

信丰县人民政府

信府布字〔2020〕46号

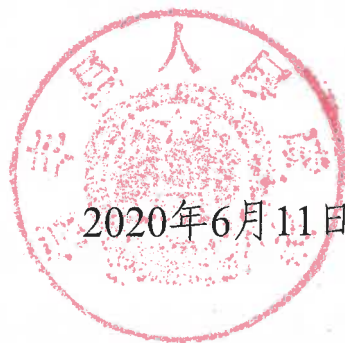
关于《信丰县2020年城南棚户区（城中村） 改造项目集体土地及房屋征收补偿 安置方案》的公告

信丰县人民政府于2020年5月11日发布了《关于〈信丰县2020年城南棚户区（城中村）改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）〉的公示》，并在征收范围内进行了张贴，公开征求被征收人意见，征求意见期限至2020年6月10日止。征求意见期间，县自然资源局、嘉定镇人民政府等相关部门通过上门入户、来信来访、网络征询等形式，广泛收集了被征收人的意见，同时社会各界也提出了修改建议，并对相关意见进行归纳汇总，信丰县人民政府对符合法律法规要求的进行了采纳和吸收，根据收集意见对《信丰县2020年城南棚户区（城中村）改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》进行了相应修改。

《信丰县2020年城南棚户区（城中村）改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案》于2020年6月11日经信丰县人民政府批准通过，现予以公告。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对方案有不同意见的，可以在本方案公告之日起30日内向县人民政府申请协调；协调不成的，可以向江西省人民政府依法申请裁决。被征收人对方案制定程序等有异议的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人对方案的争议，不影响方案的组织实施。

特此公告

附件：《信丰县2020年城南棚户区（城中村）改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案》



附件

信丰县 2020 年城南棚户区（城中村）改造项目集体 土地及房屋征收补偿安置方案

根据《中华人民共和国土地管理法》和《江西省征收土地管理办法》等有关规定，县人民政府决定依法对县 2020 年城南棚户区（城中村）改造项目范围内的集体土地及集体土地上房屋、附属物、构筑物等实施征收。

一、适用范围

县 2020 年城南棚户区（城中村）改造项目征收范围包括嘉定镇游州村围上、张家、施家、一清、车上、康家、马鞍山、结仔岭、枫树荒组等 1 个村 9 个小组的部分集体土地及地上房屋、附属物、构筑物等，具体以土地征收启动公告确定的征收红线图为准。

二、征收部门和实施单位

信丰县自然资源局为 2020 年城南棚户区（城中村）改造项目集体土地及房屋征收补偿安置的征收部门，负责组织实施项目范围内集体土地及房屋征收补偿安置工作；征收部门委托嘉定镇人民政府为征收实施单位，承担本项目集体土地及房屋征收补偿的具体工作。

三、征地补偿

1. 县 2020 年城南棚户区（城中村）改造项目范围内的被征收土地位于嘉定镇游州村围上、张家、施家、一清、车上、康家、马鞍山、结仔岭、枫树荒等 1 个村 9 个小组，具体以土地征收启

动公告确定的征收红线图为准；主要地类为耕地、林地、农村集体建设用地等；土地面积约为 900 亩；青苗种类主要为蔬菜、果树、林木等。

2. 征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用。

各地类的征地补偿标准，根据江西省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）和信丰县人民政府《关于公布信丰县新征地区片综合地价的通知》（信府字〔2020〕7号）规定，分别按照相应区片相应地类征地补偿标准给予补偿（详见附件1）。

3. 被征地农民审核认定按照《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意见的通知》（赣府厅发〔2014〕12号）、《关于印发信丰县被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（信府发〔2016〕2号）的规定操作，涉及参加企业职工基本养老保险的按照《江西省人力资源和社会保障厅关于进一步规范被征地农民参加企业职工基本养老保险等事项的通知》（赣人社字〔2017〕247号）及《赣州市人力资源和社会保障局等四部门关于加快推进我市被征地农民参加基本养老保险工作的通知》（赣市人社字〔2017〕293号）文件执行，今后，若参保政策调整或变动，依国家、省、市新出台文件执行。

四、未经批准建设房屋的认定

1. 农村居民住宅房屋的合法性凭批准用地建房手续、宅基地使用权证、集体土地建设用地使用证、房屋所有权证等有效证

件认定。

2. 有下列情形之一的，且不存在认定为违法建筑情形的房屋，自愿申报并按时签约、搬迁的，可参照合法房屋予以补偿；不申报、不按时签约或不按时搬迁的，一律按违法建筑处理：

