

寻乌县人民政府办公室文件

寻府办字〔2022〕29号

寻乌县人民政府办公室关于印发 《寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境 整治项目国有土地上房屋征收 补偿方案》的通知

罗珊乡人民政府，县政府有关部门：

经2022年3月16日县政府第13次常务会议研究同意，现将《寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目国有土地上房屋征收补偿方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



2022年3月20日

寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境 整治项目国有土地上房屋征收 补偿方案

为进一步推动我县革命文物保护工作，促进我县红色文化事业发展，顺利实施寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目，切实保障被征收人的合法权益，根据《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》等规定，结合我县实际，制定本方案。

一、房屋征收与补偿的法律依据

- （一）《中华人民共和国宪法》第十条、第十三条；
- （二）《中华人民共和国民法典》第二百四十三条；
- （三）《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条；
- （四）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）；
- （五）《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）；
- （六）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）；
- （七）其他与国有土地上房屋征收与补偿相关的法律、法规、规章。

二、房屋征收的目的和原则

寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目是进

一步推动我县革命文物保护工作，促进我县寻乌红色文化事业发展，整合寻乌红色文化旅游资源，加快推进长征国家文化公园寻乌段建设，促进国民经济和社会发展的重点项目。

寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治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。

三、房屋征收范围

征收范围为寻乌县罗珊乡罗塘村上街组、罗塘村上罗塘组国有土地上建筑物、构筑物、附着物，具体范围以征收红线图为准。

四、房屋征收部门和实施单位

寻乌县人民政府明确寻乌县住房和城乡建设局为房屋征收部门，负责组织实施寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目国有土地上房屋征收与补偿工作；房屋征收部门委托罗珊乡人民政府为房屋征收实施单位，承担寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目国有土地上房屋征收与补偿的具体工作。

五、征收补偿签约期限、搬迁期限

（一）房屋签约阶段

第一阶段：2022年3月21日至2022年4月19日；

第二阶段：2022年4月20日至2022年4月30日；

（二）房屋搬迁阶段

第一阶段：2022 年 5 月 5 日前；

第二阶段：2022 年 5 月 15 日前；

六、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的证载用途为住宅的国有土地上房屋。

（二）店面、商业、办公房屋，是指公民所有、集体所有或国家机关、国有企事业单位、民营企业所有的证载用途为店面、商业、办公（含科研）的国有土地上房屋。

（三）住改商房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有的证载用途为住宅实际用途改变为商业用途的国有土地上房屋。

（四）附属房、附属设施、临时建筑。

七、未依法登记建筑的认定和处理

（一）未依法登记的建筑，由住房和城乡建设局、自然资源局、罗珊乡人民政府共同调查认定，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）未经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）未经依法登记建筑有下列情形之一的，认定为违法建筑：

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

八、被征房屋类型、用途及面积的认定

（一）被征收房屋类型认定

1. 私有住宅房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有的证载用途为住宅的国有土地上房屋。

2. 店面、商业、办公房屋，是指公民所有、集体所有或国家机关、国有企事业单位、民营企业所有的证载用途为店面、商业、办公（含科研）的国有土地上房屋。

3. 住改商房屋，是指公民所有、集体所有或民营企业所有的证载用途为住宅实际用途改变为商业用途的国有土地上房屋。

4. 附属房、附属设施、临时建筑。

（二）被征收房屋用途的认定

被征收房屋用途，以房屋所有权证、国有土地使用证等权属证书、不动产权证书载明的为准。未经登记的房屋，由

县房屋建筑认定小组依法调查认定，经公示3日无异议的，按调查认定的用途为准。

（三）被征收房屋建筑面积的认定

1. 被征收房屋办理了房屋权属证书的，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。

2. 被征收房屋没有办理权属登记的，其房屋建筑面积以实施单位组织测绘的建筑面积为准；被征收人对测绘结果有异议的，可在收到测绘结果3日内申请重新测绘，房屋征收实施单位应当安排房产测绘机构进行复核。

