赣州市南康区人民政府

关于公布《赣州市南康区龙岭向阳大道两侧片区开发项目集体土地及房屋征收补偿安置方案》的公告

为了完善基础设施建设，改善居民生活条件，完善我区城市功能，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省征收土地管理办法》等有关规定，本府决定对赣州市南康区龙岭向阳大道两侧片区开发项目红线范围内集体土地及地上房屋实施征收。

征求意见期限届满后，征收部门组织相关单位根据征求意见情况对方案进行了相应修改，并经本府审议批准，现予以公开。

特此公告

附件：赣州市南康区龙岭向阳大道两侧片区开发项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置方案

赣州市南康区人民政府

2022年8月6日

赣州市南康区龙岭向阳大道两侧片区开发项目集体土地及房屋征收补偿安置方案

为加快推进南康区龙岭向阳大道两侧片区开发项目建设，做好项目范围内集体土地及房屋征收补偿安置工作，切实维护被征收人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《江西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等有关文件规定，结合项目实际，特制定本方案。

一、征收范围

本项目土地房屋征收的具体范围为：龙岭镇向阳村大路背组、廖屋坝组等 2 个村小组的集体土地及地上房屋、其他附着物，具体以相应征收土地公告、征收土地预公告确定的征收红线图为准。

二、征收主体和实施单位

区人民政府为项目征收补偿安置的责任主体；区自然资源分局为项目征收部门；征收部门委托龙岭镇人民政府为项目征收实施单位，负责组织实施本项目土地房屋征收工作和返迁安置房分配工作。

三、征地补偿

（一）经土地现状调查，涉及征收龙岭镇向阳村大路背组、廖屋坝组等 1 个村 2 个村小组的部分集体土地，面积约 516.21 亩，地类包括水田、旱地、林地、宅基地、集体建设用地等，青苗主要为林木、果树、水稻、蔬菜，涉及农村村民住宅房屋 219 栋。

（二）征地补偿标准按省政府公布的现行补偿标准执行，耕地上农作物给予青苗补偿费（标准见附件1）;

（三）地面上零星果树给予青苗补偿（标准见附件4）;

（四）征收农村集体经济组织的土地，按照被征收土地面积减去所征范围内集体建设用地面积后4.8%的比例，给予该集体经济组织预留用地；预留用地按所征地区域内住宅用地基准地价实行货币结算或换算成经营性资产留存给被征地农村集体经济组织，用于发展经济和被征地农民保障；集体建设用地是指在农村集体经济组织土地上进行各项非农业建设使用的土地，主要包括镇村企业用地、公益事业用地、公共设施用地以及村民住宅用地。

（五）被征地农民的社会养老保险按照《江西省人民政府办公厅转发省人社厅等部门关于进一步完善被征地农民基本养老保险政策的意见》（赣府厅发〔2014〕12号）、《赣州市人民政府关于印发赣州市被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（赣市府发〔2015〕13号）、《中共南康市委办公室 南康市人民政府办公室关于印发〈南康市完全失地农民养老保障实施办法（试行）〉的通知》（康办字〔2013〕98号）等相关文件执行。被征地农民在签订征地协议之日的下个月起，即可享受失地农民保障政策。

四、住宅房屋征收补偿安置

（一）住宅房屋合法建筑面积认定

1.持有房屋产权证的，以房屋产权证载明的建筑面积为准；持有乡村规划许可证或者宅基地批准文件并载明了建筑面积的，

以载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

2.持有宅基地批准文件，载明了占地面积但未载明建筑面积的，按照载明的占地面积以内、三层以内的实际建筑面积进行认定。

3.依法享有“一户一宅”合法权益但权证不齐全的，按照120平方米以内的实际占地面积、三层以内的实际建筑面积进行认定。

“一户一宅”及住房面积认定程序：由被征收户提出申请，经村民小组、村（居）委会、乡（镇、街道）政府审核通过后公示7天，公示无异议后予以认定。

（二）征收补偿

1.住宅房屋征收补偿按合法建筑面积给予房屋结构、装修补偿（标准见附件2）；

2.征收合法住宅房屋，按标准向被征收人发放搬家补助费、农具搬迁损失费、安置过渡费（标准见附件5）。

（三）奖励、补助

被征收人在规定时间内配合征收的，按合法住宅房屋建筑面积给予签订协议时限进度奖、按时弃房奖（标准见附件6）。在规定时间内不配合征收的，不予奖励。

（四）安置

征收农村村民合法住宅房屋，充分尊重农村村民意见，采取房屋安置、货币安置和返迁宅基地安置的方式给予公平合理的补偿，但中心城区规划建设范围内不重新安排宅基地建房。本项目