(1) 信府布字〔2013〕10号通告发布之前，本集体经济组织成员新建、改建、加层的房屋；

(2) 被征收人依法享有“一户一宅”合法权益但权证不全的房屋，经认定为违法建筑的除外。

3. 有下列情形之一的，认定为违法建筑：

(1) 乡镇人民政府或县自然资源局等有关部门在发布土地征收启动公告前已经认定为违法建筑或采取措施部分拆除，但未完全拆除的房屋；

(2) 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房屋；

(3) 信府布字〔2013〕10号通告发布之后新建、改建、加层的主房屋、附属房；

(4) 在本项目土地征收启动公告发布后，抢建、搭建、加层的主房屋、附属房。

五、建筑面积、占地面积认定

(一) 合法建筑面积认定

1. 被征收房屋办理了权属登记的，其建筑面积以房屋权属证书和房屋登记簿为准；房屋权属证书与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿为准。

房屋实际面积超过房屋权属证书所载面积的，以房屋权属证

书所载的建筑面积予以补偿，但超出部分是一次性建成，以实际建筑面积予以补偿；房屋实际面积少于房屋权属证书所载面积的，以实际建筑面积予以补偿。

2. 集体土地上房屋未办理权属登记的，其建筑面积以建房用地批准手续、宅基地使用权证、集体土地建设用地使用证等所载的用地范围内的实际建筑面积予以补偿；如实际占地面积超出批准占地面积的，超出部分是一次性建成，且未超出相应地类占地面积上限的，以实际建筑面积予以补偿。

3. 未取得建房用地手续，经认定为参照合法房屋补偿的，占用非耕地建房，占地面积 180 平方米以内实际建筑面积，认定为合法建筑面积；占用耕地建房，占地面积 120 平方米以内实际建筑面积，认定为合法建筑面积。

4. 被征收房屋建筑面积的丈量和测算按《赣州市房屋建筑面积计算规则（试行）》（2014 年修订）文件规定执行。

5. 两层以上的建筑层高以檐扇达到 2.2 米以上（含 2.2 米）的分层全部计算建筑面积；楼面以上最低处 1.5 米以上不足 2.2 米的，按 60%折算。

6. 住房、客厅、厨房及与其一体的房屋面积作为主房，计入合法建筑面积；独立的厕所、洗澡间、杂物间、门楼，牛栏、猪栏、果园看管房等作为附属房。

（二）合法用地面积认定及补偿

1. 合法用地面积按 1986 年以后建房用地批准手续文件、宅基地使用权证、集体土地建设用地使用证等所载的占地面积进行认定。

2. 被征收房屋是 1985 年前建设，合法用地面积可以按 1985 年前建房用地批准手续、土地房屋所有权证等文件所载的占地面积进行认定。

3. 有下列情形之一的，参照合法用地补偿：

(1) 村、组集体房屋占地面积；

(2) 众厅、祠堂占地面积；

(3) 返迁安置地；

(4) 政府承诺办理集体建设用地使用证但暂未办理的集体建设用地。

4. 合法用地面积在 180 平方米以内的，按国有出让土地评估价核减 40%的土地出让金（即按评估价的 60%）进行补偿；合法占地面积超过 180 平方米的，超面积部分按国有出让土地评估价核减 60%的土地出让金（即按评估价的 40%）进行补偿。

5. 集体企业合法用地（以土地证为准）按工业用地进行评估后，扣除 40%土地出让金进行补偿。

6. 未取得用地手续的宅基地（含院坪）按集体建设用地征地补偿标准进行补偿。

六、农村居民住宅房屋征收补偿安置

农村居民住宅房屋产权人可以选择房屋安置补偿，也可以选择货币补偿，且每户只能选择一种补偿方式。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，由县政府依法决定补偿安置方式。

（一）被征收人选择房屋安置的，具体补偿、奖励、补助包括：

1. 安置房。政府在征收范围内陈毅希望学校南侧地块提供

国有土地上住宅房屋作为安置房源，供被征收人选择，具体安置办法按下列规定执行：

（1）根据被征收合法主房建筑面积与合法主房批准建房占地面积比计算确定容积率，容积率大于或等于 3.0，按被征收合法主房实际建筑面积 1: 1 的比例安置住宅房屋；容积率小于 3.0 的，按照合法主房批准建房占地面积 3 倍安置住宅房屋，但安置房屋面积超出被征收合法主房建筑面积部分，被征收人应按 3800 元/平方米支付购房款。每户安置住宅房屋面积以 550 平方米为限，超出 550 平方米部分只给予房屋重置价格（详见附件 2）补偿。

