

关于对《赣州蓉江新区集体土地及房屋征收与 补偿安置若干问题的实施细则（试行）》 公开征求意见建议的通告

根据《赣州市中心城区集体土地征收补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕7号）、《赣州市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕8号）文件精神，赣州蓉江新区管理委员会指定赣州蓉江新区征收搬迁与项目建设服务中心拟定了《赣州蓉江新区集体土地及房屋征收与补偿安置若干问题的实施细则（试行）（征求意见稿）》（以下简称《细则（征求意见稿）》），现向社会公开征求意见。

对《赣州蓉江新区集体土地及房屋征收与补偿安置若干问题的实施细则（试行）（征求意见稿）》有关意见建议请书面进行反馈，并将电子版发送邮箱 zsbqb2016@163.com。征求意见截止时间为 2025 年 3 月 25 日。

联系地址：赣州蓉江新区行政服务中心 4 号楼 4255 室

联系人：罗敏，联系电话：0797-8163572

特此通告。

附件：赣州蓉江新区集体土地及房屋征收与补偿安置
若干问题的实施细则（试行）（征求意见稿）

赣州蓉江新区征收搬迁与项目建设服务中心

2025年3月10日



附件

赣州蓉江新区集体土地及房屋征收与补偿安置 若干问题的实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为高效推进全区集体土地上房屋征收工作，确保全区补偿安置政策执行统一、规范，根据《赣州市中心城区集体土地征收补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕7号，以下简称“土地征收补偿安置办法”）、《赣州市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕8号，以下简称“房屋征收与补偿安置办法”）文件精神，结合我区实际，制定本细则。

第二条 根据房屋征收与补偿安置办法附件5中“赣州经济技术开发区、赣州蓉江新区、南康区、赣县区核心区域，由各区人民政府（管委会）自行确定”规定，结合《赣州市国土空间总体规划（2021-2035）》（赣市府发〔2024〕6号）及我区实际，赣州蓉江新区辖区赣州绕城高速以北（除江坝村外）区域为赣州蓉江新区核心区域，赣州绕城高速以南区域及江坝村为赣州蓉江新区核心区域外区域。



第二章 被征地农村集体经济组织成员的认定

第三条 户籍在或者曾经在农村集体经济组织并与农村集体经济组织形成稳定的权利义务关系，以农村集体经济组织成员集体所有的土地等财产为基本生活保障的居民，为农村集体经济组织成员，具体包括下列情形：

（一）父母双方或者一方是被征地农村集体经济组织成员的新出生子女且户口未迁出的；

（二）与被征地农村集体经济组织成员结婚且户口迁入本村的；

（三）由被征地农村集体经济组织成员依法收养的子女，且其户口已迁入本村的；

（四）入伍前户籍在被征地农村集体经济组织的解放军、武警部队的现役义务兵和根据国家政策暂不能享受安置政策的士官；或者复员、退伍军人将户口迁回被征地农村集体经济组织的；

（五）入学前户籍在被征地农村集体经济组织的高等院校、中等职业学校的在校学生；或者高等院校、中等职业学校毕业生将户口迁回被征地农村集体经济组织的；

（六）服刑前户籍在被征地农村集体经济组织的正在服刑人员，或者刑满释放后户口迁回被征地农村集体经济组织的；

（七）长期居住在被征地农村集体经济组织内，不存在本细则第四条所列不予认定情形的非农业户籍人员；

（八）因国家大中型水利工程、铁路工程等项目移民迁入被征地农村集体经济组织的；

(九)其他将户口依法迁入被征地农村集体经济组织,并经被征地农村集体经济组织成员大会三分之二以上成员同意接纳为被征地农村集体经济组织成员的;

(十)下岗返乡或随配偶户籍在被征地农村集体经济组织且长期居住,未享受过福利性分房和社会保障性住房,且被征收房屋是唯一住房的;