位于赣州市中心城区规划建设区内，实行房屋安置或者货币安置，被征迁人只能选择其中一种安置方式。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，由区政府依法决定补偿安置方式。

选择房屋安置的，被征迁人的房屋补偿、奖励、补助等费用在预交安置房屋购置款后，依照房屋征收补偿安置协议约定付款；选择货币补偿安置的，依照房屋征收补偿安置协议的约定付款。

对被征迁人预交的安置房购房款，每年按银行同期定期一年存款基准利率向被征迁人支付利息，在交房时进行结算。

1.货币安置

（1）选择货币安置的，按合法住宅房屋建筑面积给予货币安置购房补助（标准见附件8），但住宅房屋合法建筑面积超过300平方米的，按300平方米给予购房补助。

（2）非本集体经济组织成员在征收范围内的合法住宅房屋被征收的，实行货币补偿安置。

2.房屋安置

（1）房屋安置面积在住宅房屋合法建筑面积内按照人均35—60平方米确定：

①被征收住宅房屋人均建筑面积不足35平方米（含35平方米）的，按照人均35平方米安置。

②被征收住宅房屋人均建筑面积35平方米以上不超过60平方米（含60平方米）的，按实际建筑面积进行安置。

③被征收住宅房屋人均建筑面积超过60平方米的，按人均60平方米进行安置。

④被征收人在本次征收范围内无住宅房屋的，不予安置。

⑤因分户导致的房屋产权分割，经过审核认定属恶意分户的，不予安置。

（2）安置房屋购房款结算方式：安置房屋根据人均安置建筑面积的不同，分35平方米、35平方米以上至50平方米、50平方米以上至60平方米三档累计结算安置房购房价款（标准见附件7）。

（3）安置面积有差异的结算方式：被征收户根据确定的安置房屋总面积与安置房户型总面积最接近值选择安置房户型。因户型面积差异在10（含）平方米以内的按照安置房屋购置价格标准的对应档结算价格相互结算；超过10平方米的按照返迁安置房成本价进行结算（标准见附件7）。

（4）对因继承等法定原因，拥有两处及以上合法住宅，因征地征收已享受房屋安置或者宅基地安置的，对其剩余房屋的征收，只给予征收补偿，不予安置。但原房屋安置面积人均不足60平方米的，可以在人均60平方米内按照实际合法建筑面积补足安置。

（5）安置房屋户型。安置房屋的户型分为二室一厅（约60平方米）、二室二厅（约80、100平方米）、三室二厅（约120平方米）、四室二厅（约140平方米）等四种（其面积均含公摊面积）。

（6）安置房屋选房顺序。按弃房（拆除）验收时间先后排序，并予以公示。

（五）安置房建设

1.安置房屋建设。由区政府统一建设安置房屋。

2.安置房屋选择。征收户可在区政府指定的返迁房安置点按征收时间先后顺序自由选择。

五、房屋安置的对象及安置人口的认定

（一）安置对象

选择房屋安置的必须同时具备下列条件:

1.在征收范围内有合法住宅房屋;

2.征地公告发布前，户籍在被征收农村集体经济组织并依法享有该集体经济组织权利和承担该集体经济组织义务;

3.法律法规规章和国家政策规定可以安置。

（二）分户

1.共同生活居住在同一住址的被征迁人家庭人口，立为一户。同一户籍下，征地公告发布之日，被征迁人子女达到法定婚龄的允许分户。

2.征地告知书发布后离婚的，仍按原一户计算。

（三）安置人口

安置对象属下列情形之一的，每户可增加安置面积35平方米:

