

康府办字〔2025〕2号

关于印发《赣州市南康区集体土地上房屋征收与补偿安置方案》的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，区政府各部门，区属、驻区各单位：

现将《赣州市南康区集体土地上房屋征收与补偿安置方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2025年1月9日

（此件主动公开）

赣州市南康区集体土地上房屋征收与补偿安置方案

为规范我区集体土地上房屋征收与补偿安置工作，维护被征地农村集体经济组织、农村村民和其他权利人的合法权益，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》和《赣州市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法》等法律法规的规定，结合我区实际，制定本方案。

一、适用范围

南康区所属赣州市中心城区规划范围内，征收集体土地上农村村民住宅、其他建筑物等进行补偿安置的，适用本方案。南康区其它区域征收补偿安置方案另行制定。

国家和省重点交通、能源、水利等大型基础设施项目集体土地上房屋征收补偿安置另有规定的，从其规定。

二、责任主体及部门职责

（一）责任主体

由南康区人民政府授权，房屋征收部门委托，项目所在地乡（镇、街道）人民政府负责实施项目范围内集体土地上房屋征收与补偿安置的具体工作。

（二）部门职责

区住房保障安置服务中心负责赣州市南康区集体土地上房屋征收与补偿安置工作的业务指导和服务等工作。

区自然资源、发展和改革、财政、住房和城乡建设、农业农村、市场监督管理、人力资源和社会保障、水利、交通、司法行政、林业、民政、审计、公安、税务、城市管理、行政审批等部门应当按照各自职责，协同做好赣州市南康区集体土地上房屋征收与补偿安置相关工作。

（三）属地责任

项目所在地乡（镇、街道）人民政府具体负责征收过程中农村村民住宅以及其他建筑物、构筑物的调查确认、补偿安置内容拟定、协议签订、补偿费用发放和房屋拆除等工作。

农村集体经济组织、村民委员会、村民小组应当配合做好集体土地上房屋征收与补偿安置工作。

三、补偿安置原则

征收集体土地上农村村民住宅、其他建筑物等，应当遵循合法、合理、公平、公开的原则，兼顾国家、集体和个人的利益，保障被征地农民应有的生活水平和长远生计。

四、依法征收程序

（一）同步实施土地及房屋征收

集体土地上房屋征收是集体土地征收的组成部分，与集体土地征收同步实施。依法启动集体土地征收程序后，同步实施集体土地上房屋征收工作。

(二) 征收土地预公告发布后，拟征收范围内不得实施以下行为：

1. 新建、改建、扩建、续建房屋；
2. 对房屋室内外进行装饰装修的；
3. 改变土地、房屋用途的；
4. 从事其他不当增加补偿的行为的。

(三) 现状调查

项目所在地乡（镇、街道）人民政府召集土地所有权人、土地使用权人对农村村民住宅、其他建筑物的权属、种类、数量等情况进行现状调查，调查结果由参与各方签字确认，被征收人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内张贴公示，公示时间不少于五个工作日。拟征收房屋产权人对调查确认结果有异议的，应当在公示期内提出，由参加调查的单位复核。复核结果维持的，书面通知异议人；复核结果调整的，应当重新公示。

拟征收房屋产权人不能参加现状调查的，应当书面委托他人参加。不能参加又不委托他人，或者到场参加调查又不签字确认的，由项目所在地乡（镇、街道）人民政府申请公证机构对调查行为以及调查结果进行证据保全。

(四) 未经登记建筑认定

项目所在地乡（镇、街道）人民政府会同自然资源、农业农村等部门对征收范围内权证不全建筑进行调查认定。调查认定的结果应当在征收范围内张贴公示，公示时间不少于五个工作日。

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，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。

（五）征收补偿登记

征收范围内农村村民住宅、其他建筑物所有权人应当在规定的办理补偿登记期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。未在规定期限内办理补偿登记的，相关信息按照现状调查公示结果确定。

（六）签订补偿安置协议

项目所在地乡（镇、街道）人民政府与农村村民住宅、其他建筑物所有权人签订房屋征收补偿安置协议。

（七）拒不签约处理

对个别未达成房屋征收补偿安置协议的，由区人民政府在征收土地公告发布之日起四十五日内，依据房屋现状调查公示结果、房屋征收补偿安置方案、补偿登记结果等，作出集体土地上房屋征收补偿安置决定，并依法组织实施。

（八）支付房屋征收补偿款

项目所在地乡（镇、街道）人民政府在征收土地公告发布之日起六十日内，将农村村民住宅、其他建筑物等的补偿费用足额支付给其所有权人。对个别未达成房屋征收补偿安置协议的，支付征收补偿费用的期限自房屋征收补偿安置决定作出之日起计算。

