

赣州市章贡区人民政府文件

区府字〔2024〕3-6号

赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目 宅基地安置遗留问题实施方案公告

章贡区人民政府于2024年7月20日发布了《关于公布〈赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题实施方案（征求意见稿）〉及征求公众意见的公告》，并在处置范围内进行了张贴，公开征求了群众意见，征求意见期限至2024年8月18日截止。征求意见期间，通过上门入户、走访调查、来信来访等形式，广泛收集了群众的意见。根据群众意见，对《赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题实施方案》进行了修改完善。

经研究，现将《赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题实施方案》予以公告。

特此公告

附件：赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目宅基地
安置遗留问题实施方案



附件

赣州蓉江新区处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题实施方案

为进一步推进赣州综合物流园区等项目未安置宅基地处置工作，科学、公正、有效地处置项目所涉及未安置宅基地协议等问题，妥善化解返迁安置遗留问题，切实维护群众合法权益和社会公平正义，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《江西省征收土地管理办法》等法律法规和相关政策规定，结合实际，制定本方案。

一、适用范围

本方案适用于处置赣州综合物流园区等项目所涉未安置到位的宅基地安置协议，以及同一户被征迁户（含直系亲属）签订的房屋补偿安置协议、货币补偿安置协议。

二、实施单位

赣州市章贡区人民政府为处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题的责任主体，具体事务委托赣州蓉江新区管理委员会负责办理；潭东镇人民政府为处置实施单位，承担处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题的具体工作。

三、政策依据

除本方案规定外，依据《赣州市中心城区征地拆迁补偿安置办法》（赣州市人民政府令第六十五号）、《赣州出口加工区、

物流园区、高教园区征地拆迁安置实施办法》(赣开政发〔2009〕5号)等文件,参照《江西省人民政府办公厅关于进一步加强农村建房规划管理的意见》(赣府厅发〔2016〕63号)、《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)等文件执行。

四、处置原则

(一)依法处置原则。赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题处置工作,坚持依法处置原则,按照重大行政决策程序制定处置方案。

(二)一户一宅原则。除法律规定的合法情形外,被征迁户严格执行“一户一宅”原则,同一户被征迁户只能选择一种安置方式。

(三)公平公正公开原则。赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题处置工作,坚持公平公正公开,做好信息公开工作。

(四)协商处置优先原则。坚持协商处置优先原则,积极争取通过协商签订协议方式,妥善处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题。

五、合法性认定

(一) 户的认定

处置赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题分户时点为2012年12月31日。分户、合户认定规则原则上按《赣州

市中心城区征地拆迁补偿安置办法》(赣州市人民政府令第六十五号)执行。特殊情形另行研究。

(二) 人口的认定

被征迁户签订宅基地安置协议时,在同一户籍下的人口认定为安置人口。

(三) 面积的认定

被拆迁房屋占地面积、建筑面积及房屋结构等,均以签订的房屋拆迁安置协议书载明的为准,对被拆迁房屋占地面积、建筑面积、房屋结构及合法性等均不再重新认定。

六、处置规则

(一) 一户同时选择宅基地安置和公寓楼安置的处置规则

按照本方案分户原则,一户被征迁户同时签订了宅基地安置协议和公寓楼安置协议的,被征迁户选择公寓楼安置的,取消宅基地安置;被征迁户选择宅基地安置的,取消公寓楼安置,其中公寓楼已安置到位的,宅基地须按本方案转换成公寓楼安置,核减原协议安置面积后补足剩余安置面积。被征迁户只能选择一种安置方式,在规定时间内拒绝选择的,视为选择公寓楼安置。

(二) 一户同时选择宅基地安置和货币安置的处置规则

按照本方案分户原则,一户被征迁户同时签订了宅基地安置协议和货币安置协议的,被征迁户选择货币安置的,取消宅基地安置;被征迁户选择宅基地安置的,取消货币安置,须退

还 800 元/平方米购房补助和 100 元/平方米一次性安置过渡费。被征迁户只能选择一种安置方式，在规定时间内拒绝选择的，视为选择货币安置。

（三）一户同时选择宅基地安置和公寓楼安置、货币安置的处置规则

按照本方案分户原则，一户被征迁户签订了宅基地安置协议、公寓楼安置协议和货币安置协议的，被征迁户选择公寓楼安置的，取消宅基地安置、货币安置，须退还 800 元/平方米购房补助和 100 元/平方米一次性安置过渡费；被征迁户选择货币安置的，取消宅基地安置、公寓楼安置；被征迁户选择宅基地安置的，取消公寓楼安置、货币安置，须退还 800 元/平方米购房补助和 100 元/平方米一次性安置过渡费。公寓楼已安置到位的，被征迁户只能选择公寓楼安置或者宅基地安置，其中选择宅基地安置的，宅基地须按本方案转换成公寓楼安置，核减协议安置面积后补足剩余安置面积。被征迁户只能选择一种安置方式，在规定时间内拒绝选择的，视为选择公寓楼安置。

