

1313

南昌县人民政府文件

南政发〔2013〕7号

关于印发南昌县县城规划控制区外集体土地上 房屋和附属物征收补偿安置暂行办法 的通知

各乡、镇人民政府，各开发区（新区）、银三角管委会，县政府各有关部门：

《南昌县县城规划控制区外集体土地上房屋和附属物征收补偿安置暂行办法》已先后经县政府第20次常务会议和县委第13次常委会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南昌县人民政府

2013年6月24日

南昌县县城规划控制区外集体土地上房屋和附属物征收补偿安置暂行办法

第一条 为进一步规范县城规划控制区外(以下简称县城控规区外)集体土地上房屋和附属物征收工作,维护当事人的合法权益,根据《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》、《关于调整城市规划区内农房拆迁补偿标准等有关问题的通知》(洪府厅字[2009]493号)及有关法律、法规精神,结合我县实际,特制定本办法。

第二条 在县城控规区外征收集体土地上房屋和附属物,并需要对被征收人进行补偿、安置的适用本办法。

第三条 本办法所称县城控规区外是指冈上镇、广福镇、三江镇、黄马乡、武阳镇、塔城乡、幽兰镇、泾口乡、塘南镇、蒋巷镇、南新乡。

第四条 征收人应当依照本办法规定对被征收人给予补偿、安置、奖励;被征收人应当在搬迁期限内完成搬迁。

第五条 经批准建设的主体房征收补偿,可按实物安置执行。附属房征收按规定标准给予货币补偿,不予实物安置。(补偿标准具体见附件)。违法违章的建筑不予补偿。

(一) 选择货币补偿的按以下规定办理:

1. 被征收人的主体房在征收时选择货币补偿的,被征收面积按家庭人口数人均40平方米之内的按框架结构780元/平方米、砖混结构600元/平方米、砖木结构480元/平方米补偿,超出面

积按附件规定的标准补偿。

2. 被征收人人数按征收时农村家庭常住户口在册人数(另行组建家庭未迁出的人员除外)计算,独生子女按2人计算,搭挂人口不计算在内。原为本村农村户口的现役军人、大中专院校在校学生,以及正在监狱服刑或劳动教养人员,可计算为家庭人口数;与村民结婚的外地妇女,户口暂未迁入本地的,可计算为家庭人口数。

3. 被征收人不是本地户口的,其主体房面积超过100平方米的,其中100平方米按框架结构780元/平方米、砖混结构600元/平方米、砖木结构480元/平方米补偿,其余面积按附件规定的标准补偿。主体房面积不足100平方米的按实际面积框架结构780元/平方米、砖混结构600元/平方米、砖木结构480元/平方米补偿。

4. 凡是选择货币补偿的被征收户需提交书面申请,今后都不能享受政府的安置待遇,保证不在县城控规区外任何地方自行兴建、改建、扩建住宅房,否则一律按违章建筑处理。

(二) 选择实物安置的按以下规定办理:

1. 给予宅基地补偿,其主体房及附属房按附件规定标准补偿;宅基地补偿标准为:

① 占用宅基地或村内空闲地的,每户用地不得超过180平方米;占用耕地的,每户用地不得超过120平方米;因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的,每户用地不得超过200平方米。

② 新建单栋住宅应以二至三层为主,不能超过三层。提倡建设双拼式、联排式,有条件的地方可建农民公寓式住宅。

③被征收人不是本地户口但其房屋属祖屋的，被征收主体房面积在 60 平方米（含）以下的，每户给予 60 平方米宅基地安置用地指标；被征收主体房面积在 60—100（含）平方米的，每户给予 80 平方米宅基地安置用地指标；被征收主体房面积在 100 平方米以上的，每户给予 100 平方米宅基地安置用地指标。其房屋按附件规定的标准补偿。

2. 以自然村为单位呈整体征收的，被征收户数可达到建新农村规模，需要进行集中安置的，由政府统一报批、统一选址、统一规划、统一设计，被征收人出资建造，由县财政按每户给予 4 万元配套资金补助给乡、镇人民政府统筹用以改善新农村居住环境。

3. 新建住宅的用地报批由国土部门负责，相关费用由县财政承担。

（三）拥有两处宅基地的被征收户，在征收一处主体房时暂不享受本办法第五条的第一项和第二项规定（在最后一处主体房征收时享受该条款），其主体房按附件规定的标准进行补偿。

