

G319 瑞金至兴国（兴国段）改线工程（瑞兴于快速交通走廊）项目房屋及附着物拆迁补偿安置方案 （征求意见稿）

为了顺利实施 G319 瑞金至兴国（兴国段）改线工程（瑞兴于快速交通走廊）项目范围内集体土地上房屋及其它附着物拆迁补偿安置工作，切实维护被征迁人合法权益，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》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省征收土地管理办法》等有关规定，结合实际，制定本方案。

一、适用范围

G319 瑞金至兴国（兴国段）改线工程（瑞兴于快速交通走廊）项目一期（K899-K915+800 段）涉及征收埠头乡程水村、枫林村、垓上村，潞江镇猫岭村，长冈乡长冈村、合富村、集瑞村、榔木村、泗望村，江背镇华坪村、郑塘村等范围内部分集体土地上的房屋及其它建筑物、构筑物、附属物等适用本方案。项目范围以征收土地预公告发布的红线范围为准。

二、实施单位

县自然资源局依法组织 G319 瑞金至兴国（兴国段）改线工程（瑞兴于快速交通走廊）项目集体土地上所涉房屋和其它建筑物、构筑物、附属物征收工作，涉及乡镇人民政府为本项目征收实施单位，具体负责实施所征集体土地上房屋及其它建筑物、构

筑物、附属物的拆迁补偿、安置工作。

坟墓搬迁归口县民政局管理，涉及乡镇人民政府具体组织搬迁。

三、房屋合法性认定

1. 农村房屋的合法性凭房屋产权证、乡村建设规划许可证、宅基地批准文件、宅基地使用权证、集体建设用地使用证等有效证件认定。

2. 农村住宅房屋合法面积按以下原则认定：

(1) 持有房屋产权证的，原则上以证载建筑面积为准，被征迁人对证载面积有异议的，可以对证载范围内的房屋建筑面积进行测绘确定建筑面积。

(2) 持有乡村建设规划许可证、集体建设用地使用证、宅基地使用权证或宅基地批准文件的，载明了占地面积、建筑面积的，按载明的占地面积以内、建筑面积以内的实际建筑面积进行认定；只载明了占地面积，没有载明建筑面积、建筑层数的，按载明的占地面积以内的实际建筑面积进行认定。

(3) 经核实属于 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前建成的房屋，按实际建筑面积进行认定。

(4) 经核实属于 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后至 2011 年 8 月 20 日《兴国县遏制违法违章建筑十条禁令》发布前建成的房屋，被征迁人在规定时间内签订拆迁补偿安置协议的，按最大占地面积不超过 120 平方米、最大建筑面

积不超过 350 平方米的实际建筑面积进行认定，超出部分按《住宅主体房屋补偿补助标准》给予补偿，不予安置、奖励、补助；被征迁人不按时签约的，一律按违法建筑处理。

(5) 经核实属于 2011 年 8 月 20 日《兴国县遏制违法违章建筑十条禁令》发布后至征地告知书发布前建成的房屋，被征迁人在规定时间内签订拆迁补偿安置协议的，且依法享有一户一宅合法权益但权证不齐全的，按最大占地面积不超过 120 平方米、最大建筑面积不超过 350 平方米的实际建筑面积进行认定，超出部分认定为违法建筑；被征迁人不按时签约的，一律按违法建筑处理。

3. 有下列情形之一的，认定为违法建筑：

(1) 未经批准在 2011 年 8 月 20 日《兴国县遏制违法违章建筑十条禁令》发布后建造的房屋，且不符合一户一宅的。

(2) 非本集体经济组织成员非法买卖集体土地或非法占用集体土地建造的房屋。

(3) 执法部门下达“停建通知书”后建造的房屋。

(4) 享受拆迁安置政策后未经批准建筑的房屋。

4. 房屋建筑面积计算方法按照《赣州市房屋建筑面积计算规则（试行）》执行。

房屋建筑面积由征迁实施单位委托有资质的测绘机构测绘确定，被征迁人对测绘数据有异议的，征迁实施单位应责成测绘机构及时核实或重新测绘。

5. 房屋占地面积按照房屋垂直投影面积计算，框架结构、砖混结构房屋的最大占地面积不得超过最大单层建筑面积的 120%，砖木结构、土木结构最大占地面积不得超过最大单层建筑面积的 135%。