3. 被征收房屋建筑面积的丈量和测算按《赣州市房屋建筑面积计算规则（试行）》（2014年修订）规定执行，但被征收房屋飘檐面积按水平投影面积的50%折算。

4. 房屋按楼面（或地面）至墙体水平顶端2.2米以上（含2.2米）按一层计算面积，2.0—2.2米（不含2.2米）按80%折算面积，1.8—2.0米（不含2.0米）按60%折算面积，1.6—1.8米（不含1.8米）按50%折算面积，1.6米以下（不含1.6米）不计算面积。

（四）国有土地使用权面积认定

1. 国有土地使用权面积，以国有土地使用权证、国有土地使用权出让合同等所载的面积进行认定。

2. 未建房屋的国有土地使用权（含院坪），按照评估机

构评估确定的价格予以补偿。

九、房屋征收补偿、奖励

（一）合法住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，以房屋征收决定公告之日，选定的房地产价格评估机构评估确定的被征收房屋价值进行补偿（被征收房屋价值，包括土地使用权价值和房屋价值、房屋装修价值等，实行“房地合一”评估）。

被征收房屋为合法住宅房屋，其飘檐补偿标准按同结构房屋货币补偿标准的 50% 执行，不再另行给予补助、奖励。

（二）合法住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，按合法住宅房屋的建筑面积“征一补一”的原则进行产权调换，被征收人应当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。被征收房屋与用于产权调换房屋价值按房屋征收决定公告之日同地段同类房屋市场价格相互结算，市场价格由依法选定的评估机构评估确定。

被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值由依法选定的评估机构分别评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。房屋征收部门与被征收人应计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值，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结算差价；对被征收房屋价值低于产权调换房屋价值的，由被征收人向房屋征收部门结算差价，但是被征收人选择产权调换房

屋不超过两套，且产权调换房屋价值高于被征收房屋价值的，差价部分免予结算。被征收房屋价值的补偿预先抵扣产权调换房屋的购房款，并在交付产权调换房屋前据实结算、相互支付差价。涉及水、电、燃气、物业管理、住房维修基金等其余费用待交房时一并结算，由被征收人承担。

被征收房屋为合法住宅房屋飘檐一律不予产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，予以现房进行产权调换，产权调换房屋位于寻乌县移民进城安置区五期。产权调换房屋为套房，主要户型有二室一厅（50 m²左右，含公摊面积）、二室二厅（75 m²左右，含公摊面积）、三室二厅（100 m²左右，含公摊面积）、三室两厅（125 m²左右，含公摊面积）、四室两厅（150 m²左右，含公摊面积）。产权调换安置房的交房标准：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、电到户。

被征收房屋所占土地为国有出让土地的，产权调换房屋建设用地为国有出让土地；被征收房屋所占土地为国有划拨土地的，产权调换房屋建设用地为国有划拨土地，五年内不得改变土地使用性质，五年后经县人民政府批准同意，且补缴土地出让金后方可改变土地使用性质，土地出让金补缴标准按县人民政府批准时间为准。

实行“谁先签约、谁先弃房，谁先选房”的原则，即签订补偿协议的顺序号加弃房的顺序号除以 2 进行排序选房，

除以 2 后仍然相同的，以弃房的顺序号先后选房，具体选房方案由寻乌县罗珊乡人民政府负责组织实施。

（三）非住宅房屋的征收补偿

1. 非住宅房屋价值补偿

非住宅房屋用途包括营业用房和非营业用房。营业用房是直接用于商业活动的房屋，包括金融、娱乐、餐饮、中介等商业服务类型的房屋。非营业用房包括厂房、站场码头、仓库堆栈、果品仓储库等用房。

（1）被征收人选择货币补偿，且被征收非住宅房屋取得了有关部门批准手续的，按房地产价格评估机构评估确定的价值给予补偿（被征收非住宅房屋价值，包括土地使用权价值和房屋价值、房屋装修价值等，实行“房地合一”评估）。

（2）取得了有关部门批准手续的非住宅房屋的被征收人选择产权调换的，政府提供不低于被征收房屋套内建筑面积的同类性质同类用途（其中非营业用房提供标准厂房）期房用于产权调换，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。被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值由依法选定的评估机构分别评估确定，评估时点均为房屋征收决定公告之日。

