

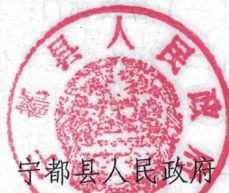
宁都县人民政府

宁府字〔2018〕59号

关于印发宁都县梅江老城棚户区改造房屋 征收与补偿方案的通知

梅江镇人民政府，县政府有关部门，县属、驻县有关单位：

经2018年7月2日县长办公会议研究同意，现将《宁都县梅江老城棚户区改造房屋征收与补偿方案》印发给你们，请县房地产管理局依法公告并会同相关单位依法组织实施。



宁都县人民政府

2018年7月14日

宁都县梅江老城棚户区改造房屋征收与补偿方案

为加快我县旧城（棚户区）改造步伐，改善居民的居住条件，提升城市综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《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 214 号）和《宁都县棚户区（城中村）改造实施办法》（宁府办发〔2016〕4 号）等法律法规及规范性文件规定，制定本方案。

一、征收范围

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、江西省人民政府办公厅《关于加快棚户区改造工作的实施意见（试行）》（赣府厅发〔2013〕22 号）等有关规定，结合我县城市总体规划要求，决定在宁都县梅江老城老衙背、西厢村、长庚门、龙边溪、北门、赤岭等区域实施棚户区改造，总户数 1000 户，详见征收红线图。

二、征收部门和征收实施单位

（一）征收部门：县政府指定县房地产管理局为征收部门。

（二）征收实施单位：县房地产管理局委托梅江镇人民政府为征收实施单位，负责本次征收补偿工作。

三、征收对象

棚户区改造范围内被征收房屋的所有权人。

四、征收实施时间、补偿签约期限

(一)征收实施时间:征收起始时间见房屋征收决定公告。

(二)征收补偿签约期限:自发布房屋征收决定公告之日起90天内。

五、征收补偿依据

(一)私有房产:凭县房屋登记机构颁发的房屋所有权证或房屋确权凭证为补偿依据。

(二)公房: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。也可凭单位部门颁发的房屋租赁凭证为补偿依据。

(三)非住宅房屋性质(经营性或者非经营性)和面积以房屋登记簿记载的为准,无房屋登记簿的以房屋档案记载的为准。房屋所有权证载明为住宅,实际用途改变为非住宅用途的房屋,店面为临街道第一层第一自然间房屋,同时应依法办理营业执照、税务登记、交纳了税费或相关许可,且到征收前一直在正常经营。

原为住宅房屋在房屋征收决定公告之日前连续2年改为非住宅房屋,并依法办理了营业执照和税务登记,至房屋征收时一直作为非住宅房屋使用的,征收时按非住宅房屋予以货币补偿。符合上述“住改非”条件的非住宅房屋性质(经营性或者非经营性)和实际改为非住宅的面积以认定组的认定为准。

(四)征收设有抵押权的房屋,被征收人应事先到有关部门重新办理设立抵押权等有关手续,也可以依法清理债权债务。征

收有纠纷或产权不清的房屋，由公证机关作房屋勘察记录，办好证据保全手续。

（五）未登记建筑的认定和处理

被征收人房屋未经房屋权属登记的，被征收人应当向房屋征收实施单位提供相关建房手续，由房屋征收实施单位牵头组织国土、城建、房管等相关部门组成认定组进行调查、认定并提出处理意见。

1. 对认定为合法建筑的，依法予以补偿；对认定为未超过批准期限的临时建筑，依法予以适当补偿。

2. 征被征收人有证明文件证明该房屋在 1985 年以前（含 1985 年）自行搭建的住宅房屋（在单位土地使用权范围内自行搭建的除外），本着实事求是的原则，参照有产权的住宅房屋给予补偿。

3. 对在 1986 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日期间难以认定自行搭建房屋具体建造时间且仅有该处房产的，按现行标准补缴相关规费后参照有产权的住宅房屋给予补偿；对有多处房产的，可按重置价（见附 1）折旧成新范围内给予补偿。

（六）对调查核实后的被征收房屋产权人、房屋类型、结构、面积、建造时间、性质、是否租赁、处理方式、补偿标准等情况依法在改造所在地予以张贴公示。

六、补偿内容、方式和标准

（一）补偿内容

包括纳入征收范围内房屋房地产价值的补偿，附属建筑、庭院价值补偿，房屋内部设施、装饰装修的补偿，因征收房屋造成的搬迁、临时过渡安置以及停产停业损失的补偿。

(二) 补偿方式

对纳入棚户区改造范围内的房屋征收补偿实行货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自行选择。

(三) 补偿标准

1. 货币补偿

(1) 房屋主体补偿

房屋主体补偿指其房地产价值补偿，房地产价值补偿由选定的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。房屋主体补偿以栋为单位，征收房屋主体一层的，按征收主体房屋（不含附属房）市场评估价值的 200%予以补偿；征收房屋主体两层的，按征收主体房屋（不含附属房）市场评估价值的 110%予以补偿；征收房屋主体三层及以上的，按征收主体房屋（不含附属房）市场评估价值的 100%予以补偿。非住宅（商业）其补偿价值由选定的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，但不奖励、不补助。

