

赣州市章贡区人民政府文件

区府字〔2020〕3-26号

赣州市章贡区人民政府关于印发《赣州市平安路项目（蓉江二路至高陂河段）集体土地征收及房屋拆迁补偿安置方案》的通知

蟠龙镇人民政府，潭东镇人民政府：

经研究决定，现将《赣州市平安路项目（蓉江二路至高陂河段）集体土地征收及房屋拆迁补偿安置方案》印发给你们，请认真遵照执行。



赣州市平安路项目（蓉江二路至高陂河段） 集体土地征收及房屋拆迁 补偿安置方案

为依法推进赣州市平安路项目（蓉江二路至高陂河段，以下简称平安路项目）集体土地征收及房屋拆迁补偿安置工作，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》《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》和《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）等相关法律法规、规范性文件的规定，本着尊重历史、实事求是、信赖利益保护原则，结合本项目实际，制定本方案。

一、适用范围

赣州市平安路项目（蓉江二路至高陂河段）范围内集体土地征收及拆迁房屋、附属物、构筑物并给予被征迁人合理补偿安置的，适用本方案。项目征收范围为：北至蓉江二路，南至高陂河的G105国道段东西方向扩建所涉及的区域，具体征收范围以征收土地范围红线图为准。

二、实施单位

赣州市章贡区人民政府为赣州市平安路项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置的责任主体，具体事务委托赣州蓉江新区

管理委员会办理；赣州市自然资源局章贡分局为项目征地拆迁部门，具体事务委托赣州市自然资源局蓉江新区分局办理；赣州蓉江新区潭东镇人民政府为项目征地拆迁工作实施单位，承担项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置具体工作。

三、征地补偿

（一）经摸底调查，项目用地红线范围内的被征收土地位于赣州蓉江新区潭东镇人民政府宋塘村、短井村、高坑村，土地面积约为 300 亩，具体以征收土地告知书发布的征收土地范围红线图为准；主要地类为水田、旱地、林地、宅基地和未利用地等。

（二）征地补偿包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用，其中土地补偿费归被征地农村集体经济组织所有，经村民代表会议决议可以直接发放给被征地农民，主要用于缴纳被征地农民的养老保险、发展集体经济、解决被征地农民生产生活需要；安置补助费直接支付给被安置的人员即被征地农民，青苗补偿费直接支付给青苗所有者即被征地农民或者其他合法权利人。

征地补偿标准，按照《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）执行，具体标准如下：

单位：元/亩

耕地（水田、菜地、旱地）、 人工高产油茶园、 精养鱼塘、果园			农村集体 建设用地	林地			其他农用地	未利用地
青苗补 偿费	征地补 偿标准	合计	征地补偿标准	林木 砍伐费	征地补 偿标准	合计	征地补 偿标准	征地补 偿标准
2208	53000	55208	53000	1500	21200	22700	21200	15900

（三）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）等相关文件执行。

（四）征收农村集体经济组织土地，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指标。预留用地实行指标管理，一年一结。预留用地指标实行货币结算或者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。货币结算价格按被征地区域内住宅用地的基准地价结算。

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。

四、发展“马路经济”时期建设的房屋拆迁补偿安置办法

（一）发展“马路经济”时期建设房屋的合法性认定

依据《江西省人民政府办公厅关于印发马路经济座谈会纪要的通知》（赣府厅发〔1989〕60号）文件精神，在发展马路经济期间，经乡镇人民政府以上部门依法批准，在国、省交通沿线两侧集体建设用地上建设的临道路第一栋房屋称为发展“马路经济”建设的房屋（包括集体经济组织成员和非被征地集体经济组织成员建设的房屋）。其房屋合法建筑面积按以下原则认定：

1. 持有房屋所有权证、不动产权证的，房屋合法建筑面积以证载建筑面积为准。

2. 持有潭东镇人民政府等部门（含上级部门或单位）合法用地批准手续，且办理了建设工程规划许可证并按规划建设，房屋合法建筑面积以规划载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明建筑面积的，以实际建筑面积为准。

3. 持有潭东镇人民政府等部门（含上级部门或单位）合法用地批准手续或违法用地经乡镇人民政府（含上级部门或单位）有关部门罚款处罚，且房屋在《中华人民共和国城乡规划法》施行前（2007年12月31日前）建设的，按载明的用地面积以内、三层以内的实际建筑面积认定为合法房屋；违法用地经乡镇人民政府（含上级部门或单位）等有关部门罚款处罚未载明面积的，按房屋一次性建成的实际占地面积以内、三层以内的实际建筑面积认定为合法房屋。