（3）被征收房屋已出租或借用的，由被征收人负责收

回，进行整体搬迁交房，政府不对承租人、借用人另行给予补偿。

2. 因征收房屋造成停产停业损失的补偿

被征收房屋为非住宅房屋的，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，或有其他证据证明连续经营一年以上的，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。

非住宅房屋每月的停产停业损失补偿标准可按被征收非住宅房屋货币补偿金额的千分之五予以补偿；被征收人对停产停业损失补偿费有异议的，按评估机构评估确定损失金额予以补偿。

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；实行房屋产权调换的，补偿期自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。

（四）房屋装修补偿

被征收房屋普通装饰装修（水泥地面、水电线路、外墙和内墙面水泥粉刷或刷白、木制、铝合金或塑钢门窗）不另作补偿，其相应价值已包含在被征收房屋价值补偿中，被征收房屋精装修装修的，可按本方案（见附件）所列项目和标准给予补偿；被征收人对补偿项目或标准有异议的，可以委托依法选定的房地产价格评估机构通过评估确定补偿金额。

（五）附属房、住改非房屋补偿

1. 主房以外的厕所、洗澡间、杂物间、栏舍通过评估确定补偿金额给予货币补偿，钢（铁）架棚等构筑物和未成型的构筑物等附属设施按本方案规定标准给予货币补偿（详见附件）。

2. 原属合法住宅用房，被征收人改变房屋用途用作经营性用房的，仍按住宅房屋给予补偿。该房屋办理了相关证照（营业执照、经营许可、税务登记证明等）、在房屋征收决定公告发布前已连续经营一年以上的，对实际用于经营的部分（房屋第一层，进深不超过6米），增计该部分评估价格的30%进行补偿（包括商品及营业用具自行处理、搬运等因搬迁需要补偿的一切费用）。

（六）房屋征收奖励

1. 按时签约奖励

在第一阶段签约的，按被征收合法住宅主房建筑面积给予100元/m²奖励；在第二阶段签约的，按被征收合法住宅主房建筑面积给予50元/m²奖励。

2. 整体签约搬迁奖励

以自然村组为单位，在第一阶段签约、第一阶段弃房的，给予被征收户每户1万元的整体签约搬迁奖励。

3. 弃房奖励

第一阶段搬迁弃房的，按被征收合法住宅主房建筑面积给予50元/m²奖励（同一处房屋多户的按一户计算，下同）；

第二阶段搬迁弃房的，按被征收合法住宅主房建筑面积给予30元/m²奖励。

（七）因征收房屋造成的搬迁和临时安置补偿

1. 因征收房屋造成的搬迁补偿：被征收房屋为住宅房屋的，按合法主房面积10元/m²的标准给予被征收人搬迁补偿，搬迁补偿不足2000元/户的补足至2000元/户；

被征收房屋为店面、商业、办公房屋的，按合法住宅房屋面积20元/m²标准给予搬迁补偿，搬迁补偿不足2000元的补足至2000元/户；

被征收房屋为工业生产性房屋的，按合法住宅房屋面积30元/m²标准给予搬迁补偿，搬迁补偿不足2000元的补足至2000元/户。

2. 因征收房屋造成的临时安置补偿：被征收房屋按每户700元/月发放临时安置费。被征收人选择货币补偿的，补偿期限为自被征收人搬迁弃房之日起12个月；被征收人选择房屋产权调换的，临时过渡期限自被征收人搬迁弃房之日起至产权调换房屋交付后6个月止，临时过渡期限不足12个月的补足12个月。

3. 被征收人领取补助后，自行解决过渡住房。

4. 无人居住的房屋，被征收人不予享受临时安置补偿。

十、违法建筑的处置及补助

经认定为违法建筑的，由相关职能部门根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等相关

规定，作出行政处罚决定，并依法强制拆除，不得以任何补偿、补助及奖励。

十一、保障与监督

（一）被征收人无正当理由不得拒绝领取补偿费用；无正当理由拒绝领取的，可以将补偿费用转入其银行账户，并书面告知被征收人，视为补偿到位。

（二）被征收人拒不签订房屋征收补偿协议的，由县人民政府依法作出房屋征收补偿决定并公告；被征收人在补偿协议约定或者补偿决定规定期限内拒不搬迁弃房的，补偿到位后，依法强制搬迁。