（九）拒不搬迁处理

农村村民住宅、其他建筑物所有权人未在房屋征收补偿安置决定规定搬迁期限内腾房交地，经催告后仍不履行的，区人民政府依法责令限期交出土地；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，又不履行责令限期交地决定的，依法申请人民法院强制执行。

农村村民住宅、其他建筑物所有权人未按照房屋征收补偿安置协议履行腾房搬迁义务，经催告后仍不履行的，由项目所在地乡（镇、街道）人民政府作出要求其履行协议的书面决定；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，且仍不履行的，依法申请人民法院强制执行。

（十）注销不动产权证书

项目所在地乡（镇、街道）人民政府应当收回农村村民住宅、其他建筑物的不动产权证书，依法向不动产登记部门申请注销或变更。

农村村民住宅、其他建筑物所有权人拒不交出不动产权证书的，项目所在地乡（镇、街道）人民政府凭房屋征收补偿安置协议或房屋征收补偿安置决定、补偿安置已到位的相关证明材料，依法向不动产登记部门申请注销或变更。

五、住宅房屋征收补偿安置

（一）住宅房屋合法建筑面积认定

1. 持有房屋产权证、不动产权证书的，按载明的合法建筑面

积进行认定，有证据证明证载建筑面积有错误的除外。

2. 持有乡村规划许可证或者宅基地批准文件并载明了建筑面积的，以载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准。

3. 持有宅基地批准文件，载明了占地面积但未载明建筑面积的，按照载明的占地面积以内、三层以内实际建筑面积进行认定。

4. 除不予认定合法建筑的情形外，依法享有一户一宅合法权益但权证不齐全的，按照 120 平方米以内的实际占地面积、三层以内且 350 平方米以内的实际建筑面积进行认定。

“一户一宅”认定要求：被征收人是被征地集体经济组织成员；被征收人符合本方案规定单立一户的条件；被征收房屋是被征收人家庭在被征地集体经济组织内唯一住宅；被征收人从未被征收过集体土地上住宅房屋，且未将其他住宅房屋赠与、转让他人的；法律法规规定的其他条件。

“一户一宅”及住房面积认定程序：由被拆迁户提出申请，经村民小组、村（居）委会、乡（镇、街道）政府审核通过后公示 7 天，公示无异议后予以认定。

（二）征收补偿

1. 征收合法住宅房屋给予结构、装修、附属房屋及房屋内生产生活设施补偿（标准见附表 1、2）；

2. 征收合法住宅房屋，按标准向被征收人发放搬迁补偿费、农具搬迁损失费、安置过渡费（标准见附表 3）。

（三）奖励、补助

被征收人在规定时间内配合征收的，按合法住房面积给予签订协议时限进度奖、按时弃房奖（标准见附表4）。在规定时间内不配合征收的，不予奖励。

（四）安置

征收集体土地上农村村民住宅，采取货币补偿安置、提供安置房或者重新安排宅基地建房的安置方式，其中赣州市中心城区国土空间规划城镇开发边界范围内，采取货币补偿安置或者提供安置房的安置方式。

征收集体土地上农村村民住宅，被征收人只能选择一种安置方式。选择提供安置房的，被征收人的房屋补偿、奖励、补助等费用在预缴安置房购置款后，依照房屋征收补偿安置协议约定付款；选择货币补偿安置的，依照房屋征收补偿安置协议约定付款。

对因继承等法定原因，拥有两处及以上合法住宅，因房屋征收已享受补偿安置的，征收剩余合法住宅房屋，只给予征收补偿，不予安置。但被征收人原选择房屋安置（提供安置房）的，房屋安置面积未达到每户最高安置面积的，可以按照在被征收合法住宅面积内补足安置至每户最高安置面积；被征收人原选择货币补偿的，每户享受购房补助面积不足300平方米的，享受购房补助面积可以在被征收合法住宅面积内补足至每户300平方米；被征收人原选择返迁地安置（重新安排宅基地建房）的，一律不予安置。

1. 货币补偿安置

选择货币补偿的，补偿安置款包括征收宅基地补偿、房屋结构补偿、装饰装修补偿、征收奖励、购房补助、搬迁费及一次性安置过渡费等，其中对合法宅基地面积按照区片综合地价的农村集体建设用地标准补偿。

选择货币补偿的，按照认定合法的住宅实际建筑面积给予购房补助（标准见附表 6），但合法住宅建筑面积超过 300 平方米的，按 300 平方米给予购房补助。

非本集体经济组织成员在征收范围内的合法住宅房屋被征收的，原则上实行货币补偿。

2. 提供安置房

被征收人选择提供安置房的，安置房的面积按被征收农村村民住宅中合法主房面积予以等面积安置，但是，被征收人已婚且家庭成员 2 人以上的，每户最高安置面积不得超过 240 平方米；被征收人未婚或者家庭成员仅有 1 人的，每户最高安置面积不得超过 120 平方米。被征收人人均安置面积低于 35 平方米的，按照人均 35 平方米确定安置面积。