第六条 临时安置与搬迁补偿标准

（一）选择实物安置的被征收人，按每人每月 100 元的标准发放 12 个月的过渡费。

（二）被征收人因房屋征收需搬迁的，补助其两次搬迁费，每次 500 元；选择一次性货币补偿的，补助一次搬迁费 500 元。有线电视安装由政府负责回迁。

第七条 征收奖励

在项目规定时间内按时完成征收的被征收人，每户按主体房面积 100 元/平方米分阶段给予奖励，即：单户在规定的时间内

完成征收的可领取 40% 奖金；在自然村或村小组范围的项目用地上整体按时完成征收的，统一领取余下的 60% 的奖金，没有按时完成的取消 60% 奖金。

征收规定时间以征收公告中明确的征收完成时间为准。

第八条 机关和企事业单位的征收补偿

(一) 征收对象及范围

1. 被征收机关和企事业单位土地性质属农村集体土地的按本办法执行。

2. 被征收机关和企事业单位土地性质属国有土地的，其房屋和附属物按《南昌县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》执行。

3. 本办法所称企业，是指经过企业登记主管机关核准的单位。

(二) 建筑物征收补偿

1. 建筑物拆除实行货币补偿，房屋（含室内水电安装）和其它简易结构房屋及附属物按规定标准补偿（具体见附件）。

2. 在农村集体土地上，为发展加工业、种养业搭建的建筑物，凭所在地村委会和乡（镇）政府出具的相关证明，按规定标准补偿（具体见附件），其它违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

3. 由财政投资的项目及其它公益事业项目被征收时，不予补偿，如需还建，则另行处理。

(三) 搬迁补偿标准

1. 有营业执照企业的生产、经营性用房，按其建筑面积给予 10 元/平方米的搬迁补助。由于征收造成生产经营性单位停产、停业损失的，按其生产、经营性用房建筑面积一次性给予 30 元/

平方米，另加其上年度在县内上缴税金地方所得部分的 100%予以补偿。

2. 生产企业因征收而造成停产、停业的，由评估机构对其设备设施进行评估。

3. 可移动设备设施按折旧后重置价的 20%予以补偿、无法恢复使用的设备设施按折旧后重置价的 100%予以补偿。

4. 征收时企业已停产、停业的不予补偿（以工商、税务部门的税费凭证作为依据）。

第九条 搬迁企业异地创业的补偿奖励

（一）搬迁企业搬出后，再在县域范围内择址经营办厂的，其在县内上缴税金的地方所得部分，由受益财政在第一、二年全额奖励给企业，第三、四、五年 50%奖励给企业。五年后不再给予奖励。

（二）搬迁企业搬出后，再在县域范围内通过土地“招拍挂”程序取得新增或存量建设用地建设办厂的，其实际征收企业占地等面积部分，土地获得成本控制在 3 万元/亩。超出 3 万元/亩部分先收取，再由受益财政以创业基金等多种形式奖励给该企业。超出其实际征收企业占地面积部分，土地按照市场价获得。

（三）搬迁企业搬出后，再在县域范围内通过购置厂房，或通过转让取得建设用地办厂的，土地和房屋产权交易中涉及到的上缴税金县本级所得部分，全额奖励给该企业，涉及的各项规费地方所得部分予以减免。

（四）搬迁企业搬出后，在符合规划的前提下，经县及乡（镇）、开发区批准，在县域范围内租用政府投资建设的标准厂房经营办厂的，第一年租金全部减免。

第十条 工作要求

各有关乡（镇）要根据本办法并结合实际，按照“公平、公正、公开”的原则组织有责任心的工作人员对各村的安置分配情况包括安置对象、安置人数、征收面积、安置面积、补偿价格进行逐户审核，并将审核结果张榜公布，接受群众监督。张榜公布的时候，要同时公布举报电话，规定举报时限，在接到举报电话（信）后，要逐件核实，认真查处，对不符合本办法的做法予以纠正。如发现玩忽职守、弄虚作假的，视情节轻重给予纪律处分或追究法律责任。

第十一条（一）如在具体执行过程中出现新情况、新问题，而本办法又没具体明确的，由各有关乡（镇）、开发区报县房屋征收与补偿安置工作领导小组研究。

（二）本办法具体应用由南昌县房屋征收与补偿安置工作领导小组办公室、南昌县国土资源局、南昌县城乡建设局、南昌县房产管理局负责解释。

（三）本办法规定的补偿标准，可由南昌县房屋征收与补偿安置工作领导小组办公室、南昌县国土资源局、南昌县城乡建设局、南昌县房产管理局根据实际情况适时调整，报县政府批准后执行。

（四）本办法自公布之日起施行，在此之前已实施的集体土地上房屋和附属物征收项目，仍按原规定执行。

附件：南昌县县城规划控制区外集体土地上房屋和附属物征收补偿标准

附件

南昌县县城规划控制区外集体土地上 房屋和附属物征收补偿标准

一、房屋征收补偿标准

(一) 框架结构的主体房及附属房按每平方米 630 元予以补偿 [具体标准为: 檐口高 2.2 (含) 米以上, 四周砖墙封闭、结构牢固, 以钢筋水泥立柱承重为主, 现浇楼面及顶盖]。

