

瑞府办发〔2023〕2号

**瑞金市人民政府办公室
关于印发瑞金市中心城区内房屋征收
补偿安置实施办法的通知**

有关乡、镇人民政府，市政府有关部门，市属、驻市有关单位：

《瑞金市中心城区内房屋征收补偿安置实施办法》已经2023年5月6日市七届人民政府第29次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2023年6月14日

（此件主动公开）

瑞金市中心城区内房屋征收补偿安置实施办法

第一章 总则

第一条 为规范中心城区内房屋征收补偿安置工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等法律法规和政策文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在瑞金市中心城区内实施建设项目涉及建筑物、附属物征收补偿安置的，适用本办法。

国家和省重点交通、能源、水利等大型基础设施项目征地拆迁补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 遵循“决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开”的原则，做好房屋征收补偿安置工作。

第四条 市住保安置中心为国有土地上房屋征收补偿安置工作的组织实施部门，市自然资源局为集体土地上房屋征收补偿安置工作的行政主管部门。市委政法委、市委信访局、市发改委、市财政局、市行政审批局、市住建局、市自然资源局、市林业局、市城管局、市水利局、市市场监管局、市公安局、市司法局、市审计局、市农业农村局、市住保安置中心、市果茶发展服务中心、瑞金生态环境局等有关单位及有关乡（镇）人民政府应当依照职责分工，互相配合，保障房屋征收补偿安置工作顺利进行。

第五条 按照属地管理原则，市住保安置中心、市自然资源

局可以委托征收范围所涉及的乡（镇）人民政府作为房屋征收实施单位，承担房屋征收补偿安置的具体工作。市住保安置中心、市自然资源局委托实施征收工作的，应当向房屋征收实施单位出具授权委托书。市住保安置中心、市自然资源局对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收补偿安置工作进行指导、监督和管理。

第二章 房屋征收程序

第六条 国有土地上房屋征收程序。

（一）房屋征收范围公告。对确需征收房屋的建设工程项目，市住保安置中心会同市自然资源局拟定房屋征收范围，报市政府确定，并在房屋征收范围内公告。

（二）调查登记。采用自报、查档、入户调查等方式，按照“一户一档”的原则进行调查登记，调查登记内容为房屋权属、房屋结构、区位、用途、建筑面积、占地面积等情况，调查结果须经被征收人及参与调查人签字认可，并在房屋征收范围内公告。

（三）拟定房屋征收补偿安置方案。市住保安置中心根据调查登记情况拟定房屋征收补偿安置方案。

（四）房屋征收补偿安置方案论证。市政府委托市住保安置中心牵头，组织市委信访局、市发改委、市财政局、市行政审批局、市自然资源局、市住建局、市司法局等有关单位及有关乡（镇）对房屋征收补偿安置方案进行论证。

（五）公示房屋征收补偿安置方案。经论证的房屋征收补偿安置方案报市政府研究后在房屋征收范围内公告，征求公众意

见，征求意见期限不得少于 30 日。

（六）房屋征收补偿安置方案征求意见情况公告。市住保安置中心将征求意见情况进行汇总并组织召开听证会议，充分吸收合理意见和建议，并将征求意见情况及时公告。

（七）社会稳定风险评估。市住保安置中心牵市委政法委、市委信访局、市司法局等单位进行社会稳定风险评估并作出风险评估报告，制定防控预案，及早发现房屋征收项目中存在的影响社会稳定隐患，采取有效措施予以化解。

（八）作出房屋征收决定。市住保安置中心根据论证、征求意见、听证、风险评估等情况，修改完善房屋征收补偿安置方案，报市政府作出房屋征收决定。项目征收涉及被征收户数较多的，须经市政府常务会议研究同意后方可作出房屋征收决定。作出房屋征收决定后 7 日内，市住保安置中心将房屋征收决定在房屋征收范围内予以公告。

（九）发布房屋征收评估信息并公布确定的评估机构。市住保安置中心在市政府门户网站发布房屋征收评估信息，在房屋征收范围内公布不少于 3 家已报名且符合资质的评估机构名单，供被征收人协商选定，协商选定期不少于 7 日。协商不成的，按照少数服从多数的原则投票决定。投票仍不能确定的，市住保安置中心通过摇号、抽签等方式随机确定评估机构，并聘请公证机构现场公证。被征收人选定或者随机确定的评估机构名单须在房屋征收范围内公布。

（十）勘测评估。征收实施单位与评估机构对需征收的房屋进行勘测丈量。对拒绝入户丈量的被征收人，由征收实施单位发布

入户调查通知。

（十一）评估结果公示并送达。征收实施单位公示评估机构出具的评估结果，公示期为5个工作日。

（十二）签订房屋征收补偿安置协议。在房屋征收补偿安置方案规定的签约期内，由市住保安置中心与被征收人签订房屋征收补偿安置协议。

（十三）作出房屋征收补偿决定。在房屋征收补偿安置方案规定的签约期内未达成补偿安置协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由市住保安置中心报市政府作出房屋征收补偿决定后，将房屋征收补偿决定送达被征收人并在房屋征收范围内公告。

（十四）依法强制执行。被征收人对房屋征收决定、房屋征收补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在房屋征收补偿决定规定的期限内拒不搬迁的，市政府依法申请人民法院强制执行。