1.已婚夫妻未生育的，或者达到法定婚龄未婚的;

2.只生育一个子女的;

3.夫妻生育两个女儿并且领取了《纯女户证明》的。

六、非住宅房屋征收补偿

（一）征收附属房屋以及其他建（构）筑物和设施的，给予相应征收补偿（标准见附件2、附件3）。

（二）对村组集体房屋的征收可按照房屋建筑面积实行置换或者实行货币补偿。

（三）经营性用房的补偿。对原属合法住宅用房，改变房屋用途用作经营性用房的，仍按原房屋性质补偿。

该房屋办理了营业执照、经营许可、税务登记证明，且在征地告知书发布前连续经营三年以上的，对实际用于经营部分，增计该部分征收补偿奖励金额的30%（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）。

（四）征收集体土地上合法批准建设的企业、苗圃、果园、畜禽养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目的，由实施单位牵头，有关部门对其建（构）筑物和实际经营面积等进行合法性认定。对认定为合法的，依据评估结果给予一次性货币补偿安置费。在规定时间内腾地搬迁的，按照补偿安置费总额的5%给予奖励。

（五）征收经批准但未超过使用期限的临时用地上的建（构）筑物，按照重置成新价格结合剩余使用期限给予适当补偿；超过批准使用期限的临时用地上的建（构）筑物不予补偿；临时用地协议或者批准文书上已经明确国家建设征收土地时应当无偿自行拆除的，不予补偿。

七、违法建筑的处置

（一）有下列情形之一的，不予认定为合法建（构）筑物：

1.非本集体经济组织成员非法买卖集体土地或者非法占用农村集体土地建设的建（构）筑物；

2.在已征收的土地上建设的建（构）筑物；

3.在征地告知书发布后，抢建、搭建、加层的建（构）筑物；

4.其他违法违章建（构）筑物。

（二）属于下列情形之一的，不予补偿：

1.超过批准使用期限的临时建（构）筑物；

2.有关批准文件中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建（构）筑物；

3.建房批准文书或者协议明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施；

4.征地告知书发布后突击养殖、种植的。

（三）违法建筑的处置。对认定为违法建筑的建（构）筑物，一律依法查处并拆除，不予补偿。

八、坟墓迁移

（一）涉及坟墓迁移的，按标准给予迁坟补偿及奖励（标准见附件9）；无主坟墓由项目征收实施单位负责迁移。

（二）坟墓安置统一在东山桐梓生态公墓区进行集中安置，并做好相应大小坟类的挂面，自行迁移。

九、法律责任

（一）被征迁人无正当理由不得拒绝领取征地征收补偿安置费。无正当理由拒绝领取的，可以由实施单位将征地征收补偿安置费转入其银行账户，并书面告知被征迁人，视同补偿到位。

（二）在规定时间内，被征收人拒不签订征地征收补偿安置协议的，依法作出补偿安置决定；拒不交地搬迁的，补偿安置到位后，依法责令限期交地搬迁。

（三）征地征收过程中，被征迁人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取征地征收补偿款或者骗取补偿安置房屋面积的，由实施单位追回征地征收补偿款、收回骗取的安置房屋面积。被征迁人的行为构成犯罪的，依法追究法律责任。

（四）阻挠和破坏征地征收工作，妨碍征地征收工作人员依法执行公务的，有关部门应当依法予以处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

（五）实施单位及其工作人员，测绘、评估机构及其工作人员，有关部门及其工作人员违反本办法规定的，依法予以处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

十、其他

（一）被征收人房屋被征收后，不允许搭建临时过渡房，相关部门不得给被征收户批准宅基地用于兴建住宅房屋。

（二）凡在规定时间内不签订协议，或已签订协议但未在协议约定时间内配合拆除房屋的，不给予上述奖励和补助。

（三）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额。

（四）安置房建筑面积按《房屋测量规范》（GB/T 17986.1—2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）执行，安置房建筑面积含公摊面积。