6. 客厅、卧室及其一体的厨房、卫生间、车库，建筑面积 20 平方米以内的独立厨房，认定为主房屋，其余均视为附属房。

四、安置人口、户数认定

1. 被征迁人符合下列条件之一，可以纳入安置人口：

(1) 征地公告发布前，户籍在被征地农村集体经济组织内的常住人员；

(2) 入伍前户籍在被征地集体经济组织内的现役士兵和按照国家政策没有安置的士官；

(3) 户籍在被征地集体经济组织内的在校学生；

(4) 征地公告发布前，依法婚娶、生育的人员；

(5) 户籍在被征地集体经济组织内正在服刑或者被劳动教养的人员；

(6) 户籍因县级以上人民政府组织实施的移民工程迁入被征地集体经济组织的人员；

(7) 未安置的被征地农转非居民；

(8) 土地来源合法或有政策依据，但户籍不在征收范围内农村集体经济组织的人员；

(9) 回原籍落户的军队复员、转业干部、士官，按照国家政

策已进行安置的人员；

(10) 国家机关、事业单位、企业、军队等离休、退休、退养、退职回原籍落户的人员；

(11) 户籍不在本地但依法继承被征收房屋的人员。

2. 共同生活居住在同一住址的被征迁人家庭人口，立为一户。同一户籍下，征地公告发布时，被征迁人子女年满 18 周岁的允许分户安置；征地公告发布后离婚的，仍按原一户计算。

五、拆迁补偿

1. 拆迁合法住宅房屋的，按照《住宅主体房屋补偿补助标准》（具体详见附件 1）给予被征迁人补偿；

2. 拆迁合法住宅房屋，被征迁人在规定时间内配合签订协议的，按合法房屋面积给予 200 元/平方米签约奖励；在规定时间内搬迁弃房的，按合法房屋面积给予 300 元/平方米弃房奖励。在规定时间内不配合的，不予奖励。签约弃房后房屋由政府拆除。

3. 拆迁附属建（构）筑物、设施的，按照《附属建（构）筑物、设施补偿标准》（具体详见附件 2）给予被征迁人补偿，不予安置。

4. 拆迁附属房屋，被征迁人在规定时间内配合签订协议并按时弃房的，按建筑面积给予 30 元/平方米签约弃房奖励。

5. 拆迁经批准新建±0 以下未建房基础的，按照《附属建（构）筑物、设施补偿标准》（具体详见附件 2）给予补偿，不予安置。

6. 拆迁残墙断壁的房屋，按相应类别结构《住宅主体房屋补

偿补助标准》根据破损程度按比例给予货币补偿，不予安置。

7. 拆迁主房屋、附属建（构）筑物、设施的，按房屋补偿和附属设施补偿总额的 1% 给予被征迁人搬迁补助。

8. 临时过渡安置费：按确认的征收主体房屋的建筑面积每平方米 6 元/月补助，超过 2100 元/月的按 2100 元/月补助，低于 600 元/月的按 600 元/月补助；选择了安置房或集中安置宅基地的，以实际过渡时间（书面通知交房或交地后 6 个月止）为准。

临时安置过渡时间不少于 6 个月，临时过渡安置费每 6 个月发放一次，每次发放 6 个月。

未选择安置宅基地的的一次性补助 6 个月临时过渡安置补助费。

对因有老弱病残人员或其他困难确实无法自行解决过渡安置的家庭，政府按实际需要提供周转房予以过渡安置，享受了周转房过渡安置的不再享受过渡安置补助费。

9. 征收集体土地上合法批准建设的企业、苗圃、果园、畜禽养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目的，由征迁实施单位牵头组织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和评估，并给予货币补偿，不予安置。在规定时间内自行搬迁的，给予补偿总额 5% 的搬迁损失费，不再享受其他奖励及补助。