被征收人在 2020 年 7 月 15 日前未完成协议签订或在 2020 年 7 月 31 日前未完成搬迁弃房的，按照被征收合法主房实际建筑面积 1: 1 的比例安置住宅房屋，每户住宅房屋安置面积以 550 平方米为限，超出 550 平方米部分只给予房屋重置价格（详见附件 2）补偿。

（2）安置房按照“选房序号”的顺序，由被征收人按被征收房屋与安置房面积最接近值的原则选择。因户型面积差异，被征收合法主房建筑面积少于安置房屋面积的，在 10 平方米以内（含 10 平方米）部分按照 3800 元/平方米标准由被征收人向征收部门支付购房款，超过 10 平方米部分由被征收人按照交房时类似房地产市场价格向征收部门支付购房款；被征收合法主房建筑面积超出安置房面积的，在 10 平方米以内（含 10 平方米）部分，按照交房时类似房地产市场价格由征收部门向被征收人支付补偿款，超过 10 平方米部分由征收部门按 3800 元/平方米向被征收

人支付补偿款。

(3) 安置房户型：以交房时实际户型为准。

(4) 分户前被征收人合法主房屋建筑面积小于 36 平方米，且属于被征收人唯一住房的，安置时补齐 36 平方米，不结算差价；实际安置面积超出 36 平方米部分，实行阶梯式价格，其中 36 平方米至合法主房批准建房占地面积 3 倍部分按 3800 元/平方米结算，超出合法主房批准建房占地面积 3 倍部分按交房时市场价结算。被征收人没有房屋被征收的，不享受本条奖励政策。

2. 装饰装修补偿。被征收房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

3. 因征收房屋造成的搬迁和临时安置的补偿。

(1) 搬迁补偿费按被征收合法主房建筑面积 7 元/平方米的标准予以补偿，不足 1000 元/户的补足至 1000 元/户。

(2) 临时安置费按被征收合法主房建筑面积在 550 平方米或人均 60 平方米以内给予被征收人 5 元/平方米·月补偿，不足 700 元/户·月的补足至 700 元/户·月；临时安置期限自被征收人搬迁交房之日起至安置房屋交付后三个月止，临时过渡期限不超过 36 个月；安置房屋到期未交付的，自逾期之日起按原标准 1.5 倍支付临时安置费；逾期超过 12 个月的，从超过之日起按原标准 2 倍支付临时安置费。在签订房屋征收补偿协议后向被征收人一次性支付 36 个月临时安置费，期满后每季度支付一次。征收部门提前交付安置房屋的，按实际临时安置期限进行结算。

被征收人收到相关部门送达的书面交房通知书后，拒绝在规定时间内到指定地点办理安置房屋交房手续的，自办理交房手续

的规定期限届满之日止视为安置房屋已交付，并在三个月后停止支付临时安置费。

4. 奖励。被征收人在 2020 年 7 月 15 日前完成协议签订，并在 2020 年 7 月 31 日前完成搬迁弃房的，可以在安置房小区内享受被征收合法住宅房屋奖励置换商业店面：

被征收人可以按被征收合法住宅房屋建筑面积 2: 1 比例奖励置换征收范围内安置小区的一间上下两层连体商业店面，每户限奖励置换一间（建筑面积以交房时实际交付面积为准），被征收合法住宅房屋建筑面积不足的，由被征收人按 7600 元/平方米向征收部门支付商业店面的购房款。

符合享受奖励置换条件的被征收人按“选房序号”先后顺序，先选择奖励置换商业店面，后选择安置住宅房屋，并在签订的征收补偿协议中约定选择奖励置换一间商业店面。如政府提供的商业店面不足安置或奖励置换的，则被征收人只能选择住宅房屋安置。

被征收人未在征收补偿签约期限内签订协议并完成搬迁弃房的，或被征收房屋为套房的，或已享受住宅房屋奖励置换商业房屋的，不给予住宅房屋置换商业店面奖励。

5. 被征收房屋为《关于印发<信丰县农村住房规划建设管理办法（试行）>的通知》（信府发〔2017〕7 号）发布后新建、改建、扩建的，按被征收合法主房建筑面积在 350 平方米以内（含商业房屋合法建筑面积）给予房屋安置、搬迁和临时安置补偿。

