

赣州市南康区人民政府办公室

康府办字〔2020〕3-1号

关于印发《赣州市和谐大道西延（蓉江新区段） 项目集体土地征收及房屋拆迁补偿 安置方案》的通知

潭东镇、潭口镇人民政府：

《赣州市和谐大道西延（蓉江新区段）项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置方案》已经研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



赣州市和谐大道西延（蓉江新区段）项目 集体土地征收及房屋拆迁 补偿安置方案

为加快推进赣州市和谐大道西延（蓉江新区段）项目建设（以下简称和谐大道项目），做好项目范围内集体土地征收及房屋拆迁补偿安置工作，切实维护被征迁人合法权益，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》《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）和《赣州市中心城区集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（赣市府发〔2017〕1号）等有关规定，结合项目实际，制定本方案。

一、适用范围

赣州市和谐大道西延（蓉江新区段）项目范围内征收集体土地及拆迁房屋、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。项目范围以征收土地告知书发布的征收范围红线图为准。

二、实施单位

赣州市南康区人民政府为赣州市和谐大道西延（蓉江新区段）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负责办理；赣州市自然资源

局南康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负责办理；潭口镇人民政府为项目征地拆迁实施单位，承担项目集体土地征收及房屋拆迁补偿安置的具体工作。

三、征地补偿

(一) 经摸底调查，项目用地红线范围位于赣州蓉江新区潭口镇人民政府石禾村、路背村境内，土地面积约 500 亩，具体以征收土地公告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、宅基地和未利用土地等。

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

单位：元/亩

耕地（水田、菜地、旱地） 精养鱼塘、果园			农村集体建设用地	其他农用地	林地			未利用土地
青苗补偿费	征地补偿标准	合计	征地补偿标准	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
2208	53000	55208	53000	21200	1500	21200	22700	15900

注：果树连片面积大于 1 亩且每亩果树株数不少于 45 株的视为果园。

（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、房屋合法性认定

1. 房屋合法建筑面积应当按以下原则认定：

- （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) 其他违法违规建(构)筑物。

五、被拆迁人户的认定

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,征地公告发布之日,被征迁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。

六、房屋拆迁补偿、补助及奖励

(一) 拆迁补偿

1. 拆迁合法住宅房屋的,对被征迁人给予房屋结构补偿和装修补偿,补偿标准按附件 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)。

(二) 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。

(三) 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)。

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。

(四) 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。

(五) 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：赣州蓉江新区蓉江花园二区。

(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、附属房、附属设施等拆迁补偿

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

八、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。

九、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处理的，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）发布征收土地公告后，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。

十、违法责任追究

（一）征地拆迁过程中，被征迁人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，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面积。被征迁人的行为构成犯罪的，依法追究法律责任。

（二）阻挠和破坏征地拆迁工作，妨碍征地拆迁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。

（三）实施单位及其工作人员，测绘、评估机构及其工作人员违反本方案规定的，依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十一、其他事项

（一）本方案与相关法律、法规、规章和《赣州市中心城区集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（赣市府发〔2017〕1号）不一致的，以相关法律、法规、规章和《赣州市中心城区集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法（试行）》等文件规定为准。

（二）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有不同意见的，可以在本方案公告之日起30日内向县级人民政府申请协调；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征收补偿安置方案的实施。

(三) 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。

(四) 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，和谐大道西延（蓉江新区段）项目执行二级补助标准。