（四）一户安置两块及以上宅基地的处置规则

按照本方案分户原则，一户被征迁户签订了两块及以上宅基地安置协议的，按照“一户一宅”原则只安置一块宅基地。

被征迁人签订的宅基地补偿安置协议，符合“一户一宅”的基础上，允许在直系亲属之间合理调整。

七、宅基地转换政策

被征迁户签订的宅基地安置协议符合政策，或者签订的宅基地安置协议不符合政策但按照本方案第六条处置规则仍选择宅基地安置的，须转换为公寓楼安置或者货币安置。

（一）转换安置政策

1. 选择转换为公寓楼安置的，一块宅基地统一转换为 350 平方米公寓楼。

2. 选择转换为货币安置的，一块宅基地统一转换为人民币陆拾万伍仟元整（¥605000.00）。

（二）转换安置结算政策

1. 安置结算人口。按照本方案第五条第（二）项规定确定的安置人口，以及 2024 年 12 月 31 日前户籍在赣州综合物流园区等项目所涉被征地村组内的人口，均为安置结算人口。

2. 安置房购房款结算标准。①人均安置面积 35 平方米以下（含 35 平方米）的部分，按 300 元/平方米结算。②人均安置面积 35 平方米以上至 50 平方米（含 50 平方米）的部分，按 800 元/平方米结算。③人均安置面积 50 平方米以上至 60 平方米（含 60 平方米）的部分，按 1400 元/平方米结算。④人均安置面积超 60 平方米的部分，按 2300 元/平方米结算。⑤符合《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）第三十三条增加安置面积 35 平方米的，结算价格按照 300 元/平方米进行结算。

3. 公寓楼回购政策。被征迁户签订公寓楼转换协议，相互抵扣后剩余应安置公寓楼面积超过 100 平方米的，须至少安置一套公寓楼，剩余面积方可进行货币回购；相互抵扣后剩余应安置公寓楼面积超过 220 平方米的，须至少安置 120 平方米及以上公寓楼后，剩余面积方可进行货币回购。货币回购部分需缴纳 608 元/平方米公寓楼安置结算款，再按 2100 元/平方米进行回购。回购款可直接抵扣被征迁户应缴纳的公寓楼结算款。

（三）过渡费结算政策

1. 发放原则。按照本方案分户原则，一户只允许发放一份临时安置过渡费。

2. 结算方式。按一户只允许发放一份临时安置过渡费的原则，多退少补，应补发或退还的临时安置过渡费，按潭东镇公寓楼评估价（4270 元/平方米）折算成公寓楼面积在签订转换协议时相互结算。

3. 发放期限。转换为公寓楼安置的，临时安置过渡费发放至公寓楼交付使用止，并在交付后继续按交付时标准发放三个月；转换为货币安置的，临时安置过渡费发放至货币安置款项付清止。临时安置过渡费按原规定标准确定和增长。

4. 停止发放情形。被征迁户在规定期限内未按本方案规定配合处置并签订转换协议的，停止发放临时安置过渡费，具体由实施单位另行发布通告明确。

（四）奖励政策

按照安置结算人口计算人均安置面积超过 60 平方米部分，给予被征迁户购房款结算奖励，其中，第一阶段按 800 元/平方米给予奖励，第二阶段按 400 元/平方米给予奖励。在规定期限内未签订转换协议，或者转换协议未通过审核且拒不配合更改，或者选择转换为货币安置的，不予奖励。

（五）结算方式

转换为公寓楼安置的，所有款项（宅基地基础款、临时安置过渡费、安置房结算款等）相互冲抵后，在公寓楼分配时结算；转换为货币安置的，所有款项（宅基地基础款、临时安置过渡费、货币安置款等）相互冲抵后，在公寓楼分配时结清。

（六）安置

转换为公寓楼安置的，安置排序按被征迁户签订转换协议时间顺序为准，具体按分配方案执行。

（七）安置地点

公寓楼安置地点为赣州蓉江新区范围内返迁安置小区，具体地点由实施单位另行发布通告明确。

八、签约期限、签约地点

赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题处置签约期限由实施单位另行发布通告明确。

签约地点为潭东镇茶元村、过路村、宋塘村、短井村、迳背村、高坑村等村民委员会。

九、违法责任追究

(一) 被征迁人应对提供的协议、户籍、房屋等资料的真实性、合法性负责，如发现或被举报伪造、虚构、涂改资料等情况，由实施单位收回安置房屋及其补偿款项并追究相应法律责任。

(二) 处置过程中，发现被征迁人伪造、涂改权属证明文件，虚构、伪造房屋和人口，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的，由实施单位追回拆迁补偿、补助款、收回骗取的安置房屋。被征迁人的行为构成犯罪的，依法追究法律责任。

(三) 阻挠和破坏处置工作，妨碍工作人员依法执行公务的，由有关部门依法严厉打击；构成犯罪的，依法追究法律责任。

(四) 实施单位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、其他事项

(一) 被征迁户在规定时间内未配合处置并签订转换协议的，由相关单位（部门）作出确认原宅基地安置协议无效或者变更原宅基地安置协议的行政决定。

(二) 宅基地转换成公寓楼安置或者货币安置的，被征迁户原缴纳的 5000 元宅基地基础款予以退回，所涉其他事项按照原协议执行。

(三) 按本方案处置并签订相关协议的被征迁户，需由原签订协议人持有效身份证前来办理。原签订协议人已故的，由法定顺序继承人持本人有效身份证件及相关证明文件前来办理。

（四）本方案未尽事宜，由赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题处置工作领导小组研究解决。

（五）本方案由赣州综合物流园区等项目宅基地安置遗留问题处置工作领导小组负责解释。

（六）本方案自公布之日起施行。

