龙南市会龙工业园扩征项目集体土地及其地上

构筑物、附着物、农村村民住宅征收

以及三坳茶场国有土地使用权收回

补偿安置方案

（征求意见稿）

为加快推进龙南市会龙工业园扩征项目实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《江西省征收土地管理办法》规定，结合征收土地现状调查、社会稳定风险评估成果，制订本方案。

一、适用范围

本征收补偿安置方案适用于龙南市会龙工业园扩征项目范围内集体土地征收和三坳茶场国有土地使用权收回。

二、征收范围

本次征收范围涉及龙南镇龙腾社区徐屋、禾树、塘背、赖屋和会龙安置区等村小组集体土地及其地上附着物、构筑物、农村村民住宅征收，以及三坳茶场国有土地使用权收回，具体详见征收变更公告发布的征收红线。

三、征收目的

用于龙南市会龙工业园区建设。

四、土地现状面积及主要地类

本次征收集体土地共计589.6亩，收回国有土地使用权7786.43亩（但红线范围内的插花山不予征收、坟墓不搬迁）。

五、征收主体及实施单位

依照法律规定，龙南市人民政府为本次征收主体，龙南市自然资源局为集体土地征收及国有土地收回部门，龙南镇、里仁镇人民政府负责政策宣传、协议签订、补偿安置落实、土地交付和参加社会保障人员名单审核、矛盾纠纷化解等工作。

六、征收时间

根据市委市政府工作安排，征收分两个阶段进行，时间另定。

七、签约地点

签约地点：另行确定。

八、土地征收补偿及有关地类的认定

**（一）集体土地及其地上附着物征收**

**1.土地征收标准**

按照《关于调整龙南市集体土地征收补偿标准的通知》(龙市府办字〔2020〕6号)文件规定的标准执行（详见附件1）。旱土归属于耕地，按水田标准征收。在市人民政府按赣府字〔2023〕23号文公布新的集体土地征收标准后，土地征收价格按新的标准予以补差。

**2.地类认定**

土地分类按国家《土地利用分类标准》（GB/T 21010-2017）执行。土地面积以水平投影面积计算。

（1）长期撂荒原耕地，土地现状调查为林地或其他草地，耕作层未破坏的，可以按提供的承包证或原生产队片册认定为耕地；不能提供承包证或原生产队片册的，可以由村组提出申请，经乡、村会议研判讨论，并报市自然资源主管部门备案后认定为耕地。耕作层已经被破坏的，一律按其他地类认定。

耕作层认定，由征收工作人员提供照片，相关审核人员核对并签署意见确认。

（2）开荒土须现状种植有农作物，征收实施单位现场拍照报市自然资源主管部门备案确认。认定面积按实际种植农作物丈量面积为准。

（3）征收合法有效证照（原则上是指土地使用证或不动产证）对应的集体建设用地（宅基地），符合本方案条件的，给予560元/㎡征收补偿。未取得建房用地手续，其房屋占地按耕地标准征收。

