

# 赣州市南康区人民政府

康府发〔2024〕2—3号

## 关于公布《三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》及征求公众意见的公告

为依法推进三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目建设，根据赣州市国土空间规划，经赣州市南康区人民政府决定，拟征收三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目用地范围内的集体土地及房屋。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》等相关规定，现将《三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》予以公布，并公开征求意见，征求意见时间 30 日（2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 31 日）。

如被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对《三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》有不同意见的或者要求举行听证

会的,请在本公告之日起30日内,以书面或当面口头方式提出或提交申请。来信请寄至:赣州经济技术开发区华坚南路赣州经济技术开发区管理委员会二楼征迁服务中心办公室(2203室),邮政编码:341000,联系人:冯有雄,联系电话:0797-8373399。

特此公告





# 三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

因经济社会发展和城市建设需要，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江西省征收土地管理办法》及《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）、《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（赣市府办字〔2024〕56号）等有关规定，结合项目实际，制定本方案。

## 一、房屋征收目的

实施三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目，是为了提升城市承载能力，改善居民居住条件，完善城市功能，促进国民经济和社会发展。

## 二、房屋征收范围及房屋现状

三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目房屋征收范围以征收土地公告确定的征收土地红线图范围为准。经现状调查，房屋征收范围内涉及征收农村村民住宅主房建筑面积约 0.47 万平方米，具体以现状调查结果公告为准。

## 三、房屋征收主体和实施单位

南康区人民政府为三江镇 2024 年第二批次城中村改造项目集体土地上房屋征收与补偿安置的责任主体，具体事务委托赣州经济技术开发区管理委员会实施；赣州经济技术开

发区征收搬迁与项目建设服务中心为本项目房屋征收部门，负责组织实施本项目的房屋征收与补偿工作；房屋征收部门委托三江镇人民政府作为房屋征收实施单位，承担本项目房屋征收与补偿的具体工作。

#### 四、被征收房屋类型

1. 农村村民住宅，是指农村村民在集体土地上建造的住宅房屋。

2. 经营性用房，是指原属合法住宅用房，在征收土地公告发布前已连续依法经营三年以上且征收时仍用作经营的房屋。

3. 村组集体房屋，被征地村、组集体经济组织所有，在集体土地上建造的非生产性房屋。

4. 附属房屋，是指农村村民在集体土地上建造的配套用房，包含杂间、洗澡间、厕所、牛栏、猪栏等。

#### 五、房屋合法面积及房屋权属认定

1. 被征收集体土地上房屋合法面积按照以下原则认定：

（1）持有房屋产权证、不动产权证书的，按载明的合法建筑面积进行认定，有证据证明有错误的除外；

（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、三层以内实际建筑



面积进行认定；

(4) 除不予认定合法建筑的情形外，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、三层以内且 350 平方米以内的实际建筑面积进行认定。

2. 同时满足下列条件，方可认定被征收人享有一户一宅合法权益：

(1) 被征收人是被征地集体经济组织成员；

(2) 被征收人符合本办法规定单立一户的条件；

(3) 被征收房屋是被征收人家庭在被征地集体经济组织内唯一住宅；

(4) 被征收人从未被征收过集体土地上住宅房屋，且未将其他住宅房屋通过出售、赠与等方式转让他人；

(5) 法律法规规定的其他条件。

3. 有下列情形之一的，不予认定为合法建筑物：

(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集体土地建设的建筑物；

(2) 在已征收的土地上建设的建筑物；

(3) 在征收土地公告发布后，新建、改建、扩建、续建的建筑物；

(4) 对农村住房建设采取管控措施后新建、改建、扩建、续建的建筑物；

(5) 其他违法违章建筑物。

4. 被征收房屋的所有权人以用地、规划批准文件载明的

申请人，或者不动产权证书、房屋所有权证等权属证书载明的权利人为准。被征收房屋原所有权人死亡由其继承人依法继承房屋所有权的，其房屋合法面积按照本方案相关规定认定。被征收房屋权证不齐全，房屋建设出资人为被征收房屋所有权人。对房屋权属存在争议的，通过诉讼确定权利人。

房屋所有权人不得将被征收房屋通过出售、赠与等方式转让给非本集体经济组织成员，也不得在征收土地公告发布后将征收房屋转让给没有直系亲属关系的被征地农村集体经济组织成员。

被征收房屋所有权人自愿将被征收房屋赠与具有直系亲属关系且在被征地农村集体经济组织内没有住房的农村集体经济组织成员的，赠与人 and 受赠与人应当合理分配房屋建筑面积。