10. 征收集体土地涉及迁移坟墓的，在公墓区内实行统一安置墓地，并按谁先签订协议，谁先选安置坟墓。无主坟墓由征迁实施单位负责迁移。

迁移坟墓的，按下列标准给予迁坟补偿：

（1）全堂石含花岗岩、红石条、麻石条等材质结构坟墓，每穴补偿 3600 元；

（2）砖石结构坟墓，每穴补偿 2000 元；

（3）土坯结构有墓碑的坟墓，每穴补偿 500 元；土坯结构无墓碑的坟墓，每穴补偿 220 元；

（4）坟墓护坎按附件 2 标准执行。

2 年内（以公安派出所出具的死亡时间证明为准）血葬的，另外再补偿 2000 元/穴。

六、拆迁安置

征收农村村民住宅房屋，实行货币安置或宅基地安置，由被征收农户自愿选择其中一种补偿安置方式。

（一）货币安置

1. 选择货币补偿的，项目用地范围内符合可以纳入安置人口的被征迁人，按照拆迁住宅合法主体房屋建筑面积（含认定面积）给予相应补偿、补助、奖励外，按照被征收合法主房建筑面积给予 2100 元/m²的购房补助。

2. 非居住用途的房屋只予补偿，不予购房补助安置。

3. 被征迁人获得以上补助安置后，不得再以任何理由申请或购买集体土地性质的宅基地另行建造房屋。

4. 村、组集体所有房屋和祠堂及政府供养的“五保人员”的房屋拆迁只给予货币补偿，不予安置。

(二) 宅基地安置

选择宅基地安置的，对其拆除的合法住宅只给予主体房屋补偿、搬迁补助、临时过渡安置费和在规定时间签约、弃房奖励补助；宅基地安置区选址、安置面积和安置政策等，应在村民所属农村集体经济组织范围内选址，并符合国土空间规划和农村村民住宅建设等有关规定，由征收实施单位报请县人民政府批准后另行规定执行。

七、违法建筑处理

1. 被征迁人在规定时间内自行拆除或委托拆除房屋的，按照已装修框架结构 550 元/m²、未装修框架结构 450 元/m²、已装修砖混结构 450 元/m²、未装修砖混结构 380 元/m²、已装修砖木结构 350 元/m²、未装修砖木结构 300 元/m²、圈梁基础 150 元/m² 的标准给予人工费补助，除此不予其它补偿、补助和安置；被征迁人未在规定时间内自行拆除或委托拆除房屋的，强制拆除，不予补助。

2. 经认定为违法建筑的，在规定的时间内拒不配合处理的，依法作出《责令限期拆除违法建筑决定书》，被征迁人仍不拆除的，依法作出《强制拆除违法建筑决定书》，并组织强制拆除，不予任何补偿或补助。

3. 发布征收土地公告后，拒不停止违法建设的，依法作出《责令停止建设通知书》；送达通知后仍不停止的，依法查封施工现场；破坏已查封施工现场的，公安机关依法给予治安管理处罚。

4. 对恶意投资抢建房屋骗取拆迁补偿安置款的，一经举报，由公安机关核实查处，严厉打击，追回补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、法律责任

1. 征迁实施单位与被征迁人在拆迁补偿安置方案确定的期限内达不成补偿安置协议的，可以由征迁实施单位将房屋拆迁补偿安置费转入被征迁人银行账户，并书面告知被征迁人，视同补偿到位。被征迁人在规定时间内拒不签订征地拆迁补偿安置协议或拒不腾地搬迁的，补偿安置到位后，由自然资源局依法责令其限期腾地搬迁。在限期内仍不腾地搬迁的，将依法强制实施。

2. 征地拆迁过程中，被征迁人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取征地拆迁补偿款或者骗取补偿安置房屋面积的，由实施单位追回征地拆迁补偿款、收回骗取的安置房屋面积。构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

3. 阻挠和破坏征地拆迁工作，妨碍征地拆迁工作人员依法执行公务的，依法予以处理；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

4. 实施单位及其工作人员，测绘、评估机构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。

5. 土地房屋征收补偿资金及土地房屋征收工作经费，拨付到镇、开发区专用账户。纪检监察机关设立举报电话、举报电子邮箱

箱负责接受征地拆迁过程中的违纪、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。

九、其他事项

1. 被征迁人的房屋补偿、安置、奖励补助等费用扣除购买安置房或安置土地款项后，由征收实施单位在按协议约定弃房腾地后7个工作日内一次性拨付给被征迁人。

2. 县公安局、教育局、电信公司、广电网络公司、自来水公司、供电公司等相关部门，要根据规定为被征迁人户口转移、子女转学转托、电话移机、闭路电视迁移、用水、用气、用电迁装等事宜提供优惠条件。

