



景德镇市昌江区西河商贸中心 棚改征收项目房屋征收与补偿安置工作

阳光手册

二〇二三年三月

目 录

1.致被征收人的一封信.....	1
2.景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目房屋征收与补 偿安置方案.....	2

致被征收居民的一封信

尊敬房屋被征收户：

您好！

首先，感谢您和您的家人对景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目的大力支持。

景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目是当前的一项重大民心工程。项目实施后将大幅改善河西片区居民生活、休闲、购物、娱乐需求，完善城市基础配套设施建设，提升城市的总体形象。

为了确保项目的顺利推进，切实维护居民的根本利益，在征收工作中，离不开你们的支持、理解和参与。同时，我们将严格执行“九步五公开”的征收程序，确保政策前后一致，项目全程透明公开，真诚接受社会各界的广泛监督！

希望居民们不攀比、不盲从、不传谣，齐心协力，支持项目实施！

景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目部

2023年3月8日

景德镇市昌江区人民政府文件

昌府发〔2023〕2号

关于印发《景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目房屋征收与补偿安置方案》的通知

新枫街道办事处：

经区政府研究，现将《景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目房屋征收与补偿安置方案》印发给你们，请认真遵照执行。



景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收 项目房屋征收与补偿安置方案

为了加快景德镇市昌江区西河商贸中心改造，完善城市基础设施配套建设，提升城市的总体形象，根据《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《江西省政府办公厅关于加快我省棚户区（危旧住宅区）改造实施意见》的规定，以及《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规，对景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目规划范围内房屋实施征收。现结合本地区实际，制定以下房屋征收补偿方案。

一、征收部门及实施单位

（一）征收人：景德镇市昌江区人民政府

（二）征收部门：昌江区房屋征收办公室

（三）实施单位：景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目部

公告范围内的相关部门、单位协助做好房屋征收与补偿具体工作。

二、征收范围

（具体见景德镇市昌江区西河商贸中心棚改征收项目征收红线）。

三、补偿依据及补偿内容

（一）补偿依据

1. 评估依据：评估机构按照被征收房屋地理位置、结构、建筑面积、建筑时间、用途、装修及附属构筑物情况等现状作出评估报告，作为双方当事人安置补偿的依据，评估结果公示。

评估公司选取原则：按法定程序确定。

2. 房屋现状依据：以红线范围内房屋现状信息为依据，坚持以主体房屋为主体，含其它构筑物等一并按户以栋为单位进行登记造册，将建筑面积测量结果公示并作为征收补偿依据。

（二）征收补偿内容

1. 对被征收主体房屋（含主体房、附属房）的补偿；
2. 对室内装修及附属物的补偿；
3. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业补贴；
4. 对被征收人的奖励；

四、征收补偿签约期限

以昌江区人民政府下达的公告决定之日起。

签约期限：自房屋征收决定公告之日起 30 日内。

五、住宅房屋征收补偿方式及标准

（一）征收补偿原则上实行货币补偿安置、房屋回选安置二种方式，由被征收人自行选择。

1、货币补偿安置

选择货币安置的，按照被征收主体房屋按评估价给予补偿，
被征收主体房屋补偿款=被征收主体房屋建筑面积×被征收主体房屋评估单价，货币补偿按户结算。

2、房屋回选安置

A. 房屋回选安置结算原则：被征收房屋先按货币补偿安置方式结清补偿款。再凭回选安置房屋指标单，向房源提供单位就近上靠档回购选择相应面积的安置房，并缴纳购房款，签订购房协议。

B. 房屋回选安置结算方式：被征收人选取回购安置房合理面积为：被征收房屋合法建筑面积乘 1.2 系数后与所选安置房相近上靠档为合理选房面积。其中与被征收房屋合法建筑面积乘 1.2 系数相等部分安置房面积享受政府最低控制价（无论选择何楼层，不需缴纳楼层差价）；超出政府最低控制价面积部分按市场价补足（且需缴纳楼层差价）。

