**关于征求《弋阳县高新园区新材料产业园（扩区调区）项目集体土地上房屋征收补偿安置方案**

**（征求意见稿）》的**

**公 告**

为了公共利益的需要，改善被征迁对象生活居住条件，优化城市环境，促进区域经济发展，切实维护被征迁对象的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规，拟实施弋阳县高新园区新材料产业园（扩区调区）项目，弋阳县人民政府已组织发展改革部门、住建部门、财政部门、自然资源部门、人力资源和社会保障部门、农业农村部门、法律顾问、信访部门、政法委（维稳部门）、司法局、乡镇等相关部门对《弋阳县城中村综合改造（扩区调区）项目集体土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》进行了论证，现予公布，向社会公开征求意见，请拟征收范围内的广大群众自征求意见期限内以书面或电子邮件等方式提出意见或建议。

征求意见时间：30天，自2025年3月14日起至2025年4月12日止。

联系地址：弋阳县高新园区新材料产业园（扩区调区）项目工作指挥部

联系人：罗毓 联系电话：18270366700

电子邮箱：sxlzrmzf@163.com

特此公告

三县岭镇人民政府

2025年3月14日

弋阳县高新园区新材料产业园（扩区调区）

项目集体土地上房屋征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

为确保高新园区新材料产业园扩区调区工作顺利实施，妥善做好征地及房屋征用搬迁工作，切实维护土地房屋被征用搬迁人的合法权益，根据国家有关法律法规，结合我县实际，特制定本方案。

一、征收目的和意义

根据《江西省人民政府办公厅关于同意分宜工业园区等3个开发区扩区调区的函》（赣府厅字〔2023〕71号）文件精神，为推动我县工业高质量发展，进一步扩大高新园区范围，做大做强工业经济，同时为进一步改善人居环境，全力将高新园区新材料产业园扩区调区涉及村庄搬迁项目建成“群众认可、社会满意、政府放心”的民生工程，加快推进“红色基因传承和高质量发展示范区”和“可爱的中国样板县”的建设步伐。

二、房屋征收依据

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3.《中华人民共和国城乡规划法》；

4.《中华人民共和国土地管理法》；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

6.《江西省征收土地管理办法》；

7.《江西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

8.其它涉及此项工作的相关法律法规及其他相关文件。

三、征收范围及签约期限

征收范围：三县岭镇龙家村，详见征收红线图（见附图）。

签约期限：具体以弋阳县人民政府发布的征收公告期限为准。

四、征收部门

弋阳县人民政府为项目征收主体，县政府确定弋阳县自然资源局为土地征收部门，弋阳县住房建设保障中心为房屋征收部门，三县岭镇等相关部门共同承担房屋征收补偿的具体工作。

五、征收与补偿原则

房屋征收与补偿遵循“决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开”的基本原则。

1.房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋、土地用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

2.征收设有抵押权的房屋，征收存在纠纷或产权不清的房屋，依法处理。

3.对已依法登记的被征收人的房屋，其性质、用途和建筑面积原则上以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿有错误外，以房屋登记簿为准，被征收人应当及时提供权属证书备查。

对未依法登记的建筑，县政府组织县有关部门及三县岭镇等部门按照“尊重历史，遵循政策，结合实际”的原则进行调查认定，经调查认定为合法的建筑或者未超过批准期限的临时建筑，依法给予补偿；对调查认定为违法的建筑或者超过批准期限的临时建筑，不予补偿，但在第一时间节点签订协议搬迁腾空完毕将被征收房屋移交给房屋征收补偿安置实施单位的，可按同类结构房屋征收货币补偿标准的20%给予人工拆除补助，不补偿搬迁费、临时安置过渡费、奖励补助等其他费用，不得实行产权调换。

4.被征收人应当积极主动地支持、配合相关部门和工作人员做好房屋测量、土地测绘等工作，因被征收人不配合造成测量测绘结果有异议的，由被征收人承担相应责任。

5.房屋征收范围内的供电、供水、通讯和有线电视等公用设备，由相关部门自行负责拆除。

6.被征收人的户数认定：（1）本集体经济组织成员的由街道村组认定。（2）一房多户的按照“房户合一”的原则，如共有人具有单独户口，且落在该房屋产权地址上的，可进行分户认定。（3）被征收户在征收范围内有多处房产的，只按一户认定，但可以按房屋产权数量分别给予搬迁费、安置费和进度奖。

7.如被征收房屋结构无法确定的，可向专业房屋鉴定机构申请房屋结构鉴定，但只对房屋整体结构鉴定结果进行认定，对分层或者局部结构鉴定结果不予认定。

8.主体房屋以外的结构完整、同时建设、同时使用的连体附属房或者具备厨房功能的附属房，全部按重置价结合评估成新率给予补偿。

六、征收与补偿安置方式

本次征地范围集体土地上的房屋征收与补偿采取宅基地安置（按重置价格补偿）和货币补偿两种方式，只能选择一种方式。

（一）选择宅基地安置

1.房屋征收补偿标准参考价（即重置价格）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋类型 | 价格（元/㎡） | 最低成新率 |
| 框架 | 1500 | 以评估成新率为准 |
| 砖混 | 1300 |
| 砖木 | 1100 |