新建安置房的用地为国有划拨住宅用地。安置房符合国家、省和市安置房建设标准，户型（建筑面积）分为四室二厅（约 140 平方米）、三室二厅（约 120 平方米）、二室二厅（约 80、100 平方米）、二室一厅（约 60 平方米）四种（其面积均含公摊面积）。被征收人应当按照确定的安置房总面积与安置房户型面积最接近值选择安置房户型。

根据人均实际安置建筑面积的不同，分 35（含）平方米以下、35 平方米以上至 50（含）平方米以下、50 平方米以上至 60（含）平方米以下、60 平方米以上四档结算价格结算安置房购置款（标准见附表 5）。

安置房屋的选择以被征收人签订房屋征收补偿安置协议约定的时间内拆除房屋或者搬迁弃房的时间排序，并予以公示。

安置面积与安置房屋户型有差异的，因户型差异在 10（含）平方米以内的按照安置房屋购置价格标准的对应档结算价格相互结算；超过 10 平方米的按照 3000 元/平方米进行结算。被征收人取得安置房时未支付差价的，免征契税；支付差价的，对差价部分依法缴纳契税。被征收人应当在房屋交付时按规定标准缴纳房屋维修基金。

3. 重新安排宅基地建房

选择重新安排宅基地建房的，按照“一户一宅”原则，在符合国土空间规划和农村村民住宅建设有关规定前提下，在村民所属农村集体经济组织范围内集中安置或者分散选址安排宅基地，安置宅基地面积不得超过 120 平方米，建设层数不得超过 3 层，建筑面积不得超过 350 平方米，房屋建安成本由被征收人自行承担。被征收人原合法宅基地面积超过重新安排宅基地面积的，对超过的合法宅基地面积部分按照农村集体建设用地的区片综合地价进行补偿。

选择重新安排宅基地建房的，必须符合：在征收范围内有合

法房屋；征收土地预告发布前，户籍在被征收农村集体经济组织并依法享有该集体经济组织权利和承担该集体经济组织义务；被征收农村村民住宅位于赣州市中心城区国土空间规划城镇开发边界范围外；被征收人除被征收房屋外，在被征地集体经济组织内没有其他合法住宅房屋；法律法规规章和国家政策规定可以安置。

六、提供安置房的对象及分户认定

（一）安置对象

选择提供安置房的必须同时具备下列条件：

1. 在征收范围内有合法房屋；
2. 征收土地预告发布前，户籍在被征收农村集体经济组织并依法享有该集体经济组织权利和承担该集体经济组织义务；
3. 法律法规规章和国家政策规定可以安置。

被征收人为非本集体经济组织成员，但被征收房屋为被征收人在赣州市南康区唯一住宅，被征收人的户籍地址与征收房屋地址一致，且仍在该房屋居住的，可以选择提供安置房进行安置。

（二）分户

共同生活居住在同一住址的被征收人家庭人口，立为一户。同一户籍下，征收土地预告发布之日前，被征收人子女达到法定婚龄的允许分户；征收土地预告发布后离婚或分户的，仍按原一户计算。

七、非住宅房屋征收补偿

（一）征收村组集体非生产经营性房屋，按照房屋建筑面积实行面积置换或者货币补偿。实行面积置换的，同等面积部分互不结算，因户型面积差异的，按返迁安置房第四档结算价格标准结算，并参照农村村民住宅补偿标准给予搬迁补偿费、安置过渡费。实行货币补偿的，参照农村村民住宅补偿安置标准给予补偿安置。

（二）原属合法住宅用房，被征收人改变房屋用途用作经营性用房的，仍按住宅予以征收补偿安置，但依法办理合法、有效的营业执照和其他相关生产经营行政许可手续，征收土地预告发布前已连续经营三年以上且正在经营的，对实际用于经营的部分，增计该部分住宅房屋结构、装修补偿及奖励合计金额的 30%（包括商品及营业用具自行处理、搬运等因搬迁需要补偿的一切费用）。

（三）征收经依法批准但未超过使用期限的临时用地上的建（构）筑物，按重置价格结合剩余使用期限给予适当补偿。

八、违法建筑的处置

（一）有下列情形之一的，不予认定为合法建（构）筑物：

1. 非本集体经济组织成员非法买卖集体土地或者非法占用农村集体土地建设的建（构）筑物；
2. 在已征收的土地上建设的建（构）筑物；
3. 在征收土地预告发布后，新建、改建、扩建的房屋或者其他建筑物；