（二）被征收人选择货币补偿的，具体补偿、奖励、补助包括：

1. 房屋重置价格补偿

(1) 征收农村居民合法住宅房屋的，以房屋实际建筑结构、类别按照房屋重置价格（详见附件 2）给予补偿，也可以选择由评估机构按重置成本法评估确定的金额予以补偿。

(2) 对房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

2. 奖励

(1) 按时签订协议奖。在第一时间段内（2020 年 6 月 16 日至 2020 年 7 月 15 日）配合测绘评估并签订协议，且被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，给予 700 元/平方米的按时签订协议奖励，超出部分不予奖励；第二时间段内（2020 年 7 月 16 日至 2020 年 7 月 20 日）配合测绘评估并签订协议，且被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，给予 560 元/平方米的按时签订协议奖励，超出部分不予奖励。

(2) 按时弃房奖。在规定第一时间段内（2020 年 7 月 31 日前）腾空弃房，且被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，给予 800 元/平方米的按时弃房奖励，超出部分不予奖励；第二时间段内（2020 年 8 月 1 日至 2020 年 8 月 5 日）腾空弃房，且被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，给予 640 元/平方米按时弃房奖励，超出部分不予奖励。

(3) 分户前被征收人合法住宅房屋建筑面积小于 36 平方米，且属于被征收人唯一住房的，被征收人选择货币补偿，按照 36 平方米建筑面积结算。被征收人没有房屋被征收的，不享受本条

奖励政策。

3. 补助

(1) 搬迁和临时安置补助。被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，一次性给予被征收人 50 元/平方米搬迁和临时安置补助，超出部分不予补助。

(2) 异地安置补助。被征收合法主房实际建筑面积在 550 平方米以内或人均 60 平方米以内的，给予 1800 元/平方米的异地安置补助，超出部分不予补助。

4. 被征收房屋为《关于印发〈信丰县农村住房规划建设管理办法（试行）〉的通知》（信府发〔2017〕7 号）发布后新建、改建、扩建的，在被征收合法主房实际建筑面积 350 平方米以内给予房屋重置价格补偿、按时签订协议奖、按时弃房奖励、搬迁和临时安置补助、异地安置补助，超出部分不予补偿、奖励、补助。

七、非住宅房屋、附属设施等征收补偿

(一) 征收附属房，按附件 3 所列标准给予相应补偿，不予安置，附件 3 未明确补偿标准的，按评估机构评估结果予以补偿。

(二) 征收其他建（构）筑物、生产生活设施、零星果树等，按附件 4、附件 5 给予相应补偿。

(三) 征收村集体房屋、组集体房屋、众厅的，参照农村居民住宅房屋进行货币补偿，但不给予房屋安置。

(四) 集体土地上商业用途房屋征收

1. 临主干道、圩镇街道或国、省道的第一层第一自然间且实

际用于商业用途的农村居民主房屋，可以认定为集体土地上商业用途房屋。

2. 征收集体土地上商业用途房屋，实行房屋安置和货币补偿两种补偿方式。被征收人在规定时间内拒绝选择补偿方式的，由县政府依法决定补偿安置方式。

(1) 被征收人选择房屋安置的，具体补偿、补助和奖励包括：

①安置房屋。政府在征收范围内陈毅希望学校南侧地块提供不低于被征收房屋面积的住宅房屋作为安置房的房源，供被征收人选择，并与被征收人计算、结清被征收房屋货币补偿价值（含被征收房屋价值、700元/平方米按时签订协议奖和800元/平方米按时弃房奖，下同）与安置房价值的差价。对被征收房屋货币补偿价值高于用于安置房价值（5600元/平方米）的，由征收部门向被征收人支付结算差价。

被征收房屋价值和安置房的价值，由评估机构评估确定，评估时点均为土地征收启动公告发布之日。

安置房按照“选房序号”的顺序，由被征收人按被征收房屋与安置房面积最接近值的原则选择。因户型面积差异而产生的差价，按住宅房屋安置方式结算。

②装饰装修补偿。被征收房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

③因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁费按照实际经营的建筑面积不超过10元/平方米的标准协商确定；协商不成的，由依法选定的评估机构评估确定。

