

赣州市章贡区人民政府

赣州市章贡区人民政府 关于公布《章贡区稀土新材料产业品质社区 建设项目集体土地上房屋征收补偿安置 方案（征求意见稿）》及征求 公众意见的公告

为了公共利益需要，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》等有关规定，本府拟对章贡区稀土新材料产业品质社区建设项目红线范围内集体土地上房屋实施征收。现将《章贡区稀土新材料产业品质社区建设项目集体土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》予以公布，并公开征求意见，征求意见期限自2024年2月29日至2024年3月28日止。如被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对该征求意见稿有不同意见或者要求，请在本方案公告之日起30日内，以书面、当面口头或电子邮件方式提出或申请。

特此公告。

联系单位：赣州市章贡区水东镇人民政府

联系地址：赣州市章贡区虔东大道9号

联系人：彭先生

联系电话：0797-7077183

电子邮箱：597142386qq.com



章贡区稀土新材料产业品质社区建设项目 集体土地上房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

为加快推进章贡区稀土新材料产业品质社区建设项目建设，做好项目范围内集体土地上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》《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，结合项目实际，制定本方案。

一、适用范围

章贡区稀土新材料产业品质社区建设项目集体土地上房屋征收范围内征收集体土地上房屋、附属物、构筑物并给予被征收人合理补偿安置的，适用本方案。项目征收范围以征收土地预公告确定的征收范围红线图为准。

二、征收实施单位

章贡区水东镇人民政府为本项目征收实施单位，承担本项目集体土地上房屋征收补偿安置的具体工作。

三、房屋征收实施步骤

1. 调查登记：实施单位对征收范围内的所有房屋及附属(着)物进行调查登记。

2. 房屋认定：依据征迁范围内房屋测绘数据，由实施单位对房屋面积、结构、类别、性质(含违章建筑)提出认定意见，

报相关部门进行审核，并将每户的认定结果予以公示。

3. 安置人口的认定：由实施单位对被征迁户安置人口提出认定意见，报相关部门进行审核，并将每户的认定结果予以公示。

4. 协议签订：根据补偿方案规定，与被征迁人签订补偿安置协议，审核通过后按照约定向被征迁人发放补偿款。拒绝签订补偿安置协议的，依法作出补偿安置决定。

5. 选房序号发放：被征迁人在协议约定时间或者补偿安置决定规定时间内完成搬迁交房，经验收合格后，以签订协议序号换发选房序号及支付相关补助、奖励资金；被征迁人未按协议约定时间内完成搬迁交房的，签订协议序号作废，选房序号在末位顺延。

6. 房屋拆除：房屋腾空验收后，交由实施单位统一处置。

7. 资料归档：房屋征收工作结束后，收集、整理房屋征收补偿资料，按户建立征迁补偿档案。

四、征收补偿

（一）房屋征收补偿

1. 征收合法住宅房屋补偿包括住宅房屋结构补偿和装修补偿(标准详见附件 1)。

2. 村组集体房屋征收实行等面积、等性质置换房屋，互不结算，也可以选择货币安置。村组集体房屋是指产权归属村组的办公用房、经营性房屋以及幼儿园等村组公益性房屋。

3. 征收农田水利机电排灌设备、电力、广播、通信设施以

及其他附着物的，由实施单位与被征迁人协商解决。协商不成的，依据评估结果给予补偿。

4. 原属合法住宅用房，被征迁人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，且在征收土地预告发布前连续经营三年以上的，对实际用于经营的部分，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）。

5. 祠堂、庙宇、众厅以及政府供养的“五保”人员的房屋征收实行货币安置。“五保”人员的房屋征收后实行集中供养，购房补助款归供养单位所有，住宅房屋补偿、补助及奖励归本人所有。

（二）附属设施（附着物）、临时建筑征收补偿

1. 征收附属房屋、生产生活设施及其他地上附着物给予补偿（标准详见附件 1、2、3）。

2. 征收经依法批准但未超过使用期限的临时用地上的建（构）筑物予以补偿；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明确国家建设征收土地时应无偿自行拆除的，不予补偿。

（三）企业征迁补偿

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，按照补偿安置费用总额的 5% 给予奖励。

（四）坟墓迁移补偿

涉及坟墓迁移的，应当迁往政府统一建设的坟墓安置点集中安置并给予补偿（标准详见附件 4），并按“谁先签订迁坟协议，谁先选择安置坟墓”的原则予以安置坟墓。无主坟墓由实施单位负责迁移。

