

中共南昌市湾里管理局工委 南昌市湾里管理局 办公室

湾管办字〔2022〕48号

中共湾里管理局工委 湾里管理局办公室 关于印发《2022年湾里管理局棚户区（旧城） 改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》的 通知

社会安全稳定办公室、景区与城乡建设办公室、财政工作办公室、
纪检监察工委、幸福街办、湾里国资公司、市自然资源和规划局
湾里分局、市土地储备中心湾里分中心、房产服务中心：

《2022年湾里管理局棚户区（旧城）改造项目国有土地上
房屋征收补偿方案》已经湾里管理局2022年第11次局长办公会
研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

中共南昌市湾里管理局工委
南昌市湾里管理局 办公室
2022年4月22日



2022年湾里管理局棚户区（旧城）改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

为加快湾里管理局棚户区（旧城）改造步伐，改善居民的居住环境，经湾里管理局研究，决定对湾里印刷厂宿舍周边地块棚户区进行改造。通过初步调查摸底，该地块需征收国有土地上房屋建筑面积约 0.38 万 m²，被征收户数 30 户。为做好该项目范围内国有土地上房屋征收补偿工作，维护被征收人的合法权益，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》、《南昌市旧城（棚户区）改造国有土地上房屋征收补偿方案（示范文本）》（洪府厅发〔2019〕113 号）等有关规定，结合该项目实际，制定房屋征收补偿方案如下：

一、征收范围

东至福佳来医养院，南至福佳来医养院，西至竹山路，北至招贤镇辖区山体。

二、征收部门和征收实施单位

（一）征收部门：湾里管理局景区与城乡建设办公室

（二）征收实施单位：湾里管理局房产服务中心

三、被征收人

征收范围内国有土地上单位和个人房屋的所有权人。

四、征收补偿签约期限和搬迁期限

(一)征收补偿签约期限:自征收部门下达房屋征收决定公告之日起至 2022 年 7 月 19 日(含)止。

(二)搬迁期限:自签订征收补偿协议之日起 15 天内。

五、征收补偿依据

(一)城市私房、单位自管产房:在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,应当以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准;房屋权属证书和房屋登记簿不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

(二)直管公房:凭房管部门颁发的房屋租赁凭证为补偿依据。

(三)未登记建筑: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,由湾里管理局牵头组织相关部门组成认定组进行调查、认定并提出处理意见。

六、征收补偿、补助及奖励

对被征收人给予被征收房屋价值和因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失等补偿。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值按房屋征收决定公告之日类似房地产的市场价格计算。被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

本市常住户口被征收人住宅房屋建筑面积小于 36 m²且在本城区无其他房屋的(以市不动产登记部门查档为准),按 36 m²房

屋进行安置补偿。

(一) 征收私房住宅

1. 房屋补偿

(1) 补偿方式：实行房屋产权调换。

(2) 选择产权调换的补偿：按“套内对套内，公摊对公摊”的方法安置。安置房套内建筑面积超出被征收房屋套内建筑面积5平方米（含）以内部分，按市场优惠价格（70%的市场价）结算；安置房套内建筑面积超出被征收房屋套内建筑面积5平方米以上的，按安置房市场价格结算；公摊面积超出被征收房屋公摊面积部门按安置房建安成本价（不含土地价格）结算。

签订补偿协议，并在搬迁期限内完成搬迁的，按交房顺序领取选房序号。

(3) 安置房地点：蟠峰小区、舒馨佳居安置小区、天宁小区、景瑞花园安置小区、雅馨居安置小区国有土地上剩余安置房源。

(4) 被征收房屋建筑面积小于36平方米的补偿

本市常住户口被征收人，被征收房屋建筑面积小于36平方米且属于被征收人唯一一套住房的补偿：

①选择产权调换的，安置房屋建筑面积补齐36平方米，不结算差价；安置房建筑面积超过36平方米的部分实行阶梯式价格，36至50平方米（含）的部分按成本价（含土地成本）结算，超过50平方米的部分按市场价结算。

②被征收人不属住房困难的(被征收人家庭人均住房建筑面积超过15平方米),在下达征收决定前两年内(含两年),因转移登记导致被征收人仅有此一处房屋,建筑面积小于36平方米的,不享受补齐建筑面积36平方米。

2. 装饰装修补偿。委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 搬迁补偿。户建筑面积100平方米以内的每户每次1000元;户建筑面积超过100平方米的,每户每次1000元另加超出部分每平方米5元。

4. 临时安置补偿。住宅房屋被征收人选择产权调换的,在规定或约定的临时安置期限内,按建筑面积每平方米每月17元结算;户结算后少于1000元的,按1000元结算,以完成搬迁交房之日起计发。

住宅房屋被征收人选择产权调换的,一次性按被征收房屋建筑面积每平方米每月17元发放6个月临时安置补助费;户结算后少于1000元的,按1000元发放6个月临时安置补助费。

被征收人、公有房屋承租人选择房屋产权调换到期未交付的,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。