4. 被拆迁房屋未取得合法用地审批手续，且违法用地未接受乡镇人民政府（含上级部门或单位）处罚的，一律认定为违法建筑。

5. 被拆迁房屋未取得建房规划审批手续，且在2008年1月1日后建设的，一律认定为违法建筑。

（二）发展“马路经济”时期建设房屋拆迁补偿安置办法

1. 拆迁发展“马路经济”时期建设的合法房屋，按下列规定给予房屋拆迁补偿、补助及奖励：

（1）根据房屋实际的结构、类别及装修情况，给予被征迁

人房屋结构补偿和装修补偿，补偿标准按附件 1 执行。

(2) 给予被征迁人搬家费和安置过渡费补偿，补偿标准按附件 3 执行(同一被征迁人只能享受一次搬家费和安置过渡费)。

(3) 被征迁人在规定时间内配合拆迁的，按合法房屋面积给予签订协议时限进度奖和按时弃房奖，奖励标准按附件 4 执行。在规定时间内不配合拆迁的，不予奖励。

(4) 原属合法用房，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，且在征地告知书发布前连续经营三年以上的，对实际用于经营的部分，增计该部分拆迁补偿奖励金额的 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) 拆迁发展“马路经济”时期建设的合法房屋一律实行货币安置，按认定的合法建筑面积给予 2300 元/平方米的购房补助。

2. 项目范围内集体土地上建设的房屋办理了不动产权证、房屋所有权证的；或持有潭东镇人民政府等部门（含上级部门或单位）合法用地批准手续，且办理建设工程规划许可证并按规划建设；或持有潭东镇人民政府（含上级部门或单位）合法用地批准建房手续（不含乡镇人民政府或上级单位（部门）罚款处罚的），且在纳入赣州市城市总体规划前（2001 年 2 月 5 日前）建设的合法房屋的拆迁补偿安置按本方案第四条第(二)款第 1 项规定执行。

其房屋合法建筑面积以证载建筑面积为准或以规划手续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. 拆迁发展马路经济时期建设的违法用地、违法建设行为经过了乡镇人民政府（含上级单位或部门）等有关部门罚款处罚并取得罚款（审批）收据等凭证且建设时间在《中华人民共和国城乡规划法》施行前（2007年12月31日前）建设的房屋，按载明的用地面积以内、三层以内的实际建筑面积认定为合法房屋；违法用地、违法建设经乡镇人民政府（含上级部门或单位）等有关部门罚款处罚未载明面积的，按房屋一次性建成的实际占地面积以内、三层以内的实际建筑面积认定为合法房屋。房屋的拆迁补偿办法按合法房屋面积给予相应的房屋结构补偿、装修补偿，但不能享受购房补助。在公告规定时间内签约并弃房的按照附件4给予时限进度奖和按时弃房奖。在规定时间内未签约或未在规定时间内弃房的，不予奖励。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，对实际用于经营的部分，增计该部分拆迁补偿奖励金额的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）。

五、发展“马路经济”时期建设的店面补偿安置办法

（一）店面的合法性认定

1. 认定为合法建筑的，房屋权属登记证书载明了商住用途的，按临G105国道第一栋第一层第一自然间计算为店面面积。

2. 认定为合法建筑的，未载明商住用途的，但办理了营业执照，经营许可或税务登记证明的，按临 G105 国道第一栋第一层第一自然间计算为店面面积。

3. 权证不齐全但依法享有一户一宅合法权益的，店面的认定参照上述第 2 点执行。

(二) 拆迁发展“马路经济”时期建设的合法店面，按以下规定给予拆迁补偿、补助及奖励：

1. 根据房屋实际的结构、类别及装修情况，给予被征迁人房屋结构补偿和装修补偿，补偿标准按附件 1 执行。

2. 被征迁人在规定时间内配合拆迁的，按认定的合法店面面积给予签订协议时限进度奖，其具体标准为：在协议签订规定期限内：第一阶段签订协议并腾空弃房的，按房屋面积奖励 200 元/平方米；第二阶段签订协议并腾空弃房的，按房屋面积奖励 100 元/平方米（各阶段时间以公告为准）。在规定时间内不配合拆迁的，不予奖励。

3. 被征迁人按时弃房的，给予按时弃房奖，其具体标准为：在规定期限内签订协议并腾空弃房的，按合法房屋面积奖励 300 元/平方米。在规定时间内不配合拆迁的，不予奖励。

4. 实际用于经营的店面，增计该部分拆迁补偿奖励金额的 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. 店面过渡补助：按店面合法面积给予 20 元/平方米·月的安置过渡补助费，过渡期满一年的，随后逐年按 10% 递增，发