第七条 集体土地上房屋征收程序。

（一）发布预征收土地公告。取得建设工程项目批准文件后，按照法定程序确定土地征收范围，在市政府门户网站公开预征收土地公告，在拟征收土地的乡（镇）、村（居）、组所在地的公共场所张贴公告（公告期限10个工作日），以拍照、摄像等方式留存影像资料。预征收土地公告发布后，暂停宅基地审批、不动产转让和用途改变、企业注册、户籍迁移或分户（不包括婚姻、出生、毕业、退伍以及刑满释放等）。任何单位和个人不得在拟征收土地范围内抢种、抢建，违反规定抢种、抢建的，不得补偿。

宅基地审批、不动产转让和用途改变、企业注册、户籍迁移或分户暂停期限不超过 1 年。

（二）土地利用现状调查。开展拟征收土地的现状调查工作，将调查结果在被征地村组所在地公共场所张榜公示（公示期限 5 个工作日），以拍照、摄像等方式留存影像资料。被征收权利人对调查结果有异议的，应当及时提出，由参加调查的单位现场复核。被征收权利人不能参加的，应当委托他人参加。不能参加又不委托他人参加或到场调查又不签字确认的，由市政府委托公证机关公证确认。

（三）社会稳定风险评估。土地征收应当开展社会稳定风险评估，对土地征收过程中可能影响社会稳定的因素，进行科学系统、客观公正地预测、分析和评估，确定风险等级，提出风险防范和化解措施，作出风险评估结论。对土地征收后实施重大工程项目建设，在可行性研究、环境影响评价阶段应当同步进行项目社会稳定风险评估。社会稳定风险评估报告报市委政法委备案。

（四）编制发布征收土地补偿安置方案并组织听证。根据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查和被征地农民养老保险调查情况，市政府组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等部门编制征收土地补偿安置方案。征收土地补偿安置方案经依法批准后在市政府门户网站公开，在拟征收土地乡（镇）、村（居）、组所在地的公共场所张贴公告（公告期限 30 日），征求拟征收土地农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人的意见，以拍照、摄像等方式留存影像资料。认真研究征收土地补偿安置方案公示和听证过程中收集的

意见，对征收土地补偿安置方案进行修改完善确定。征收土地补偿安置方案征求意见期间，可同步办理补偿登记。

（五）签订征收土地补偿安置协议并预存征地费用。市自然资源局与拟征收土地所有权人、土地使用权人、地上附着物和青苗所有权人等进行协商，签订征收土地补偿安置协议。签订协议之日起2年内应报批。征收土地补偿安置协议中可以约定附生效条件或者生效期限。与土地使用权人签订的协议户数比例应当不低于90%。同时，依据征收土地补偿安置方案、土地调查结果、补偿登记结果等作出征收土地补偿安置决定。申请征地前，足额预存土地补偿、安置补助农村村民住宅及其他地上附着物补偿等费用。

（六）发布征收土地公告。按照法定程序取得征地批准文件后15个工作日内，市自然资源局拟定征收土地公告在市政府门户网站公开，在拟征收土地的乡（镇）、村（居）、组所在地的公共场所张贴（公告期限10个工作日），以拍照或摄像等方式留存影像资料。

（七）实施土地征收。征收土地公告期结束后，依据征收土地补偿安置协议约定或法律规定落实被征收土地集体经济组织和农户的土地补偿、安置补助费及其地上附着物和青苗等补偿费用，落实被征地农民养老保险等安置措施。对个别在取得征地批准文件后仍未签订征收土地补偿安置协议的，市政府在收到征地批准文件后20日内，依据征收土地补偿安置方案、土地调查结果、补偿登记结果等，下达征收土地补偿安置决定。

（八）土地交付。组织被征收土地集体经济组织和农村住宅、

地上附着物、青苗等所有权人腾退土地，办理土地所有权、土地使用权、承包经营权等注销登记手续。所在乡（镇）做好被征收土地的清表、清场工作，协助做好管线迁移工作，净地交付市自然资源局或提交市人民政府供地。所在乡（镇）对征收土地资料整理造册，移送市自然资源局归档。

（九）公开征地信息。市自然资源局按规定将有关征收土地信息在省自然资源厅网站和市政府门户网站公开。

（十）法律救济途径及强制措施。被征收土地所有权人、使用权人对征收土地程序、征收土地主体不服的，有权依法申请行政复议或提起行政诉讼。在规定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，又不腾退的，市政府依法申请人民法院强制执行。

第三章 补偿安置

第八条 对被征收人的补偿范围包括：

- （一）被征收房屋（含土地）价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时过渡安置的补助；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第九条 征收补偿安置的方式及标准。

补偿安置方式包括货币补偿、产权调换补偿两种方式，由被征收人自行选择补偿安置方式。

（一）货币补偿

1. 私有住宅的补偿。对私有住宅产权人按被征收房屋所处不同区域类似房地产的市场评估价格实行货币补偿。中心城区范围内划分为三类区域。象湖大道与瑞金大道围合以内区域及象湖大

道、瑞金大道外侧临路第一排房屋，以及象湖镇瑞明村罗布塘、田寮下，岗背村赵屋为一类区域；象湖镇境内未列入一类区域、沙洲坝镇境内济广高速以东，赣龙铁路以北，叶坪镇境内叶坪社区、福水村、新院村（含腰布村沙坪、新屋小组），以及黄柏乡境内瑞律、合溪等村（社区）的厦蓉高速以南部分为二类区域；除一类、二类区域以外的为三类区域（详见附件1）。

由评估机构评估确定被征收房地产补偿价值。对不选择评估机构确定被征收房地产补偿价值的，可按市政府公布的基准价格进行补偿。基准价格具体如下：

（1）一类区域房屋（含土地）补偿标准

- ①框架结构房屋：3900 元/平方米；
- ②砖混结构房屋：3800 元/平方米；
- ③砖木结构房屋：3700 元/平方米；
- ④土木结构房屋：3350 元/平方米。