C. 安置房回选办法：

①被征收人每户最多回选三套安置房；选择二套安置房的，其被征收合法建筑面积乘 1.2 系数后应大于或等于所选择安置小区最小户型建筑面积的两倍且被征收面积不得小于 220 平方米；选择三套安置房的，其被征收合法建筑面积乘 1.2 系数后应大于或等于所选择安置小区最小户型建筑面积的叁倍，且每户回选安置房总建筑面积不得超过 350 平方米且被征收面积不得小于 220 平方米。

②回选安置房的可按实际享受政府最低控制价建筑面积另给予 18 个月临时过渡安置费和一次搬迁费（参照本方案执行）。

③回选安置房补贴：产权调换回选安置房补贴不低于 5.6

万元。具体为：A. 若被征收房屋建筑面积大于所选安置房建筑面积的按所选安置房建筑面积给予 600 元/m² 补贴。B. 若被征收房屋建筑面积小于所选安置房建筑面积的按被征收房屋建筑面积给予 600 元/m² 补贴。C. 不足 5.6 万元的按 5.6 万元执行，超过 5.6 万元按实际发生的购房补贴执行。

④选择回选安置房，临时安置费用、搬迁费以及回选安置房补贴全部由征收项目部一次性付给房源单位冲抵被征收人购房款。

D. 回选安置房付款方式：被征收人货币补偿款大于选房款的，应付清全部选房款；征收人货币补偿款小于选房款的，货币补偿款应全部缴纳房款，不足房款，待交房时一次性交清（如超时交款，视为放弃）。

E. 凡回选安置小区安置房的，不动产产权证由开发单位组织统一办理，办证费用由被征收户承担。

（二）根据产权证认定产权人，按产权比例对产权人依据建筑面积进行征收补偿。

1、对全产权的个人建房、商品房、经营性店面房、办公、仓储等房屋的征收补偿：依据建筑面积按评估价进行补偿。

2、对全产权和部分产权的房改房征收补偿：按实际测量确定建筑面积，现场测量面积超出已购买产权的面积，由被征收户按公房买断政策买断后可按全产权予以征收。

3、对单位自管公房和政府确定租金标准的直管公有房屋进

行补偿：可按承租人的意愿，通过以下两种方式，依据房屋征收现场测量确定的建筑面积进行补偿：

(1) 由原产权单位实行产权调换，产权调换的房屋由原房屋承租人继续承租，双方重新签订房屋租赁合同。

由房屋承租人按照直管公房出售的有关规定结合建筑面积先行买断产权后再进行补偿安置（单位自管房可参照执行）。

结构	砖木	砖混	框架
直管公房买断价（元/m ² ）	800	835	875

4、被征收房屋已设立抵押权的，由抵押人与抵押权人解除抵押权。如不能重新设定担保或者不能达成债务清偿协议的，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关办理提存公证。

(三) 安置房（回选房）购买价格

地点 价格 比例	国信嘉苑安置小区（元/m ² ）	厚德园安置小区（元/m ² ）	八五九安置小区（元/m ² ）
最低控制价	4725	5560	4725
市场价	5860	7500	5860

注：从9楼以上（含9楼）开始，每层递增20元/m²楼层差价（最高封顶300元/m²）。

(四) 被征收房屋单价：

住宅房屋

结构 \ 单价 \ 范围	景德镇市昌江区西河商贸中心 棚改征收项目及周边
	评估价
砖木	3848
砖混	4058
框架	4278

六、其它建筑物补偿方式及标准

(一) 非住宅房屋征收

(1)按法律法规规定或经项目部房屋评估认定小组认定为非住宅房屋（经营性店面房）的，按非住宅（经营性店面房或参与经营活动房屋）评估价原则上实行货币补偿，参与经营性的可实行实物安置。