(2) 附属房及房屋内部设施和装修装饰补偿

附属房及房屋内部设施和装修装饰补偿，其补偿价值由选定的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，但不奖励、不补助。

(3) 庭院补偿

庭院补偿按其土地使用权证确定面积给予基准地价 120% 的补偿，但不奖励、不补助。

(4) 房屋搬迁补助

房屋主体建筑面积 200m²（房产证或认定面积）以内的每户一次性补助 3000 元；房屋主体建筑面积超过 200m² 的，超出部分按 5 元/平方米标准一次性予以补助。

(5) 临时过渡安置补助

按被征收房屋产权人户口人数每人每月 100 元予以补助，每户不少于 500 元/月，补助期限为 6 个月。

(6) 停产停业损失补偿

因改造房屋造成停产停业损失的，由有资质的专业对口机构评估确定后予以补偿。停产停业损失是指对纳入棚户区改造范围内房屋所有权人房屋租金损失和经营者经营损失予以补偿。对纳入棚户区改造范围内房屋所有权人房屋租金损失的补偿时间按 6 个月计算，对经营者的经营损失补偿时间按 3 个月计算。对房屋所有权人自行经营的，可在房屋租金损失和经营者经营损失两者选其一进行补偿。纳入棚户区改造范围内房屋所有权人房屋租金的损失参照房屋改造前同类同地段房屋市场租金评估确定；经营者的损失参照房屋改造前经营主体上年度月均应纳税的所得额、从业人员最低工资评估确定。

给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件：

①房屋具有合法权证、房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑;

②改造征收决定公告发布前2年持续在经营,并有合法、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改造房屋;

③已办理税务登记并具有税负核定凭证。

2. 房屋产权调换

被征收人选择房屋调换的,提供等面积房屋用于产权调换,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。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;对被征收人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。被征收人5年内可在县城投集团公司开发建设项目(商品住宅)选择房源。选房顺序按照签订补偿协议时间的先后顺序确定。产权调换搬迁补助、临时过渡安置补助和停产停业损失补偿参照货币补偿方案执行。

七、奖励

被征收人在约定的签约期限内签订房屋征收补偿协议并腾空交房的,可给予相应奖励政策;超过规定期限签订协议或腾空交房的,不享受任何奖励政策;奖励资金按被征收主体房屋(不含附属建筑、庭院及房屋内部设施和装饰装修)市场评估价计算。

具体奖励方法如下:

(一)对在房屋征收决定公告发布之日起 1-30 天内签约并完成腾空交房的,给予被征收房屋产权人房屋主体市场评估价的 20% 奖励。

(二)对在房屋征收决定公告发布之日起 31-60 天内签约并完成腾空交房的,给予被征收房屋产权人房屋主体市场评估价的 15% 奖励。

(三)对在房屋征收决定公告发布之日起 61-90 天内签约并完成腾空交房的,给予被征收房屋产权人房屋主体市场评估价的 10% 奖励。

八、优惠政策

(一)被征收人选择货币补偿的,房屋主体在征收补偿签约期限内签订征收协议并完成搬迁交房后 2 个月内给予被征收房屋产权人房屋主体市场评估价 20% 的购房补助。

(二)对棚户区改造范围内无能力购房的被征收房屋产权人,符合享受公共租赁住房或廉租房政策条件的,可优先申请公共租赁住房或廉租房。

(三)货币化安置补偿费直接进被征收人账户,免收任何税费。

(四)被征收房屋为单位自管公房及直管公房,给予适当的补偿。

九、房地产价格评估机构的选定

房地产价格评估机构的确定按以下程序和方式：房屋征收决定公布后，房屋征收部门在被征收房屋所处区域内发布确定房屋评估机构的公告，被征收房屋所有权人在房屋征收部门发布公告 5 日内协商选定房屋评估机构；若协商不成，协商期限届满后 3 日内以多数被征收房屋所有权人选定评估机构的意见确定房屋评估机构；若被征收房屋所有权人在期限内无法形成多数意见的，则在上一期限届满后 10 个工作日内由房屋征收部门通过公开抽签或摇号等方式随机选定房屋评估机构。

被征收人或者房屋征收部门对评估确定被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核评估结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定，专家委员会的鉴定结果为最终结果。

十、办理补偿手续的程序

（一）凡搬迁完毕的被征收房屋产权人，须保持房屋结构完好，并自行锁好门窗。携带房屋凭证（房屋产权证、确权单）、征收通知书和房屋征收补偿协议，到现场办公点办理补偿手续。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偿金。

（二）征收补偿工作办公地点设在原房管局办公楼（解放东路 80 号）。

（三）房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成征收补偿协议，或者被征收人房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门

报请县人民政府作出征收补偿决定。被征收人对征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。对因此而增加的代履行费用，在被征收人的征收补偿款中扣除。

十一、法律责任

(一)项目实施单位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《宁都县棚户区（城中村）改造实施办法》规定的职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由相关部门予以责令改正，并通报批评；造成损失的，依法追究赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，按照有关规定进行责任追究；涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

