安义县人民政府办公室文件

安府办发〔2024〕7号

安义县人民政府办公室关于印发《安义县吊钟水库工程建设项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案》的通知

各乡镇人民政府、红山管理处，县高新园区管委会、县政府各部门、县直各单位，省、市驻县单位：

《安义县吊钟水库工程建设项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2024年2月22日

安义县吊钟水库工程建设项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案

为切实做好安义县吊钟水库工程建设项目范围内集体土地及房屋征收补偿安置工作，保障被征收人合法权益，确保吊钟水库工程建设项目工作顺利进行，依据《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》、《水利水电工程建设征地移民实物调查规范》和房屋征收补偿安置的有关规定，严格遵循“以人为本、依法阳光操作”的原则，结合本地区实际，特制定本实施方案。

一、征收范围

安义县吊钟水库淹没区及工程建设区规划红线内的集体土地及房屋和地面附属物等(包括淹没区和水库影响区，涉及吊钟村及合水村两个村共十一个村小组等，具体以规划征地红线图为准)。

二、征收部门和征收实施单位

征收部门：安义县自然资源和规划局、安义县住房和城乡建设局

征收实施单位：安义县新民乡人民政府、安义县水利局、安义县住房保障中心

三、征收补偿签约和搬迁期限

签约期限：自县政府发布征收公告之日起30日内

搬迁期限：自签订征收补偿协议之日起15日内

四、征收补偿安置依据

(一)法律、法规及政策依据

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《江西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》

3.《江西省征收土地管理办法》

4.《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》(中华人民共和国国务院令第471号)

5.中华人民共和国水利行业标准SL442-2009《水利水电工程建设征地移民实物调查规范》

6.《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(赣府字〔2023〕23号)

7.《南昌市人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价有关事项的通知》(洪府办字〔2023〕399号)

8.《关于印发南昌市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置指导意见的通知》(洪府办发〔2023〕26号)

9.《安义县征收土地青苗补偿费和地上附着物移植补偿费标准》(安府办发〔2023〕12号)

(二)征收补偿安置依据

1.房屋合法性的认定:被征收房屋有关的房屋所有权证、建设规划许可证、集体建设用地使用证明及乡镇批准建设的材料等。不能提供上述有效证件之一的,根据实地调查及被征收人提供的有关材料,经房屋所在地村委会、乡镇人民政府及征

收指挥部审核确认后，可视为合法房屋进行补偿。

2.房屋合法建筑面积的认定：被征收房屋结构、面积以县房屋征收主管部门现场丈量核实为准。主体房屋建筑面积测量标准按照《水利水电工程建设征地移民实物调查规范》执行，详见附件2。

3.违法建筑及不予补偿的情况：省政府封库令(停建公告)下达后，不得在征收红线范围内实施新建、扩建、改变用途及设立新的房屋租赁抵押等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的一律不补偿。违法建设和超过批准期限的临时建筑，均不予补偿，必须在公告规定的期限内自行拆除，逾期不拆的由征收部门组织相关单位依法强制拆除，以料抵工。未超过批准期限的临时建筑按重置价格结合使用时限补偿。

五、安置户家庭人口的认定

以下几种情况可计算安置家庭人口数：

1.征收公告发布前，属被征收地农村集体经济组织成员的常住人口。

2.安置家庭人口数以被征收户的在册直系亲属常住人口计算，但空挂户、搭挂户、搭挂人口、投亲靠友、国家机关、企事业单位正式录用的在编人员（含离退休人员）不计算安置人口。

3.户口原在本村的在校大中院校学生、现役军人及在监狱服刑的人员。

4.与村民结婚的外地妇女，户口暂未迁入本村的，并在本村居住生活的，可计算家庭人口。

六、安置分户认定原则

本次征收安置只有在征收范围内有合法主体房屋的本村集体经济组织成员才具有安置分户资格，分户原则如下:

1.夫妻之间不能单独立户，即使有多幢主体房屋的，也只能计算一户，面积可合并计算。

2.房屋所有权人由于死亡、赠与等原因而继承留下的老祖屋不能分户计算。

3.非本村农业户籍的集体经济组织成员在征收范围内有房屋的不能分户。

4.下达征收决定公告之日年满22周岁的男子属本村集体经济组织成员的可以分户（父母亲须与一个儿子合户，不能单独分户）。

5.男方入赘(只计算一个女儿)到纯女户家庭落户的可以分户。

6.征收安置分户需由被征收户提供户口本、结婚证等相关证明材料，经村小组、村委会、乡镇政府审核后，最后由征收指挥部批准同意。

七、土地及房屋征收补偿标准

征收土地补偿标准按照《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(赣府字〔2023〕23号)和《南昌市

人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价有关事项的通知》(洪府办字〔2023〕399号)文件进行补偿(见附件1)。

