

# 关于公布《蟠龙镇城中村改造二期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

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，赣州市章贡区人民政府拟对蟠龙镇城中村改造二期项目征收范围内国有土地上房屋实施征收，具体事务委托赣州经济技术开发区管理委员会实施。

房屋征收部门赣州经济技术开发区征收搬迁与项目建设服务中心拟定了《蟠龙镇城中村改造二期项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》，赣州经济技术开发区管理委员会组织相关部门对该方案进行了专题论证，现予以公布，并公开征求意见，征求意见期限为30日（2025年3月19日至2025年4月17日）。

如房屋征收范围内被征收人、其他权利人对《蟠龙镇城中村改造二期项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》有意见、建议的，请在2025年4月18日前以书面或电子邮件方式提出。

特此公告

附件：《蟠龙镇城中村改造二期项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》

联系单位：赣州经济技术开发区征收搬迁与项目建设服务中心

联系地址：赣州经济技术开发区华坚南路赣州经济技术开发区管理委员会二楼征迁服务中心办公室（2203室）

联系人：王建红

联系电话：0797-8373399

电子邮箱：gzjkzq2024@163.com





# 蟠龙镇城中村改造二期项目国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

为顺利实施蟠龙镇城中村改造二期项目，改善城市人居环境，规范房屋征收补偿行为，维护公共利益和被征收人的合法权益，依据《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》等法律法规的规定，结合蟠龙镇城中村改造二期项目实际，制定本方案。

## 第一条 房屋征收与补偿的法律依据

1. 《中华人民共和国宪法》第十条、第十三条；
2. 《中华人民共和国民法典》第二百四十三条；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
5. 《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》；
6. 《国有土地上房屋征收评估办法》；
7. 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 项目实施的目的与原则

实施蟠龙镇城中村改造二期项目，是为了改善居民的生活居住条件，提升城市承载能力，完善城市功能，促进国民经济和社会发展。

蟠龙镇城中村改造二期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

蟠龙镇城中村改造二期项目国有土地上房屋征收范围，详见房屋征收决定公告的征收范围红线图。

## 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蟠龙镇城中村改造二期项目房屋征收主体，具体事务委托赣州经济技术开发区管理委员会实施；赣州经济技术开发区征收搬迁与项目建设服务中心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；房屋征收部门委托蟠龙镇人民政府作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 改造项目范围内被征收房屋类型

1. 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。
2. 非住宅房屋，是指公民所有、集体所有、企业所有、事业单位所有的国有非住宅用地上建设的房屋，包括厂房、仓库、办公用房、宿舍用房等。
3. 附属房，是指起到补充功能的配套用房。如门楼、物业管理用房、保安室、配电房、水泵房、人防设施用房、消防设施用房等。

## 第六条 未登记建筑的认定和处理



未依法登记的建筑（含附属房），由房屋征收部门协调自然资源、房产、城市管理、征收实施单位等共同调查认定，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及符合本条第2款有关规定的，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。认定情形如下：

1. 未经依法登记的建筑，有下列情形之一的，认定为合法建筑：

（1）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设的，认定合法建筑的面积不得超出建设工程规划许可证登记建筑面积；

（2）在依法取得的国有土地上建设竣工的，且符合建设时规划条件的；

（3）企业因生产生活需要对合法用地范围内有证房屋进行了改建、重建（不超过原证载建筑面积部分）的；

（4）按规定可以计算建筑面积但未纳入证载建筑面积的阳台、楼梯间等。

2. 按本条第1点不能认定为合法建筑情形的，及企业因生产生活需要建设的门楼、物业管理用房、保安室、配电房、水泵房、人防设施用房、消防设施用房等，由评估机构按照重置成本结合成新率方式合理确定补偿金额。

3. 有下列情形之一的建筑，认定为违法建筑：

（1）非法占用国有土地建设的；

（2）房屋征收范围公告发布后抢建的；

（3）其他依法应当认定为违法建筑的。

#### **第七条 被征收房屋建筑面积和用途的认定办法**

1. 被征收房屋建筑面积、建筑结构、年代和房屋用途，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，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。

被征收房屋证载用途与所占土地登记用途不一致的，以土地登记用途为准。

2. 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，认定为合法建筑的给予补偿。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。

3. 根据房屋设计方案建设的封闭阳台按照全面积计算，未封闭阳台按照半面积计算，后期房屋产权人或使用人自行封闭的阳台一律按照半面积计算，但围护结构由评估机构按照重置成本结合成新率方式合理确定补偿金额。