征收已坍陷或拆除二年内未批准建设的宅基地，其批准文件无效；坍塌或拆除房屋不予补偿（含新农村建设、“两改两建”和土坯房改造拆除房屋）。

**3.地面附着物、农作物及零星林木、果树征收**

（1）征收房前屋后零星树果、林木、茶叶等，按附件2和附件3标准计算补偿。

（2）征收1亩以上果园、茶园和苗圃等，青苗参照有资质的评估机构估价结果确定补偿。

（3）征收开垦了条带的脐橙园、茶园，每亩按3000元的标准给予耕地开垦费。其他果园和林木所使用的土地不得计算耕地开垦费。

（4）征收杉树、松树、樟树等用材林，区分人工林和自然林征收。其中，人工林（含成片竹林）参照有资质评估机构估价结果确定补偿，征收自然林按700元/亩予以征收。

征收退耕还林土地，由林业主管部门认定后，土地按原地类进行征收，林木按人工林给予补偿。

征收林地、林木，原则上以证载或判决（裁定、调解书）载明的所有权、使用权人为依据进行征收。因林权流转产生的纠纷争议，一时难于解决的，以保全方式征收。

**4.生产生活附属设施征收**

按附件2和附件3计算标准征收补偿。

**5.不计算挖填土方的情形**

下例情形不得计算挖填方：

（1）农村村民住宅、辅助房、企业用房、看管房、违建房对应土地和已按集体土地建设用地（宅基地）进行了补偿的土地；

（2）原为林地、荒山、未利用土地等，因农业结构调整（如鱼塘），地类发生变化，征收中已按现状地类标准进行了补偿的；

（3）人工林、经济林区及果园内的所有挖、填土方；

（4）其他不符合计算挖填方量的情形。

1. **迁移坟墓补助及奖励**

1.坟墓搬迁补助标准按照《关于调整龙南市集体土地征收补偿标准的通知》(龙市府办字〔2020〕6号)文件规定执行（详见附件2）。

2.无主坟墓由征地实施单位负责搬迁。

3.按搬迁时间的不同，给予相应的奖励。

①在第一阶段完成坟墓搬迁的，血坟给予500元/穴、风水给予1000元/穴奖励。

②在第二阶段完成坟墓搬迁的，血坟给予400元/穴、风水给予800元/穴奖励。

③第二阶段后搬迁的，一律不予奖励。

4.按照“先签约先选穴”原则，选择迁入龙南市富坑生态陵园的，持乡镇征迁协议在陵园内购穴，可按陵园实时公布的购穴价享受20%优惠。

九、征收农村村民住宅补偿安置原则

征收农村村民住宅补偿包括房屋重置价、房屋装饰装修费用、搬迁费、临时过渡安置费、异地安置费、水电安装、签约奖和弃房奖组成，依法按户征收。征收补偿安置总金额50万元（不含50万元）以下的，实行纯货币补偿安置；50万元（含本数）以上的，实行产权调换。

市政府将现有国有平台公司楼盘用于本次征收安置，以户为单位计算补偿总金额（房屋重置价、房屋装饰装修费用、搬迁费、临时过渡安置费、异地安置费、水电安装、签约奖和弃房奖以及随房屋签约的附属房、附属物等之和）在50万（含本数）以上的，应当将补偿总金额的70%（含70%）以上，用于购买本方案规定的楼盘（附件8）产权房或商铺，余额以货币方式给付。

因特殊情况，货币补偿安置及产权调换比例调整的，应当由指挥部会议讨论，以出具的会议纪要明确。

十、征收农村村民居住房屋补偿标准及其他规定

**（一）产权调换补偿价格标准及选房、办证规定**

**1.征收标准**

农村村民居住房屋补偿包括房屋重置价、房屋装饰装修费用、搬迁费、临时过渡安置补助、异地安置补助、签约奖和弃房奖组成。具体如下：

（1）房屋重置价：以合法主房实际建筑结构、类别按照房屋重置价格（详见附件4）给予补偿。

（2）房屋装饰装修：对房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

（3）搬迁、临时过渡安置补助：搬迁费按被征收主房、附属房面积（含附房）按20元/㎡计价；支付18个月的临时过渡补助，按合法主房建筑面积共计120元/㎡计算。

（4）异地安置补助：按被征收合法主房实际建筑面积，按1600元/㎡给付异地安置补助。

（5）签约奖、弃房奖：在第一阶段签订征收协议的，给予1000元/㎡的奖励；在第二阶段签订征收协议的，给予800元/㎡的奖励。逾期不予奖励。

在第一阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，给予1200元/㎡的奖励；在第二阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，给予960元/㎡奖励。逾期不奖。

**2.选房、办证规定**

**（1）选房原则：**市属国有平台公司将楼盘房源在征收指挥部及相关区域进行公开，被征收户签约时，按“先签约先选房”的原则，一并选择产权房，选一套标注一套，做到公平公开。

**（2）办证规定：**所有征收补偿安置产权房均按房地产开发商品房对待，全部办理出让国有土地使用权，不标注“动迁房”。产权房在收到交房通知后应1年内办证确权，允许在确权办证前，自行转让过户，政府免收过户费用。因被征收户个人原因逾期未办证的，政策调整等原因产生的后果由被征迁户自行承担。

**（二）纯货币补偿安置价格标准**

选择纯货币补偿安置的，按以下标准计算纯货币补偿金额：

（1）房屋重置价。以合法主房实际建筑结构、类别按照房屋重置价格（详见附件4）给予补偿。

（2）房屋装饰装修。对房屋装饰装修部分，按照评估机构评估结果予以补偿。

（3）搬迁、临时过渡安置补助。搬迁费按被征收主房、附属房面积20元/㎡计价；支付18个月的临时过渡补助，按合法主房建筑面积共计120元/㎡计算。

（4）异地安置补助：按被征收合法主房实际建筑面积，按1200元/㎡给付异地安置补助。

（5）签约奖、弃房奖：在第一阶段签订征收协议的，给予800元/㎡的奖励；在第二阶段签订征收协议的，给予640元/㎡的奖励。逾期不予奖励。

在第一阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，给予1000元/㎡的奖励；在第二阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，给予800元/㎡奖励。逾期不奖。