被征收非住宅主体房屋（经营性店面房或参与经营活动的房屋）补偿款=被征收非住宅主体房屋（经营性店面房或参与经营活动房屋）建筑面积×被征收非住宅主体房屋评估单价。

征收全市主干道沿街经营性店面（有房产“三证”），按不同地段的店面评估价进行补偿。

(2) 征收全市主干道沿街“三证”不齐全的经营性店面，按不同地段店面评估价的 80%给予补偿；

(二) 被征收房屋原为住宅私自改为其他用途的，原则上视为住宅按标准进行安置补偿。

(三) 征收合法临时性建筑物，只给予适当的建筑材料或

残值评估货币补偿；对“两违”建筑，由被征收人自行拆除，不予补偿。

（四）主体房屋之外的附属建筑物，一律给予货币补偿。

七、被征收房屋场院内附属物及搭建房的补偿

（一）院场土地赔偿：

（1）凡持有国有土地使用权证（不含划拨土地）的院场按景德镇市城区基准地价的 50%予以补偿，无证院场铺设水泥地的按 108 元/m²予以补偿。

（2）凡持有集体土地宅基地证明的，房屋占地面积不予补偿。有证院场按 280 元/m²予以补偿，无证院场铺设水泥地的按 108 元/m²予以补偿。

（二）被征收房屋的水、电、天然气、有线电视、电话、宽带等附属设施补偿根据被征收人选择的安置方式确定补偿方式。

（1）选择货币补偿的。各项附属设施补偿标准见附表 1。

（2）选择产权调换回选安置房的。原有的水、电、气、空调、有线电视、电话、宽带网络等附属设施由征收部门按相应标准补偿给乙方。安置房内设施由被征收人按相关部门要求的收费标准缴纳。

八、搬迁费、临时安置补助费、异地选房补贴及停产、停业补助费标准：

（一）被征收住宅房屋，按户建筑面积 100m²以内（含

100m²)的,每户每次补助搬迁费1200元,超出部分面积按9元/m²计算。货币补偿的计一次,回选安置房的计两次。

(二)被征收人选择货币补偿的,按被征收房屋建筑面积每平方米每月8元计发临时安置补助费,不足600元/月的按600元/月计发,补偿时间为6个月。

(三)被征收人选择产权调换回选安置房的,按被征收房屋建筑面积每平方米每月8元计发临时安置补助费,临时安置补助为24个月。(分二次发放,第一次货币结算按实际丈量面积发放6个月。第二次在回选安置房后,另补发18个月,注:以实际享受政府最低控制价面积计算)产权调换房屋到期未交付的,应当自逾期之日起按原标准1.5倍支付临时安置补助费,逾期超过12个月的,从超过之日起按原标准2倍支付临时安置补助费(以实际腾空的时间为准)。

(四)征收经营性店面房的,按房屋建筑面积每平方米30元计发搬迁费。征收办公、生产加工、仓储或其他用房的,按建筑面积每平方米18元计发搬迁费。

(五)因征收经营性店面房(或参与经营性房屋)造成停产、停业的按征收房屋的市场评估价值的5%给予被征收人一次性补偿停产停业补助费。

九、住房保障、优惠与奖励政策:

(一)住房保障政策

A、被征收人符合住房保障条件并申请公租房的,政府优先

给予配租。

B、被征收人合法建筑面积少于 36 平方米且属于被征收人唯一一套住房的（以房产档案馆证明为准），选择货币补偿的，按建筑面积 36 平方米计算补偿金额和奖励；被征收人回选安置房的，最低按 500 元/月来计算过渡费，在 1~50 平方米享受政府最低控制价（即 4725 元/平米）的优惠政策。

(二) 契税优惠政策

选择回选房安置的，可凭被征收房屋契税证明，按有关规定享受契税优惠政策。

(三) 征收补偿奖励

凡在预签期或首签期内签约并在规定期限内（签约后 15 天内）搬迁交房的实行以下奖励：

1、征收奖

(1) 征收住宅房屋的，按被征收主体房屋评估价（不含装修及房屋附属物等）补偿金额的 20% 给予奖励。

(2) 征收经营性店面房（含非住宅经营性用房和参与经营性用房等）：按被征收经营性店面房评估价（不含装修及房屋附属物等）补偿金额的 10% 给予奖励。

2、首签奖

为全面推动棚改征收工作，鼓励被征收人积极签约，以项目部片区启动签约（见项目部纪要）之日起 1-15 天首签期内集中现场签约的，每户发放首签奖 20000 元。

3、提前搬迁奖

(1) 1—15 天（即首签期内）签约并在规定时间内搬迁的，给予被征收房屋按建筑面积 100 元/m²标准奖励，每户最低不少于 10000 元；

(2) 15-30 天（即首签期过后签约期内）签约并在规定时间内搬迁的，给予被征收房屋按建筑面积 50 元/m²标准奖励，每户最低不少于 5000 元；

(3) 签约期（30 天）过后签约的，一律不予发放提前搬迁奖。

十、保障与监督

（一）房屋征收部门和实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本方案规定的职责，由昌江区人民政府责令改正，通报批评，造成损失的，依法承担赔偿责任；对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）对采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，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。