#### **第八条 征收补偿、补助及奖励**

（一）住宅房屋的征收

住宅房屋产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内未选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1. 被征收人选择货币补偿的，具体补偿和奖励包括：

（1）被征收房屋价值的补偿。按房屋征收决定公告之日，与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，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。

对被征收房屋装饰装修的补偿，按不高于 300 元/平方米的标准与当事人协商；协商不成的可以委托依法选定的评估机构通过评估确定。

被征收人住房面积小于 36 平方米且属于被征收人唯一一套住房的，按照 36 平方米建筑面积结算。

(2) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。搬迁补偿费按被征收房屋面积 5 元/平方米的标准给予被征收人搬迁补偿，不足 750 元/户的补足到 750 元/户。

临时安置补偿费，按被征收房屋面积 8 元/平方米·月的标准向被征收人一次性支付 3 个月临时安置补偿费，临时安置补偿费不足 800 元/户·月的补足至 800 元/户·月。

(3) 按时签约搬迁奖：凡在签约期限内第 1-20 天签订协议并在补偿协议约定的期限内搬迁交房的，对被征收人按被征收房屋面积给予 300 元/平方米的按时签约搬迁奖；第 21-25 天签约并按约定搬迁的，给予 260 元/平方米奖励；第 26-30 天签约并按约定搬迁的，给予 220 元/平方米奖励。

在公告规定的签约期限内未签订补偿协议，或者在补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予按时签约搬迁奖。

按时签约搬迁奖凭搬迁交房验收单发放。

2. 被征收人选择产权调换的，具体补偿、补助、奖励及产权调换有关事项如下：

(1) 被征收房屋价值的补偿。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。

(2) 对被征收房屋装饰装修的补偿，按不高于 300 元/平方米的标准与被征收人协商确定；协商不成的，委托依法选定的评估机构评估确定。

(3) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。搬迁补偿费按被征收房屋面积 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 1500 元/户的补足至 1500 元/户。

临时安置补偿费按被征收房屋面积 8 元/平方米·月的标准给予临时按时安置补偿费，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，过渡期限不超过 36 个月。因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之月起按原标准 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。

(4) 奖励及补助。

① 奖励：凡在签约期限内第 1-20 天签订补偿协议并在协议约定的期限内搬迁交房的，等面积内产权调换部分，对被征收房屋价值低于用于产权调换房屋价值的，差价部分的 100% 作为房屋征收部门对被征收人的奖励，予以免交；第 21-25 天签约并按约定搬迁的，差价部分的 80% 作为奖励，予以免交；第 26-30 天签约并按约定搬迁的，差价部分的 60% 作为奖励，予以免交。

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在补偿协议约定的期限内搬迁交房的，依据被征收房屋面积，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/平方米的标准对被征收人给予补助。



③按时签约搬迁奖：凡在签约期限内第1-20天签订协议并在补偿协议约定的期限内搬迁交房的，对被征收人按被征收房屋面积给予300元/平方米的按时签约搬迁奖；第21-25天签约并按约定搬迁的，给予260元/平方米奖励；第26-30天签约并按约定搬迁的，给予220元/平方米奖励。

在公告规定的签约期限内未签订补偿协议，或者在补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予上述奖励、补助。奖励及补助凭搬迁交房验收单发放。

#### （5）产权调换有关事项。

房屋征收部门根据规划在就近地段提供不低于被征收房屋建筑面积的普通住宅期房作为产权调换房源，附属房不予房屋产权调换，具体房源以政府最终公布为准。

①调换原则。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，以选房序号先后选房；选房序号相同的，随机抽签确定选房顺序。

②结算方式。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。

征收产权建筑面积小于36平方米且属于被征收人唯一一套住房的，安置时补齐36平方米，不结算差价；提供用于产权调换的住宅面积超出应安置面积10%（含10%）以内且不超过10平方米的部分，按3500元/平方米由被征收人向房屋征收部门结清，超出10%以上或超过10平方米部分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清。

征收产权建筑面积超过36平方米，或虽小于36平方米但不属于被征收人唯一一套住房的，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%（含10%）以内且不超过10平方米的部分，按3500元/平方米由被征收人向房屋征收部门结清，超出10%以上或超过10平方米部分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清，市场价格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。

③调换户型。产权调换房屋为套房，具体面积以实际交付产权调换房屋的面积为准。产权调换房交付标准符合国家住宅建设有关标准。

#### （二）非住宅房屋的征收

非住宅房屋产权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人在规定时间内未选择补偿方式的，按货币补偿处理。

1. 被征收人选择货币补偿的，具体补偿和奖励包括：

（1）被征收房屋价值（含装饰装修）的补偿。对非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价格实行货币补偿。