（实际补偿价格以评估结果为准）

协议签订后，被征收房屋所占用的土地同步无条件腾退交付给征收部门，按对应地类补偿给村集体。

2.宅基地安置方法：

严格按照“一户一宅”安置建房用地，每户安置建房占地不超过120㎡。

3.安置地建设原则及要求：

安置地由村集体自行选址，政府不进行征收，负责规划设计、“三通一平”、绿化、亮化、排水及有线通讯等配套设施；县自然资源局负责审核。

宅基地按照“签约并搬空交付房屋的时间顺序优先选择”的原则进行，签定补偿安置协议后，以搬空验收合格时间为准，先搬空验收合格先选宅基地，如果在同一天搬空交付房屋的则通过摇号或抽签方式确定选宅基地顺序。

宅基地用地属农村宅基地土地性质，不得转让、出售。

4.夫妻双方均为居民（本集体经济组织成员的农转非户口除外）或为异地农民一律只按重置价格给予货币补偿，不安排宅基地。如果已办理了国有土地手续的按评估价给予货币补偿。

（二）选择货币补偿

1.本集体土地上房屋被征收户放弃宅基地安置可以选择货币化补偿，其被征收房屋价值按照征收补偿标准进行评估确定。严格按照《中华人民共和国土地管理法》中第62条关于农村”一户一宅”的规定，一户多宅的只有一处主体房屋按照货币化补偿，其它房屋均只能按照重置价格补偿，且不能享受安置地。

2.选择货币化补偿的被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法，结合参考价评估确定，参考价为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋类型 | 价格（元/㎡） | 最低成新率 |
| 框架（含地价） | 1680 | 以评估成新率为准 |
| 砖混（含地价） | 1480 |
| 砖木（含地价） | 1280 |

（以上价格仅供参考，实际补偿价格以评估为准）

协议签订后，被征收房屋所占用的土地同步无条件腾退交付给征收部门，土地征收时，不再另行征收补偿。

七、房屋评估机构的选定办法

由房屋征收部门在征收范围内公布已经报名并经依法选取符合资质条件的房地产价格评估机构名单，供被征收人协商选定，协商选定期限不少于7日；供被征收人选择的房地产价格评估机构不得少于3家，少于3家的，房屋征收部门可以从符合资质条件的房地产价格评估机构中邀请；被征收人协商不成的，由房屋征收部门组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票决定；按照少数服从多数的原则投票仍不能确定的，房屋征收部门应当通过摇号、抽签等随机选定方式确定。

八、房屋拆除原则

被征收房屋所有人腾空房屋后，在征收协议内已作补偿的装饰装修及设施等附属物（如：水、电、门、窗、桁条、瓦等固定物不能擅自拆除），由房屋征收部门依法统一协调属地乡镇人民政府（街道办）组织拆除，被征收房屋所有人和其它单位不得擅自拆除，以确保人民群众生命财产安全。

九、补偿范围、标准和计算方法

1.补偿范围：

（1）被征收房屋价值的补偿（含装饰装修）以及其他地上附着物和青苗等；

（2）被征收土地价值的补偿；

（3）因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费的补偿。

2.补偿标准：

主体房屋见前文；

装饰装修部分补偿价格以评估为准；

附属物补偿标准详见附件一。

3.面积计算方法

被征收房屋的建筑面积以房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积为准，按照“尊重现实、尊重历史”的原则，结合现场实际丈量面积计算。房屋建筑面积测算由专业测绘机构按照国家《房产测量规范》计算。

阁楼（结构底板为混凝土板）的建筑面积按以下规则计算，所得面积计算为房屋正房面积。

①楼层檐口平均高度2.20m（含2.20m，下同）以上按建筑面积的100%计算。

②楼层檐口平均高度1.80m至2.19m按建筑面积的70%计算。

③楼层檐口平均高度1.30m至1.79m按建筑面积的50%计算。

④楼层檐口平均高度1.30m以下（不含1.30m）按建筑面积的30%计算。

地下室的建筑面积按以下规则计算，所得面积计算为房屋正房面积。

其建筑面积计算方式为：地下室层高在2.20m（含2.20m）以上的按建筑面积的100%计算，1.80m至2.19m按建筑面积的70%计算，1.30m至1.79m按建筑面积的50%计算，1.30m以下按建筑面积的30%计算。

