

赣经开办字〔2024〕117号

## 关于印发《赣州经济技术开发区集体土地上房屋征收与补偿安置若干问题实施细则》的通知

各镇（街道），区直、驻区有关部门（单位）：

经2024年11月8日区管委会第172次主任办公会研究同意，现将《赣州经济技术开发区集体土地上房屋征收与补偿安置若干问题实施细则》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

（此件主动公开）

赣州经济技术开发区党政办公室  
2024年11月15日

# 赣州经济技术开发区集体土地上房屋征收与补偿安置若干问题实施细则

为规范高效推进我区集体土地上房屋征收工作，统一全区补偿安置政策执行，根据《赣州市人民政府关于印发〈赣州市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法〉的通知》（赣市府发〔2024〕8号）（以下简称《办法》）精神，结合我区实际，制定本实施细则。

## 一、关于赣州经济技术开发区核心区域范围

根据《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《赣州市人民政府关于印发赣州市国土空间总体规划（2021—2035年）的通知》（赣市府发〔2024〕6号），赣州经济技术开发区辖区横江大道及桑梓路以南范围为赣州经济技术开发区核心区域，其余为赣州经济技术开发区核心区域外区域。

## 二、关于户的认定

1. 户数认定按照《办法》第二十九条规定执行；
2. 符合分户条件的被征收人，按户认定合法房屋面积，每户单独签订房屋征收补偿安置协议。

## 三、关于房屋合法面积认定

1. 1986年12月31日前建成的土木房屋等老宅，视为取得

了宅基地批准文件，视同为合法房屋予以征收补偿安置；

2. 在新农村建设时期、危旧土坯房集中改造时期申请农民建房，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；

3. 根据《办法》第十九条、第二十条规定，按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积的，还应当遵循以下规定：

(1) 一栋连体共墙的房屋可以按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积，不予拼凑认定房屋合法面积；

(2) 一栋独立的住宅房屋和一朵独立的厨房可合并认定房屋合法面积；

(3) 被征收人建设一处权证不齐全的房屋后，又继承取得其他合法房屋的，该权证不齐全的房屋可以按照“一户一宅”原则认定房屋合法面积；

(4) 夫妻关系存续期间建设房屋，征收土地预告发布前离婚的允许分户，但不能分别按照“一户一宅”原则认定被征收房屋的合法面积。

#### **四、关于继承、赠与和分配房屋的征收补偿安置**

1. 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。

2. 因赠与、分配或出售等原因导致征收房屋面积不足人均35平方米的，按实际合法面积安置，不得按人均35平方米补足

安置。

## **五、关于拥有两处及以上合法住房在不同时期征收的安置方式**

1. 原房屋征收时不符合分户条件，现征收剩余房屋时符合《办法》第二十九条规定的分户条件的，允许分户。被征收人原作为安置人口享受过房屋安置的（“拆一返一”公寓楼安置除外），只能选择提供安置房，房屋安置面积按《办法》第三十条、第三十二条相关规定执行。

2. 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号文件规定享受过购房补助的，现征收剩余房屋时，被征收人只能选择货币安置或房票安置。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，可以在现被征收合法住宅面积内补足至每户300平方米。

## **六、关于征收村组集体非生产经营性房屋的补偿**

征收村组集体非生产经营性房屋，按一户计算。选择实行等面积置换的，原则上安置至写字楼；选择货币安置或房票安置的，每户享受购房补助面积不得超过300平方米。

## **七、关于超面积选择安置房的规定**

选择提供安置房的被征收人应当按照协议确定的安置房总面积与安置房户型面积最接近值选择安置房，实际选择的安置房总面积原则上不超出协议确定的安置房总面积10平方米，因

安置房源户型原因造成实际选房面积超出的除外。

## **八、关于权证不齐全的建筑物的认定程序**

对权证不齐全的建筑物，根据《办法》第九条规定，按下列程序进行认定：

1. 被征收人填写《合法建筑认定申请表》，并提交相关佐证材料；

2. 村民小组、村民委员会对被征收建筑物是否属被征收人所有，被征收人提交的申请表中填写内容是否属实等情况进行核实并签署意见；

3. 房屋征收实施单位对被征收人提交申请表中填写内容及是否符合合法建筑认定条件进行调查核实，收集相关佐证材料，并提出初步认定意见；

4. 房屋征收实施单位会同区自然资源分局、区农业农村局、区征迁服务中心等单位对被征收人房屋是否符合合法建筑认定条件进行审核，并共同出具明确认定意见；

5. 房屋征收实施单位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。

## **九、其他事项**

1. 《办法》、项目征收补偿安置方案及本实施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。

2. 本实施细则解释权归赣州经济技术开发区管理委员会，具体解释工作由赣州经济技术开发区征收搬迁与项目建设服务

中心负责。

3. 本实施细则 2024 年 12 月 15 日起实施，有效期至 2029 年 9 月 30 日。《关于印发〈赣州经济技术开发区拆迁房屋合法面积、安置人口数及户数认定办法〉的通知》（赣经开政字〔2017〕143 号）、《关于印发〈赣州经济技术开发区集体土地上房屋拆迁补偿安置若干问题的操作细则〉的通知》（赣经开政字〔2017〕194 号）、《关于〈赣州经济技术开发区集体土地上房屋拆迁补偿安置若干问题的操作细则〉第四条的补充通知》（赣经开办字〔2017〕440 号）、《关于印发〈赣州经济技术开发区拆迁房屋“一户一宅”认定工作办法〉的通知》（赣经开办字〔2017〕474 号）同时废止。