（2）二类区域房屋（含土地）补偿标准

- ①框架结构房屋：2650 元/平方米；
- ②砖混结构房屋：2550 元/平方米；
- ③砖木结构房屋：2450 元/平方米；
- ④土木结构房屋：2250 元/平方米。

（3）三类区域房屋（含土地）补偿标准

- ①框架结构房屋：2100 元/平方米；
- ②砖混结构房屋：2000 元/平方米；
- ③砖木结构房屋：1900 元/平方米；
- ④土木结构房屋：1750 元/平方米。

对未砌墙的框架结构房屋征收，在上述补偿标准的基础上下调 200 元/平方米给予补偿。

被征收房屋精装修部分经评估后按评估价值给予补偿。

2. 商业用房的补偿

中心城区商业用房按照不同区域地段划分为三类（详见附件 4）。对载明或认定为商业用房且选择货币补偿的，由评估机构评估确定被征收商业用房的价值。

3. 住改非房屋的补偿

被征收房屋原属合法住宅用房，被征收人改变房屋用途用作经营性用房的，仍按原房屋性质补偿。经市住保安置中心及所在乡（镇）认定为住宅改为非住宅房屋（被征收房屋办理了营业执照、经营许可，且在房屋征收公告或征收土地公告发布前 3 年以上持续在经营的，以下简称住改非房屋）的，对住改非房屋中的营业用房部分采取增加用途补助的原则给予补偿，对非营业用房部分仍按原房屋性质及用途给予补偿。

对营业用房部分（临街第一层第一开间纵深在 12 米以下的，按实际纵深计算，纵深超过 12 米的按 12 米计算），按照不同区域地段划分为三类（详见附件 4），给予增加用途补助，补助标准为：一类地段 3200 元/平方米；二类地段 1800 元/平方米；三类地段 800 元/平方米。其它未列入类别的区域和小街小巷住改非房屋用途补助标准按实际经营面积给予 600 元/平方米补助。

非营业用房（包括厂房、站场码头、仓库堆栈等用房）不给予住改非房屋用途补助。工业、企业改变了规划用途从事经营活动的，按原规划用途补偿，不给予住改非房屋用途补助。被征收

房屋第2层及以上存在经营行为的，一律不予认定为住改非房屋，只给予停产停业损失补偿费。

4. 企业厂矿的补偿

征收土地涉及企业拆迁和苗圃、畜禽养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目拆（搬）迁的，由征收实施单位牵头，根据需要由市自然资源局、市住建局、市农业农村局、市林业局、市市场监管局、市住保安置中心、瑞金生态环境局等相关单位及所在乡（镇）对其项目批准文件、合同、实际经营内容进行认定后予以货币补偿，不予产权调换补偿。

委托有资质的评估机构对企业的建（构）筑物、生产设施设备进行评估，根据评估结果予以货币补偿。

个人或企业在种植、养殖基地上所建的生产生活用房不按主体房认定，按重置价格进行评估，并结合成新率进行折旧，按折旧后净值给予货币补偿。耕地上的生产生活用房占地面积不超过120平方米，荒地、林地、未利用地上的生产生活用房不超过240平方米，超出以上面积的生产生活用房不予补偿。

5. 倒塌房屋的认定与补偿

经市自然资源局、市住保安置中心及所在乡（镇）等单位组成的认定小组认定为倒塌房屋的，一律予以货币补偿，不予产权调换补偿。

（1）一类区域倒塌房屋的补偿

①倒塌主体房屋（有房屋所有权证）的补偿。由被征收人提供房屋所有权证，按证载面积计算房屋建筑面积，扣除房屋重置价格，补偿标准参照土木结构房屋标准，不享受搬迁补助费、临时

安置过渡费、停产停业损失补偿费、购房补助、征收进度奖励、办证费用补助。

②倒塌主体房屋(无房屋所有权证)的补偿。由认定小组进行实地踏勘,测绘原有房屋地基界址,按地基占地面积 1.0 倍计算房屋建筑面积,扣除房屋重置价格,补偿标准参照土木结构房屋标准,不享受搬迁补助费、临时安置过渡费、停产停业损失补偿费、购房补助、征收进度奖励、办证费用补助。

③被征收房屋无明显倒塌痕迹的,仅对土地给予补偿。由被征收人向认定小组提出申请,有证集体土地按 450 元/平方米给予补偿,无证集体土地按区片地价标准给予补偿。

④倒塌附属房屋按 240 元/平方米进行补偿。

(2) 其他区域倒塌房屋的补偿

一类区域以外其他区域倒塌主体房屋按 450 元/平方米给予补偿,倒塌附属房屋按 125 元/平方米给予补偿。

6. 土地及其他补偿

合法取得土地使用权证但无地上建筑物的用地一律实行货币补偿。国有土地按评估价格给予补偿,集体土地按 450 元/平方米给予补偿,有房屋基础、圈梁的按评估价格对房屋基础、圈梁给予补偿。

土地使用权证载明面积大于主体房占地面积的,大于部分属国有土地性质的,经评估后给予货币补偿;大于部分属集体土地性质的,按 450 元/平方米给予补偿。主体房占地以外院占地无土地使用权证的,按区片地价标准给予补偿。