④因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。在发布土地征收启动公告之前正常经营，且办理了营业执照的，按实际用于经营的建筑面积给予 20 元/平方米补偿，补偿期为 6 个月。

⑤奖励。被征收人在 2020 年 7 月 15 日前完成协议签订，并在 2020 年 7 月 31 日搬迁弃房的，等面积房屋安置部分，对被征收房屋货币补偿价值低于用于安置房价值的，差价部分作为征收部门对被征收人的奖励，予以免交。在公告规定的补偿签约期限内未完成协议签订的，或者未按期搬迁弃房的，差价部分不予奖励，由被征收人向征收部门支付。

(2) 被征收人选择货币补偿的，具体补偿、补助和奖励包括：

①被征收房屋价值的补偿。被征收人在 2020 年 7 月 15 日前完成协议签订，并在 2020 年 7 月 31 日搬迁弃房的，对认定为商业用途房屋部分，按土地征收启动公告发布之日同地段国有划拨土地上商业用途房地产的市场评估价实行货币补偿。

②装饰装修补偿。房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

③因征收房屋造成的搬迁的补偿。搬迁费按照实际经营的建筑面积不超过 10 元/平方米的标准协商确定；协商不成的，由依法选定的评估机构评估确定。

④因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。在发布土地征收启动公告之前正常经营，且办理了营业执照的，按实际用于经营的建筑面积给予 20 元/平方米补偿，补偿期为 6 个月。

(五) 坟墓迁移

1. 征收土地涉及迁移坟墓的，在公墓区内免费提供坟墓安置地，并按“先签订协议，先选坟墓安置地”原则选择坟墓安置地。

2. 迁移坟墓的，给予迁坟补偿（详见附件6）；无主坟墓由征地实施单位负责迁坟。

3. 按期完成迁坟的，给予如下奖励：

（1）在2020年7月31日前完成迁坟的，土坟给予500元/穴的奖励，砖坟给予1000元/穴的奖励；

（2）在2020年8月5日前完成迁坟的，土坟给予300元/穴的奖励，砖坟给予600元/穴的奖励。

超过第二个时段仍未完成迁坟的，不予奖励。

（六）集体土地上企业征收

1. 征收土地涉及企业征收和苗圃、畜禽养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目拆（搬）迁的，由征收实施单位牵头，有关部门对其项目批准文件、合同、实际经营内容等进行认定、补偿，不予安置。

2. 企业的建（构）筑物等不可搬迁的物品，实行征收；企业机械设备、存货等可搬迁的物品，实行搬迁。

企业的建（构）筑物、生产设施设备征收搬迁补偿金额由有资质的评估机构进行评估，根据评估结果予以补偿。在规定时间内完成签约并搬迁的，给予评估总额5%的搬迁奖励。

3. 企业签约期限和搬迁期限以具体发布的奖励期限通告载明的时间段和具体要求执行。

八、违法建筑处理办法

1. 经认定为违法建筑的，不予任何补偿或补助，由被征收

人自行拆除或委托征收部门拆除。

2. 被征收人拒不配合处理的，由县自然资源局依法作出《责令限期拆除违法建筑决定书》；被征收人仍不自行拆除的，由县政府责成有关部门依法强制拆除，不予任何补偿或补助。

3. 发布土地征收启动公告后，拒不停止违法建设的，由自然资源局依法送达《责令停止违法建设通知书》；送达通知后仍不停止的，依法查封施工现场；对破坏已查封施工现场的，由公安机关依法处理。

4. 对恶意投资抢建房屋骗取征收补偿安置款的，由公安机关立案查处，严厉打击，追回补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

九、保障与监督

1. 征收部门、征收实施单位及政府相关职能部门的工作人员在征收与补偿工作中不履行方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由县政府责令改正，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。

2. 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

3. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠、套取征收补偿费用的，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，尚不构成犯罪的，依法依

规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

4. 县纪委监委设立举报电话（3331715）、信访举报电子邮箱（jxxfjwxf@163.com）及网络投诉平台（信丰纪检监察网），负责接受房屋征收过程中的违纪、违法举报投诉，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。

5. 审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

6. 评估、测绘等中介机构及相关工作人员应当独立、客观、公正地开展征收评估、测绘工作，任何单位和个人不得干预。

评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者有重大差错的报告，由相关部门依照国家规定依法给予行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、其他事项

