

德安县人民政府办公室文件

德府办字〔2020〕62号

德安县人民政府办公室 关于印发德安县宝塔中心小学段周边城中村 改造项目土地和房屋征收补偿安置方案的 通 知

各乡（镇）人民政府，彭山林场、园艺场，县政府有关部门，
县直有关单位：

经县政府同意，现将《德安县宝塔中心小学段周边城中村
改造项目土地和房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请认真
遵照执行。



（此件主动公开）

德安县宝塔中心小学段道路周边城中村改造项目土地和房屋征收补偿安置方案

为改善宝塔小学师生及周边群众出行条件，缓解道路交通压力，需对原道路一侧李家畈村庄部分土地及房屋进行依法征收。依据《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》的要求，参照《国有土地上房屋征收评估办法》及其他法律法规规章的规定，结合项目实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收主体

德安县人民政府

二、征收部门

德安县自然资源局、德安县房屋征收办公室

三、征收实施单位

德安县宝塔乡人民政府

四、征收范围

宝塔中心小学段周边城中村改造项目红线范围内（宝塔乡岳山垅十组）土地及地表附着物（详见项目红线图）。本项目规划红线范围内 16 户（含 4 户附属建筑），征收总建筑面积约 2800 平方米。

五、签约期限

2020年10月22日—2020年11月23日

六、征收补偿内容

1. 土地及青苗等补偿；
2. 被征收房屋、装修及附属物价值的补偿；
3. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
4. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

七、土地征收补偿标准

1. 集体土地征地标准根据赣府字〔2020〕9号文件执行，征地地类均以现状进行认定。

2. 世居失地农民社会保障按照《德安县被征地农民参加基本养老保险实施办法》（德府办发〔2017〕3号）文件执行。

3. 项目红线范围内及安置地的地表附着物及青苗补偿标准按德府办字〔2013〕59号文件执行。

4. 迁移坟墓按1000元/棺，粪窖按500元/座予以补偿。

八、房屋征收补偿安置方式

私有产权的房屋征收，实行货币补偿和征一还一两种补偿安置方式，二者任选其一，鼓励选择货币补偿安置方式。

（一）货币补偿安置方式

根据被征收房屋的区位、用途、权利性质、新旧程度、建筑结构等因素，以正式公告发布之日为评估时点，由依据程序选定的评估机构进行评估，按评估价格补偿。

（二）征一还一安置方式

按照房屋重置成本结合成新折旧原则，依据评估机构按《德安县各类房屋重置成本价格暂行标准、德安县房屋附属物及普通装饰装修信息参考价格表的通知》（德府办字〔2018〕6号）文件的价格标准进行补偿。安置房源为金带河周边政府的安置房源或政府购买的普通商品住房。

1. 具有正房（实际生活功能配套齐全房屋）使用功能的房屋给予安置，不属正房的不予安置。

2. 属从未享受安置政策的当地世居农民的被征收户，补偿安置可以按人均建筑面积 60 m² 指标或按征收正房（含生产生活不可分隔建筑）面积“征一还一”两者选其一。非世居农民只按正房（含生产生活不可分隔建筑）面积进行“征一还一”进行安置。

3. 安置房按照就近套户型原则进行安置。属从未享受安置政策的当地世居农民选择按人均建筑面积 60 平方米指标安置的，其选购的安置房总面积与被征收正房等面积部分按 600 元/平方米购买。世居农民按人均建筑面积 60 m² 指标安置的，若安置面积超出被征收正房面积的安置指标（世居农民个数×60 m²/人）以内部分按安置小区房屋市场价的 50% 购买，超出该面积以外的按安置小区房屋市场价购买。当地世居农民选购的安置房面积小于被征收的正房面积的部分按房屋市场评估价结算。非当地世居农民选购的安置房面积大于或小于被征收的正房面积的部分按房屋市场评估价予以结算。

4. 安置房按照先拆先选、后拆后选、同拆抽签的原则依顺序选定。选房序号以征收户将房屋搬空、交出钥匙由拆除公司随时能够拆除视为该房屋已拆除确定。序号的确定由宝塔乡政府负责。

5. 被征收世居家庭农业人口数、正附房的认定、安置户的分户都由宝塔乡政府按照本实施方案确定。

(三) 被征收房屋室内装饰装修及附属物由具有资质的评估机构按市场价评估后给予货币补偿。

(四) “住改非”房屋的认定和征收补偿。征收公告发布时，已经以该房屋为注册地址办理了合法有效营业执照或其他生产经营行政许可和税务登记并具有税负核定凭证，且该房屋截止征收公告发布时实际已连续作为门面经营性用房使用两年以上的（含两年），由房屋征收部门组织认定，可以对实际用于门面经营的部分认定为“住改非”，并给予适当补偿。