## 六、房屋征收补偿

1. 征收合法住宅房屋结构、装修、附属房屋及房屋内生产生活设施的，应当对被征收人进行补偿（标准见附件 1、附件 2）。

征收合法住宅房屋，应当向被征收人发放搬迁补偿费、安置过渡费、农具搬迁损失费（标准见附件 3）。

被征收人在规定时间内配合征收的，按合法住房面积给予签订协议时限进度奖、按时弃房奖（标准见附件 4），在规定时间内不配合征收的，不予奖励。

2. 属于下列情形之一的，不予补偿：

（1）超过批准使用期限的临时建筑物；



(2) 有关批准文件中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建筑物；

(3) 建房批准文书或者协议明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施；

(4) 自征收土地公告发布之日起，在拟征地范围内，突击抢建的。

3. 征收村组集体非生产经营性房屋，按照房屋建筑面积实行面积置换或者货币补偿。实行面积置换的，同等面积部分互不结算，因户型面积差异的，按返迁安置房第四档结算价格标准结算，并参照农村村民住宅补偿标准给予搬迁补偿费、安置过渡费。实行货币补偿的，参照农村村民住宅补偿安置标准给予补偿安置。

4. 原属合法住宅用房，被征收人改变房屋用途用作经营性用房的，仍按住宅予以征收补偿安置，但依法办理合法、有效的营业执照和其他相关生产经营行政许可手续，征收土地公告发布前已连续经营三年以上且正在经营的，对实际用于经营的部分，增计该部分住宅房屋结构、装修补偿及奖励合计金额的 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）。

5. 征收经依法批准但未超过使用期限的临时用地上的建筑物，按重置价格结合剩余使用期限给予适当补偿。

## 七、房屋征收安置

1. 房屋征收范围位于赣州市中心城区国土空间规划城镇开发边界范围内，征收集体土地上农村村民住宅，采取货

币补偿安置、提供安置房或者房票安置的安置方式，被征收人只能选择其中一种安置方式。征收集体土地上农村村民住宅以外的其他房屋，安置方式按本方案相关规定执行。

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。同一户籍下，征收土地公告发布之日，被征收人子女达到法定婚龄的允许分户；征收土地公告发布后离婚的，仍按原一户计算。

3. 对因继承等法定原因，拥有两处及以上合法住宅，因房屋征收已享受补偿安置的，征收剩余合法住宅房屋，只给予征收补偿，不予安置。但被征收人原选择房屋安置（提供安置房）的，房屋安置面积未达到每户最高安置面积的，可以按照在被征收合法住宅面积内补足安置至每户最高安置面积；被征收人原选择货币补偿的，每户享受购房补助面积不足 300 平方米的，享受购房补助面积可以在被征收合法住宅面积内补足至每户 300 平方米；被征收人原选择返迁地安置（重新安排宅基地建房）的，一律不予安置。

4. 选择货币补偿安置的，应遵循以下规定：

（1）选择货币补偿的，补偿安置款包括征收宅基地补偿、房屋结构补偿、装饰装修补偿、征收奖励、购房补助、搬迁费及一次性安置过渡费等，其中对宅基地面积按照农村集体建设用地的区片综合地价进行补偿。

（2）选择货币补偿的，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（标准见附件 5）。



(3) 非本集体经济组织成员在征收范围内的合法住宅房屋被征收的，原则上实行货币补偿。

(4) 被征收人房屋被征收后在赣州市中心城区购置房屋的，购置价格未超出货币补偿金额的，免征契税；超出部分征收契税。

5. 选择提供安置房的，应当遵循以下规定：

(1) 安置对象必须同时具备下列条件：

①在征收范围内有合法住宅房屋；

②征收土地公告发布前，户籍在被征收农村集体经济组织并依法享有该集体经济组织权利和承担该集体经济组织义务；

③法律法规规章和国家政策规定可以安置。

被征收人为非本集体经济组织成员，但被征收房屋为被征收人在赣州市中心城区唯一住宅，被征收人的户籍地址与征收房屋地址一致，且仍在该房屋居住的，可以选择提供安置房进行安置。

(2) 被征收人选择提供安置房的，安置房的面积按合法住宅房屋面积予以等面积安置，但是，被征收人已婚且家庭人口 2 人以上的，每户最高安置面积不得超过 240 平方米；被征收人未婚或者家庭人口仅有 1 人的，每户最高安置面积不得超过 120 平方米。被征收人人均安置面积低于 35 平方米的，按照人均 35 平方米确定安置面积。

(3) 安置房应符合国家、省和市安置房建设标准，户型（建筑面积）分为四室二厅（约 140 平方米）、三室二厅

(约 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(其面积均含公摊面积)。被征收人应当按照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户型。