1. 在规定期限内，与被征收人未达成征收补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由县自然资源局作出补偿安置决定。被征收人对行政决定不服的，可依法申请行政复议或依法提出行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在行政决定规定的期限内又不搬迁的，由征收部门依法申请人民法院强制执行。

2. 共同生活居住在同一住址的被征收人家庭人口，立为一户。被征收人为被征地集体经济组织成员且符合下列条件的，允许分户：

①年满 18 周岁男丁允许分户，但其中一个男丁必须与其父母列为一户；

②纯女户家庭（不含纯一女户家庭），其年满 18 周岁女儿户籍未迁移且居住在被征地集体经济组织内的，允许分户且最多分为两户；

③土地征收启动公告发布前离婚，且被征收房屋为离婚后建设的，按实际户数签订协议，否则仍按原一户计算。

被征收人的家庭人口数量，以被征收人户口簿上登记人数和实际共同居住生活的未成年直系亲属人数为准。

3. 被征收人应在规定期限内腾空被征收房屋，交由征收实施单位统一组织拆除。被征收人交房前原房屋固定设施遭人为拆除的，将按损失的价值扣除被征收人的相应补偿金额。

4. 被征收人在办理安置房屋有关证件时，房产交付使用前需转让的，首次办证允许登记在第三人名下。房屋安置等面积内（含超出应安置房屋面积 10 平方米以内部分）办证相关费用实行行政事业性收费全免、服务性收费减半征收的优惠政策。超出被征收面积 10 平方米以外部分办证相关税费，由被征收人按规定缴纳。

5. 征收房屋涉及的小学、初中学生可以在原学校或者现居住地就近学校就读，教育主管部门应无条件办理学生学籍转接手续，学校不得以收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。

6. 本方案与集体土地征收与补偿相关法律、法规、规章和上级文件不一致的，以相关法律、法规、规章和上级文件规定为准。

7. 被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对本

方案补偿标准有异议的，可以在本方案公告之日起 30 日内向县人民政府申请协调；协调不成的，可以向江西省人民政府依法申请裁决。被征收人对本方案制定程序等有异议的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人对本方案的争议，不影响本方案的组织实施。

8. 本方案未明确事宜，由指挥部综合研判处理。
9. 本方案由县自然资源局、指挥部负责解释。
10. 本方案自印发之日起施行。

- 附件：1. 征地补偿标准；
2. 集体土地上住宅房屋征收补偿标准；
 3. 集体土地上附属房补偿标准；
 4. 生产生活设施及其他地上附着物补偿标准；
 5. 果树、茶树及其他树木青苗费补偿标准；
 6. 坟墓迁移补偿标准。

附件 1

征地补偿标准

单位：元/亩

补偿项目	征地补偿费			青苗补偿费	
	地 类	含水田、菜地、旱地、果园、人工高产油茶园、棉地、精养鱼塘、宅基地、其他农村集体建设用地	林地、其他农用地	未利用地	耕地（含水田、菜地、旱地）、园地、人工高产油茶园、林地、其他农用地
补偿标准	44300	17720	13290	1000	1300

附件 2

集体土地上住宅房屋征收补偿标准

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、外墙全粉饰、贴外墙砖，内墙粉刷，涂料罩面； 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	880	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 20 元/平方米的装修补偿。
	二类	1、桩承重或钢砼承重基础，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、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	790	
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	700	
砖混结构	一类	1、桩承重或钢砼承重基础，承重全部为红机砖墙； 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3、外墙全粉饰、贴外墙砖，内墙粉刷，涂料罩面； 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	730	
	二类	1、桩承重或钢砼承重基础，承重全部为红机砖墙； 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。	650	
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	510	
砖木结构	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。	600	
	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。	520	
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	460	
土木结构	一类	1、土砖、土筑（少部分红砖眠墙）砌墙，木架屋，瓦屋面； 2、室内水泥地面工三合土地面，木制门、窗。	450	
	二类	土墙、水泥砂浆、砖地面、楼面为杉木	380	
	三类	土墙、水泥砂浆、砖地面、楼面为杉木材料较差	310	

附件 3

附属房补偿标准

单位：元/平方米

结构	价格	结构	价格
砖混结构	400	土木结构	320
砖木结构	350	简易结构	120

- 注：1.附属房屋为独立的厕所、洗澡间、杂物间、门楼、牛栏、猪栏等；
2.简易结构房屋是指墩混、墩木等简易结构房屋；
3.铁皮棚、钢架结构等附属房按评估机构评估确定的标准给予补偿。