五、合法房屋面积的认定原则

（一）下列情形的房屋可以认定为合法房屋

1. 持有房屋产权证的，以房屋产权证载明的建筑面积为准；
2. 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；
3. 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；
4. 除明确规定不能认定为合法建筑的房屋外，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。

（二）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. 在征收土地预公告发布后，抢建、搭建、加层的建（构）筑物；
4. 其他违法违规建（构）筑物。

六、安置人口、户的认定

（一）可安置人口的认定

征收土地预公告发布前，户籍在被征地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的常住人员。

（二）安置对象属下列情形之一选择房屋安置的，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。

（三）户的认定

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，征收土地预公告发布之日，被征迁人子女达到法定婚龄的允许分户；征收土地预公告发布后离婚的，仍按原一户计算。

七、补助与奖励

征收合法住宅房屋，向被征迁人发放搬家补助费、安置过渡费等（标准详见附件 5）。

被征迁人在规定时间内配合征收的，按合法住房面积给予

签订协议时限进度奖、按时弃房奖（标准详见附件6）。在规定时间内不配合征收的，不予奖励。

八、安置

征收农村村民合法住宅房屋，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。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。

（一）货币安置

1. 选择货币补偿安置的，补偿安置款由房屋征收补偿款和购房补助款两部分组成。购房补助按照认定合法的住宅实际建筑面积给予补助，合法住宅建筑面积超过300平方米的，按照300平方米给予购房补助（标准详见附件7）。

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。

（二）房屋安置

1. 选择房屋安置的，必须同时具备下列条件：

（1）在征收范围内必须有合法房屋；

（2）在征收土地预告发布前，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。

安置对象认定的时间节点为征地公告发布日期。

2. 安置原则

(1) 按规划要求，实行就地或者就近相对集中安置；

(2) 在规定时间内完成搬迁交房的，按地块以“谁先签订协议，谁先选房”的原则选择安置房；

(3) 附属房不予安置；

(4) 被征迁人根据确定的应安置房屋总面积与安置户型总面积最接近值选择安置房户型。

3. 结算方式

(1) 房屋安置应当在认定为合法的住宅房屋面积内进行。安置房屋面积，按照人均 35-60 平方米确定：

①被征迁住宅房屋人均面积不足 35 平方米（含）的，按照人均 35 平方米安置。

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

③被征迁住宅房屋人均面积超过 60 平方米的，按人均 60 平方米进行安置。

(2) 安置房屋根据人均安置建筑面积的不同，分三档次累计结算安置房屋购房价款：35 平方米（含增计 35 平方米）、35 平方米以上至 50 平方米和 50 平方米以上至 60 平方米三档（标准见附件 8）。

(3) 被征迁人应安置房屋总面积与安置房户型总面积有面

积差异的结算方式：因户型面积差异的，10平方米以内（含10平方米）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（标准详见附件8）进行结算。

（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。

4. 安置房建设标准及户型

（1）安置房的交房标准：按照返迁安置房的标准建设。

（2）安置房户型（面积）：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）5种（面积均含公摊面积）。

九、法律责任和监督

（一）在规定时间内，被征迁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；拒不腾地搬迁的，补偿安置到位后，依法责令限期腾地搬迁。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

- 附件：
1. 征收住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准
 2. 征地果树、茶树等青苗补偿标准
 3. 生产生活设施及其他地上附着物补偿标准
 4. 坟墓迁移补偿标准
 5. 房屋征收搬家费、过渡费标准
 6. 征收奖励标准
 7. 章贡区集体土地上房屋征收货币安置购房补助上限标准
 8. 安置房屋购置、返迁安置房成本价格标准

附件1

征收住宅房屋结构、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
结构 框架	一类	1. 桩承重或者钢砼承重基础，承重全部为钢筋混凝土框架结构； 2. 现浇楼面、房屋、楼梯、天沟； 3. 墙面粉刷； 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	750	房屋装修内容：①室内地面全部为石质材料或瓷砖；②吊顶；③有木制墙裙、固定壁柜；④门、窗套全包装饰；⑤有防盗门、防盗网；⑥全部铝合金门窗。依据具备以上项目装修的实际建筑面积，给予单项30元/平方米的装修补偿。
	二类	1. 桩承重或者钢砼承重基础，承重部分为钢筋混凝土框架结构； 2. 现浇楼面、房屋、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	
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	540	
砖混	一类	1. 桩承重或者钢砼承重基础； 2. 现浇楼面、房屋、楼梯、天沟； 3. 墙面粉刷； 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	650	
	二类	1. 桩承重或者钢砼承重基础； 2. 现浇楼面、房屋、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	
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	380	
砖木	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. 内墙粉饰，顶棚装饰、木制门、窗。	520	
	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	