4. 对农村住房建设采取管控措施后新建、改建、扩建的房屋或者其他建筑物；

5. 其他违法违规建（构）筑物。

（二）属于下列情形之一的，不予补偿：

1. 超过批准使用期限的临时建（构）筑物；

2. 有关批准文件中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建（构）筑物；

3. 建房批准文书或者协议明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施；

4. 自征收土地预公告发布之日起，在拟征地范围内，突击抢建的。

（三）违法建筑的处置。对认定为违法建筑的建（构）筑物，一律直接拆除，不予补偿。

九、法律责任

（一）房屋征收部门、房屋征收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，依法追究法律责任。

（二）房屋征收过程中，被征收人伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取补偿安置的，依法追回补偿款、安置房、安置地，构成犯罪的，依法追究法律责任。

（三）阻挠和破坏房屋征收补偿安置工作，妨碍房屋征收工作人员依法执行公务的，有关部门应当依法予以处理；构成犯罪的

的，依法追究刑事责任。

十、其它

（一）本方案由赣州市南康区人民政府办公室负责解释，具体解释工作由赣州市南康区住房保障安置服务中心负责。

（二）本办法自2025年2月8日起施行，《关于印发赣州市南康区集体土地征收及房屋拆迁补偿安置方案（试行）的通知》（康府办字〔2017〕20号）同时废止。

（三）本方案施行前已发布征收土地公告但尚未完成房屋征收补偿安置的，按原房屋征收补偿安置方案执行。

- 附件：
1. 南康区住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准
 2. 南康区征收房屋内生产生活设施补偿标准
 3. 南康区房屋征收搬迁补偿费、安置过渡费标准
 4. 南康区房屋征收奖励标准
 5. 南康区房屋征收返迁安置房结算价格标准
 6. 南康区房屋征收货币安置购房补助标准

附件 1

南康区住宅房屋结构、装修、附属房屋
补偿标准

单位：元/平方米

房屋结构		具备条件	补偿标准	装修补偿
框架结构	一类	1. 桩承重或者钢砼承重基础，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. 墙面粉刷； 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	1000	300
	二类	1. 桩承重或者钢砼承重基础，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。	910	200
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	700	
砖混结构	一类	1. 桩承重或者钢砼承重基础； 2. 现浇楼面、屋面、楼梯、天沟； 3. 墙面粉刷； 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内外水、电、卫设施齐全。	850	300
	二类	1. 桩承重或者钢砼承重基础； 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。	740	200
	三类	房屋已封顶，但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	500	
砖木结构	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。	680	300
	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。	600	150
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. 室内水泥地面或者三合土地面，木制门、窗。	520	300
杂间、洗澡间、 厕所、牛栏、 猪栏	砖混		350	
	砖木		280	
	土木		180	
钢架棚	有围		110	
	无围		80	
竹木棚	高度不低于 3 米。		50	
简易棚	集体或者村民个人搭建的临时棚房以及看守瓜、菜、鱼的简易建筑。		50	
宅基地	在批准文件有效时间内已砌脚的。		200	

附件 2

南康区征收房屋内生产生活设施补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准（元）	备 注
1	动力线	米·根	6	四线。
2	动力电表	户	3000	
3	电话	户	158	迁移。
4	有线电视	户	180	迁移。
5	太阳能热水器	台	300	迁移。
6	空调、电热水器	台	200	迁移。
7	不锈钢水塔	个	200	迁移。
8	灶台	户	400	
9	壁橱	平方米	150	

附件 3

南康区房屋征收搬迁补偿费、安置 过渡费标准

安置方式	搬迁补偿费(元/户)	安置过渡费		农具搬迁损失费(元/户)	备注
		36个月内(元/月·户)	一次性(元/平方米)		
提供安置房或重新安排宅基地建房	3000	800		500	过渡期超过 36 个月的，按原有标准的 1.5 倍支付安置过渡费，至安置房交付后三个月止或宅基地交付后六个月止。
货币安置	3000		100		以认定的合法住宅房屋面积计算。

附件 4

南康区房屋征收奖励标准

签订协议时限进度奖（元/平方米）		按时弃房（拆除）奖 （元/平方米）
第一阶段	第二阶段	
200	100	300

注：签订协议时限进度的阶段时间以公告规定的时间为准。

附件 5

南康区集体土地上房屋征收返迁安置房 结算价格标准

区域范围	档次	人均安置房屋面积 （平方米）	结算价格 （元/平方米）
南康区	一	35 以内（含 35）	400
	二	35—50（含 50）	900
	三	50—60（含 60）	1500
	四	60 以上	3000

注：上述返迁安置房结算价不包括安置房屋用地的土地出让金。

附件 6

南康区集体土地上房屋征收货币安置 购房补助标准

区域范围	货币安置购房补助（元/平方米）
核心区域范围内	3000
核心区域范围外	2500