**永修县环城西路周边二期（一中北路除外）国有土地上房屋征收与补偿实施方案**

为切实改善人居环境，加快县城公共设施建设，全面提升城市功能品质，促进我县经济社会协调发展，根据《中华人民共和国民法典》《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》《九江市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等有关规定，结合我县实际，特制定本征收与补偿实施方案。

一、房屋征收部门

永修县住房和城乡建设局

二、房屋征收实施单位

委托涂埠镇政府为征收实施单位，相关责任单位协助房屋征收与补偿的具体工作，如宣传发动、入户摸底调查、签订补偿安置协议、被征收房屋拆除、房源分配、资料汇总归档等相关事宜。

三、征收范围

本次征收范围为：东至新城北大道、西至环城西路、南至原外贸宿舍楼南侧、北至原石油公司南侧（物资公司学苑小区商品房和农商行宿舍楼及其以东南临街房屋除外）；鸭塘湖以南，航运公司部分宿舍楼；县新城电影院公房及私房；原县水产局办公大楼及宿舍；涂埠镇同心社区地质灾害隐患点及周边部分房屋；原县财政局办公大楼及紧邻其部分宿舍、中国银行食堂；县气象局宿舍及其办公楼等公房。以上共计约200户，总建筑面积约30000㎡（具体以征收范围红线图及实际测量面积为准）。

四、征收期限

自征收决定公告发布之日起90日，其中征收补偿签约期限为自房屋征收决定公告发布之日起30日；搬迁期限为自签订征收补偿协议之日起30日。

五、被征收房屋的建筑面积、权属、性质及用途的认定

（一）对房屋征收范围内已依法登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，应当以不动产登记（房屋权属）证书和不动产（房屋）登记簿的记载为准；不动产登记（房屋权属）证书与不动产（房屋）登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产（房屋）登记簿确有错误外，以不动产（房屋）登记簿为准。

对房屋征收范围内未依法登记的建筑，由房屋征收部门会同房产管理、自然资源、城管执法等单位调查认定，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，根据认定的房屋性质、测绘面积及本方案规定予以补偿；对调查认定为违法的建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿，并由建造者自行拆除。

（二）对房屋登记面积及结构有异议，或对未办理房屋产权证但被认定为合法建筑的，建筑物面积和结构由有资质的测绘机构进行测量和认定。

（三）经营性非住宅房屋（非住宅及其经营性的房屋）应满足以下条件：①被征收房屋具有不动产登记（房屋权属）证或者经有关部门认定为合法建筑；②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；③已办理税务登记并具有税负核定凭证；④被征收房屋在征收范围公告发布之日前仍在经营使用。

（四）“住改非”房屋的认定：依法登记为住宅的房屋，被征收人改变房屋用途作为经营性店面使用的，由房屋征收部门组织县市场监督管理局、县税务局等相关职能单位对被征收房屋经营性质进行认定。

以该房屋为注册地址办理了合法有效营业执照或其他生产经营行政许可和税务登记并具有税负核定凭证，且该房屋在房屋征收决定公告发布之日止仍在经营使用，并在征收决定公告发布时已连续经营使用两年以上的（含两年），列为“住改非”房屋，“住改非”房屋面积按照实际发生经营行为的部分计算，其余部分按照原房屋性质进行认定补偿。