生产生活设施及其他地上附着物补偿标准详见附件 2,建设

项目标准果园、苗圃地征地青苗补偿标准详见附件3。征地青苗补偿归经营者所有。对于政府出资修建的道路等基础设施，不予补偿。对于河滩、堤岸等天然生长的树木不予补偿。

对取得合法审批手续搭建的阳光房，经评估后给予货币补偿；未经审批自行搭建的按300元/平方米予以补偿。

对被征收房屋屋顶的光伏发电设施给予评估搬迁补偿。

征收政府参与投资的集体经济组织资产时，可按补偿政策扣除政府投入部分，需要重建的可不扣除。征收政府全额投资或主要投资的道路、桥梁、水利等基础设施时，不予补偿；以集体经济组织成员全额投资或集资为主，政府部分投资的道路、桥梁、水利等基础设施，可按补偿政策扣除政府投入部分进行补偿。

（二）产权调换补偿

产权调换补偿包含主体房屋及其占用土地的补偿。对被征收房屋精装修部分经评估后按评估价值给予货币补偿。

1. 安置原则

（1）安置先行原则。建设工程项目确定后，由市住保安置中心牵头，所在乡（镇）人民政府、市自然资源局、安置房建设业主单位配合，确定安置房源。

（2）就近集中安置原则。根据建设工程项目布局安排和规划要求，按照“有利于群众生产生活、努力改善居住环境、切实提高城市品位”的要求，分乡（镇）、分区域合理确定产权调换安置房小区，实行就近集中安置。

（3）先签订协议先腾空交房先选房的原则。被征收人签订房屋征收补偿安置协议时确定签订协议顺序号，被征收房屋腾空

交房后，再确定腾空交房顺序号，将签订协议顺序号与腾空交房顺序号相加，正式确定被征收人的最终选房顺序号。最终选房顺序号并列的，按“先腾空交房先选房”的原则确定选房顺序。在项目征迁时间内分阶段按最终选房顺序号在约定的时间内选房，在约定时间内不选房的，由征收实施单位另行确定选房顺序号。

(4) 面积最接近原则。返迁安置房原则上设计 60-140 平方米左右的若干种户型。选择首套产权调换房后，剩余拆迁面积（含安置指标面积）小于最小户型套房面积一半的不再进行产权调换补偿，对其按货币结算；剩余拆迁面积（含安置指标面积）大于最小户型套房面积一半的，按最接近安置房面积的原则予以安置。安置房总面积大于拆迁面积（含安置指标面积）的，10 平方米以内（含 10 平方米）按安置房成本价结算补差（按户享受），10 平方米以外部分按市场价结算。

(5) 附属房（含生产性用房、杂间、洗澡间、简易厨房、猪牛栏、厕所等）不予产权调换补偿原则。征收附属房屋一律实行货币补偿，不予产权调换补偿。

2. 安置比例

(1) 主体住房安置比例。按被征收主体房屋建筑面积 1:1 进行安置。被征收主体房屋总层数仅有一层的，按被征收主体房屋建筑面积增加 35%安置指标；被征收主体房屋总层数仅有二层的，按被征收主体房屋建筑面积增加 15%安置指标；被征收主体房屋总层数为三层及以上的，不再增加安置指标。

(2) 商业用房及商住混合建筑安置比例。被认定为商业用房或商住混合建筑的，如选择产权调换，商业用房部分由评估机

构评估确定被征收商业用房及安置的商业用房的价值，互相结算价值差。住宅部分按住宅建筑面积 1:1 进行安置。商住混合建筑只有一层的，对住宅房屋建筑面积增加 35%安置指标；商住混合建筑为两层的，对其住宅房屋建筑面积增加 15%安置指标；商住混合建筑为三层及以上的，不再增加安置指标。

增加的安置指标面积，直接计入被征收人安置面积，不用补差价。安置后剩余的拆迁面积按货币补偿方式结算。

第十条 搬迁补助费。

按被征收主体房屋建筑面积 7 元/平方米的标准给予补助，每户每次不低于 1500 元，低于 1500 元的按 1500 元发放。选择货币补偿或现房产权调换补偿方式的发放一次，选择期房产权调换补偿方式的发放两次。企业在规定时间内自行搬迁的，给予企业生产厂房、生产设施设备补偿总额 5%的搬迁损失费（含停产停业损失补偿费）。

第十一条 临时安置过渡费。

对被征收人给予临时安置过渡费，由被征收人自行解决过渡住房。选择现房产权调换补偿或货币补偿方式的，临时安置过渡费按 3 个月发放；选择期房安置方式的，临时安置过渡费按实际过渡时间（即从腾房之日起至组织选择安置房后 3 个月，过渡时间不满 12 个月的 12 个月计算）发放。一类区域标准为被征收主体房屋建筑面积 7 元/平方米/月，每户每月不低于 420 元，低于 420 元的按 420 元发放。二类、三类区域标准为被征收主体房屋建筑面积 4 元/平方米/月，每户每月不低于 360 元，低于 360 元的按 360 元发放。原则上多层建筑安置小区过渡期限不超过 24

个月，高层建筑安置小区、多层与高层混合安置小区过渡期限不超过36个月。超过约定过渡期限12个月以内的，按标准增付50%临时安置过渡费；超过约定过渡期限12个月以上的，按标准增付100%临时安置过渡费，直至正式通知交付安置房之日后3个月止。

第十二条 停产停业损失补偿费。

对被征收人房屋租金损失的补偿时间按6个月计算，被征收人的房屋租金损失参照房屋被征收前经营主体同类同地段房屋市场租金评估确定。对经营者的经营损失补偿时间按3个月计算，经营者的经营损失参照房屋被征收前经营主体上年度月均应纳税的所得额、从业人员最低工资评估确定。因征收房屋造成停产停业损失的，由有资质的专业机构评估确定后予以补偿。