附件：1. 南康区征地补偿标准

2. 南康区住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准

3. 南康区生产生活设施及其他地上附着物补偿标准

4. 南康区零星果树、茶树等青苗补偿标准

5. 南康区房屋征收搬家补助、安置过渡费标准

6. 南康区征收奖励标准

7. 南康区安置房屋购置、返迁安置房成本价格标准

8. 南康区货币安置购房补助标准

9. 南康区坟墓迁移补偿、奖励标准

附件 1

南康区征地补偿标准

单位：元/亩

序号	地类 范围	农用地			农村集体建设用地	未利用地
		水田、园地、人工高产油菜园、养殖坑塘	旱地	林地及其他农用地		
1	东山街道 蓉江街道 镜坝镇 龙岭镇	46970	42700	17080	42700	12810
2	唐江镇 龙华乡 朱坊乡 太窝乡	45540	41400	16560	41400	12420
3	龙回镇 浮石乡 横寨乡 赤土畲族乡	44000	40000	16000	40000	12000
4	横市镇 大坪乡 坪市乡 隆木乡 麻双乡 十八塘乡	42570	38700	15480	38700	11610

注：1. 上述补偿标准不含青苗补偿费、地上附着物补偿费及社会保障费。

2. 耕地青苗补偿费为 2413 元/亩·年。

3. 国有农用地补偿安置参照执行。

附件 2

南康区住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准

单位：元/平方米

房屋结构		具备条件	补偿标准	装修补偿
框架结构	一类	1、桩承重或钢砼承重基础，承重全部为钢筋混凝土框架结构； 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3、外墙全粉饰、贴外墙砖，内墙粉刷，涂料罩面； 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	750	180
	二类	1、桩承重或钢砼承重基础，承重部分为钢筋混凝土框架结构； 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	700	130
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	540	
砖混结构	一类	1、桩承重或钢砼承重基础； 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3、外墙全粉饰、贴外墙砖，内墙粉刷，涂料罩面； 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	650	180
	二类	1、桩承重或钢砼承重基础； 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	570	130
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	380	
砖木结构	一类	1、标准砖石基础，瓦屋面； 2、空斗砖墙，有圈梁、过梁、挑梁，砖柱结构，房屋结构完整； 3、室内水泥地面，外墙为清水墙； 4、内、外墙粉饰，顶棚装饰、木制门、窗。	520	180
	二类	1、标准砖石基础，瓦屋面； 2、房屋结构完整； 3、普通内墙面，木制门、窗。	460	100
土木结构	一类	1、土砖、土筑（少部分红砖眠墙）砌墙，木架屋，瓦屋面； 2、室内水泥地面或三合土地面，木制门、窗，外墙已粉刷； 3、有二层楼面楼板，室外街檐水泥地面或三合土地面。	400	180
	二类	1、土砖、土筑（少部分红砖眠墙）砌墙，木架屋，瓦屋面； 2、室内水泥地面或三合土地面，木制门、窗。		100
杂间、洗澡间、厕所、牛栏、猪栏		砖混	290	
		砖木	230	
		土木	150	
钢架棚		有围	110	
		无围	80	
竹木棚		高度不低于 3 米	50	
简易棚		集体或者村民个人搭建的临时棚房以及看守瓜、菜、鱼的简易建筑。	40	
宅基地		在批准文件有效时间内已砌脚的	200	

附件 3

南康区生产生活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	室外水池	立方米	50	
2	沼气池	座	2500	废弃不用的不予补偿。
3	砖砌井	立方米	220	1.包括井台及周围水泥地面； 2.废弃的不予补偿。
4	石砌井	立方米	200	1.包括井台及周围水泥地面； 2.废弃的不予补偿。
5	土井	立方米	100	废弃的不予补偿。
6	手压井	口	1000	1.包括井台及周围水泥地面； 2.每户限补一座； 3.废弃的不予补偿。
7	机钻井	口	3000	
8	粪坑（水泥）	立方米	50	
9	粪坑（三合土）	立方米	30	
10	化粪池	座	1000	
11	砖（石）围墙	平方米	70	
12	土围墙	平方米	45	
13	水泥路面	平方米	50	
14	沥青路面	平方米	30	
15	沙石路面	平方米	20	