(二) 砖混结构主体房及附属房按每平方米 450 元予以补偿 [具体标准为: 檐口高 2.2 (含) 米以上, 四周封闭结构牢固, 以砖墙承重为主, 现浇楼面及顶盖]。

(三) 砖木结构主体房及附属房按每平方米 330 元予以补偿 [具体标准为: 檐口高 2.2 (含) 米以上, 四周砖墙封闭、结构牢固, 以枋梁及瓦面为顶盖]。

(四) 半成品的主体房及附属房 (无门窗、无内外墙面抹灰、地面不找平的毛坯房) 不在此次调整范围之内, 仍按原补偿标准执行, 即: 框架结构 500 元/平方米、砖混结构 360 元/平方米、砖木结构 260 元/平方米)。

(五) 简易砖混结构的附属房按每平方米 280 元予以补偿 [具体标准为: 檐口高 2.2 米以下, 四周封闭简易, 以砖墙承重为主, 有水泥现浇顶盖]。

(六) 一级简易砖木结构的附属房按每平方米 230 元予以补偿 [具体标准为: 檐口高 2.2 (含) 米以上, 两面没有墙体的半封闭状, 以枋梁及瓦面为顶盖]。

(七) 二级简易砖木结构的附属房按每平方米 150 元予以补

偿[具体标准为：檐口高在 2.2 米以下，四周均不以砖墙封闭，但以枋梁及瓦面为顶盖]。

(八) 主体房及附属房檐口层高以 4 米为基数，檐口高在 4 米(含)以内的按以上标准补偿，檐口层高超 4 米的，每超出 0.5 米增加 50 元/平方米，不足 0.5 米按 0.5 米予以补偿。

二、附属物征收补偿标准

(一) 简易结构的猪舍、牛舍按每平方米 80 元予以补偿(具体标准：无砖瓦为结构的简易用房)；

(二) 简易结构的厕所、鸭棚、鸡棚按每平方米 50 元予以补偿(具体标准：无砖瓦为结构的简易用房)；

(三) 坟墓迁移：棺葬 800 元/棺，坛葬或盒葬 400 元/个；

(四) 压水井 400 元/只；

(五) 沼气池 300 元/只；

(六) 深水机井 2000 元/口；

(七) 水箱 300 元/只；

(八) 私人或集体自建用于生产性的用电迁移，给予补偿：变压器 4000 元/台；电线 1 元/米；水泥电杆 50 元/根；木电杆 30 元/根；其它水利、电力、通信、水塔等设施，按有关部门规定的标准补偿；

(九) 水泥厚度 15 公分(含)以下晒场 20 元/平方米；水泥厚度 15 公分以上晒场 25 元/平方米；围墙 30 元/平方米；砖砌粪窖 30 元/平方米；

(十) 盛果期果树 100 元/棵；衰果期果树 30 元/棵；初果期果树 50 元/棵；幼果期一年期 2 元/棵、二年期 5 元/棵、三年期 10 元/棵、四—五年期 15 元/棵；

(十一) 柚、柑桔、桃、梨等成活苗 1 元/棵；半成苗 8000 元/亩；枳壳、毛桃、棠梨 2000 元/亩；

(十二) 普通树木胸径 20 厘米及以上 100 元/棵；胸径 15 厘米及以上 50 元/棵；胸径 10 厘米及以上 30 元/棵；胸径 5 厘米及以上 5 元/棵；胸径 5 厘米以下 2 元/棵；

(十三) 其它花卉乔木胸径在 8 厘米以上并有移植价值的，按当时采购信息价格标准予以补偿；

(十四) 树木及果树在规范的种植密度内按以上价格标准补偿，超出规范种植密度的按种植面积以半成苗木价格标准补偿；在公布征地方案后抢种的树木和抢建的设施不予补偿；

(十五) 一般养鱼水塘包干补偿费为 1250 元/亩，其中 1050 元/亩为鱼苗补偿，200 元/亩为与养鱼有关的配套设施（含涵、管、砚、闸、护坡等）的补偿；

(十六) 精养水塘包干补偿费为 2500 元/亩，其中 1000 元/亩为鱼苗补偿，1000 元/亩为开挖费，250 元/亩为与养鱼有关的配套设施（含涵、管、砚、闸、护坡等）的补偿，250 元/亩为增氧机、塘埂鱼草等的补偿；

(十七) 特种养殖（由县畜牧水产局认定）包干补偿费为 3750 元/亩，其中 2350 元/亩为特种养殖补偿，1000 元/亩为开挖费，200 元/亩为与养殖有关的配套设施（含涵、管、砚、闸、护坡等）的补偿，200 元/亩为增氧机等补偿。