土木结构	1. 土砖、土筑（少部分红砖眠墙）砌墙，木架屋，瓦屋面； 2. 室内水泥地面或者三合土地面，木制门、窗。	400	
杂间、洗澡间、厕所、牛栏、猪栏	砖混	290	
	砖木	230	
	土木	150	
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	
钢构棚		85	

附件2

征地果树、茶树等青苗补偿标准

金额 (元) 品种	树龄	单位	1-3年	4-7年	8-12年	13至20年	21年以上 30年以下	31年 以上
沙田柚 脐橙		株	3-10	15-30	36-90	120	150	50
普通柚		株	2-5	9-14	17-40	50	75	50
甜橙		株	2-9	14-25	36-70	80	125	50
柑桔		株	3-10	14-30	36-90	120	150	50
金桔		株	3-9	15-25	30-60	70	100	50
梨		株	2-4	6-17	22-34	70	100	50
广桃		株	2-4	5-13	18-27	32-45	40元以下	10
李、梅		株	2-4	5-13	18-32	36-45	40元以下	10
枇杷		株	2-9	11-23	27-45	50-64	64元以下	20
葡萄		株	12-9	11-34	37-55	58-73	73元以下	20
柿		株	2-9	11-19	27-55	60-90	90元以下	20
枣		株	2-5	8-10	14-18	22-33	33元以下	5
石榴		株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	5
板栗		株	2-5	7-10	14-18	22-33	33元以下	10
酸橙柚		株	1-2	3-7	9-15	18-27	27元以下	5
毛桃		株	1-2	3-7	9-18	22-32	32元以下	5
油茶		株	1-2	4-9	14-27	33-54	54元以下	50
油桐		株	1.5-3	4-9	14-27	33-54	54元以下	50
茶叶		亩	252-336	420-504	637-910	1000-1500	1500元以下	500

附件3

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)	备注
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	包括井台及周围水泥地面；废弃不用的不予补偿。
4	石砌井	立方米	200	包括井台及周围水泥地面；废弃不用的不予补偿。
5	土井	立方米	100	废弃水井不予补偿。
6	机钻井	口	3000	
7	手压井	口	1000	包括井台及周围水泥地面；每户限补一座；废弃不用的不予补偿。
8	粪坑（水泥）	立方米	50	
9	粪坑（三合土）	立方米	30	
10	化粪池	个	1000	
11	砖围墙	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	暗硃涵管	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。

附件4

坟墓迁移补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	按时迁移奖励 (元)		备注
				第一 阶段	第二 阶段	
1	有挂面坟墓	冢	2000	300	100	同穴每多一头骨的，补偿标准增加400元
2	无挂面坟墓	冢	1000			

注：按时迁移的阶段时间以实施单位通告规定的时间为准。

附件5

房屋征收搬家费、过渡费标准

安置方式	搬家补助费(元/户)	安置过渡费		一次性(元/平方米)	农具搬迁损失费(元/户)	备注
		12个月内(元/月·户)				
房屋安置	3000	章江新区,东外、南外街道	700	/	500	过渡期超出12个月的,逐年递增100元/月/户,直至交付安置房屋为止
		章贡区其他区域	600			
货币安置	3000	/		100	500	以认定的住宅房屋安置面积计算

附件6

征收奖励标准

单位：元/m²

签订协议时限进度奖		按时弃房奖
第一阶段	第二阶段	
200	100	300

注：签订协议时限进度的阶段时间和弃房时间以实施单位通告规定的时间为准。

附件7

章贡区集体土地上房屋征收货币安置 购房补助上限标准

单位：元/m²

级别	覆盖范围	补助标准
一级	章贡区核心区域（河套老城区、章江新区）。	3100
二级	章贡区核心区域周边。	2300

附件8

安置房屋购置、返迁安置房成本价格标准

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）
一	35 以内（含 35）， 增计 35 m ² 安置面积	300	2300
二	35-50（含 50）	800	
三	50-60（含 60）	1400	