临时过渡期限规定: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。

5. 补助和奖励

(1) 提前签约奖。为鼓励被征收人提前签订征收补偿协议

并搬迁，对 2022 年 7 月 19 日（含）前提前签约并完成搬迁交房的被征收人按以下方法给予奖励：

①在 2022 年 5 月 19 日（含）前完成签约并搬迁交房的，奖励 12000 元；

②在 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 6 月 8 日（含）完成签约并搬迁交房的，奖励 10000 元；

③在 2022 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 24 日（含）完成签约并搬迁交房的，奖励 8000 元；

④在 2022 年 6 月 25 日至 2022 年 7 月 11 日（含）完成签约并搬迁交房的，奖励 6000 元；

⑤在 2022 年 7 月 12 日至 2022 年 7 月 19 日（含）完成签约并搬迁交房的，奖励 4000 元；

在 2022 年 7 月 20 日（含）前没有完成搬迁的不予奖励。

（2）整栋提前搬迁奖。为鼓励被征收人相互促进、相互帮助，对整栋提前搬迁的，设立整栋提前搬迁奖，每户奖励 3000 元。

（3）税费减免。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）和《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82 号）的有关规定，被征收人取得的货币补偿款免征个人所得税；自下发征收决定之日起 1 年内重新购置住房的，对购房成交价中相当于货币补偿款的部分免征契税。

(二) 征收私房非住宅

1. 房屋补偿:

(1) 补偿方式: 征收已取得非住宅房屋权属证的房屋, 实行产权调换与货币补偿相结合方式, 由被征收人自行选择。

(2) 选择货币的补偿: 已取得非住宅房屋权属证的, 按市场评估价补偿。

已取得非住宅房屋权属证但其土地性质为划拨土地的应当按规定扣减土地出让金(货币补偿价格=市场评估价-应补缴的土地出让金)。

(3) 选择产权调换的补偿: 实行就近和异地产权调换两种方式。产权调换安置实行“双向评估, 互找差价”原则与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。安置房性质与被征收房屋性质维持不变。

2. 装饰装修补偿: 委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 搬迁补偿: 按 5 元/m²或委托房地产(资产)价格评估机构通过评估确定。

4. 停产停业损失补偿:

(1) 给予经营性停产停业损失的条件

①被征收房屋具有房屋权属证明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。

(2) 经营性非住宅房屋停产、停业损失补偿标准

①被征收人选择货币补偿的，一次性按照被征收房屋市场评估价的 3%进行补偿；

②被征收人选择现房产权调换的，一次性给予 6 个月停产停业损失费用；

③被征收人选择期房产权调换的，在规定或约定的临时安置期限内，按照停产停业损失标准支付停产停业损失。

经营性非住宅停产停业损失费用标准：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，协商不成的可委托房地产(资产)价格评估机构通过评估确定。对于已出租他人使用的，也可按照前三年月平均租金确定。

5. 临时安置补偿。征收非经营性非住宅房屋，临时安置补偿标准按照征收私房住宅临时安置补偿方式和标准给予补偿。

6. 提前签约奖励。为鼓励被征收人提前签订征收补偿协议并搬迁，对在 2022 年 4 月 14 日(含)前签约并完成搬迁交房的被征收人按以下方法给予奖励：户建筑面积 100 平方米以内的每提前一天，经营性非住宅每户按每平方米 20 元奖励，其他非住宅每户按每平方米 10 元奖励；户建筑面积 100 平方米(不含)以上的每提前一天，经营性非住宅每户按 2000 元奖励，其他非住宅每

户按 1000 元奖励；经营性非住宅最高奖励每户不超过 60000 元，非经营性非住宅最高奖励每户不超过 30000 元。

7. 整栋提前搬迁奖。为鼓励被征收人相互促进、相互帮助，对整栋提前搬迁的，设立整栋提前搬迁奖，每户奖励 3000 元。

（三）征收未经登记建筑

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

1. 征收被征收人有证明文件证明该房屋是在 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予以补偿安置。对难以认定自行搭建房屋具体建造年限的，由认定组根据房屋现状明确处理意见。

2. 征收在单位土地使用权范围内被征收人有证明文件证明该房屋在 1985 年以前（含 1985 年）自行搭建的房屋按以下原则给予补偿安置：

（1）在单位土地上自行搭建的非住宅房屋

征收在单位土地上手续不齐全的建筑，按重置价范围内给予补偿。

（2）在单位土地上自行搭建的住宅房屋

征收在 1985 年以前由单位自行搭建的住宅房屋，按重置价补偿给单位。如居住人符合房改条件的，由籍区政府确权后，可以先行房改，房改后按私房标准给予补偿。

3. 对难以认定自行搭建房屋具体建造年限的，被征收人是本市常住户口且在本市城区内仅此一处房屋的，按以下方式给予补偿：自行搭建房屋建筑面积不足 36 平方米的，按 36 平方米给予补偿安置；自行搭建房屋建筑面积大于 36 平方米但户人均住房建筑面积小于 15 平方米的，按实际搭建房屋面积给予补偿安置；自行搭建房屋建筑面积超过 36 平方米且户人均住房建筑面积超过 15 平方米的，按户人均住房建筑面积 15 平方米给予补偿安置，其余超出补偿安置面积部分按房屋重置价给予货币补偿。