（三）在征收过程中，被征收人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取补偿的，依法追回相应补偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）阻扰和破坏征收工作，妨碍征收工作人员依法执行公务的，公安机关依法予以罚款、治安拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）测绘机构、评估机构及其工作人员未履行法定职责，违反相应技术规范或本方案规定的，造成国家损失的，应当承担相应民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（六）实行“四公开”制度：1. 征收补偿方案公开；2. 房屋产权面积公开；3. 调查认定结果公开；4. 补偿安置结果公开。以上信息在寻鸟县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目国有土地上房屋征收项目指挥部宣传栏中公开。

（七）党员干部和国家公职人员要带头模范执行土地房屋征收政策，全力支持、配合、服务征收工作，推动寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目顺利实施。土地房屋征收涉及的党员干部和国家公职人员所在单位的党政主要负责同志，要负责做好他们的思想工作，教育他们自觉执行土地房屋征收有关规定。纪检监察机关和组织人事部门要充分发挥职能作用，加强对各级各部门及党员干部和国家公职人员在征收工作中执行有关法规、政策、纪律情况的监督检查。对在寻乌县罗塘谈判红色体验园暨周边环境整治项目土地房屋征收中违反有关规定，损害国家、集体和群众利益，造成不良影响的，视情节轻重给予组织处理和纪律处分。

（八）纪委、监委设立信访举报电话（举报电话为：12388），对土地房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。

（九）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。

十二、其他事项

（一）被征收房屋设定抵押、租赁的，由相关当事人自行协商解除抵押、租赁关系。

（二）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，并将房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证书等资料统一交由房屋征收部门办理注销或变更手续。

(三) 房屋征收范围公告发布后，被征收人不得抢建、新建、扩建、改造房屋，不得改变房屋用途或设立新的房屋租赁、抵押等，对违反规定实施的，一律不予认定并补偿。

(四) 评估机构的确定和对评估结果的争议处理参照《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)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。

(五) 根据《财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》(财税〔2005〕45号)等相关文件精神，被征收人所取得的货币补偿款免征收个人所得税。

(六) 征收房屋涉及的小学、初中学生原则上可以在原学校或者现居住地就近片区学校就读，教育主管部门应无条件办理学生学籍转接手续，学校不得以收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。

(七) 本方案未明确的其他事宜，由项目用地所在乡(镇)人民政府提出意见，报县人民政府研究同意后处理。

(八) 本方案由县人民政府授权县住房和城乡建设局负责解释。

(九) 本方案自发布之日起施行。

附件：生产生活设施及其他地上附着物征收补偿标准

附件

生产生活设施及其他地上附着物征收 补偿标准

序号	项目类型	项目名称		单位	补偿标准	备 注
1	基础	毛石基础		立方米	260	系单指已建基础但未建房工程
		混凝土基础		立方米	390	
		钢筋混凝土基础		立方米	980	
2	生产生活设施	化粪池		口	1200	
		沼气池		座	2000	废弃不用的不予补偿
		手压井		口	850	废弃的不予补偿
		沉井	小	口	1350	距地面 4 米以内，废弃的不予补偿
			大	口	1980	距地面 4 米以上，废弃的不予补偿
		室内外水池、洗衣、洗手池	贴瓷板	立方米	700	
			未贴瓷板	立方	450	

				米		
3	道路 硬化 设施	水泥坪	平方 米	50	砖石垫层，水泥抹 面；贴地砖每平方 米增加 10 元	
		水泥路	立方 米	650		
4	砌体	红砖围墙	立方 米	540		
		片石围墙	立方 米	280		
		土墙	平方 米	110		
		空心砖围墙	立方 米	270		
5	明沟、涵 管、盖板、 门斗、门楼 类	砖砌八字明沟	米	110	按长度计算	
		砖砌暗沟	米	160	按长度计算	
		暗硃涵管	米	60	直径 200 毫米以下	
		水泥盖板	平方 米	60		
		门斗顶盖、门斗、 门柱混凝土、阁楼 隔板	平方 米	180		