放时间从房屋腾空验收之日起至完成店面安置后三个月止。

(三) 拆迁发展“马路经济”时期建设的合法店面，按以下规定实行房屋置换安置：

1. 统一实行等面积产权置换安置，并予以相互结算。

2. 安置店面的选择以被征收人签订房屋拆迁补偿安置协议书中约定的时间内搬迁弃房的时间排序，并予以公示。

3. 被征迁人根据确定的安置店面总建筑面积与实际店面建筑面积最接近值选择安置店面面积。

4. 安置地点：店面统一安置在赣州蓉江新区蓉江花园一区的临街店面。店面安置在被征迁人所在村返迁房安置地块的临街店面。非被征地集体经济组织成员店面安置地点原则上安置在蓉江花园一区，具体地点由赣州蓉江新区管理委员会负责调配。

5. 结算方式：安置店面购房款根据店面的安置面积按 1500 元/平方米结算，在安置时相互结算。实际安置店面面积有差异的，按以下方式进行结算：实际安置面积超出应安置面积的，超出小于或等于 5 平方米面积部分，按 6000 元/平方米相互结算；超出 5 平方米，且小于或等于 10 平方米面积部分，按 10000 元/平方米互相结算；超出 10 平方米以上面积部分，按 15000 元/平方米相互结算。

6. 过渡期限：店面过渡期原则上不超过 36 个月。

六、项目范围内集体土地上其他房屋的拆迁补偿安置办法

(一) 房屋合法性认定

1. 项目范围内集体土地上其他房屋的合法建筑面积，按以下原则认定：

(1) 持有房屋产权证的，以房屋产权证载明的建筑面积为准；

(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) 除被认定为违法建（构）筑物情形以外，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。

2. 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) 其他违法建（构）筑物。

(二) 被征迁户和安置人口的认定

1. 共同生活居住在同一住址的被征收人家庭人口，立为一户。同一户籍下，征地公告发布之日，被征收人子女达到法定婚龄的允许分户；征地告知书发布后离婚的，仍按原一户计算。

2. 安置人口数，以被征迁人户口簿上登记人数和实际共同居住生活含配偶等直系亲属的人数为准，但为非被征地集体经济组织成员的，不能作为安置人口。此前已享受拆迁补偿安置的人口，不能作为此次拆迁安置人口，但此前房屋安置面积小于人均 60 平方米的，允许补足人均 60 平方米房屋安置面积。

（三）房屋拆迁补偿、补助及奖励

1. 拆迁补偿

（1）拆迁合法住宅房屋的，按合法住宅房屋实际结构和类别，对被征迁人给予房屋结构补偿和装修补偿，补偿标准见附件 1 执行。

（2）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，且在征地告知书发布前连续经营三年以上的，对实际用于经营的部分，增计该部分拆迁补偿奖励金额的 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）。

2. 拆迁补助

选择货币补偿安置的，按照认定合法的住宅实际建筑面积给予购房补助，但合法住宅建筑面积超过 300 平方米的，按 300 平方米给予购房补助。房屋拆迁货币安置购房补助上限标准见附件 8。

3. 拆迁奖励

（1）签订协议时限进度奖，其具体标准为：在协议签订规

定期限内：第一阶段签订协议并腾空弃房的，按主房面积奖励 200 元/平方米；第二阶段签订协议并腾空弃房的，按主房面积奖励 100 元/平方米（各阶段时间以公告为准）。在规定时间内不配合拆迁的，不予奖励。

（2）按时弃房的，给予按时弃房奖，标准为：在规定期限内签订协议并腾空弃房的，按主房面积奖励 300 元/平方米。在规定时间内不配合拆迁的，不予奖励。

4. 搬家费、过渡费、农具搬迁损失费

合法住宅房屋拆迁搬家费、过渡费、农具搬迁损失费等补偿标准按附件 3 执行（同一被征迁人只能享受一次拆迁搬家费、安置过渡费和农具搬迁损失费）。

（四）附属房、附属设施等拆迁补偿

1. 拆迁附属房屋以及其他建（构）筑物的，补偿标准按附件 1 执行。

2. 拆迁生产生活设施及其他地上附着物的，补偿标准按附件 2 执行。

3. 拆迁合法房屋周边的零星果树、茶树等青苗给予适当补偿，补偿标准按附件 5 执行。

4. 村组集体房屋的拆迁按照房屋建筑面积实行置换或者实行货币补偿。

5. 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。

6. 拆迁经依法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。

（五）房屋返迁安置

拆迁合法住宅房屋的，实行房屋安置和货币安置两种方式，被征迁户只能选择一种安置方式。

1. 房屋安置

（1）房屋安置原则：

- ① 统一实行公寓楼安置；
- ② 安置房屋的选择以被拆迁人签订补偿安置协议约定的时间内拆除房屋或者腾空弃房的时间排序，并予以公示；
- ③ 被拆迁人根据确定的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；
- ④ 过渡期原则上不超过 36 个月。