给予停产停业损失补偿费的，应当符合下列条件：

（一）被征收房屋具有合法房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；

（二）征收土地公告或房屋征收公告发布前3年持续在经营，并有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续，且营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续上载明的营业场所为被征收房屋。

第十三条 众厅、宗祠、寺庙、教堂等特殊建筑物的补偿。众厅、宗祠、寺庙、教堂一律实行货币补偿。在取得合法手续且符合规划的前提下，可根据规划选址意见重建众厅、宗祠、寺庙、教堂。

第十四条 公产房、单位用房的补偿。公产房、单位（含垂

管单位)用房一律由评估机构按重置价格进行评估,并结合成新率进行折旧,按折旧后净值给予货币补偿。土地性质为国有划拨的由市政府决定无偿收回土地使用权,土地性质为国有出让的由评估机构进行评估确定土地价值后给予货币补偿。

第四章 奖励补助优惠政策

第十五条 被征收人在约定的签约期限内签订征收补偿安置协议并腾空交房的,方可享受奖励优惠政策;超过规定期限签订协议或腾空交房的,不享受任何奖励优惠政策。奖励、补助资金按被征收主体房屋建筑面积计算。征收附属房(含生产性用房、杂间、洗澡间、简易厨房、猪牛栏、厕所等)、公产房、单位用房、公益事业用房、工业企业用房等不享受任何奖励补助优惠政策。

第十六条 私有住宅选择货币补偿的补助与奖励。

(一)购房补助。对在规定期限内签订征收补偿安置协议并腾空交房的三层及以下房屋被征收人,按被征收主体房屋建筑面积给予被征收人购房补助。补助标准如下:

房屋总层数仅有一层的,一类区域按 1050 元/平方米给予补助;二类区域按 850 元/平方米给予补助;三类区域按 700 元/平方米给予补助。

房屋总层数仅有二层的,一类区域按 600 元/平方米给予补助;二类区域按 500 元/平方米给予补助;三类区域按 400 元/平方米给予补助。

房屋总层数仅有三层的,一类区域按 300 元/平方米给予补助;二类区域按 250 元/平方米给予补助;三类区域按 200 元/平

方米给予补助。

房屋（含一幢商品套房）总层数为四层及以上的，不给予购房补助。

（二）征收进度奖励。

对在规定期限内签订征收补偿安置协议的，按被征收主体房屋建筑面积给予被征收人奖励，一类区域按 300 元/平方米给予奖励；二类区域按 250 元/平方米给予奖励；三类区域按 200 元/平方米给予奖励。

对在规定期限内腾空交房的，按被征收主体房屋建筑面积给予被征收人奖励，一类区域按 300 元/平方米给予奖励；二类区域按 250 元/平方米给予奖励；三类区域按 200 元/平方米给予奖励。

第十七条 私有住宅选择产权调换补偿的征收进度奖励。

对在规定期限内签订征收补偿安置协议的，按被征收主体房屋建筑面积 200 元/平方米的标准给予被征收人奖励。对在规定期限内腾空交房的，按被征收主体房屋建筑面积 300 元/平方米的标准给予被征收人奖励。

第十八条 商业用房选择产权调换或货币补偿的征收进度奖励参照第十七条执行，不享受购房补助。

第十九条 办证费用补助。被征收人在规定期限内签订征收补偿安置协议并及时腾空房屋的，国有土地上能提供被征收房屋不动产权证书、国有土地使用证或房屋所有权证的，按证件（三种取其一）载明面积给予 20 元/平方米补助；集体土地上能提供被征收房屋不动产权证书、集体土地使用证、房屋所有权证的，按证件（三种取其一）载明面积给予 10 元/平方米补助。仅对持

有合法有效证件的被征收人给予办证补助，对只缴纳了规费、有批条等情形的不予办证费用补助。

第二十条 安置房办证优惠。被征收人在办理安置房相关证件时免缴行政事业性等费用，相关部门只收取工本费。在办理安置房不动产权证书时，对被征收房屋为国有出让土地上房屋的，给予办理国有出让不动产权证书；对被征收房屋为国有划拨土地上房屋或集体土地上房屋（含无任何证件但被认定为合法房屋）的，给予办理国有划拨不动产权证书。

第五章 其他事项

第二十一条 特殊情形处置。由市自然资源局牵头，市住保安置中心、市城管局及所在乡（镇）人民政府等单位组成认定组，对以下特殊情形进行分类处置。

（一）被征收房屋于2008年1月1日前（《中华人民共和国城乡规划法》施行前）建设，视为合法类房屋，按正常征收标准进行征收补偿安置。

（二）在2008年1月1日—2011年7月14日期间未经批准自行建设（含未经批准擅自改扩建）的房屋（房屋占地面积120平方米及以下，建筑层数三层及以下，总建筑面积不超过350平方米），被征收人符合“一户一宅”政策，中心城区内无其他房屋的，视为合法类房屋，按正常征收标准进行征收补偿安置。超出350平方米部分给予被征收人适当拆除补助，标准为框架、砖混结构330元/平方米，砖木结构240元/平方米。钢棚类建筑参照附件2标准补偿。

（三）在 2011 年 7 月 15 日至项目房屋征收公告发布前，未经批准自行建设（含未经批准擅自改扩建）的房屋（含钢棚类建筑），无法提供土地使用证、房屋所有权证等合法证件的，一律视为违法（章）建筑，不予补偿。被征收人同意在规定时间内签订协议并主动交付征收部门拆除或自行拆除的违法（章）建筑，给予被征收人适当拆除补助，标准为框架、砖混结构 330 元/平方米，砖木结构 240 元/平方米。