九、户数及世居农业人口认定标准

(一) 户数的认定

1. 在被征收住房中，合法夫妻可按一户安置；

2. 一直与父母生活在一起的已婚成年儿子或达到婚龄的儿子，且户口登记在被征收房屋的，可另行分户安置（法定婚龄截止到项目征收工作启动之日）。

3. 根据村规民约，不参与集体经济组织收益分配的出嫁女不参与分户安置（无论户口是否在册）。外来户（户口未登记在

被征收房屋地址)及城镇居民不享受集体土地上分户和人口安置,且只能征一还一。

(二) 人口确定

1. 以征收范围内户口在册人口为准。

2. 户口不在册有下列情形之一的,可以计入安置人口:

(1) 原有常住户口的现役军人(干部除外);

(2) 按规定户口已迁往大、中专学校所在地的在校学生(含毕业未在本县参加工作的、户口未落户);

(3) 原有常住户口,现正在拘役、服刑的;

(4) 产权人的配偶(儿媳)一方户口属外地户口。

(5) 人口统计截止时间为2020年10月23日。

十、政策性补偿

(一) 生活配套设施设备补偿标准

1. 太阳能拆移费每台400元。

2. 有线数字电视移机费每户150元。

3. 电话移机(含宽带)及固话保号300元。

4. 空调拆装费每台200元。

5. 水电移装费1100元/户。

6. 三相电拆移费1200元/户。

7. 电热水器、吊灯、不锈钢衣架、抽油烟机等移装费200元/户。

8. 庭院果树移栽按每棵30元补偿,10公分以上按每棵100

元补偿，特殊树种由相关部门评估确定补偿。

(二) 搬迁补助费

1. 住宅房屋按每户 2000 元的搬迁费一次性补贴（含二次搬迁）。

2. 生产企业用房、经营性门面、办公用房及仓储用房按征收面积 10 元/m² 补偿或按国家和省规定的货物运转价格、设备安装价格计算搬迁费用和安装费用进行补偿。

(三) 临时安置过渡费

1. 现房安置和选择货币补偿的，一次性发给从其搬迁之日起 6 个月的安置过渡费。

2. 期房安置的，发给其搬迁之日起 18 个月的临时安置补助费。在搬迁之日起 18 个月内未安置的，自逾期之日起至交房之日止按安置过渡费原标准顺延。

3. 由征收人提供周转用房的，不再发给临时安置过渡费。

4. 临时过渡安置补助标准为 100 元/人·月，每户每月不足 500 元的补足 500 元。

(四) 因征收造成停产停业损失的补助标准

经营性用房按每月每平方米 100 元的标准补助，一次性补助 2 个月。

十一、契税政策

被征收人选择货币补偿购买商品房的，按照被征收正房补偿同等金额减免契税，超出部分按规定缴纳契税。

十二、其他事项

(一) 征收范围内的未依法登记的建筑，由房屋征收部门会同自然资源局、规划局、城管局等部门调查认定，对调查认定为合法的建筑或者未超过批准期限的临时建筑，应当予以补偿；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。

(二) 评估、测绘结果予以公示，公示时间不得少于 10 天。

(三) 征收范围内的未经批准擅自搭建，且经认定为违法建筑的和突击装潢、扩建、改建（包括加层和装修）房屋及其附属物的不作补偿，一律自行拆除。拒不自行拆除的，由政府有关行政机关依法进行强制拆除，以料抵工。

(四) 被征收房屋用途以房屋所有权证用途为准。房屋所有权证与权属档案记载的用途有出入的以权属档案记载为准；未明确用途的以规划、自然资源局等部门提供的合法有效文件作为依据，由征收实施单位按有关规定认定房屋用途。

(五) 房屋腾空时间为 15 天，具体时间由房屋征收部门另行公告。被征收人搬迁腾空房屋经验收合格后，不得擅自拆除建筑物、构筑物及已作价补偿的装饰装修和相关设施，擅自拆除的，由被征收人承担一切责任。

十三、资金管理

(一) 设立账户、专款专用。将征收补偿资金足额存入专户，专户账号为：20336042600100000263151、20336042600100000293171

(农发行)。

(二) 补偿资金拨付。合同由实施单位签定后，由挂项目领导签字再报到房屋征收办审核，审核通过后加盖征收办协议审核专用章，实施单位财务人员凭有实施单位和征收办两个印章的合同转账预支付给被征收人，再报财政局最终审核。

十四、组织领导

成立德安县宝塔中心小学段周边城中村改造项目工作领导小组，组长由县人大常委会副主任张国华同志担任、副组长由县政府副县长余宝宝同志担任，周洁、金士海、过其好、陶荷湘、桂石泉、王凯、桂家泉、满双华、李英富、淦龙、钟丁巳、王晋、李兵等同志为成员。领导小组下设指挥部，指挥部办公室设在项目范围内，办公室主任由李兵同志担任，抽调专人成立征收工作组，人员由项目责任领导提出，办公室负责实施征收补偿工作。

十五、未尽事宜由项目工作领导小组协商解决。

十六、本方案由县房屋征收办公室负责解释。