（三）对贪污、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，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法

追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

（四）纪检、监察部门对房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。

（五）审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用的监督。

（六）房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。备选评估机构应具备相应资质。

当事人对评估机构确定的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。

评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者有重大差错的报告，由相关部门依照国家规定依法给予行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（七）因工程建设需要拆除的供电、供水、电讯、通信、广播电视、管道煤气等杆、管、线设施，由产权单位及时自行拆除，并按规划要求重新设置。

十一、强制措施

房屋征收部门与被征收人在征收与补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请昌江区人民政府按照征收方案依法作出补偿决定，被征收人可以依法申请行政复议或提出行政诉讼，被征

收人在法定期限内不申请复议或不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由昌江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十二、本方案由景德镇市昌江区房屋征收办公室负责解释。

附表 1:

各项附属设施补偿标准

项目	标准	备注
电话移装	120 元/部	
有线电视移装	120 元/户	
宽带网移装	120 元/户	
空调拆装费	挂机 300 元/台 柜机 400 元/台	
太阳能热水器拆装费	500 元/台	
电表	独户 1300 元/户 分表 200 元/户	独户指单独在供电公司立户缴费的用户
水表	独户 1300 元/户 分表 200 元/户	独户指单独在自来水公司立户缴费的用户
管道煤气	3000 元/户	
砖砌围墙	120 元/m ²	
片石挡土墙（护坡）	150 元/m ³	
压水机或水井	1000 元/口	
公用水井或机井	2500-3000 元/座	
隔热层	55 元/m ²	高度 50cm 以上
隔热层	45 元/m ²	高度 50cm 以下
钢制雨棚	200 元/m ²	
木制雨棚	100 元/m ²	

不锈钢防盗窗	120 元/m ²	
普通钢筋防盗窗	80 元/m ²	
果树（挂果）	100 元/棵	
普通果树直径 15-30cm	50 元/棵	
普通果树直径 31-60cm	100 元/棵	
普通果树直径 60cm 以 上树木	200 元/棵	
砖混晒台（有围栏）	120 元/m ²	
简易砖木晒台（有围 栏）	50 元/m ²	
普通装修	240 元/m ²	住宅装修耐用年限为 6 年， 非住宅装修耐用年限为 4 年
中等装修	360 元/m ²	
高档装修	480 元/m ²	
无烟灶台	1000 元/个	
铁皮棚	200 元/m ²	
简易棚（杂物间）	120 元/m ²	
简易建筑	280 元/m ²	
2.2m 以下至 1.7m 以上 的简易房（有砖墙）	900 元/m ²	（含板房、玻璃房）
砖木房屋内阁楼 （有围护在使用）	200 元/m ²	（最低高度应在 1.2 米以上）
二次供水系统	400 元/户	
空气能热水器补装费	500 元/台	
下 直径 50cm 以下	80 元/m ²	

水道	直径 50cm 以上	100 元/m ²	
	混凝土蓄水池	120 元/m ²	
	化粪池	1000 元/口	
	护栏	80 元/m ²	
	门楼门墩	450 元/m ³	
	门楼平板	650 元/m ²	
	砖地坪	30 元/m ²	
	室外水池	100 元/个	
	土锅灶	1000 元/个	
	厕所、猪圈	80 元/m ²	
	沼气池	1000 元/座	
	金属大门	500 元/m ²	不含屋内铁门
	三相电	5000 元/户	
	木质大门	600 元/幅	不含屋内木门

昌江区人民政府办公室

2023 年 3 月 8 日印发