1. 征收农村非居住房屋征收补偿安置

征收农村非居住房屋，可以按货币补偿，也可进行产权调换。

**（一）公有房补偿安置**

征收农村中祠堂、原大队、生产队等所有的房屋，参照农村村民住宅补偿安置办法和标准补偿。

**（二）设施农用地补偿安置**

1.设施农用地的认定。提供了乡（镇）或市有关部门核发的设施农用地证或批准文件的以及有权认定或指挥部研判会议认定的，可以按照本规定给予征收补偿安置。

2.征收设施农业用地中生产用房，按辅助房重置价标准（附件5）或参照评估价给予补偿。

3.征收非本集体经济组织成员举办的设施农用地中管理居住用房。参照农村村民居住主房标准补偿，给予房屋重置价、装修补偿、附着物、附属设施补偿、搬迁费和签约奖、弃房奖，但不包括异地安置和临时过渡补助。

4.征收本集体经济组织成员“家庭式”发展种、养殖业的综合“管理+居住”用房，符合“一户一宅”条件的，可以“一户一宅”认定。

5.规模种（养）植（殖）场中的管理用房面积，按“一事一议”原则，由指挥部研究确定。

6.人居住房屋和“一户一宅”认定不能同时认定，按二选一选择。

**（三）征收乡村企业补偿安置**

征收合法经营、依法纳税一年以上的乡村企业，参照有资质评估机构估价结果给予补偿。存在货物、设备搬迁的，在规定时间完成了搬迁，给予评估总额5%的搬迁损失费。因征收造成停产停业，按实际经营面积给予30元/㎡/月停产停业补助，补助期限为6个月。

考虑到乡村企业的特殊性，在总土地、房屋建筑面积内，根据实际居住情况，给予建筑面积10%以内面积，参照农村村民居住房屋征收补偿给予补偿安置。已经参照农村村民居住房屋给予了补偿安置的，其建筑面积不计算在企业用房之内。

未照章纳税企业，由第三方中介评估机构参照市场价估价补偿，不予计算搬迁损失费及停产停业补助。

**（四）征收“住改商”房屋及其停产停业补助**

征收农村中“住改商”房屋，以月为单位计算，根据实际经营面积按30元/㎡/月给予补偿。当被征收人以产权调换方式进行补偿时，补偿期限为18个月；当被征收人以纯货币方式进行补偿时，补偿期限为6个月。105国道等主要交通干道上农村经营性用房，按进深15.5米计算商业部分经营面积，由第三方评估公司对商业部分房屋进行评估补偿。

征收合法经营、乡村企业停产停业补助须被征收人房屋具有房屋合法权属或者经认定为合法建筑，提供房屋权属证明和合法有效的营业执照、正常营业、照章纳税一年以上。

十二、农村村民辅助房（附房）征收补偿

按附件5标准执行。

十三、农村村民违建房屋配合拆除补助

违建房屋按下列标准计算应得补助后，分别按3000元/m²、2500元/m²的价格选择龙南镇区域或里仁、东江区域产权房。不足产权调换房面积的，由被征收户分别按2700元/m² (龙南镇区域房源)、2100元/m² (里仁、东江区域房源)价格选择龙南镇区域或里仁、东江区域产权房补差。

**1.违建房屋配合拆除补助标准**

（1）对认定为违章建筑的主房，在签订协议期限内主动配合处理的，可以按违章建筑补助标准（详见附件7）给予拆除补助。

（2）对认定为违章建筑的其他附属设施，可以按生产生活设施、附属设施补偿标准（详见附件6）给予拆除补助。

（3）被征收人家庭房屋全部认定为违章建筑且配合拆除的，按违章建筑的主房面积给予60元/㎡搬迁补助和临时过渡补助。

**2.签约、弃房补助标准**

根据签约、弃房时间和房屋结构分类给予签约、弃房补助。

①在第一阶段签订征收协议的，按下表标准给予补助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 标准（元/㎡） | 项目 | 标准（元/㎡） |
| 框架结构 | 200 | 砖木结构 | 80 |
| 砖混结构 | 100 | 土木结构 | 80 |

②在第二阶段签订征收协议的，按下表标准给予补助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 标准（元/㎡） | 项目 | 标准（元/㎡） |
| 框架结构 | 150 | 砖木结构 | 50 |
| 砖混结构 | 80 | 土木结构 | 50 |

③在第一阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，按下表标准给予补助。属本村集体经济组织成员的，按装修评估价的100%给予装修补助；非本集体经济组织成员的，按装修评估价的50%给予装修补助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 标准（元/㎡） | 项目 | 标准（元/㎡） |
| 框架结构 | 100 | 砖木结构 | 30 |
| 砖混结构 | 50 | 土木结构 | 30 |