征收土地的地上青苗、树木等地上附着物按照《安义县征收土地青苗补偿费和地上附着物移植补偿费标准》(安府办发〔2023〕12号)文件标准执行。

主体房框架结构800元/㎡,砖混结构700元/㎡,砖木结构650元/㎡,木结构600元/㎡;附属建筑砖混结构480元/㎡,砖木结构360元/㎡;简易建筑180元/㎡。

房屋及其他地面附着物补偿:包括主体房屋、附属建筑、附属设施等(见附件2)。

祠堂、庙宇、村组集体用房等一律按建筑物重置价格标准进行货币补偿,涉及苗木基地或名贵树种需要征收的,由相应资质的评估机构出具的评估价格确定。

八、室内装修补偿

征收已经装修的房屋,由征收人付给被征收人装修补偿费。装修补偿费由评估机构根据房屋装修的实际情况确定补偿费。

九、经营性和生产性建筑补偿

集体土地上的公有非住宅和农民个人在宅基地外经批准建设的生产用房,一律按重置价给予补偿。征收时有营业执照连续经营二年以上的小商店、小家庭作坊等经营性农房,给予搬迁停产停业补助费,停产停业补助按上一年度从业人员最低工资标准6个月计算,如征收时该农房已停产、停业的不另行补助。

十、其他补偿和奖励

1.搬迁补助费：选择货币补偿的每栋主体房屋支付一次搬迁费1000元，选择申购安置房的每栋主体房屋支付二次搬迁费共计2000元。

2.临时安置补助费：选择货币补偿的按照户籍人口每人每月200元一次性补偿6个月临时安置费；选择申购安置房的按照申购人口每人每月200元一次性补偿24个月临时安置费。逾期过渡费由安置房建设业主单位按照逾期过渡费的标准支付，其中逾期12个月以下(含12个月)的增加50%;逾期12个月以上(不含12个月)的增加100%。

(1)签约奖

在规定签约搬迁时段内完成签约并结算完毕的被征收人，以户为单位按以下规定给予奖励：

签约时段	奖励金额(人民币)
县政府发布征收公告之日起第1～10日	30000元
县政府发布征收公告之日起第11～20日	20000元
县政府发布征收公告之日起第21～30日	10000元

(2)腾空奖

被征收人与征收人签订房屋征收补偿协议之日起十五日内腾空交房的，以主体房屋面积为单位按以下规定给予奖励：

签约交房时段	奖励金额(人民币)
第1～10日签约并按规定15日内腾空交房的	400元/㎡
第11～20日签约并按规定15日内腾空交房的	300元/㎡
第21～30日签约并按规定15日内腾空交房的	200元/㎡

(3)奖金支付方式

奖金在栋内所有住户搬迁完毕时由征收人一次性支付，签订协议之日起15日内未搬迁交房的，每推迟一天递减奖金2000元。

十一、征收补偿安置方式

征收补偿安置采用一户一宅安置(宅基地安置)、套房安置、货币补偿、房票安置四种方式进行，被征收户只能选择其中一种安置方式。在签订房屋征收补偿安置协议时必须确定安置补偿方式。

凡在征收范围内有合法主体房屋被征收的本村农业户籍的集体经济组织成员可选择宅基地安置、货币补偿、房票安置三种方式之一；主体房屋所有权人是非本村农业户籍的，可选择套房安置、货币补偿、房票安置三种方式之一。

住宅主体房屋建筑以外的附属建筑一律实行货币补偿，不计入安置房申购面积。

(一)一户一宅安置(宅基地安置)

1.安置地点

安置点拟选址在新民乡共大校区及周边地块(用地面积约

300亩),具体以公布的安置点规划红线范围为准。

2.安置标准

安置点建设房屋为两幢联排或多幢联排形式，安置房建筑占地面积约120平方米、100平方米、80平方米三种,层数二层半，规划设计最大建设面积原则上每幢不超过350平方米，房屋结构为混合结构，安置房户型、面积等具体情况以公布的设计方案为准。

安置点的基础设施(包括六通一平、绿化、配套公建房等)和主体房屋由政府按照“统一规划、统一配套、统一设计、统一建设、统一安置、统一管理”的原则组织实施。

3.申购价格

安置房申购按照“拆一还一，结构补差”的原则,即在合法主体房屋面积之内，被征收主体房屋为砖混结构的在安置点申购安置房，等面积之内的申购价格为700元/m^2,超出部分的面积申购价格为1000元/m^2,如非砖混结构的房屋同等面积内根据实际房屋结构补足700元/m^2的结构差额，超出部分的面积申购价格为1000元/m^2。如主体房屋超出安置房面积部分只能按房屋结构重置价货币补偿。