		砖混门楼		平方米	570	
6	灶台	小灶台	无瓷	座	360	
			贴瓷	座	570	
		大灶台	无瓷	座	400	
			贴瓷	座	600	
		无烟灶	小	座	650	
			大	座	1000	
		大理石灶台		米	580	
		操作台		米	170	红砖砌体，水泥内外粉刷
7	门窗类	普通铁门		平方米	260	
		不锈钢门		平方米	500	
		铝合金推拉门	普通	平方米	180	
			吊樘	平方米	230	
		卷闸门		平方米	150	

		拉闸门		平方米	160	
		入户防盗门		樘	1600	
		卫生间门	塑钢门	樘	230	
			全包铝钢门	樘	630	
		包门	普通	樘	460	
			欧式	樘	920	
		地弹门		平方米	430	
8	防盗网 扶手类	防盗网	不锈钢	平方米	85	
			钢筋	平方米	40	
		扶手	水管	米	85	
			不锈钢	米	150	
			艺术木艺	米	420	油漆并作艺术处理
			普通木艺	米	230	普通未油漆
9	地面	瓷砖	普通	平方米	75	0.6 × 0.6 米以下， 含 0.6 米

			中高档	平方米	100	0.6 × 0.6 米以上, 不含 0.6 米
		地面	水磨	平方米	85	普通
			彩磨	平方米	110	彩色
		防潮地板砖		平方米	45	
		红砖地面		平方米	40	
		木地板	实木	平方米	160	
			复合	平方米	90	
		花岗岩石板		平方米	130	
		大理石地面		平方米	160	
10	墙	硅藻泥		平方	80	

11	面		米		
		乳胶漆	平方米	65	
		仿瓷	平方米	45	
		墙纸	平方米	40	
	吊顶	石膏板吊顶	平方米	65	
		石膏线	米	35	
		半吊	平方米	95	
		全吊	平方米	180	
		木线条	米	15	
		杉木倒板	平方米	25	
		纤维板贴纸吊顶	平方米	60	
		塑扣吊顶	平	70	

			方 米		
		铝扣吊顶	平 方 米	90	
		集成吊顶	平 方 米	290	
12	卫浴 设施	普通洗面盆	个	150	
		普通洗手盆	个	90	
		组合式洗手台	个	900	
		大理石洗手盆	个	650	
		蹲盆	个	300	
		抽水马桶	个	480	
		浴缸	个	750	
13	工 艺 类	壁橱	个	380	
		玻璃隔墙	平 方 米	160	
		木质墙裙	平 方 米	210	
		酒柜	米	800	
		衣橱	米	750	
		吊柜	米	310	

		鞋柜		米	350	
		梳妆台		个	300	
		电视背景	大理石 (含软包等)	平方米	390	
			非大理石	平方米	200	
		窗帘盒		米	25	
		衣橱衣柜博古架		米	350	
14	水电类	电话		户	8	迁移费
		闭路电视		户	20	拆装费
		广电网线		户	100	拆装费
		电信网线		户	8	
		移动网线		户	30	
14	水电类	空调	立式	台	250	拆装费
			壁式	台	150	拆装费
		太阳能热水器		台	300	拆装费
		屋顶桶式储水塔		台	200	拆装费
		电热水器		台	200	拆装费
		电表		户	500	拆装费
		电线		平方	5	按建筑面积计算

					米		
		自来水			户	400	
		饮用水管	50 管	好	米	30	指室外挖沟掩埋工程水管
				一般	米	25	
			75 管	好	米	39	
				一般	米	23	
			110 管	好	米	45	
				一般	米	30	
			160 管	好	米	70	
				一般	米	52	
15	其他	小青瓦隔热层			平方米	130	
		琉璃瓦			平方米	160	
		镀锌瓦棚			平方米	98	
		密封玻璃窗			平方米	85	
		室外铁楼梯			平	280	

			方 米		
		普通钢架棚	平 方 米	85	
		顶盖带泡沫钢架棚	平 方 米	160	

抄送：县委办，县纪委会办，人大常委会办，县政协办。

寻乌县人民政府办公室秘书股

2022年3月20日印发