④在第二阶段腾空房屋（含水、电、有线信号、网络等销户）并弃房的，按下表标准给予补助。属本村集体经济组织成员的，按装修评估价的70%给予装修补助；非本集体经济组织成员的，按装修评估价的30%给予装修补助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 标准（元/㎡） | 项目 | 标准（元/㎡） |
| 框架结构 | 50 | 砖木结构 | 10 |
| 砖混结构 | 30 | 土木结构 | 10 |

十四、收回三坳茶场国有农用地及其地上附着物征收

无偿收回三坳茶场国有农用地使用权，其地上附着物及国有土地上房屋，由第三方评估公司参照市场价格估价补偿，或经被征收人申请，参照农村集体土地征收补偿安置办法对应类型征收补偿。除填方区外，三坳茶厂国有农用地范围坟墓不予搬迁。

十五、房屋测绘及面积计算原则

1.被征收房屋建筑面积按《赣州市房产面积计算规则与办法（2014年修订）》规定执行。

2.农村中两层以上的建筑层高，以檐扇达到2.2米以上（含2.2米）为标准，分层计算建筑面积；楼面以上最低处1.2米以上按不同高度分级折算补偿建筑面积，1.2米按20%折算；1.2米以上每增高10厘米，折算面积增加10个百分点（如1.21米-1.30米按30%折算），以此类推。

十六、征收补偿（补助）款支付方式

1.在签订征收协议后，被征收人应在责任单位或乡镇工作组的协助下，将项目涉及土地、房屋按法定程序办理注销登记，纳入土地储备。未办理注销登记前，有关部门不予受理对应户的征收补偿款报账程序。

2.土地征收，签订《土地征收补偿协议》，三十个工作日内，一次性支付征收补偿款；房屋征收，被征收人签订《房屋征收补偿安置协议》后三十个工作日内，支付货币补偿总额的70%。

3.涉及房屋征收的，被征收人搬迁弃房（含水、电、有线信号、网络等销户）并经验收后一个半月内，支付剩余的30%，但需扣除5万元（不足5万元的，按30%扣款）,待拆除房屋后一次性支付。

4.被征迁人没有自行拆除被征收房屋固定设施，在被征迁房屋拆除后十个工作日内由指挥部统一支付剩余5万元尾款。

十七、社会保障及老人安置

**1.征地补偿费的发放：**征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用，其中土地补偿费直接支付给相应的被征地集体经济组织，经村民代表会议决议可以直接发放给被征地农民，主要用于缴纳被征地农民的养老保险、发展集体经济、解决被征地农民生产生活出路；安置补助费直接支付给被安置的人员即被征地农民；青苗补偿费直接支付给青苗所有者。

**2.保险：**对符合参保条件的农民纳入养老保险范围，执行《龙南县被征地农民参加基本养老保险实施细则》（龙府办发〔2015〕90号）和《关于进一步明确和规范我县被征地农民身份认定等事项的通知》（龙府办字〔2017〕49号）文件精神，确保被征地农民老有所养，解决被征地农民后顾之忧。

**3.老人安置：**为解决孤寡老人过渡安置难问题，由市住房保障中心对符合条件的提供过渡房临时安置。

**4.其他：**如需进城务工，征收责任单位无条件帮助介绍。

十八、合法性认定及面积计算

**（一）农村村民居住房屋合法性认定及面积计算**

农村村民居住房屋（主房）是指农村村民曾经或正在生活居住的房屋，具有水、电设施和生活痕迹，包括住房、客厅、门廊以及与住房、客厅连为一体的厨房等房屋。但不包括独立的厨房、杂间、厕所、猪牛栏等。认定农村村民居住主房的合法性，应当区分持证房屋、无证房屋和违章建筑三大类。征收过程中，分别计算征收房屋的合法主房、视为合法主房、违建主房建筑面积。

**1.持证房屋的认定和计算。**持证房屋是指能够提供合法有效建房手续的房屋。征收工作开始前，征收部门将提供征收区域已经办理不动产证的人员名单和证号，征收合法面积原则上按市自然资 源部门登记信息为准。已经核发不动产的房屋，被征收人再提供其他证照的，征收实施单位不得作为认定合法性认定和征收依据。个别原有证照与核发的不动产信息不符的，由研判组或征收部门出具的研判结果认定证件的有效性。