(十一)法律法规和农村集体经济组织章程规定的其他情形。

第四条 有下列情形之一的,不予认定为被征地农村集体经济组织成员身份:

(一)征收土地预公告发布前已经死亡的;

(二)丧失中华人民共和国国籍;

(三)已经取得其他农村集体经济组织成员身份;

(四)国家机关、事业单位等财政供养的具有行政、事业编制的在职工作人员;

(五)国家机关、事业单位、军队等离休、退休、退养、退职回原籍落户的人员;

(六)回原籍落户的转业干部、按照国家政策已进行安置的士官;

(七)征收土地预公告发布后新迁入的人员;

(八)法律法规和农村集体经济组织章程规定的其他情形。

第三章 户的认定

第五条 征收土地预公告发布前已离婚的，允许单立一户，但婚姻关系存续期间占用农村集体土地建设了住宅房屋的，不能分立两户分别按照“一户一宅”原则认定被征收房屋的合法面积。

第六条 被征地农村集体经济组织成员结婚后，本人户籍未迁出且配偶、子女户籍均在被征地农村集体经济组织，长期居住在被征地农村集体经济组织内，允许单立一户，符合条件的，可以按照“一户一宅”原则认定被征收房屋的合法面积。

第七条 婚后户籍未迁出被征地农村集体经济组织的女性，其长期居住在被征地农村集体经济组织且此前在赣州市中心城区从未享受过集体土地上房屋拆迁补偿安置政策的，允许其立为一户，但必须在其父母认定为合法房屋范围内进行补偿安置，可与其父母选择不同的安置方式。其长期居住在配偶所在农村集体经济组织内，或此前已在赣州市中心城区享受过集体土地上房屋拆迁补偿安置政策的，不能单立一户。

第四章 房屋合法面积认定

第八条 被征收房屋办理了不动产权证书，且证载占地面积、建筑层数、建筑面积与被征收房屋实际情况一致的，以不动产权证书认定房屋合法面积；证载占地面积、建筑层数、建筑面积与被征收房屋实际情况明显不一致的，对实际建筑面积依据宅基地

批准文件、乡村规划许可证等或者按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积；被征收人有异议的，依法启动不动产权证书变更登记程序。

第九条 《中华人民共和国土地管理法》施行前建设的土木结构房屋，视为取得了宅基地批准文件，认定为合法房屋。

因新农村建设、危旧土坯房改造等原因申请农民建房的，能够提供乡镇及以上相关部门审批手续的，按批准面积认定房屋合法面积。

第十条 按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积的，按照下列程序进行认定：

（一）被征收人填写《“一户一宅”认定申请表》，并提交相关佐证材料；

（二）村民小组、村民委员会对被征收房屋是否为被征收人所有，以及被征收人提交的申请表中填写内容是否属实进行核实并签署意见；

（三）征收工作组对被征收人提交申请表中填写内容及是否符合“一户一宅”认定条件进行核实，收集相关佐证材料，并提出明确认定意见；

（四）乡（镇）人民政府会同区农办、区自然资源分局依据赣市府发〔2024〕8号文件并结合本细则对是否符合“一户一宅”认定条件进行审核，并提出明确认定意见；

（五）乡（镇）人民政府、街道办事处在征收范围内公示调查认定结果，公示时间不少于五个工作日。

第十一条 按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积的，还应当遵循下列认定规则：

（一）一栋住宅房屋已按照房屋征收与补偿安置办法第十九条规定认定被征收房屋部分建筑面积为合法面积的，剩余建筑面积可以按照房屋征收与补偿安置办法第二十二条第三款规定进行赠与，由另一户按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积；

（二）同一院落住宅房屋的主房（正栋）与厨房可合并作为“一宅”，并按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积；

（三）被征收房屋按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积的，被征收人选择货币补偿安置或重新安排宅基地建房的，其房屋所占宅基地不能按照农村集体建设用地的区片综合地价进行补偿；

