构。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。

十一、法律责任

被征收人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，或以不正当手段骗取补偿安置及奖励资金，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。

十二、其他

1.被征收人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可选择继续在原户籍所在地按原招生办法入学，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学。

对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成1年内，凭迁出地社区居委会和民政部门出具的证明材料，按相关规定由迁入地社区居委会和民政部门审查核定发放最低生活保障金。1年后，按规定向迁入地社区居委会和民政部门提出申请。

因征收迁移的居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面，既可选择迁出地的居民待遇，也可选择迁入地居民待遇。

2.征收范围内需要搬迁的电力、广电、邮电、通讯、供水、排水、路灯、环卫设施等，一律由其产权单位按照规定时限和相关规定负责搬迁。

3.征收部门的工作经费按征收房屋建筑面积15元／㎡安排，评估机构、测绘部门的评估费、测绘费等费用的收取标准按照相关规定执行，列入房屋征收补偿费用，由县财政直接支付。

十三、本方案仅适用于婺源县天佑东路建设工程项目国有土地上房屋征收补偿，具体由县住房和城乡建设局负责解释。

十四、本方案未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收补偿条例》及相关法律、法规规定执行。

婺源县住房和城乡建设局

2022年3月3日

附件

1.房屋重置价（不含土地价格）

|  |  |
| --- | --- |
| 结构 | 重置价格（元／㎡） |
| 框架 | 甲等：1000 | 乙等：963 |
| 砖混 | 甲等：927 | 乙等：878 |
| 砖木 | 甲等：853 | 乙等：781 |
| 土木 | 551 |
| 简易 | 233 |

2.附属物及有关迁移费补偿标准（属主体房屋周边30米以内）

| 序号 | 项目 | 补偿价格 | 说 明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 水井 | 2000-5000元／口 | 手压式水井2000元／口，一般水井2500元／口，较大较好水井3500-5000元／口 |
| 2 | 空调迁移 | 200-380元／台 | 柜式380元／台，挂式200元／台 |
| 3 | 液化气或电热水器迁移 | 100元／台 |  |
| 4 | 太阳能热水器迁移 | 450元／台 |  |
| 5 | 围墙 | 120-400元／㎡ | 徽派瓦围墙400元／㎡，砖混眠墙到顶，包括前照墙330元／㎡，斗墙200元／㎡，空心水泥墙元180元／㎡，土坯等其他材料120元／㎡ |
| 6 | 水泥地面 | 30-85元／㎡ | 厚度5㎝以下30元／㎡，5-10㎝65元／㎡，10㎝以上85元／㎡ |
| 7 | 石磅 | 180-350元／m3 | 简单180元／m3，普通250元／m3，浆砌350元／m3 |
| 8 | 室外洗衣台 | 400元／组 |  |
| 9 | 房前屋后零星果木 | 10-300元／株 | 幼苗10元／株，小树20元／株，初果100元／株，盛果300元／株， |
| 10 | 房前屋后零星树木 | 8-30元／根 | 未成材8元／株，成材（10㎝以上）30元／株 |
| 11 | 房前屋后毛竹 | 6-20元／株 | 小的6元／根、大的20元／根（直径8㎝以上） |
| 12 | 房前屋后棕树 | 50-100元／株 | 杆高1米以下的50元／株、1米以上的100元／株 |
| 13 | 户用沼气池 | 1200元／个 | 规格8m3左右 |
| 14 | 粪坑 | 200元／个 |  |
| 15 | 未建成房屋基础（地脚） | 215-220元／米 |  |
| 16 | 有线电视迁移 | 350元／部 |  |
| 17 | 电话迁移 | 128元／部 |  |
| 18 | 宽带网迁移 | 8-128元／部 | 原已安装固定电话8元/部，原未安装固定电话的128元/部 |
| 19 | 水、电开户费 | 3500元／户 | 水开户费2000元/户，电开户费1500元/户 |

注：特殊附属物按市场状况结合成新评定。

3.房屋征收装修补偿参考价

为能客观公正地对被征收住宅房的装修进行补偿，依据装修市场材料价，并结合实际情况，特制定如下装修补偿参考价。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 补偿标准 | 装修等级 | 装修情况 |
| 600元/㎡ | 一级 | 1、墙面：高档墙漆2、地面：高档复合地板或实木地板，花岗岩地面砖或釉面地砖3、窗台：人造石4、天棚：带造型或木线造型吊顶5、门窗：塑钢窗、铝合金窗、木制门窗、墙裙、不锈钢防盗窗、纱窗6、衣柜：固定式高档防水、防火材料衣柜7、厨卫：双饰面板橱柜、高档洁具、防滑地砖、墙砖、铝扣板吊顶 |
| 450元/㎡ | 二级 | 1、墙面：中高档墙漆2、地面：釉面地面砖、水磨石地砖、中高档实木或复合地板3、天棚：石膏吊顶、木角线或塑料扣板吊顶4、门窗：塑钢窗、铝合金窗、木制门窗、不锈钢防盗窗、纱窗5、衣柜：固定式中高档材料衣柜6、厨卫：中高档洁具、防滑地砖、中高档墙砖、塑料吊顶 |
| 200元/㎡ | 三级 | 1、墙面：白色腻子刮白2、地面：水磨石地砖、低档面砖或水泥地3、天棚：简单粉刷或塑料扣板吊顶4、门窗：木制门窗5、厨卫：锅灶、简单橱柜、水泥地或低档面砖 |
| 100元/㎡ | 四级 | 水泥地、白灰墙、木制门窗、锅灶 |

注：装修面积原则上按合法主体房屋建筑面积计算