五十年代颁发的《土地房屋所有权证》一律失效，不作为认定土地房屋权属依据。

（1）证载或“三级联审”资料四界与实际四界完全一致，且房屋占地与证载面积相符的，按实际四界、层数测绘计算合法建筑面积。

（2）房屋实际占地面积大于证载面积的，按本条第（3）“少批多建”认定和计算合法面积。房屋实际占地面积小于证载面积的，以实际建筑面积认定房屋的合法面积。

考虑到农村村民房屋实际情况，对于实际占地大于证载面积的，可以将5%以内的允许误差，计入合法建筑面积。但允许误差加房屋实际占地不得大于120㎡（含120㎡）。

（3）少批多建房屋，按照以下公式计算房屋合法建筑面积。

房屋实际建筑总面积（测绘面积）÷实际房屋占地面积＝容积率；

容积率×批准用地面积＝合法建筑面积；

容积率×超占用地面积（实际房屋占地面积-批准用地面积）×（批准用地面积÷实际房屋占地面积）＝视为合法建筑面积；

合法建筑面积＋视为合法建筑面积＝该房屋合法建筑面积。

在本项目征地告知之前，未经批准的改扩建房屋，在遵行“有证、原址、原规模”的前提下，由征收责任单位按合法有效土地面积÷实际占地面积×总建筑面积的原则，计算合法建筑面积。未认定为合法的部分确认为违章建筑。

（4）农村祠堂周边的土木结构厢房，由指挥部委派人员现场认定后，视为持证房屋。其中，第二层楼面有完整楼板的，第二层不受层高限制，可按二层测绘并计算合法建筑面积。

（5）被征收人为本村集体经济组织成员，房屋为合法唯一持证居住主房、建筑层数低于2层（仅一层）的房屋，不得扩充计算。

（6）与房屋连为一体的室外楼梯和门楼折半按主房面积计算。

**2.无证房屋的认定和计算。**因历史原因，无证房屋可以分为证件遗失、未申请确权登记和未经批准房屋三类。在征收过程中，应当根据实际情况进行研判，确定合法建筑面积和违建面积。

**（1）证件遗失房屋。**主要是农村村民在日常生产生活中，管理不善，造成证遗失，又未到登记部门申请补办的房屋。对于遗失证件房屋，征收实施单位应当持自然资源部门出具未审批或未登记的证明材料，认定房屋合法性。

**（2）未申请确权登记房屋。**是指农村村民因各种情况，未到登记部门申请确权登记的房屋。以下情形，可以认定房屋的合法性：

①提供了市自然资源局（含原县土管局、原县国土局）审批建房用地收款收据、且在市自然资源局相关股室能查找审批档案资料的房屋。

②提供了盖有乡镇人民政府批准同意建房的建房审批表，或提供了乡镇人民政府开具的收款收据的，经合法性认定组审查和乡镇人民政府签署意见的房屋。

③“两改两建”、新农村建设、地质灾害避灾移民搬迁、土坯房改造等新建房屋。

④农村中祠堂、村小组公共门楼、原大队、生产队所有的房屋。

⑤上世纪八、九十年代，统一确权登记时，未及时申请或当时存在争议，未领取集体土地建设用地使用证的土木或砖木结构、无纠纷、结构未改变的老宅。

对于未申请确权登记房屋的处理，本着遵重历史、实求事的原则进行认定。其中，第①--②项，凭当时市自然资源局、乡镇政府开具的审批票据认定其房屋的合法性；第③项，由指挥部研判组按照当时相关政策认定；超出当时政策规定的，认定为违章建筑；第④项，凭乡镇出具证明材料及现场照片等材料，指挥部或乡镇政府组织公示后进行认定；⑤由征收实施单位或责任单位填写《未申请确权登记老宅合法认定审批表》，交指挥部研判组，会同合法性认定组共同认定。

⑥未申请确权登记房屋经合法性认定后，对于上述第①、④、⑤项房屋对应的房屋占地，按农村集体土地建设用地认定。

**（3）未经批准房屋。**符合法“一户一宅”认定条件的。在征收项目预公告之前，未买卖、赠与、转让和征收过房屋的本集体经济组织成员，未经批准建设房屋，符合占地不超过120㎡、建筑层数2层半、建筑面积300㎡以内等条件的，可以经指挥部研判组认定“一户一宅”。经认定为“一户一宅”的房屋，按视为合法房屋进行征收补偿，其房屋视为合法，参照农村村民合法房屋标准给予补偿安置，房屋占地按原地类征收标准征收。不能认定为“一户一宅”的房屋，按违章建筑处置。