（2）安置地点：安置在赣州蓉江新区蓉江花园一区。

（3）安置面积：房屋安置在认定为合法住宅房屋面积内按照人均 35-60 平方米确定安置面积，具体如下：

- ① 被拆迁住宅房屋人均建筑面积 35 平方米以下（含 35 平方米）的，按照人均 35 平方米进行安置；

②被拆迁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被拆迁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) 购房价格: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屋购房价款(标准见附件 7)。

被征迁人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(标准见附件 7)进行结算。

(5)对因继承等法定原因,拥有两处及以上合法住宅房屋,因征地拆迁已享受房屋安置或者宅基地安置的,对其剩余房屋的拆迁,只给予拆迁补偿,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。

(6)被征迁人选择房屋安置,有下列情形之一的,每户可增加安置面积 35 平方米:

①已婚夫妻未生育的;

②达到法定婚龄未婚的;

③只生育一个子女的;

④夫妻生育两个女儿并且领取了《纯女户证明》的。

增加安置面积的结算安置房屋购房价款为 300 元/平方米。

(7) 安置房户型及建设标准:

①安置房户型(建筑面积): 三室二厅(约 100、120 平方米), 二室二厅(约 80、100 平方米), 二室一厅(约 60 平方米)四种(面积均含公摊面积)。

②安置房建设标准: 依照《蓉江新区返迁房(房建部分)建设标准(试行)》(赣蓉办字〔2016〕3号)文件执行。

(8) 安置房屋的选择以被征迁人签订房屋拆迁补偿安置协议约定的时间内拆除房屋或者搬迁弃房的时间排序, 并予以公示。

(9) 被征迁人的房屋补偿、奖励、补助等费用在预交安置房购置款后, 依照房屋拆迁补偿安置协议约定付款。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, 在安置房交房时进行结算。

2. 货币安置

(1) 非本集体经济组织成员在征收范围内的其他合法住宅房屋被拆迁的, 一律实行货币补偿安置。

(2) 选择货币补偿安置的, 按照认定合法的住宅实际建筑面积给予购房补助, 但合法住宅建筑面积超过 300 平方米的, 按 300 平方米给予 2300 元/平方米的购房补助; 超出 300 平方米部分只给予房屋拆迁补偿, 不予安置。

(3) 选择货币安置的, 依照房屋拆迁补偿安置协议约定付款。

七、坟墓迁移

(一) 涉及迁移坟墓的, 给予坟墓迁移补偿; 按时迁移的,

还给予迁移奖励，补偿、奖励标准按附件 6 执行。

（二）坟墓搬迁采取相对集中安置，安置点原则上在天子印公墓区，并按“谁先签订协议，谁先选安置坟墓”原则选择安置坟墓。未在政府批准的公墓区安置的，不给予补偿。

（三）坟墓的迁移由工作人员与农户现场确认需要迁移的坟墓数量并签订迁坟协议，坟墓迁移补偿款和奖励发放到位后，再由农户直接将坟墓遗骸迁移至公墓区。

（四）公告期限内项目征收范围内的无人确认的坟墓，由拆迁实施单位负责迁移至公墓区。

八、违法建筑处理

（一）经认定为违法建筑的，在规定的时间内拒不配合拆除的，由相关部门依法作出《责令限期拆除违法建筑决定书》，被征迁人仍不拆除的，依法作出《强制拆除违法建筑决定书》，并组织强制拆除，不予任何补偿或补助。

（二）发布征收土地告知书后，拒不停止违法建设的，相关部门依法作出《责令停止建设通知书》；送达通知后仍不停止的，依法查封施工现场；破坏已查封施工现场的，公安机关依法给予治安管理处罚。

（三）对恶意投资抢建房屋骗取拆迁补偿安置款的，一经举报，由公安机关核实查处，严厉打击，追回补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

九、签约期限、签约地点

房屋征收补偿签约期限不少于 90 天，具体时间由实施单位

另行发布公告明确。

房屋征收补偿签约地点为潭东镇人民政府征收搬迁办公室。

十、搬迁期限

房屋搬迁腾空的期限不少于 15 天，具体时间由征收补偿协议或征收补偿决定中确定。

十一、保障与监督

（一）被征迁人在规定时间内拒不签订房屋拆迁补偿安置协议的，由相关部门依法作出房屋拆迁补偿安置决定；补偿安置到位拒不腾地搬迁的，由自然资源部门依法责令限期交出土地；在限期内仍不交出土地的，依法强制腾地搬迁。