（四）脱贫户（含城镇脱贫解困户）经核实确无房屋居住，且经过乡（镇）审批同意建设的，参照上述第（二）点政策执行。

（五）未经批准擅自在政府收储地或政府部门所有的土地上搭建建筑物（含构筑物）及栽种的苗木、青苗等，一律不予补偿。

第二十二条 住房保障。通过本办法安置后，仍达不到本市城市最低住房保障条件的，被征收人可以向市住保安置中心提交住房保障申请。市住保安置中心应及时对提交申请住房保障的被征收人予以核实、确认，并办理相关手续，在同等条件下优先安排保障性住房。被征收人长期在瑞金生活居住的，被征收房屋建筑面积小于 50 平方米且属于被征收人唯一住房的，允许选择一套最小户型（原则上为 60 平方米左右）安置，安置时补齐至 50 平方米，不结算差价；50（不含 50）至 60（含 60）平方米的部分按安置房成本价结算，超出 60 平方米的部分按市场价结算。被征收人选择货币补偿且其住房面积小于 50 平方米的，按照 50 平方米建筑面积结算。继承祖宅的不享受此条政策。

第二十三条 资金保障。市财政局负责筹集房屋征收补偿资金，并保证足额到位、专户存储、专款专用。

第二十四条 被征收房屋的拆除。由房屋征收实施单位统筹安排拆除，委托有相应资质的施工企业对已征收房屋予以拆除。

第二十五条 其他规定。

(一) 签订房屋征收补偿安置协议时，被征收人应持身份证、户口本及不动产权证书、土地使用证及房屋所有权证到场（被征收房屋有商业经营行为的需出示营业执照，被征收人已婚的需出示结婚证），被征收人因故不到场的可以委托代理人持相关证件及授权委托书到场签订（授权委托书可以由被征收人在征收工作人员现场见证下出具），将不动产权证书、土地使用证及房屋所有权证原件等权属证明材料由征收实施单位收回，按有关规定办理土地、产权注销手续。

(二) 变造、伪造或者骗取证件的，一经发现，按照伪造公文印章罪依法追究刑事责任，所签订协议的条款无效，自行承担法律后果。涉嫌骗取补偿的，依法追究法律责任。

(三) 被征收人有义务向评估机构如实提供评估所必需资料，协助评估机构进行实地查勘。不如实提供有关资料或者不协助评估机构进行实地查勘，造成评估失实或者其他后果的，被征收人应当承担相应责任。

(四) 征收有纠纷的房屋，由征收实施单位按有关法律程序予以证据保全和公证提存，先行征收。

(五) 被征收房屋有租赁行为的，由被征收人与承租人自行协商解决有关租赁问题。

(六) 在房屋征收补偿安置协议签订前，被征收房屋存在已抵押、已出租、被查封、权属有争议、出售后尚未办理转移登记

手续、继承或遗赠纠纷等情形的，被征收人应当如实向征收实施单位书面报告，由征收实施单位根据相关法律法规规定处理。被征收人逾期不报告的，自行承担不利的法律后果；隐瞒事实真相骗取补偿的，相关协议条款无效，依法追究法律责任。

（七）被征收人无正当理由不得拒绝领取征地拆迁补偿安置费。无正当理由拒绝领取的，可以由征收实施单位将征地拆迁补偿安置费转入其银行账户，并书面告知被征收人，视同补偿到位。

（八）对阻挠和破坏征地拆迁工作，妨碍征收工作人员依法执行公务的，由公安机关依法给予治安拘留等处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（九）对恶意投资抢建房屋骗取征地拆迁补偿安置费的，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。

（十）参与征收的工作人员应严格履行职责。对滥用职权、以权谋私、玩忽职守的工作人员，依法依规追究相应责任。

第六章 附则

第二十六条 特殊问题的处理。成立了征收指挥部的，统一提交征收指挥部疑难问题研判组分析研判；未成立征收指挥部的，由所在乡（镇）、市住保安置中心、市自然资源局把关；问题较复杂的由分管市领导牵头分析研判。

第二十七条 本办法自2023年6月15日起实施。在2023年6月15日前已发布征收补偿安置方案（征求意见稿）的，补偿安置政策按《瑞金市城市规划区范围内国有、集体土地上房屋

征收补偿安置实施办法》（瑞府办发〔2017〕64号）执行，征收补偿安置工作全部结束后，《瑞金市城市规划区范围内国有、集体土地上房屋征收补偿安置实施办法》（瑞府办发〔2017〕64号）废止。在2023年6月15日后发布征收补偿安置方案（征求意见稿）的，补偿安置政策按本办法执行。

第二十八条 本办法由市住保安置中心、市自然资源局负责解释。

- 附件：1. 中心城区区域类别示意图
2. 生产生活设施及其他地上附着物补偿标准
3. 建设项目标准果园、苗圃地征地青苗补偿标准
4. 城区商业用房（住改非房屋）地段类别对照表