本集体经济组织成员拥有国有土地上房屋（商品房），在本集体经济组织内的集体土地上房屋，符合“一户一宅”条件的，可以按“一户一宅”进行认定。

**（4）其他：**“两改两建”、新农村建设、地质灾害避灾移民搬迁、土坯房改造等已拆除房屋，不得“穿越”补偿，但特殊情况，可以由指挥部研究决定。

**（三）农村村民辅助房（附房）的认定及其面积计算**

**1.辅助房的概念** 辅助房（附房）是指辅助农村村民生产生活的用房，包括农村中的独立厕所、洗澡间、杂物间，村庄周边的牛栏、猪栏，铁皮棚顶、石棉瓦顶、塑料瓦顶、琉璃瓦顶等棚顶的非居住性房屋；不在证载面积内的第一层房屋屋檐加装的铝合金窗、未经批准的楼顶隔热、防漏房等。

辅助房的总面积，不得超过村民居住用房总面积，超过部分按辅助房征收标准一半补偿。但特殊情况，由指挥部会议决定。

**2.面积计算及相关规定**

（1）取得了建房用地手续的辅助房，按有证辅助房进行征收，给予辅助房重置价、签约奖、弃房奖和搬迁补助。

（2）楼顶阳光房按评估价值补偿。

（3）第一层房屋屋檐加装的铝合金窗，且第一层屋檐面积在证载面积内，可以按居住主房征收；不在证载面积内加装铝合金窗的，按装修评估给予补偿。

（4）农村村民居住房屋（主房）与辅助用房（附房）存在争议时，由指挥部合法性认定组、疑难研判组现场认定确定。

**（四）违章建筑的认定**

有下列情形之一的，认定为违章建筑：

（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，依法一律不予补偿；

（3）预征收公告发布后，新建、抢建、搭建、加层的建（构）筑物，以及抢种、抢装修的，依法一律不予补偿。

（4）超出审批面积或有关合法性认定面积以外的建（构）筑物；

（5）法律法规规定的其他违章建（构）筑物。

**（五）共有房的认定及面积计算**

共有房是指农村祠堂众厅和公共门楼等。其合法建筑面积可以按实际占地面积的两倍计算。

**（六）集体建设用地的认定**

**1.认定原则：**集体建设用地，又称乡（村）建设用地或农村集体土地建设用地，包括宅基地、公益性公共设施用地和经营性用地。耕地、林地、园地、沟渠、农村道路等不属于建设用地。集体建设用地的认定按照有合法有效证件、墙基高0.5米以上、无纠纷、四周已围合等条件，结合证载面积予以认定。

在环境整治中，已被清理了的，凭乡镇政府出具证明或签订的协议认定为集体土地建设用地。

以下房屋对应土地，不得认定为集体建设用地：

（1）50年代颁发的《土地房屋所有权证》、没有房屋或墙基的土地；

（2）没有取得建房用地手续，包括被认定为“一户一宅”的房屋占地；

（3）建筑误差5%以内的房屋占地；

（3）认定视为合法房屋占地；

（4）提供了乡镇政府审批表或收款收据的房屋占地；

（5）设施农用地上的房屋占地。

十九、农村集体经济组织成员的认定

**（一）“成员”的认定**

1.户籍在被征地集体经济组织内，依法取得宅基地使用权、土地承包权、参与分配集体经济所得收益或承担集体经济组织义务的村民。

2.户籍在被征地集体经济组织内的在校学生，或就读大中专院校前，户籍在被征地集体经济组织内的在校学生，或大中专院校毕业后，户籍直接迁回被征地集体经济组织内的村民。

3.入伍前户籍在被征地集体经济组织内的现役士兵和按照国家政策不予安置的士官。

4.服刑前户籍在被征地集体经济组织内的正在服刑人员。

5.法律法规规章和国家政策规定可以认定为被征地集体经济组织成员的其他情形。

6.进入国家机关或事业单位工作的人员一律不认定为农村集体经济成员。

**（二）家庭“户”的认定**

1.共同生活居住在同一住址的被征收人家庭人口，立为一户。

2.产权证为同一名字的可以设立为一户。

3.在不拆分产权证的前提下，同一户籍下，在征收预公告发布之日，年满18周岁的允许分户。

4.征收公告发布后离婚的，仍按原一户计算。

二十、保障与监督

1.征收部门、实施单位及政府相关职能部门的工作人员在征收与补偿工作中不履行方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2.采取暴力、威胁等方法阻碍依法征收，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

3.贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违章所得，对有关实施单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

4.龙南市纪委监委设立举报电话（3541359）、网络投诉平台（龙南市纪委监委网站“我要举报”窗口http://lnjjjc.jxln.gov.cn/），负责接受房屋征收过程中的违法、违纪、违规举报投诉，对公职人员履职过程中违反法律、党纪、政纪的行为进行调查、核实和处理。

5.审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

6.评估、测绘等中介机构及相关工作人员应当独立、客观、公正地开展征收评估、测绘工作，任何单位和个人不得干预。评估、测绘等中介机构及相关工作人员出具虚假或者有重大差错的报告，由相关部门依照国家规定依法给予行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二十一、其他事项