具体申购资格的确定和安置房申购办法由新民乡政府根据被征收地区实际情况、安置点情况、农村建房相关政策等会同有关部门另行制定实施细则。

4.选房顺序

被征收人申购安置房顺序按照“先搬先选”的原则确定选房顺序号，即被征收人在签订房屋征收补偿安置协议后按规定搬迁时间完成搬迁交房的，按签约顺序确定选房顺序号。签约后未按规定时间搬迁交房的则重新确定其选房顺序号。

(二)套房安置

1.安置地点

安置点选址由县自然资源和规划局和新民乡根据实际情况确定，具体以公布的安置点规划红线范围为准。

2.安置标准

每户安置户按照“拆一还一”原则进行安置，尾数低于30平方米的一律按货币进行补偿，超过30平方米的可选择一套最小户型安置房，户型和建筑面积以公布的设计方案为准，。

3.安置房申购价格

安置房申购按照“拆一还一，结构补差”的原则,即在合法主体房屋面积之内申购安置房，等面积之内的申购价格为800元/m^2，超出30平方米以内部分的面积申购价格为1100元/m^2，超过30平方米以外的面积申购价格为1800元，如主体房屋超出安置房面积部分只能按房屋结构重置价货币补偿。

4.选房顺序

申购安置房顺序按照“先搬先选”的原则确定选房顺序号，即被征收人在签订房屋征收补偿安置协议后按规定搬迁时间完

成搬迁交房的，按签约顺序确定选房顺序号。签约后未按规定时间搬迁交房的则重新确定其选房顺序号。

(三)货币补偿

对于选择货币补偿的被征收人，按主体房屋面积在结构重置价的基础上另外给予1500元/m^2的货币补偿，其他搬迁费、临时过渡费、奖励等参照集体土地上货币补偿标准执行，选择货币补偿的被征收户不能再申购安置房。

（四）房票安置

房票是房屋征收部门出具给被征收人重新购置房屋的结算凭证，房票票面金额为被征收房屋的货币补偿款，但提前搬迁奖、搬迁费、附属设施、临时安置补偿及停产停业损失补偿等不计入票面金额，由被征收人领取货币。房票实行实名制，房票使用人限定为被征收人或其配偶、父母和子女。原则上一个征收协议只出具一张房票（房票金额以万元为单位，万元以下部分直接进行货币结算）。

房票使用期限自出票之日起计算，有效期为12个月。被征收人选择房票安置，房票记载人在出票之日起，3个月以内在本县城区范围内购买新建商品房（含住宅、非住宅）的，给予房票记载人房票票面金额购房使用部分10%的购房补助；房票记载人在出票4-6个月以内在本县城区范围内购买新建商品房（含住宅、非住宅）的，给予房票记载人房票票面金额购房使用部分8%的购房补助；房票记载人在出票7-12个月以内在本县城区范

围内购买新建商品房（含住宅、非住宅）的，给予房票记载人房票票面金额购房使用部分5%的购房补助。

所有房票实行一次性兑付，房票使用期限截止之日起6个月内，被征收人凭房票、房屋征收补偿安置协议及本人身份证明等材料，向房屋征收部门申请兑付房票票面资金和利息（利息最长计息期为12个月），房屋征收部门自收到申请后5个工作日内审核通过，通知委托的商业银行兑付资金，受委托的商业银行收到资金兑付通知后，应在3个工作日内将房票票面资金及利息转账至被征收人银行账号。

房票使用人在房票使用期限内无购房意愿的，被征收人也可按未购房结算方式，提前申请兑付房票票面资金及利息，利息按最新人民银行挂牌人民币活期存款利率计算，利息计算开始日期为房票核发当日。

十二、办理房屋搬迁、补偿安置手续及房屋拆除

被征收人与征收人签订征收补偿安置协议并领取补偿款后须在规定的搬迁时间腾空房屋，须保持房屋结构完好，并自行锁好门窗。同时，携带房屋凭证(村、乡镇批准建设的材料、集体土地使用证等)、验房小组签字的交房确认单以及合法身份证明，到指定办公地点办理补偿安置手续，领取选房序号。征收部门与被征收人签订征收补偿安置协议并交出房屋后，房屋拆除工作由征收部门统一组织实施，被征收人不得影响房屋拆除工作。

十三、强制拆除

房屋征收部门与被征收人在规定的签订期限内达不成补偿安置协议，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，按房屋征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。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者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、其他事项

1.被征收人符合移民安置政策的，可以享受国务院关于大中型水库移民后期扶持政策和补助，移民安置方案另行制定。

2.被征收人子女上学可在过渡居住所在地就近入学。

3.“五保户”和鳏寡孤独老人的安置原则上可以安排进入新民乡敬老院或由政府统一安置。

4.被征收人如因老病残等特殊人员等无法找到过渡用房的，如本人提出要求，可以由政府统一安排临时过渡用房。

5.违反土地管理法律、法规规定，阻扰国家建设征收土地 的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期交出土地，逾期拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