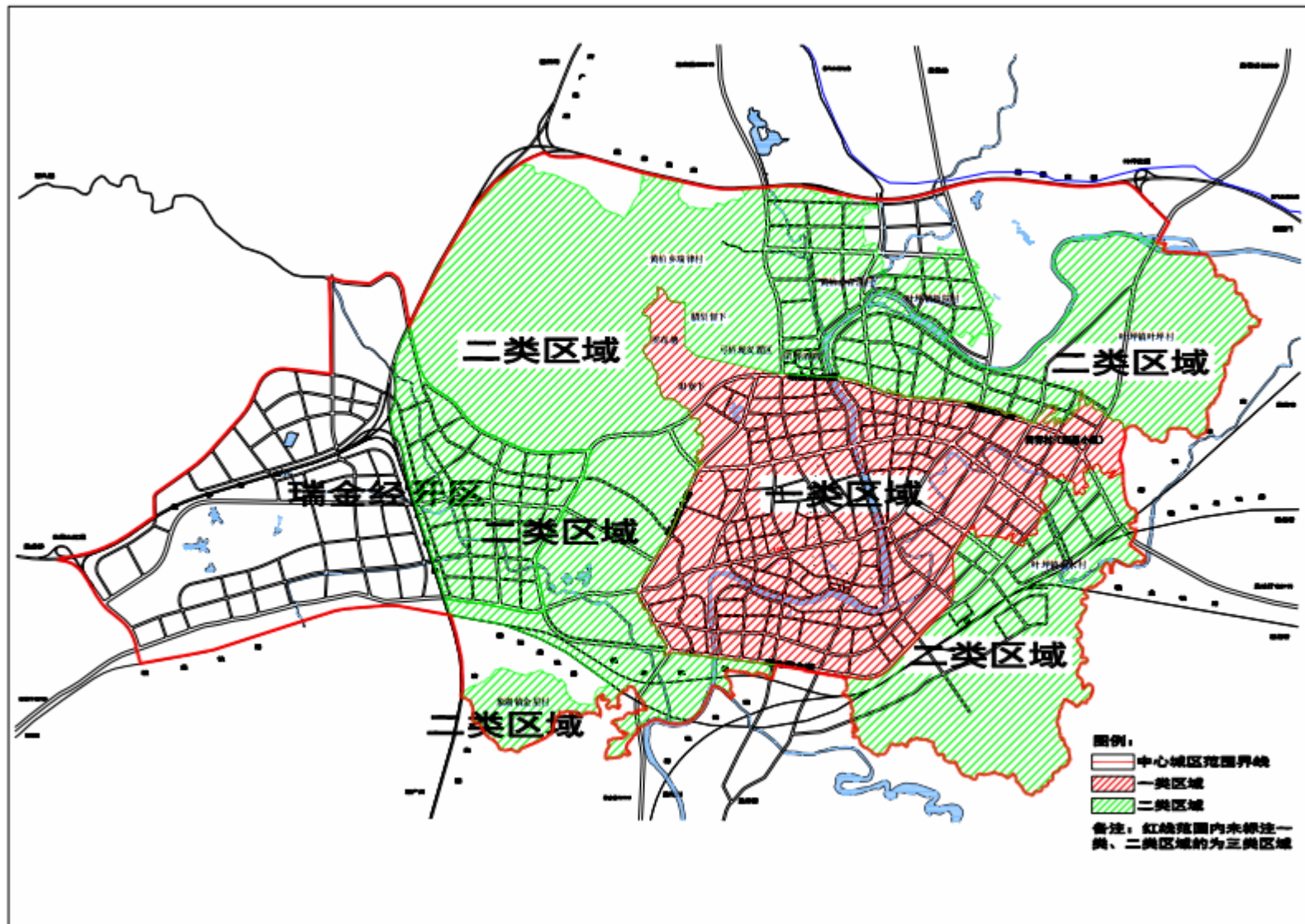
抄送：市委有关部门，市人大常委会办，市政协办，市法院。

瑞金市人民政府办公室秘书股

2023年6月14日印发

附件 1:

中心城区区域类别示意图



附件 2:

生产生活设施及其他地上附着物补偿标准

序号	项目		单位	单价(元)	备注
1	室内外水池、洗衣、洗手池		立方米	120	废弃不用的不予补偿。
2	沼气池		座	1500	包括周围水泥地面。 废弃不用的不予补偿。
3	土围墙		立方米	45	
4	石、砖围墙		立方米	200	
5	钢架棚围墙		平方米	100	按立面计算。
6	砖砌体		立方米	240	
7	石砌体		立方米	260	
8	手压井(机钻井)		口	1200	包括井台及周围水泥地面。 废弃不用的不予补偿。
9	村庄公用砖砌水井		口	3660	
10	家用柴、煤灶 (固定砌筑)	砖砌、水泥面层	口	1000	有两个灶口的另补 200 元。
		砖砌、瓷砖面层	口	1200	
		土砖砌、石灰面层	口	700	
11	石板材灶台		米	260	含洗菜盆、水龙头、柜门等。
12	附属房(含生产性用房、杂间、洗澡间、简易厨房、猪牛栏、厕所等)	砖混	平方米	360	
		砖木		270	
		土木及其它		150	
13	粪坑(水泥)		立方米	50	
14	粪坑(三合土)		立方米	30	
15	化粪池	二级	座	900	
		三级	座	1500	
16	水泥路面		平方米	80	
17	沥青路面		平方米	30	
18	沙石路面		平方米	16	
19	水泥坪(晒坪、院内硬化地)		平方米	65	砖石垫层,水泥抹面。贴地砖的每平方米增补 10 元。
20	三合土坪		平方米	38	三砂捣制,表面拍光。
21	砖砌八字明沟		米	40	按长度计算。
22	砖砌暗沟		米	60	按长度计算。
23	片石护坡(堡坎)		立方米	200	