（四）被征收人因继承等法定原因，拥有合法房屋的，但人均不足 35 平方米的，可以再按照房屋征收与补偿安置办法第十九条第（四）款规定认定合法房屋。

第十二条 除在征收土地预公告发布后新建、改建、扩建、续建的之外，附属房一律给予附属房结构补偿。

第十三条 被征收房屋测绘建筑面积时，被征收房屋二楼及以上阳台面积和二楼阳台投影至一楼面积均按全面积计算；有顶的“门楼”面积按半面积计算。

第五章 继承、分配和赠与房屋的拆迁补偿安置

第十四条 被征收房屋原所有权人死亡的，被征收房屋按照法定继承办理；原所有权人立有遗嘱的，被征收房屋按遗嘱继承或者遗赠办理；原所有权人签订了遗赠扶养协议的，按照协议办理。

第十五条 根据房屋征收与补偿安置办法第二十二条第二款规定，被征地农村集体经济组织成员在征收土地预告发布前，将被征收房屋转让的，受让人必须是被征地农村集体经济组织成员，且符合农村宅基地审批条件。同时，被征地农村集体经济组织成员转让房屋后，不能再按“一户一宅”原则认定房屋合法面积。

第十六条 根据房屋征收与补偿安置办法第二十二条第三款规定中“直系亲属”包括被征收人的父母、祖父母、子女、孙子女。按照房屋征收与补偿安置办法第二十二条第三款赠与房屋的，赠与人、受赠与人应当合理分配房屋建筑面积，不能因分配原因导致被征收房屋面积人均不足35平方米或者户均不足60平方米。

第十七条 被征收房屋按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积后，被征收人可以将其中一部分房屋合法面积按照房屋征收与补偿安置办法第二十二条第三款规定进行赠与。

第六章 拥有两处及以上合法住房在不同时期拆迁的 安置方式

第十八条 原房屋征收时不符合分户条件，征收剩余房屋时符合房屋征收与补偿安置办法第二十九条规定的分户条件的，现允许单独分户。被征收人原作为安置人口享受过房屋安置的（“拆一返一”公寓楼安置的除外），只能选择提供安置房，房屋安置面积按房屋征收与补偿安置办法第三十条、第三十二条相关规定执行。

第十九条 因继承等原因，一户拥有两处及以上合法住宅，原按赣市府发〔2017〕1号文件、赣市府发〔2024〕8号文件规定享受过货币安置的，征收剩余房屋时，被征收人只能选择货币安置（含房票安置），原按赣市府发〔2017〕1号文件、赣市府发〔2024〕8号文件每户享受购房补助面积不足300平方米的，可以在被征收合法住宅面积内补足至每户300平方米。

第七章 住宅房屋装修补偿标准

第二十条 被征收房屋结构类别为框架一类、砖混一类的，装修一律按300元/平方米进行补偿；结构类别为框架二类、砖混二类、砖木一类的，装修一律按240元/平方米进行补偿；砖木二类、土木结构的，装修按180元/平方米进行补偿；框架三类、砖混三类的，不予装修补偿。

第八章 征收村组集体非生产经营性房屋的补偿安置

第二十一条 征收村组集体非生产经营性房屋，选择实行货币补偿安置的，按认定的合法房屋面积给予购房补助，且享受购房补助面积不得超过 300 平方米。

第二十二条 征收“房厅”的，一律实行货币补偿安置，按认定的合法房屋面积给予购房补助，且享受购房补助面积不得超过 300 平方米。

第九章 征收集体土地上企业、苗圃、果园、养殖场、 砖厂、瓦窑、沙场等项目的补偿与搬迁奖励

第二十三条 对建（构）筑物合法性的认定，由乡（镇）人民政府牵头，会同区征收搬迁与项目建设服务中心、区自然资源分局、区财政局进行调查认定；对经营项目合法性的认定，由乡（镇）人民政府牵头，会同区征收搬迁与项目建设服务中心、区自然资源分局、区财政局等部门（单位）共同调查认定。