凡在征收范围公告发布之日起擅自将住宅改变为商业门店或经营性用房的一律不予认定。

六、征收补偿与安置

本项目实行货币补偿和产权调换两种方式，由被征收人自行选择。

1. **货币补偿方式**

**1.被征收房屋价值补偿构成**

**（1）住宅**

**被征收住宅房屋价值补偿**由被征收房屋合法建筑面积（不含装修装饰、附属物等，下同）的评估价值、装饰装修价值、附属物价值、搬迁和临时安置补助费、奖励项目构成。

**（2）非住宅**

①对正在营业的非住宅房屋，由被征收房屋合法建筑面积的价值、装饰装修价值、附属物价值、搬迁补助费、停产停业补偿或租金补偿、奖励部分项目构成。

②没有营业的非住宅房屋的补偿价值，以被征收房屋合法建筑面积的价值、装饰装修价值、附属物价值、搬迁和临时安置补助费、奖励部分项目构成。

**2.被征收房屋价值、装饰装修价值、附属物价值由依法选定的有资质的第三方评估机构评估确定。**

**3.搬迁、临时安置的补偿**

**（1）搬迁补助费。**住宅房屋，按被征收房屋认定合法建筑面积6元∕㎡补助，不足600元补足600元，对被征收人一次性给予两次搬迁补助费。

非住宅房屋，参照住宅房屋补偿标准执行或由选定的评估机构通过评估确定。

**（2）临时安置补助费。**自搬离交房之日起一次性支付6个月临时安置补助费。具体标准如下：

住宅房屋，按被征收房屋认定合法建筑面积每月7元∕㎡补助,不足800元补足800元。

非住宅房屋（未经营），①生产用房、仓库、办公用房按被征收房屋认定合法建筑面积每月3元/㎡补助，不足800元补足800元；②店面参照住宅房屋补偿标准执行，即按被征收房屋认定合法建筑面积每月7元∕㎡补助,不足800元补足800元。

**4.经营性非住宅房屋停产停业、租金损失补偿**

**（1）停产停业损失补偿费。**对被征收人非住宅房屋正在从事生产经营活动的，一次性给予经营主体6个月的停产停业损失补偿。给予停产停业损失补偿的，应满足本方案第五条第（三）款之规定，并按照实际用于经营部分面积计算补偿，具体标准为：①生产用房每月4元/㎡；②仓库、办公用房每月3元/㎡；③店面每月60元/㎡。

**（2）租金损失补偿费。**被征收人将非住宅房屋出租的，一次性给予被征收人6个月的租金补偿。具体标准为：①生产用房每月6元/㎡；②仓库、办公用房每月5元/㎡；③店面每月60元/㎡。

**5.奖励（包括签约进度奖、腾房进度奖、货币化自行安置奖）**

**（1）签约进度奖：**①征收住宅房屋，被征收人在签约期限内签约的，按被征收人住宅房屋合法建筑面积（不含装饰装修、附属物等，下同）评估价值的10%给予奖励。在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约的，另给予被征收人住宅房屋合法建筑面积60元/㎡奖励，不足6000元补足6000元；第21日至30日（含第30日）内签约的，另给予被征收人住宅房屋合法建筑面积30元/㎡奖励，不足3000元补足3000元；第30日以后签约的不另给予奖励。

②征收非住宅房屋，被征收人在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约的，按非住宅房屋合法建筑面积（不含装饰装修、附属物等，下同）评估价值的1.5%给予奖励；第21日至30日内(含第30日)签约的，按被征收人非住宅房屋合法建筑面积评估价值的0.75%给予奖励；第30日以后签约的不给予奖励。

**（2）腾房进度奖：**被征收人在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约的，并在签约后20日内（含第20日）腾房搬离的，给予被征收房屋合法建筑面积30元/㎡奖励，不足3000元补足3000元，6000元封顶；在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约，并在签约后第21日至30日内（含第30日）腾房搬离的，给予被征收房屋合法建筑面积15元/㎡奖励，不足1500元补足1500元3000元封顶；不符合上述条件的，不给予奖励。

**（3）货币化自行安置奖：**按被征收住宅房屋合法建筑面积评估价值的15%给予奖励。

**(二）产权调换方式**

产权调换按照“被征收住宅房屋合法建筑面积评估价与产权调换房屋评估价差价互找”的方式进行，即：被征收住宅房屋评估价高于产权调换房屋的，征收人补差价给被征收人；被征收住宅房屋评估价低于产权调换房屋的，被征收人补差价给征收人。

**1.被征收住宅房屋价值补偿，**由被征收住宅房屋合法建筑面积（不含装饰装修、附属物等，下同）的评估价值、装饰装修价值、附属物价值、搬迁和临时安置补助费、奖励项目构成。

**2.被征收住宅房屋价值、装饰装修价值、附属物价值,由依法选定的有资质的第三方评估机构评估确定。**

**3.搬迁、临时安置的补偿**

**（1）搬迁补助费：**按被征收住宅房屋合法建筑面积6元/㎡补助，不足600元补足600元，对被征收人一次性给予两次搬迁补助费。

**（2）临时安置补助费：**按被征收住宅房屋合法建筑面积每月7元/㎡补助，不足800元补足800元，自搬离交房之日起先一次性支付6个月临时安置补助费。临时安置补助支付期限从被征收人腾房搬离之日起，至产权调换房屋交付公告规定的交房时间止。对申请产权调换的被征收人安置的临时过渡期限：多层建筑安置小区不超过24个月，高层建筑安置小区、多层与高层混合安置小区不超过36个月。产权调换房屋到期未交付的，自逾期之日起按本方案标准的1.5倍支付临时安置补助费；逾期超过12个月的，从超过之日起按本方案标准的2倍支付临时安置补助费。