4. 对难以认定自行搭建房屋具体建造年限，但被征收人他处有房屋的，由认定工作组对自行搭建房屋进行测量，并根据房屋现状明确处理意见。

（四）征收单位自管住宅

补偿方式：实行房屋产权调换。

对已参加房改仅取得部分产权房屋的征收，按照有关规定完善产权后，按本方案私房征收补偿执行；对未参加房改房屋，如承租人符合房改条件，在产权单位同意的前提下，可先行房改，房改后按私房标准给予补偿。如该房屋属于单位产权的，属划拨用地的按照“双向评估，等值置换”原则进行产权调换。

（五）征收直管公房住宅

补偿方式：实行房屋产权调换。

1. 房屋承租人符合房改条件的，可以对其被征收房屋先行房改，然后由房屋承租人选择产权调换。

2. 房屋承租人不符合同改条件的(可以选择下面 2 种安置补偿方式中的其中一种):

(1) 房屋承租人选择继续租赁: 由被征收人与征收人签订产权调换协议, 并与承租人重新签订租赁合同;

(2) 房屋承租人选择货币补偿: 按照被征收房屋市场评估价的 10% 补偿给被征收人, 90% 补偿给房屋承租人并解除租赁关系, 承租人不再享受征收私人住宅选择货币补偿的补助和奖励政策。

3. 装修补偿: 委托房地产价格评估机构通过评估确定。

(六) 征收设有抵押权的房屋

1. 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。

2. 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的, 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、有线电视、固定电话、宽带、空调及热水器迁移补偿

1. 有线电视迁移按每户 120 元补偿(凭有线电视证件及征收时仍在使用的缴费单办理);

2. 固定电话迁移按每户 128 元补偿(凭征收时仍在使用的电话缴费单办理);

3. 宽带迁移费按电信部门的电话移机保号费 200 元补偿(凭征收时仍在使用的宽带缴费单办理);

4. 分体壁挂式空调迁移费每套 300 元, 分体立式空调迁移费每套 500 元。

5. 电、燃气热水器迁移费每套 100 元, 太阳能热水器每套 400 元;

6. 选择货币补偿管道煤气按每户 3200 元补偿 (凭管道煤气证件及征收时仍在使用的缴费单办理)。

八、房屋重置价

结 构	框架			砖混	砖木	简易 (含钢棚)
	高层	小高层	多层			
重置价格	1350	1150	800	700	520	240

九、房地产价格评估机构的选定

房地产评估机构由被征收人协商选定; 协商不成的, 由房屋征收部门召集不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定; 如在征收部门规定的时间内, 没有三分之二的被征收人参与投票或没有评估机构可以获得简单多数票, 采取抽签方式随机选定确定。评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估公正, 任何单位和个人不得干预。

当事人对评估确定的被征收房屋价值有异议的, 可以通过征收部门书面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, 可以通过征收部门书面向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。书面申请中应说明异议理由。

十、住房保障和民生保障

(一)被征收人符合保障性住房申请条件的,可按规定申请住房保障。

(二)被征收居民迁出原地后的义务教育入学,可选择继续在原户籍、家庭住址所在地就近入学或在安置房所在地就近入学,也可在被征收人租赁房屋附近相对就近由教育部门统筹安排学位。

(三)对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭,凭迁出地民政部门出具的证明材料,由安置房所在地民政部门审查核定发放最低生活保障金。

(四)因征收迁入的居民与安置房所在地原居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务方面享有同等待遇,按属地管理原则在安置房所在地参加城乡居民合作医疗保险。

十一、安置房楼层选择规定

被征收人在征收补偿签约期限内签约并在约定的搬迁期限内搬迁完毕的,根据被征收房屋的户型、面积及层次,结合安置房实际情况按先搬先选房的原则安置;对烈属、60岁以上孤寡老人、双目失明或者下肢残疾者,在楼层安置上根据本人要求,给予适当照顾。

十二、办理搬迁、补偿安置手续的程序

(一)凡搬迁完毕的被征收人,须保持房屋结构完好,并自行锁好门窗。请携带房屋产权证、征收协议书,来现场办公点办

理补偿安置手续，领取搬迁（签约）序号。

（二）选择产权调换的，在签订征收补偿协议时可先结算房屋差价，领取搬迁补偿费、临时安置补偿费、装饰装修补偿费后，在补偿协议规定时间内交房的，由房屋征收部门组织被征收人凭搬迁（签约）序号和合法身份证明，按“先签约先选房”的原则办理有关手续。

（三）征收补偿工作办公点设在被征收地块内，联系电话：83767098。

十三、房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，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辖区湾里管理局作出补偿决定。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。

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，由湾里管理局依法申请人民法院强制执行。