第二十四条 建（构）筑物认定为合法的，予以征收，按照重置价格结合成新率给予一次性货币补偿。经营项目认定为合法的，对不可搬迁的生产经营设施或者搬迁费用超过征收价格的，予以征收，依据评估结果给予一次性货币补偿；对可搬迁生产经营设施，予以搬迁，依据评估结果给予搬迁补偿。经营项目在征收土地预公告发布前已停产，生产经营设施已废弃的，一律按资

产残值进行评估补偿。

第二十五条 因征收造成经营项目停产停业的，按照补偿安置费用总金额的 2% 给予停产停业损失补偿。被征收人在规定时限内签订征收搬迁补偿协议且按照协议约定腾地搬迁的，按照补偿安置费用总金额的 3% 给予搬迁奖励。

第十章 坟墓搬迁的补偿与安置

第二十六条 结合我区实际，征收土地涉及祖坟、房下坟搬迁的，除按照土地征收补偿安置办法第二十条、第二十四条规定给予补偿、奖励外，再分别给予 12000 元、5000 元一次性迁坟补助，祖坟、房下坟均集中安置在公墓区。其中：祖坟（俗称“开山祖”），是指同一姓氏在同一个行政村原则上只认定一冢祖坟，作一次补偿，以族谱载明为准；房下坟，是指祖坟下一辈的坟墓，以族谱载明为准。

第二十七条 征收土地涉及寿坟的，只按照土地征收补偿安置办法第二十条给予补偿、奖励，一律不按照土地征收补偿安置办法第二十四条进行安置。

第二十八条 同一穴坟墓中存在多个头骨的，增加的头骨数允许开具《迁坟安置通知单》。

第十一章 附属设施和铁皮棚的补偿

第二十九条 《赣州市中心城区集体土地征收补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕7号）、《赣州市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》（赣市府发〔2024〕8号）中未明确的附属设施、生产生活设施等补偿标准：自来水表按照水务集团报装开户依据，每表补偿2000元；照明电表每表补偿168元；谷仓每个补偿200元；耕牛每头搬迁补助500元；小牛仔每头搬迁补助200元；母猪每头搬迁补助1000元；猪仔每头搬迁补助100元；100斤以上的肉猪每头搬迁补助200元。

第三十条 因生产生活需要搭建的铁皮棚（抢建、超高超大的除外），按有围铁皮棚给予100元/平方米补偿；无围铁皮棚给予70元/平方米补偿。

第十二章 附则

第三十一条 符合分户条件的被征收人，应按户认定合法房屋面积，并单独签订房屋征收补偿安置协议，多户被征收人不得合并签订一份房屋征收补偿安置协议。

第三十二条 被征收人选择提供安置房的，可以自愿放弃安置人均安置面积超过60平方米部分，但放弃的安置面积不能享受购房补助。

第三十三条 征收土地涉及房前屋后生产生活设施、零星果

树等补偿，一并纳入住宅房屋征收补偿协议。

第三十四条 征收土地征收补偿安置办法、房屋征收与补偿安置办法未明确补偿标准的生产生活设施、果树、其他地上附着物等，依据评估给予补偿。

第三十五条 土地征收补偿安置办法、房屋征收与补偿安置办法、项目征收补偿安置方案及本细则均未明确或有其他特殊情况的，报区管委会另行研究处理。

第三十六条 本细则由赣州蓉江新区管理委员会负责解释，具体解释工作由区征收搬迁与项目建设服务中心负责。

第三十七条 本细则与法律法规、上级文件规定不一致的，按法律法规、上级文件规定办理。

第三十八条 本细则自 2025 年 月 日起施行，有效期 2 年。原《赣州蓉江新区集体土地征收及房屋拆迁补偿安置的补充说明》（赣蓉办字〔2017〕22 号）和《关于进一步完善赣州蓉江新区集体土地上房屋拆迁补偿安置补充说明》（赣蓉政字〔2018〕4 号）同时废止。