（二）征地拆迁过程中，被征迁人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报建设时间、征迁数据，冒领、多领、骗取拆迁补偿款或者骗取补偿安置房屋面积的，由实施单位追回拆迁补偿款、收回骗取的安置房屋；构成犯罪的，依法追究法律责任。

（三）房屋征收部门、房屋征收实施单位及政府相关职能部门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，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由赣州蓉江新区管理委员会责令改正，通报批评；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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；违反治安管理的，依法给予治安管理处罚。

(五) 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。

(六) 纪检监察机关负责接受征收过程中的违纪、违法举报投诉或线索，对公职人员履职过程中违反党纪、政纪的行为进行调查、核实和处理。

十二、其他事项

(一) 被拆迁房屋涉及出租的，由房屋产权人与承租人终止租赁合同。并按以下原则处理：

1. 由房屋所有权人与房屋承租人自行协商解决。如双方签订的《房屋租赁合同》对征收导致租赁合同解除补偿进行了约定，原则上双方可以参照约定协商处理；如租赁合同没有约定，可以考虑投入情况、剩余租赁期限、租赁到期后装修归属等协商处理装修补偿分配；对搬迁费用可以考虑各自需要搬迁物资情况协商分配。

2. 房屋所有权人与房屋承租人协商一致，但需要政府向房屋承租人支付款项的，由房屋征收实施单位与房屋所有权人、房屋承租人签订房屋征收补偿补充协议，根据协议将应支付给房屋所有权人部分款项支付给房屋承租人。

3. 房屋所有权人与房屋承租人协商未达成一致的，不影响与房屋所有权人签订房屋征收补偿协议。针对存在争议的，相

应补偿款暂缓发放，并明确告知房屋承租人可以在一定时间内向法院提起诉讼解决，逾期不提起诉讼的，则向房屋所有权人发放补偿款，但房屋所有权人应按要求出具书面承诺书。

（二）被拆迁房屋涉及抵押的，房屋产权人应当如实声明，并与抵押权人重新设定担保或者达成债务清偿协议，否则房屋征收部门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。

（三）凡已给予补偿的建筑物、构筑物及附属设施，均交由房屋征收部门处置。被征迁人交房前人为拆除原房屋固定设施的，按损失的价值扣除被征收人的相应补偿金额。

（四）被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对本方案补偿标准有争议的，可以在本方案公告之日起30日内向章贡区人民政府申请协调；协调不成的，可以向江西省人民政府依法申请裁决。行政协调、行政裁决期间不停止本方案的执行。

（五）本方案未明确事宜，由赣州蓉江新区管理委员会组织区有关部门综合研判提出处理意见，按程序报请区管委会批准后组织实施。

（六）本方案自印发之日起施行。

- 附件：1. 住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准
2. 生产生活设施及其他地上附着物补偿标准
3. 房屋拆迁搬家费、过渡费标准

4. 拆迁奖励标准
5. 果树、茶树等青苗补偿标准
6. 坟墓迁移补偿标准
7. 安置房屋购置、返迁安置房成本价格标准
8. 房屋拆迁货币安置购房补助上限标准

附件 1

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、屋面、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	对已装修的住宅房屋，按照装修项目的不同，按合法住房面积给予不超过180元/m ² 的补偿。
	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、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	
	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、屋面、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、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	
	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	

附件 2

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	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	废弃水井不予补偿。
6	机钻井	口	3000	
7	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。
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 3

房屋拆迁搬家费、过渡费标准

项目 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	500	以认定的住宅房屋补偿安置面积计算。

附件 4

拆迁奖励标准

单位：元/平方米

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以实施单位公告规定的时间为准。

附件 5

果树、茶树等青苗补偿标准

树龄金额 (元) 品种	单位	1—3 年	4—7 年	8—12 年	13—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
金柑	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 6

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征收实施单位公告规定的时间为准。

附件 7

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)	300	2300
二	35—50 (含 50)	800	
三	50—60 (含 60)	1400	

附件 8

房屋拆迁货币安置购房补助上限标准

单位：元/平方米

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，经开区、蓉江新区、南康区、赣县区核心区域。	2300
三级	经开区、蓉江新区、南康区、赣县区核心区域外区域。	1900

注：此附件源于赣市府发〔2017〕1号文件，市平安路项目执行二级补助标准。