3. 拆迁用于出租的房屋，在规定期限内，出租人必须与承租人终止租赁关系。

涉及抵押、买卖等有关债权债务的，由被征迁人与对方自行处理有关事宜，但不能影响房屋的征迁。

4. 本方案未明确事宜，由县人民政府组织有关部门综合研判提出处理意见，按程序报请县人民政府批准后组织实施。

5. 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，可以向省人民政府依法申请裁决。

6. 本方案自印发之日起施行，本方案解释权归兴国县自然资源局。

7. 本方案印发后，原《G319瑞金至兴国（兴国段）改线工程

(瑞兴于快速交通走廊)项目房屋及附着物征迁补偿安置方案》(兴府办字[2020]47号)及2021年11月10日瑞兴于快速交通走廊项目建设指挥部《会议纪要》明确征迁补偿安置标准,同时作废。

附: 1. 住宅主体房屋补偿补助标准

2. 附属建(构)筑物、附属设施补偿标准

附件 1

住宅主体房屋补偿补助标准

房屋结构		具备条件	补偿标准 (元/m ²)
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。	750
	二类	1. 桩承重或钢砼承重基础, 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。	700
	三类	符合以上1-2项、房屋已封顶, 但门、窗不齐, 内外墙均无粉刷。	540
砖混	一类	1. 桩承重或钢砼承重基础; 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。	650
	二类	1. 桩承重或钢砼承重基础; 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。	570
	三类	符合以上1-2项、房屋已封顶, 但门、窗不齐, 内外墙均无粉刷。	450
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。	520
	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。	460
土木结构		1. 土砖、土筑(少部分红砖眠墙)砌墙, 木架屋, 瓦屋面; 2. 室内水泥地面或三合土地面, 木制门、窗。	400
基础补助		框架结构、有圈梁的砖混结构房屋仅建了一层的, 按基础占地面积给予120元/m ² 补助。超过一层及以上的不给予基础补助。砖木结构、土木结构房屋不给予基础补助。	
装修补偿		①室内地面全部为石质材料或瓷砖; ②集成、混合吊顶(不含角线); ③木质墙裙、固定壁柜; ④墙漆墙面(不含石灰、纸巾灰、水溶性涂料墙面); ⑤商品硬实木门(不含自制松、杉和其它杂木门以及钢门、面板包门); ⑥暗装水电。满足以上中档装修要件的, 按实际装修面积在同等结构一类补偿基础上增补210元/m ² 的装修补偿, 每缺一项扣除35元/m ² ; 确属豪华装修的, 经被征迁人申请, 由征迁实施单位委托专业机构估价补偿。	

附件 2

附属建（构）筑物、设施补偿标准

- 一、砖混结构房屋： 350 元/m² 土木结构房屋： 150 元/m²
砖木结构房屋： 260 元/m² 简易结构房屋： 100 元/m²
简易棚： 50 元/m² 砖石护坎： 180 元/m³
门楼（坡顶式）： 2500 元/座 门楼（板式）： 1000 元/座
围墙（砖）： 100 元/m² 围墙（土）： 50 元/m²
沼气池： 2500 元/只 粪坑： 300 元/只
圈井： 2000 元/口 三格化粪池： 1500 元/只
三合土晒坪： 20 元/m² 现浇水泥晒坪、进户道： 60 元/m²
坡屋面按投影面积： 220 元/m²

电话、有线电视、网络设施迁装： 200 元/户

水表、电表迁装： 600 元/只（含外管、线及配电设施等）

零星果树：（已挂果）100 元/棵 （未挂果）50 元/棵

说明：围墙的基础深按墙高的 1/5 计算；护坎体积按实测数据，另加基础部分计算（基础可按平均深 1.5m 计算）。

二、未建成房屋补偿：

新建圈梁基础： 120 元/m²（以基础外墙边实际计算面积）

新建无圈梁基础： 60 元/m²（以基础外墙边实际计算面积）

三、无顶盖的墙体按围墙补偿标准予以补偿。

四、因陈旧而倒塌的房屋基础按 30 元/m² 补偿。

五、土地补偿（附属房及有界庭院占地）

无证： 65 元/m² ； 有证： 800 元/m² 。

六、其它房屋（如烤烟房、旱厕、猪牛栏等）按实际结构参照上述标准执行。