1.被征收土地的所有权人、使用权人对土地征收不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

2.对恶意投资抢种、抢建骗取征收补偿安置款的，一经举报，由公安机关核实查处，严厉打击，追回补偿款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

3.征收房屋涉及的小学、初中学生可以在原学校或者现居住地就近学校就读，教育主管部门应无条件办理学生学籍转接手续，学校不得以收取择校费或以非本学区学生为由收取其他费用。

4.本方案与相关法律、法规、规章和上级文件不一致的，以相关法律、法规、规章和上级文件规定为准。

5.本方案未明确事宜，由指挥部研判处理。

6.本方案自2023年 月 日起施行。

7.本方案由市自然资源局负责解释。

附件：1.龙南市集体土地征收补偿标准

2.集体土地上农作物、地表附着物征收补偿标准

3.集体土地上零星经济林木、果树征收补偿标准

4.农村村民居住房屋（主房）重置价格标准

5.农村村民辅助房（附房）征收补偿标准

6.农村村民生产生活设施、附属设施征收补偿标准

7.违章建筑补助标准

8.龙南市林地征收林木补偿费测算表

9.会龙工业园扩征项目征收安置产权房房源一览表

附件1

龙南市集体土地征收补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **区域范围** | **土地类别** | **征地补偿标准（元/亩）** |
| 龙南镇 | 水田（含水塘、自留土、猪留土） | 46809 |
| 开荒土 | 27939 |
| 林地及其他农用地 | 16680 |
| 未利用地及荒山 | 12510 |
| 里仁镇（除张古村、均兴村、金莲村、圳背村） | 水田（含水塘、自留土、猪留土） | 39400 |
| 开荒土 | 26398 |
| 林地及其他农用地 | 15760 |
| 未利用地及荒山 | 11820 |
| 里仁镇张古塅村、均兴村、金莲村、圳背村 | 水田（含水塘、自留土、猪留土） | 36400 |
| 开荒土 | 24388 |
| 林地及其他农用地 | 14560 |
| 未利用地及荒山 | 10920 |

附件2

集体土地上农作物、地表附着物征收补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **品种** | **类 别** | **金 额** |
| 青苗费 | 耕地 | 水田1000（元/亩）、自留土、  猪留土300（元/亩） |
| 开荒土 | 300（元/亩） |
| 林地（含自然林、  退耕还林） | 700（元/亩） |
| 晒坪 | 水泥、石灰混凝土 | 20元/平方米 |
| 塘坎 | 砖质 | 300元/立方米 |
| 石质 | 260元/立方米 |
| 坟墓 | 血坟 | 2600元/座 |
| 风水坟  （1门碑石） | 5000元/座 |
| 风水坟（2门碑石以上，  含2门） | 在1门碑石的基础上  每增加1门碑石增加1000元 |

附件3

集体土地上零星经济林木、果树征收补偿标准

单位：元/株、棵

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **品 种** | **小** | **中** | **大** | **特大** |
| 桐树、棕树 | 20 | 40 | 60 |  |
| 茶叶、油茶、草莓 | 10 | 20 | 30 |  |
| 柑桔、柚子、脐橙、蓝莓等 | 40 | 80 | 120 |  |
| 柿子、杨梅、梨、枇杷、桃、李、  青梅、青枣、石榴等果树 | 40 | 60 | 80 | 220 |
| 葡萄、百香果 | 10 | 40 | 80 | 220 |
| 板 栗 | 40 | 80 | 120 | 220 |
| 毛 竹 | 3元/根 | | | |
| 黄 竹 | 1元/根 | | | |
| 林地、园林自来水管（PVC） | 16# 3元/米 32# 4元/米 50# 5元/米 | | | |
| 备注：  1.果园补偿。以户为单位，集中连片1亩以上的果园由有资质的第三方评估公司评估补偿价格。  2.特大板栗是指树干离地面1米处直径30厘米以上（含30厘米）；其他特大果树是指树干离地面1米处直径20厘米以上（含20厘米）；油茶、茶叶的计算单位为蔸。 | | | | |