(4) 根据人均实际安置建筑面积的不同,分 35(含)平方米以下、35 平方米以上至 50(含)平方米以下、50 平方米以上至 60(含)平方米以下、60 平方米以上四档结算价格结算安置房购置款(标准见附件 6)。

(5) 安置房屋的选择以被征收人签订房屋征收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。

(6) 被征收人取得安置房时未支付差价的,免征契税;支付差价的,对差价部分依法缴纳契税。被征收人应当在房屋交付时按规定标准缴纳房屋维修基金。

(7) 被征收人的房屋补偿、补助、奖励等费用应当优先预交安置房购置款,剩余款项按照房屋征收补偿安置协议约定支付。

(8) 赣州经济技术开发区管委会统一收购存量房用于安置。赣州锦孟开发建设有限公司受区管委会委托,作为返迁安置房收购工作的实施主体,负责筹集资金、实施收购等具体工作,收购的房源为赣州经开区范围内存量住房。安置房的土地性质为国有划拨住宅用地。

(9) 房屋安置地点:谷山学府。

6. 选择房票安置的,应遵循以下规定:



(1) 选择房票安置的，必须在征收范围内有合法住宅房屋。

(2) 选择房票安置的，给予征收宅基地补偿、房屋结构补偿、装饰装修补偿、征收奖励、购房补助、搬迁费及一次性安置过渡费等，其中对宅基地面积按照农村集体建设用地的区片综合地价进行补偿；按照认定的合法住宅房屋建筑面积给予3000元/平方米房票安置购房补助(标准见附件5)，但合法住宅房屋建筑面积超过300平方米的，按300平方米/户给予安置补助，超出300平方米部分只给予房屋征收补偿，不予房票安置购房补助。

(3) 选择房票安置的，房票票面金额不低于被征收合法房屋补偿、补助、奖励(含房屋征收补偿、补助、奖励、一次性安置过渡费及其他款项)总金额的40%。每份房屋征收协议出具一张房票。

(4) 被征收人选择房票安置的，房屋征收实施单位将房屋补偿、奖励、补助等费用在扣除房票款后，依照房屋征收补偿安置协议约定支付给被征收人。

(5) 选择房票安置的，允许房票合法转让，由转让人与受让人共同向房屋征收实施单位提出申请，按程序办理实名登记备案变更手续；房票持有人死亡的，继承人可持合法有效证明向房屋征收实施单位申请实名登记备案变更。

(6) 房票可用于购买赣州经开区辖区内存量住房，具体房源信息另行公布，单张房票必须一次性使用，不设找零。房地产开发企业依据有关规定与房票权利人签订《商品房买

买卖合同》，房票权利人应将房票交房地产开发企业用于抵付应付购房款，房地产开发企业应当平等对待使用房票的购房人和其他购房人。

(7) 房票持有人使用房票购买商品房的，购置价格未超出房票安置协议金额的，免征契税；超出部分征收契税。

(8) 被征收人在赣州经济技术开发区范围内使用房票购买新建商品房的，按房票购房面积给予 400 元/平方米奖励。

(9) 使用房票购买房源库中商品房，房票票面金额不足以支付购房款部分，符合商品房贷款政策的，房票持有人可按照市场化、法治化原则，申请商业银行按揭贷款。房票持有人或配偶为住房公积金缴存人，且符合住房公积金提取、贷款相关条件，可申请办理住房公积金提取、贷款等业务。

## 八、房屋征收补偿签约期限、地点

1. 签约期限：签约期限为 30 天，具体起止时间由房屋征收部门另行发公告明确。

2. 签约地点：三江镇人民政府。

## 九、征收搬迁期限

被征收人应在征收实施单位支付房屋征收补偿款后 15 天内且在搬迁弃房截止期限前搬离、腾空并弃房完毕，经征收实施单位验收后，统一组织拆除。

## 十、监督与管理

1. 征收范围内农村村民住宅、其他建筑物所有权人应当



在公告规定的办理补偿登记期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。未在规定期限内办理补偿登记的，相关信息按照现状调查公示结果确定。

2. 对个别未达成房屋征收补偿安置协议的，南康区人民政府应当在征收土地公告发布之日起四十五日内，依据房屋现状调查公示结果、房屋征收补偿安置方案、补偿登记结果等，作出集体土地上房屋征收补偿安置决定并送达被征收人，依法组织实施。

集体土地上房屋征收补偿决定应当载明征收补偿安置方案、被征收人的基本情况、征地批准机关文号、争议的主要事实和理由、补偿安置的标准、方式、金额、支付期限，补偿决定的依据以及理由，救济途径等事项。

3. 农村村民住宅、其他建筑物所有权人未在房屋征收补偿安置决定规定搬迁期限内腾房交地，经催告后无正当理由仍不履行的，南康区人民政府依法责令限期交出土地；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，又不履行责令限期交地决定的，依法申请人民法院强制执行。