(二)采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收补偿工作，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

(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，依法追究赔偿责任；对直接负责的主管人员和直接责任人员，按照有关规定进行责任追究；涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

(四)纪检、监察部门设立举报电话，对房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。

(五) 审计机关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。

十二、其他事项

(一) 棚改指挥部综合办公室负责组织房管、国土部门对被征收房屋的房屋所有权证及土地使用权证的真伪进行鉴定; 负责对被征收房屋的产权认定、面积测量等结果开展随机抽查、复核。

(二) 各片区工作组要对被征收房屋进行摄像和拍照, 并将影像、图片资料与其它房屋改造相关资料一起按户建立棚改档案。

(三) 房屋所有权证及土地使用权证收回, 房屋被依法征收后, 被收购的建筑物、构筑物及附属设施等由项目实施单位处理。

(四) 签订征收补偿协议时, 纳入棚户区改造范围内房屋所有权人应持身份证、土地使用权证及房屋所有权证到场, 纳入棚户区改造范围内房屋所有权人因故不到场的可以委托代理人持相关证件及授权委托书到场签订(授权委托书可以由纳入棚户区改造范围内房屋所有权人在征收工作人员现场见证下出具), 土地使用权证和房屋所有权证原件等权属证明材料由征收实施单位收回, 按有关规定办理土地、产权注销手续。

(五) 纳入棚户区改造范围内房屋有租赁行为的, 由纳入棚户区改造范围内房屋所有权人与承租人自行协商解决有关租赁问题。

(六) 房屋拆除工作必须由项目改造实施单位委托有拆除资

质的企业统一拆除。房屋拆除实施企业应依照有关规定将被拆除房屋的施工方案报建设管理部门备案，方可对建筑物实施拆除。

(七) 本方案自发布房屋征收公告之日起施行。

十三、本方案具体适用问题由宁都县房地产管理局负责解释。

- 附件：1. 宁都县房屋重置价格表
2. 内部设施及装饰装修项目补偿标准
3. 生活生产设施及其他地上附着物补偿标准

附件 1

宁都县房屋重置价格表

主体房屋				附属建筑物
钢混	砖混	砖木	土木	100 元/m ²
650 元/m ²	560 元/m ²	420 元/m ²	320 元/m ²	
房屋按使用 年限折旧计价				

附件 2

内部设施及装饰装修项目补偿标准

类别	项目	单位	补偿标准(元)	每年折旧(%)
地面 装 修	水泥花砖地面	m ²	40	5
	马赛克地面	m ²	40	5
	耐磨砖地面	m ²	50	5
	水磨石地面	m ²	65	5
	107 胶地面	m ²	20	5
	木质地板拼花地面	m ²	130	5
	花岗岩地面	m ²	85	5
	瓷板地面	m ²	85	5
天 棚 装 修	钙塑板天棚	m ²	50	10
	纤维板天棚	m ²	60	10
	硬木拼花艺术天棚	m ²	170	10
	塑料扣板天棚	m ²	80	10
	铝制扣板天棚	m ²	100	10
墙 面 装 修	石膏线	m ²	12	5
	木花线	m ²	12	5
	仿瓷涂漆	m ²	8	5
	墙面乳胶漆	m ²	13	5
	瓷板墙面	m ²	45	5
	马赛克墙面	m ²	40	5
	水刷石墙	m ²	25	5
	墙纸(布)	m ²	40	5
	木质墙裙	m ²	75	5
	瓷板墙裙	m ²	50	5

类别	项目	单位	补偿标准 (元)	每年折旧 (%)
门窗装修	铝合金门窗	m ²	140	5
	单开西式门	樘	220	5
	双开西式门	樘	450	5
	12mm 厚玻璃门	m ²	260	5
	8K 不锈钢门套	m ²	190	5
	不锈钢拉闸门	m ²	180	5
	铝合金防盗门	m ²	85	5
	塑钢门	m ²	150	5
	钢制防盗门	m ²	150	5
其他设施	玻璃瓦	m ²	110	5
	磨砂玻璃不锈钢隔墙	m ²	150	5
	浴缸	只	380	5
	洗手 (脸) 盆	只	85	5
	座式大便器	只	350	5
	蹲式大便器	只	60	5
	大理石洗脸台	m ²	160	5
	灶台	m ²	90	5
	楼梯不锈钢扶手	m	90	5
	楼梯木质扶手	m	90	5
	楼梯钢管扶手	m	60	5
	楼梯铁艺扶手	m	160	5

附件 3

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	钢构棚	m ²	85	每年折旧 5%
2	简易棚	m ²	50	每年折旧 5%
3	水井	口	1500	废弃的不予补偿
4	防盗网	m ²	85	
5	电话	户	128	迁移
6	有线电视	户	50	迁移
7	太阳能热水器	台	300	迁移
8	空调、电(天然气)热水器	台	200	迁移
9	照明电	户	170	迁移
10	自来水、电开户	户	1000	
11	化粪池、沼气池	座	600	

宁都县人民政府办公室

2018年7月14日印发