**4.奖励（包括签约进度奖和腾房进度奖）**

**（1）签约进度奖：**被征收人在签约期限内签约的，按被征收人住宅房屋合法建筑面积（不含装饰装修、附属物等，下同）评估价值的10%给予奖励。在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约的，另给予被征收人住宅房屋合法建筑面积60元/㎡奖励，不足6000元补足6000元。第21日至30日内（含第30日）签约的，另给予被征收人住宅房屋合法建筑面积30元/㎡奖励，不足3000元补足3000元；第30日以后签约的不给予签约进度奖。

**（2）腾房进度奖：**被征收人在征收决定公告发布之日起20日内（含第20日）签约的，并在签约后20日内（含第20日）腾房搬离的，给予被征收住宅房屋合法建筑面积30元/㎡奖励，不足3000元补足3000元，6000元封顶。第21日至30日内（含第30日）腾房搬离的，给予被征收住宅房屋合法建筑面积15元/㎡奖励，不足1500元补足1500元，3000元封顶；不符合上述条件的，不给予奖励。

**5.产权调换房屋地点**

产权调换地点为老城安置点和新城安置点。

**6.产权调换房屋选房及差价结算**

被征收人选房时按照就近靠档不调档的原则进行调换。选房时必须以被征收房屋全部合法建筑面积选房，不得拆分房屋面积用于选房。安置房屋暂拟订A户型70㎡、B户型90㎡、C户型120㎡，安置房面积具体以征收部门测绘确定的面积为准。选房及结算方式具体如下：

（1）被征收人住宅房屋面积小于70㎡的，可选择A户型，根据楼层、结构等不同按照房屋评估价差价互找。

（2）被征收人住宅房屋面积在70-90㎡之内（含90㎡）的，可选择A、B二种户型其中一种。选A户型的，其剩余面积部分按货币化补偿方式补偿给被征收人。选择B户型的，其差价结算方式同上⑴。

（3）被征收人住宅房屋面积在90-120㎡之内（含120㎡）的，可选A、B、C三种户型中的一种，其差价结算方式同上⑵或下⑷。

（4）被征收人住宅房屋面积超过120㎡的，被征收人可以自由选择户型，但必须足额面积选房，不得拆分面积选房。选房后，若剩余面积超过35㎡（不含35㎡），可按就近靠档的原则再次选房，其差价结算方式同上⑴或⑵，或按货币化补偿方式补偿给被征收人；若剩余面积不足35㎡，则剩余面积部分按货币化补偿方式补偿给被征收人。

（5）产权调换房屋价值通过评估确定，评估价另行公布。征收部门按评估价与被征收人结算被征收房屋与用于产权调换房屋的差价。

**7.产权调换房屋选房顺序规则**

在征收决定公告发布后60日内（含第60日）签约且腾房搬离的，按照“先签先搬先选房”的原则（即按签约和搬离的先后时间)，通过电脑公开摇号或抓阄，采取“先抽顺序号再抽选房号”方式，确定选房顺序再选房。安置房源根据最终确定数量进行等额提供，在政府规定缴款期限内无法缴款或部分无法缴款的，视为放弃产权调换方式，产权调换部分的面积不再给予临时安置费和货币化自行安置奖。

**8.产权调换的其他规定**

（1）产权调换的时间期限：被征收人在签订征收补偿协议时,同步确定所选产权调换房屋的类型和户型，否则视为自动放弃产权调换安置方式。如需求与供给不一致，协商调剂，并按协商调剂后的房源评估价缴款。一旦提交了申请产权调换房屋确认书，将不再变更补偿方式。否则，产权调换部分的面积不再给予货币化自行安置奖。

（2）申请产权调换的申请人为房屋被征收人本人。

（3）安置被征收户在办理不动产登记时，土地性质为国有划拨。

（4）产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致，即征收决定公告之日。

**（三）其他补偿规定**

**1.被征收住宅房屋为该家庭在本地唯一一套住房，且建筑面积小于36**㎡**的，**安置时补齐36㎡，不结算差价。选择产权调换的，安置房面积超出36㎡的部分实行阶梯式价格，36至50㎡(含50㎡)的部分按安置房综合成本价结算，超出50㎡的部分按同类地段的综合市场价结算。被征收人选择货币补偿且其住房面积小于36㎡的，按照36㎡建筑面积结算和补偿。综合成本价和综合市场价均通过评估确定。