附件 4

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)	说 明
1	室外水池	立方米	120	
2	沼气池	座	2300	废弃不用的不予补偿
3	手压井	口	1500	①包括井台及周围水泥地面; ②废弃的不予补偿。
4	沉井	立方米	50	废弃水井不予补偿。
5	公用水井	口	5000	废弃水井不予补偿。
6	化粪池	口	1200	粪坑(水泥)50元/m ³ 、粪坑(三合土)30/m ³
7	砖围墙	立方米	220	
8	土围墙	立方米	130	
9	水泥路面	平方米	70	
10	三合土路面	平方米	40	表面平整
11	水泥坪	平方米	50	砖石垫层,水泥抹面;贴地砖每平方米增加10元。
12	三合土坪	平方米	30	三砂捣制,表面拍光。
13	砖砌八字明沟	米	60	按长度计算。
14	砖砌暗沟	米	90	按长度计算。
15	片石、砖砌护坡(堡坎)	立方米	240	按砌体体积计算。
16	暗硃涵管	米	60	200毫米以下。
17	1寸镀锌水管	米	40	室内和外墙上的已计入房屋补偿价格,不另补偿。
18	动力线	米	9	四线
19	单相电表	户	300	迁移
20	三相电表	户	900	迁移
21	自来水表	户	150	迁移
22	燃气	户	1250	迁移
23	电话	户	200	迁移
24	有线电视	户	260	迁移
25	太阳能热水器	台	370	迁移
26	空调、电热水器	台	300	迁移
27	水泥电杆	根	1100	10米以上
28	水泥电杆	根	900	8-10米
29	水泥电杆	根	700	8米以下
30	洗衣池	个	150	
31	照明线路	户	300	

附件 5

果树、茶树及其他树青苗费补偿标准

品种	单位	树龄 1-3 年	树龄 4-6 年	树龄 7-15 年	树龄 16-20 年	树龄 21-30 年	树龄 31 年以上
柚、橙	元/株	20—50	60—150	200—280	280—240	240-200	200 以下
柑桔	元/株	15-40	50-120	200-260	260-200	200-150	100 以下
金柑	元/株	15-40	50-120	160-240	230-200	150-120	100 以下
梨、桃、李、青梅	元/株	15-40	50-120	160-200	150-100	80-50	50 以下
杨梅	元/株	15-40	50-120	130-200	250-180	200-150	100 以下
枇杷	元/株	15-40	50-120	160-260	250-200	200-130	100 以下
葡萄	元/株	15-40	60-120	160-240	240-160	160-100	100 以下
柿、枣、石榴、板栗	元/株	15-40	50-120	160-220	200-130	120-100	80 以下
酸橙柚、毛桃	元/株	10-30	40-60	100-150	100-80	50-30	30 以下
油茶	元/株	10-20	40-60	100-150	100-80	50-30	10
油桐	元/株	5—10	30—40	60—80	100—120	120 元以下	10
茶叶	元/亩	252—336	420—504	637—910	1000—1820	1820 元以下	500
棕树（已刮棕）	元/棵	5-20	21-50	51-120	125-200	250 元以下	300
天竺桂（不低于 1.2 米）	元/棵	5-15	16-30	31-60	65-120	200 元以下	280

注：果树面积较大（一般 5 亩以上或连片 300 株以上），可请中介机构评估鉴定。

其他树木补助标准

胸径 树种	5 厘米以下 (元)	5-8 厘米 (元)	9-12 厘米 (元)	13-16 厘米 (元)	17-20 厘米 (元)	21-24 厘米 (元)	25-28 厘米 (元)	29-32 厘米 (元)	33 厘米以上
杂树	5-10	15-30	35-60	65-90	95-120	125-150	155-180	185-200	每增加一厘米 加 25 元递增
樟树	30-50	60-100	150-290	300-540	550-790	800-1040	1050-1300	1310-1550	
毛竹	2 元/根								
黄竹（包括其他丛生竹）	小丛（50 根以内）：100 元、中丛（50-100 根）：200 元、大丛（100-200 根）：300 元								

注：不允许搬迁的古树、名贵树种、景观树等，以市场价作补；5 厘米以下的，指植种树木。

附件 6

坟墓迁移补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元/穴)
1	砖坟	穴	5000
2	土坟	穴	3000