十、搬迁费、临时安置费和过渡期限

1.搬迁费：按被征收人的房屋主体建筑面积10元/㎡予以补偿，最低不少于2000元/户，补偿2次。

2.临时安置费（不含非住宅）：被征收房屋主体建筑面积在150㎡以内的按每月1000元补偿，超过150㎡以上的部分按每月4元/㎡补偿，补偿的安置期限为12个月。

3.特殊生产设备拆装、搬迁的补偿费用另行评估确定。

十一、补助和奖励及优惠政策

在签约期限内签订征收补偿协议并按规定时间搬空交付拆除的可享受以下奖励、补助与优惠政策。

1.住房困难补助。

征收对象被征收房屋总建筑面积不足55㎡，且只有此唯一住房的低收入住房困难家庭（低保或五保户）可按照房屋面积55㎡给予补偿。

2.搬迁进度奖。

自征收决定公告之日起开始计算奖励时间。此次征收片区内被征收户在公告期间内完成签约并办完房屋腾空手续的，政府一次性给予每户20000元奖励。

超过自征收决定公告发布之日起30天签约的不给予奖励。

3.免征个人所得税

被征收人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的货币补偿款，免征个人所得税。

4.片区完成签约奖。

此次征收片区内所有被征收户在公告期间内全部完成签约的，政府将一次性给予每户20000元奖励。

十二、房屋搬迁期限及资金拨付方式

被征收人在签订房屋征收补偿协议后十五日搬迁完毕。

房屋征收补偿资金分两次拨付，签约后五个工作日内拨付补偿资金50%，收到首笔补偿款五日内征收户必须腾空房屋并将钥匙和建房证件交于征收部门，房屋交付后五日内，征收部门将剩余的50%补偿款连同各种奖补资金一并支付结清。

十三、司法强制

在征收工作实施过程中，征收部门和被征收人在《方案》确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照《方案》作出补偿安置决定，并在房屋征收范围内或县人民政府网站予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿安置决定规定的期限内又不搬迁交房的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

被征收人在征收补偿协议约定的时间内不搬空交房的，属被征收人违约，不予奖励，并由指挥部按协议约定对房屋进行拆除，所引起的一切法律责任由被征收人承担。

十四、法律责任

1.负责征收工作具体人员在征收与补偿工作中不履行征地相关规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2.被征收人造谣滋事、扰乱秩序或以暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，以及弄虚作假、以不正当手段骗取补偿安置及奖励资金，依法给予治安管理处罚，构成犯罪的依法追究刑事责任。

3.贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

4.集体土地的一户多宅的，被征收户将其中一栋房屋登记他人名下或者以私下转卖为名，骗取国家资金的，公安机关将认真核查，查实一户，处置一户，自己主动申报纠正的，可给予宽大处理或不予追究责任。为加大监督举报力度，欢迎广大群众向弋阳县高新园区新材料产业园扩区调区项目征收工作专班下设的综合组反映举报，经核实确认后，给予反映举报人奖励3万元。

十五、其它相关问题

1.签订征收补偿协议时，房屋产权人应带房屋产权证、户口本、本人身份证到场，产权人本人不能到场的，可由委托代理人（该产权人授权委托书）到场签字。

2.对房屋征收及范围内应该依法保护的建筑物、构筑物、树木等其他设施，依据国家有关规定办理。

3.附表与正文具有同等法律效力。

4.本方案中未尽事宜由本项目领导小组研究决定。

5.本方案自公布次日起实施，由县房屋征收部门负责解释。

附

房屋征收相关附属物补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 附属房及构筑物名称 | | 构建及要求 | 单位 | 货币补偿价（元） |
| 房前屋后零星果树、油桐、油茶 | | 已挂果 | 株 | 65 |
| 未挂果 | 株 | 35 |
| 幼苗 | 株 | 6 |
| 房前屋后茶叶树 | |  | 兜 | 45 |
| 简易猪、牛栏、厕所 | |  | ㎡ | 217 |
| 简易棚 | |  | ㎡ | 70 |
| 钢架棚 | |  | ㎡ | 200 |
| 围墙 | |  | ㎡ | 88 |
| 挡土墙 | |  | m3 | 176 |
| 水井  （公用） | 一类 | 村庄公用 | 口 | 6500 |
| 二类 | 家用水井、压水井 | 口 | 1900 |
| 压水机 | | 现在使用 | 个 | 400 |
| 水池 | | 指室外单建 | 个 | 200--300 |
| 水塔 | 公用 | 砖混结构 | 个 | 1000 |
| 家用 | 600 |
| 水泥地坪 | | 指室外 | ㎡ | 115 |
| 沼气池 | |  | 个 | 1900 |
| 化粪池 | |  | 个 | 1900 |
| 空调移装 | |  | 台 | 300 |
| 太阳能热水器移装 | |  | 组 | 500 |
| 三厢电 | |  | 户 | 3000 |
| 自来水 | |  | 户 | 1500 |
| 宽带网移装 | |  | 户 | 200 |
| 有线电视 | |  | 户 | 500 |
| 用电开户 | |  | 户 | 600 |

上述未列的附属物、设施等按评估价予以补偿。