16	三合土路面	平方米	15	表面平整。
17	水泥坪	平方米	35	砖石垫层，水泥抹面；贴地砖每平方米增加 10 元。
18	三合土坪	平方米	15	三砂捣制，表面拍光。
19	砖砌八字明沟	米	40	按长度计算。
20	砖砌暗沟	米	60	按长度计算。
21	片石护坡（堡坎）	立方米	130	按砌体体积计算。
22	砖砌护坡（堡坎）	立方米	150	按砌体体积计算。
23	暗砼涵管	米	40	Φ200 毫米以下。
24	1 寸镀锌水管	米	30	室内和外墙上的已计入房屋补偿价格，不另补偿。
25	动力线	米·根	6	四线。
26	电话	户	158	迁移。
27	有线电视	户	180	迁移。
28	太阳能热水器	台	300	迁移。
29	空调、电热水器	台	200	迁移。
30	水泥电杆	根	1000	10 米以上
31	水泥电杆	根	800	8—10 米。
32	水泥电杆	根	600	8 米以下。
33	变压器	台	30000	
34	锅炉	只	6000	5 吨以上。
35	锅炉	只	4000	5 吨以下。
36	三厢电表	只	3000	
37	单厢电表	只	800	
38	水表	只	300	

附件 4

南康区零星果树、茶树等青苗补偿标准

品种	已挂果 单　价	未挂果 单　价		品种	已挂果 单　价	未挂果 单　价
甜柚	80 元/株	40 元/株		桃树	30 元/株	15 元/株
脐橙	80 元/株	40 元/株		葡萄	20 元/株	10 元/株
李树	30 元/株	15 元/株		板栗	30 元/株	15 元/株
枇杷	30 元/株	15 元/株		柿子	60 元/株	25 元/株
柑桔	40 元/株	20 元/株		金桔	20 元/株	10 元/株
梨树	30 元/株	15 元/株		枣树	30 元/株	15 元/株
石榴	30 元/株	15 元/株		油茶	30 元/株	15 元/株
油桐	30 元/株	15 元/株		茶叶	1000 元/亩	

附件 5

南康区房屋征收搬家补助、安置过渡费标准

安置方式	搬家补助费（元/户）	安置过渡费		农具搬迁损失费（元/户）	备注
		12 个月内（元/月·户）	一次性（元/平方米）		
房屋安置	3000	600		500	过渡期超过一年的，逐年递增 100 元/月·户，直至交付安置房屋为止。
货币安置	3000		100		以认定的合法住宅房屋补偿安置面积计算

附件 6

南康区征收奖励标准

签订协议时限进度奖（元/平方米）			按时弃房（拆除）奖（元/平方米）
第一阶段	第二阶段	第三阶段	
2022 年 9 月 30 日（含）前	2022 年 10 月 1 日至 10 月 15 日	2022 年 10 月 16 日至 10 月 20 日	2022 年 10 月 20 日（含）前
200	100	0	300

附件 7

南康区安置房屋购置、返迁安置房成本价格标准

区域范围	档次	人均安置房屋面积（平方米）	结算价格（元/平方米）	返迁安置房成本价（元/平方米）
南康区	一	35 以内（含 35）	300	2300
	二	35—50（含 50）	800	
	三	50—60（含 60）	1400	

附件 8

南康区货币安置购房补助标准

区域范围	货币安置购房补助（元/平方米）
核心区域范围内	2300
核心区域范围外	1900

附件 9

南康区坟墓迁移补偿、奖励标准

序号	项目名称	单位	补助标准（元）	按时迁移奖励（元）			备注
				第一阶段（2022 年 9 月 30 日前）	第二阶段（2022 年 10 月 1 日至 10 月 15 日）	第三阶段（2022 年 10 月 16 日至 10 月 20 日）	
1	祖坟	冢	12000	300	200	100	对同一姓氏在同一个屋场且居住百年以上，建有一个祠堂的，认定一冢祖坟，作一次补偿，以族谱为准。
2	有挂面坟墓	冢	2000	300	200	100	同穴每多一头骨的，补偿标准增加 400 元。
3	无挂面坟墓	冢	1500	300	200	100	同穴每多一头骨的，补偿标准增加 400 元。