6.故意扰乱征收工作秩序、煽动闹事、妨碍征收工作人员正常工作的，由公安机关按照《治安管理处罚法》规定处罚，

构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

十五、该实施方案印发之日起，同步废止（安义县人民政府关于印发《安义县吊钟水库工程项目集体土地及房屋征收补偿安置实施方案》）（安府发〔2021〕10号）

十六、本方案仅适用此次安义县吊钟水库工程建设项目集体土地及房屋征收补偿安置，方案未尽事宜，由县自然资源和规划局、新民乡人民政府、县住房保障中心和县水利局参照有关法律、法规实施。（本方案最终解释权归安义县吊钟水库工程建设项目征收指挥部）

附件：1.吊钟水库工程征地补偿标准

2.安义县新民乡吊钟水库工程集体土地上房屋及附着物等补偿细则

附件1

安义县吊钟水库工程建设项目征地补偿标准

序号	地类	土地补偿费及安置费（万元/亩）
1	耕地、园地、人工高产油茶园、养殖坑塘、农村集体建设用地、其它农用地。	4.05万元/亩
2	林地	3.24万元/亩
3	未利用地	2.43万元/亩
备注		

附件2

安义县吊钟水库工程建设项目集体土地上房屋及其他地面附着物补偿细则

一、房屋征收补偿标准

1.房屋主体面积的认定标准执行中华人民共和国水利行业标准SL442-2009《水利水电工程建设征地移民实物调查规范》檐口高2.2(含)m 以上降为2.0m，另对1.2m 以上2.0m 以下部分的檐口高度予以了明确。具体内容如下:

1)1.8m≦H<2.0m,按该层面积的80%计算;

2)1.5m≦H<1.8m,按该层面积的60%计算;

3)1.2m≦H<1.5m,按该层面积的40%计算;

4)H<1.2m,不计算该层面积

2.框架结构的主体房按800元/m²予以补偿;

3.砖混结构的主体房按700元/m²予以补偿;

4.砖木结构的主体房按650元/m²予以补偿;

5.木结构的主体房按600元/m²予以补偿;

6.砖混附属房按480元/m²元予以补偿[附属房具体标准为:檐口高在1.6以上，2.2m 以下，四周有墙体封闭]。

7.砖木附属房按360元/m²予以补偿[附属房具体标准为:檐口高在1.6以上，2.2m 以下，四周有墙体封闭]。

8.简易房屋(厕所，猪、牛、鸡、鸭棚)：按180元/㎡元，钢棚80元/㎡予以补偿。

9.未建成房屋的基础补偿：砖混基础按220元/㎡补偿；钢筋混凝土基础按320元/㎡补偿。

二、附属物征收补偿标准

1.附着物补偿：

(1)水井：压水井每口1000元，明井深在10m以内，每口2000元，每增加1m深度，增加200元。

(2)砖围墙80元/㎡；麻石围墙150元/㎡。

(3)乡村道路水泥地面按60元/㎡计算补偿，其他水泥地面按50元/㎡计算补偿。

(4)沼气池每口800元。

(5)砖水池60元/m³；混凝土水池180元/m³；养殖用水箱300元/只；水塔支柱：钢筋混凝土800元/m³，砖石350元/m³。

(6)水泥电杆80元/根，木电杆30元/根，电线1元/米。

2.房前屋后果树补偿：盛产期每株80元；非产期每株50元；幼苗每株10元。

3.房前屋后乔木补偿：胸径10cm以下不予补贴；10-20cm，40元/棵；20-30cm以上，300元/棵；30cm以上，700元/棵。

4.一般养鱼水塘包干补偿费为1350元/亩，其中1050元/亩为鱼苗补偿，300元/亩为与养鱼有关的配套设施(含涵、管、砚、闸、护坡等)的补偿。

5.钢架种殖大棚按如下规定进行补偿:

(1)高度1.5m(含)以上2m(含)以下的，按20元/m²补偿;

(2)高度2m(不含)以上3m(含)以下的，按30元/m²补偿;

(3)高度3m(不含)以上的，按40元/m²补偿。

三、附属设施补偿标准

1.有线电视迁移按每户120元补偿(凭有线电视证件及征收时仍在使用的缴费单办理)。

2.固定电话迁移每户128元补偿(凭征收时仍在使用的电话缴费单办理)。

3.宽带迁移费按电信部门的电话移机保号费200元补偿(凭征收时仍在使用的宽带缴费单办理)。

4.分体壁挂式空调迁移费每套200元，分体立式空调迁移费每套300元。

5.电、燃气热水器迁移费每套100元，太阳能热水器迁移费每套400元。

四 、省政府封库令下达后一切抢建、抢种的地上附着物均不予补偿。