**2.涉及到征收行政事业单位、国有集体企业（含改制企业）自管公有产权房屋的，经依法评估后，由房屋征收部门对被征收人给予补偿，被征收人应对房屋承租人进行安置。**征收公有产权房屋不给予奖励（包括签约进度奖、腾房进度奖励和货币化安置奖励等）（符合房改条件并经同意办理房改手续的公房除外），并按照以下方式进行安置补偿：

**（1）被征收人选择产权调换的：**房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订房屋产权调换协议。产权调换的房屋继续由承租人承租，承租人符合房改条件的，经产权单位同意，可办理房改手续。

**（2）被征收人选择货币补偿的：**承租人符合房改条件的，经产权单位同意，按被征收房屋评估总价扣除模拟房改购买产权应支付价款及相关费用后，剩余部分对承租人给予补偿。承租人不符合房改条件或者不房改的，由被征收人对承租人进行安置或协商解决租赁事宜。

**（3）对征收范围内单位分配给职工居住的公房住宅（未房改），**在单位享有土地使用权或单位占用的土地上的集资建房、自建房（含土地、地上构筑物、附属物）等附着物，由行政事业单位或国有集体企业（含改制企业）公房主管单位讨论研究并对房地权属进行产权确认和说明，说明结果由行政事业单位或国有集体企业（含改制企业）公房主管单位主要领导签字并盖单位行政公章，以书面形式报送县棚改领导小组办公室及征收实施单位备案。如有特殊情况，提交县棚改领导小组或县政府有关会议研究决定征收补偿意见。

**3.对非本单位职工借住单位公房，由本单位自行处理。**在规定期限完成搬迁的，给予每户600元两次搬迁补助费。符合保障性住房申请条件的被征收人选择保障性住房安置的，安置补助费从搬离交房之日起至领取保障房钥匙之日止，按800元/月/户标准给予补助。

**4.被征收房屋有供水、供电、供气、有线电视、固定电话、宽带等设施使用户头的，**以实际数由被征收人到各相关部门办理迁移或销户手续，房屋征收实施单位进行配合。选择货币补偿的，按本方案中生活设施拆装补偿标准给予被征收人货币补偿。选择产权调换的被征收人没有上述使用户头的，一切开通费用由本人承担，恢复了被征收人原有户头的不再补偿。

**5.生活设施补偿（选择产权置换的，如安置房第4-8项已帮安置户开通，则4-8不给予补偿）：**(1)热水器拆装 100 元/台；(2)空调拆装200 元/台；(3)太阳能拆装 300元/套；(4)有线电视350元/户；(5)固定电话58 元/户；(6)宽带 58 元/户；(7)水户头 780元/户；(8)普通照明用电户头 243 元/户；(9)三相电户头2600元/户；⑽其他生活设施补偿通过评估确定。

**6.征收依法登记为住宅的房屋，被征收人改变房屋用途作为经营性店面使用的，应当按照原房屋性质给予征收补偿。**经房屋征收部门组织认定为“住改非”房屋的，可以对实际用于经营的部分给予适当补助。补助标准不超过该部分面积，按原房屋性质、用途评估价格的50%。

**7.征收已出租的房屋，由房屋征收部门对被征收人（房屋所有权人）进行补偿，被征收人与房屋承租人自行协商解决租赁有关事宜。**

**8.征收设有抵押权的房屋，**抵押人和抵押权人应当重新设定担保或者达成债务清偿协议。抵押人和抵押权人不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议，房屋征收部门应当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公证。

七、其他事项

（一）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，不动产登记机构注销房屋所有权登记和土地使用权登记。

（二）被征收人选择货币补偿后重新购置房屋，并且购房成交价不超过货币补偿金额的，对新购置房屋免征契税。购房成交价超过货币补偿金额的，对差价部分按规定征收契税；被征收人选择产权调换，不缴纳房屋产权调换超面积购买差价的，对安置房屋免征契税，需缴纳房屋产权调换超面积购买差价的，对差价部分按规定征收契税。

（三）符合保障性住房政策条件的被征收人，若选择保障性住房并提出书面申请，住房保障部门应当及时对申请人予以核实、确认，并办理相关手续，不需要轮候。

（四）房地产价格评估机构选定或确定按照《九江市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》文件的有关规定执行。

（五）被征收人在本方案确定的征收补偿签约期内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权不明确的，由县住房和城乡建设局报请县政府按本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告，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。

（六）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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，县政府依法申请人民法院强制执行。

（七）如本实施方案未涉及的有关事宜，按有关法律法规执行。

（八）本实施方案由永修县住房和城乡建设局负责解释。

2025年1 月15 日