农村村民住宅、其他建筑物所有权人未按照房屋征收补偿安置协议履行腾房搬迁义务，经催告后无正当理由仍不履行的，房屋征收部门、房屋征收实施单位可以作出要求其履行协议的书面决定；被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行的，依法申请人民法院强制执行。

4. 房屋征收实施单位应当收回农村村民住宅、其他建筑

物的不动产权证书，依法向不动产登记部门申请注销或变更。

农村村民住宅、其他建筑物所有权人拒不交出不动产权证书的，房屋征收实施单位凭房屋征收补偿安置协议或房屋征收补偿安置决定、补偿安置已到位的相关证明材料，依法向不动产登记部门申请注销或变更。

## 十一、法律责任

1. 房屋征收部门、房屋征收实施单位违反法定权限或者程序进行征收土地和补偿安置的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 房屋征收部门、房屋征收实施单位及其工作人员，测绘、评估机构及其工作人员违反相关规定的，依法予以处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

3. 房屋征收过程中，被征收人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取补偿安置的，依法追回补偿款、安置房、安置地，构成犯罪的，依法追究法律责任。

4. 阻挠和破坏房屋征收补偿安置工作，妨碍房屋征收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，依法追究刑事责任。

## 十二、其他事项

1. 本方案与相关法律、法规、规章等规定不一致的，以相关法律、法规、规章等文件规定为准。



2. 本方案未明确事宜，由赣州经济技术开发区管理委员会组织区有关部门综合研判并提出处理意见。

3. 本方案自印发之日起施行。

- 附件：
1. 赣州市中心城区征收住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准
  2. 赣州市中心城区征收房屋内生产生活设施补偿标准
  3. 赣州市中心城区房屋征收搬迁补偿费、安置过渡费、农具搬迁损失费标准
  4. 赣州市中心城区房屋征收奖励标准
  5. 赣州市中心城区集体土地上房屋征收货币安置购房补助、房票安置购房补助标准
  6. 赣州市中心城区集体土地上房屋征收返迁安置房结算价格标准

## 附件 1

## 赣州市中心城区征收住宅房屋结构、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	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。	1000	300
	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。	910	240
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	700	
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。	850	300
	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。	740	240
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	500	



房屋结构		具备条件	补偿标准	装修补偿
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。	680	240
	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。	600	180
土木		1. 土砖、土筑（少部分红砖面墙）砌墙，木架屋，瓦屋面； 2. 室内水泥地面或者三合土地面，木质门、窗。	520	180
杂间、洗澡间、厕所、牛栏、猪栏		砖混	350	
		砖木	280	
		土木	180	
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。	50	

附件 2

## 赣州市中心城区征收房屋内生产生活设施 补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	备注
1	动力线	米·根	6	四线。
2	动力电表	户	3000	
3	电话	户	158	迁移。
4	有线电视	户	180	迁移。
5	太阳能热水器	台	300	迁移。
6	空调、电热水器	台	200	迁移。
7	不锈钢水塔	个	200	迁移
8	灶台	户	400	
9	壁橱	平方米	150	



附件 3

## 赣州市中心城区房屋征收搬迁补偿费、 安置过渡费、农具搬迁损失费标准

项目 安置 方式	搬迁补偿费 (元/户)	安置过渡费		农具搬迁 损失费 (元/户)	备注
		36 个月内 (元/月·户)	一次性 (元/平方米)		
货币安置	3000		100	500	以认定的合法住宅房屋面积计算。
收购存量住房 安置	3000	800		500	过渡期限自房屋搬迁腾空验收合格起计算，至安置房交付截止。因政府原因导致过渡期延长的，按原有标准的 1.5 倍支付安置过渡费。安置房交付后三个月内，仍按交付当月标准发放安置过渡费。
房票安置	3000		100	500	以认定的合法住宅房屋面积计算。

附件 4

## 赣州市中心城区房屋征收奖励标准

单位：元/m<sup>2</sup>

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

附件 5

## 赣州市中心城区集体土地上房屋征收 货币安置购房补助、房票安置购房补助标准

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	补助标准
货币安置购房补助	3000
房票安置购房补助	3000



附件 6

## 赣州市中心城区集体土地上房屋征收 返迁安置房结算价格标准

档次	人均安置房屋面积 (平方米)	结算价格 (元/平方米)
一	35 (含) 平方米以内	400
二	35—50 (含) 平方米	900
三	50—60 (含) 平方米	1500
四	60 平方米以上	3000

注：上述返迁安置房结算价不包括安置房屋用地的土地出让金。