附件4

农村村民居住房屋（主房）重置价格标准

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **类别** | **价格** | **主要构件标准** | |
| 框架结构房屋 | 一类 | 780 | 钢筋混凝土件承重，楼面、屋面为钢筋混凝土，水泥砂浆抺面。水电齐全。 | 门窗齐全，内、外墙已粉刷或贴瓷板。 |
| 二类 | 720 | 门窗齐全，内、外墙未粉刷或贴瓷板。 |
| 三类 | 680 | 无门窗、内外墙均未粉刷。 |
| 砖混结构房屋 | 一类 | 660 | 砖墙承重，楼面、屋面为混凝土，水泥砂浆抹面。水电齐全。 | 门窗齐全，内、外墙已粉刷或贴瓷板。 |
| 二类 | 630 | 门窗齐全，内、外墙未粉刷或贴瓷板。 |
| 三类 | 600 | 无门窗、内外墙均未粉刷。 |
| 砖木结构房屋 | 一类 | 510 | 砖石墙承重，木板楼面，木屋架，瓦屋面。水电齐全。 | 门窗齐全，内、外墙已粉刷或贴瓷板。 |
| 二类 | 490 | 门窗齐全，内、外墙未粉刷或贴瓷板。 |
| 三类 | 470 | 无门窗、内外墙均未粉刷。 |
| 土木结构房屋 | 一类 | 470 | 土墙承重，干打垒土墙或土砖墙，木屋架，瓦屋面。水电齐全。 | 门窗齐全，内、外墙已粉刷或贴瓷板。 |
| 二类 | 430 | 门窗齐全，内、外墙未粉刷或贴瓷板。 |
| 三类 | 390 | 无门窗、内外墙均未粉刷。 |

附件5

农村村民辅助房（附房）征收补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **价格** | **项 目** | **价 格** |
| 框架、砖混结构 | 400 | 土木结构 | 320 |
| 砖木结构 | 350 | 简易结构 | 120 |
| 实体砖墙全封闭  加泡沬铁皮棚 | 220 | 实体砖墙全封闭  铁皮棚 | 200 |
| 加泡沬铁皮棚 | 100 | 铁皮棚 | 80 |
| 猪栏、牛栏、厕所 | 150 | 房屋顶层为浇捣  琉璃瓦斜顶 | 按投影面积390元/平方米  标准补偿，不予奖励和补助 |

附件6

农村村民生产生活设施、附属设施征收补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **单位** | **价格（元）** |
| 电话迁移费 | 门 | 158 |
| 有线电视迁移费 | 户 | 120 |
| 空调、电热水器迁移费 | 个 | 200 |
| 太阳能热水器迁移费 | 个 | 500 |
| 手摇泵井 | 口 | 600 |
| 沼气池 | 个 | 3000 |
| 灶台 | 个 | 500 |
| 化粪池 | 个 | 1200 |
| 公用水井（在用） | 个 | 5000 |
| 监控、报警系统迁移费 | 户 | 1000 |
| 自来水设施 | 平方米（根据房屋实际建筑面积，  不含附属房） | 5 |
| 供电照明设施 | 10 |
| 石墙（堡坎） | 立方米 | 260 |
| 砖墙（堡坎） | 立方米 | 300 |
| 晒坪 | 平方米 | 20 |
| 水泥路 | 立方米 | 320 |
| 水池 | 立方米 | 220 |
| 钢筋水泥柱 | 立方米 | 340 |
| 室外垫方 | 立方米 | 10 |
| 沉井 | 米 | 220 |
| 水泥电杆 | 10米以上的1000元/根 8—10米的800元/根  8米以下的600元/根 | |

附件7

违章建筑补助标准

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **结 构** | **价 格** | **结 构** | **价 格** |
| 框架、砖混结构 | 400 | 土木结构 | 320 |
| 砖木结构 | 350 | 简易结构 | 120 |
| 实体砖墙全封闭加泡沫铁皮棚 | 220 | 实体砖墙全封闭  铁皮棚 | 200 |
| 加泡沫铁皮棚 | 100 | 铁皮棚 | 80 |

附件8

会龙工业园扩征项目征收安置产权房房源一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **楼盘** | **户型** | **面积（㎡）** |
| 1 | 狮山花园 | 三房 | 96.07—122.58 |
| 四房 | 134.35—143.59 |
| 2 | 高铁花园 | 三房 | 116.59—130.53 |
| 四房 | 136.09—144.19 |
| 3 | 石人花苑 | 三房 | 96.29—120.96 |
| 商铺 | 137.27—333.22 |
| 4 | 新圳花苑 | 二房 | 87.82—109.87 |
| 三房 | 107.31—130.5 |
| 5 | 龙翔花苑 | 三房 | 126.79 |
| 四房 | 126.6、140.2 |
| 6 | 印象金水 | 二房、三房、四房 | 88-149 |
| 商铺 | 60-160 |
| 7 | 印象江畔、印象之星、印象锦院（南区）、印象锦院（东区） | 三房、五房、六房 | 128-341 |
| 商铺 | 30-320 |

备注：

1.各项目剩余的具体房源、价格、政策以公示为准。

2.购房后具体交房时间以合同约定为准。