（2）因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托依法选定的评估机构通过评估确定。

（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，由征收当事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、从业人员最低工资协商确定补偿标准；协商不成的，委托依法选定的评估机构通过评估确定。

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) 搬迁奖励。凡在房屋征收决定公告规定的签约期限内完成协议签订，并在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收房屋（含土地）、附属房及附属设施、停产停业损失等资产评估补偿总价值的5%给予搬迁奖励，搬迁奖励最高不超过500万元。

在公告规定的签约期限内未完成协议签订的，或者在补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予搬迁奖励。搬迁奖励凭搬迁交房验收单发放。

2. 被征收人选择产权调换的，具体补偿、奖励和产权调换有关事项如下：

(1) 被征收房屋价值（含装饰装修）的补偿。被征收房屋价值（含装饰装修）和用于产权调换房屋（含装饰装修）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。

(2) 因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁补偿费委托依法选定的评估机构通过评估确定。

(3) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。被征收房屋符合本方案和相关文件规定给予停产停业损失补偿条件的，停产停业损失每月补偿标准，由征收当事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、从业人员最低工资协商确定补偿标准；协商不成的，委托依法选定的评估机构通过评估确定。

停产停业补偿期以月为单位计算，停产停业补偿期以月为单位计算。实行房屋产权调换的，补偿期自被征收房屋搬迁后至产权调换房屋交付止；其中产权调换房屋为现房的，补偿期为6个月。

(4) 按时签约搬迁奖。凡在房屋征收决定公告规定的签约期限内完成协议签订，并在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁的，按被征收房屋（含土地）、附属房及附属设施、停产停业损失等资产评估补偿总价值的5%给予按时签约搬迁奖，搬迁奖最高不超过500万元。

在公告规定的签约期限内未完成协议签订的，或者在补偿协议约定的搬迁期限内未完成搬迁的，不给予按时签约搬迁奖。

按时签约搬迁奖凭搬迁交房验收单发放。

(5) 产权调换有关事项。

在符合城市规划、产业规划政策前提下，房屋征收部门可以提供不低于被征收房屋建筑面积的同类用途房屋作为产权调换的房源供被征收人选择，由房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

① 调换原则。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，以选房序号先后选房；选房序号相同的，随机抽签确定选房顺序。



②结算方式。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。

### （三）附属房、附属设施的征收

1. 涉及征收的附属房（含装饰装修）、附属设施，由依法选定的评估机构按照重置成本结合成新率方式评估确定价值给予货币补偿。

2. 涉及迁移的物品按以下标准执行：电话 158 元/户、有线电视 180 元/户、太阳能热水器 300 元/台、挂式空调及电热水器 200 元/台、立式空调 400 元/台。

### 第九条 保障性房屋安置

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，另行办理。

### 第十条 违法建筑处理

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

### 第十一条 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。

### 第十二条 房屋征收补偿签约的期限、地点

签约期限：签约期限为30天，具体起止时间由房屋征收部门另行发布公告明确。

签约地点：赣州经济技术开发区蟠龙镇人民政府。

### 第十三条 搬迁期限

房屋搬迁腾空的期限不少于 15 天，具体时间根据项目建设的具体情况在签订补偿协议时予以约定或作出房屋征收补偿决定中予以明确。

### 第十四条 监督与管理

1. 对党员干部、公职人员在房屋征收与补偿工作中的贪污、挪用、私分、截留征收补偿费用，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，不正确履行职责等违纪违法问题，移交纪检监察机关依纪依法处理。

2. 对房屋征收与补偿工作中采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作问题，



移交司法机关依法处理。

3. 财政、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。

4. 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。评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者较大差错报告的，不得继续承接我区其他业务，并报相关行业部门（单位）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。

### 第十五条 其他事项

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 被征收房屋（含土地）或者资产涉及抵押、查封、扣押和冻结的，房屋产权人应当如实声明，如有，被征收人应及时解除抵押、查封、扣押和冻结，确保无任何权属瑕疵，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。

5. 被征收房屋产权人死亡等原因造成多人共有，按一户认定。

6. 本方案中“选房序号”。指按被征收人搬迁交房（弃房）的先后顺序发放的序号，被征收人在规定时间内完成搬迁交房，凭搬迁交房验收单，发放选房序号。

7. 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回；凡已给予征收补偿的建筑物、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相应补偿金额，损失的价值由评估机构评估确定。

8. 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。按照《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）、《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）等有关规定操作执行。

9. 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，超出被征收房屋面积部分，由被征收人承担。

10. 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。

11. 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。

12. 本方案自正式印发之日起实施。