序号	项目		单位	单价(元)	备注
24	砖砌护坡(堡坎)		立方米	180	
25	暗砣涵管		米	40	直径200毫米以下按40元/米补偿。直径每增加100毫米增加10元/米补偿。
26	不锈钢防盗网		平方米	65	
27	钢棚		平方米	85	未围合。
				110	已围合,有铁制栅、钢架柱、铁皮瓦。对有利用砖砌体围合的,另对其砖砌体按标准给予补偿。
28	天然气立户费		户	2300	
29	电立户费	单相	户	243	
		三相		1900	
30	自来水立户费		户	830	
31	宽带迁移费		户	8	
32	管道燃气拆装费		户	700	
33	屋顶桶式储水塔拆装费		户	150	
34	电话迁移费		户	8	
35	有线电视迁移费		户	20	
36	油烟机拆装费		台	150	
37	空调拆装费	柜机	台	300	
		挂机	台	200	
38	热水器迁移	太阳能	台	350	
		电、空气能	台	200	
39	门楼	高档装饰	米(宽度)	1800	顶盖及柱均贴大理石、花岗岩等高档材料,豪华铁艺或不锈钢门。
		中档装饰		1200	顶盖及柱均贴抛光石、瓷砖等中档材料,铁艺或不锈钢门。
		低档装饰		600	顶盖及柱粉刷,铁门或木制门。
40	活动板房		平方米	230	
41	木倒板		平方米	60	
42	增压抽水泵拆装费		台	60	
43	砖砌钢棚		平方米	260	
44	砖砌树脂瓦		平方米	280	

附件 3:

建设目标标准果园、苗圃地征地青苗补偿标准

果园类别	亩栽株数标准(株)	种植年份及补偿标准			
		1年生(元/亩)	2年生(元/亩)	3年生(元/亩)	4年以上生(元/亩)
脐橙	56	7158	9476	15495	27000
蜜柚	56	7158	9476	14848	21840
温柑、杂柑、金桔、椪柑等	88	6155	10220	14966	20973
葡萄	222	13284	22375	31466	31466
提子	222	14612	24613	34613	34613
百香果、猕猴桃	111	6120	10868	16126	21568
火龙果	111	6198	11576	18468	21316
桃、枇杷、梨	56	3542	5247	7642	9070
李、枣、柿	56	3495	5106	6872	8672
杨梅	40	4619	6914	9112	12078
青梅	40	3610	4862	6761	8096
板栗	22	2821	3262	3927	4765

备注:

1. 连片按照规范性种植, 果园管理正常, 果树枝叶浓绿, 病虫害少的果园, 认定为标准果园, 按以上标准予以补偿。

2. 2年内(含2年)长势正常苗圃、苗木, 按5000元/亩给予补偿; 长势较差或一般的, 按3000元/亩-4000元/亩给予补偿。

3. 2年以上苗圃、苗木, 分类进行补偿:

一类为精品苗木(苗圃), 取得苗木生产营业执照, 苗木生长旺盛, 管理规范整齐, 无明显病虫害, 种植苗木整齐有序, 疏密度合理, 基本无缺株, 修剪整形明显, 按2万元/亩给予补偿, 缺株按数量相应核减, 增加数量不增加补偿。

二类为普通苗圃, 取得苗木生产营业执照, 苗木生长一般, 养护管理一般, 有明显杂草, 种植不整齐, 同一品种苗木大小杂乱, 基本无缺株, 修剪整形不到位, 按1.2万元/亩给予补偿, 缺株按数量相应核减, 增加数量不增加补偿。

三类为较差苗圃, 苗木基本自然生长, 杂草与多种类型苗木混生, 种植无序, 按4000元/亩给予补偿。

4. 对征地范围内需征收的园林苗木, 按财政相应信息价50%的标准进行征收补偿。

5. 建苗园、建圃园年限认定: 由市住保安置中心牵头, 组织相关部门、乡镇调查核实认定。如有争议, 由专业机构认定。

6. 果园内水管、药管、大棚等按评估价值进行补偿。

7. 零星果树按种植年份、分品种, 根据标准果园亩栽株数平均计算每株价值给予补偿。

8. 征地红线一经确定, 预征收土地公告发布后抢种的一律不予补偿, 只按预征收土地公告发布前的作物种类给予补偿。

附件 4:

城区商业用房（住改非房屋）地段类别对照表

类别	地段
一类	临红都广场一楼店面；八一北路：瑞金饭店至金一路口；红都大道：瑞金大桥至向阳路口；八一南路：中国银行至西门口；沿江路：瑞金大桥至双清桥以北；绵水路：红都大道路口至金一路口；步行街（绵江小区）
二类	绵水路：金一路口至金都大道路口；红都大道：瑞金大道东至瑞金大桥、向阳路口至龙珠路口；八一南路：西门口至红都大桥；八一北路：金一路口至金都大道；沿江路：彩虹桥至瑞金大桥；东升街：步步高酒店至东升社区居委会；金都大道：龙珠路口至盐业公司、公安局至彩虹桥段南面；中山南、北路；向阳南、北路；双清街；柳渡街；绵水北路：中国工商银行（金都大道支行）至体育馆；华塘路；金一路
三类	金二路；金三路；京里街；金都大道西延：龙珠路口至瑞金大道西；金都大道东延：彩虹桥至红都大道；桦林路：桦林北路；金都大道路口至洪瑞苑；桦林南路：洪瑞苑至红都大道；十四米大道；龙珠路；龙珠北路；长征大道；象泽大道：红都大桥至象湖路；解放路；解放西路；金都大道：八一北路北延路口至峰景；沿江路：瑞金大道至峰景、双清桥以南至绵江加油站；金桥路：东林学校至金塘下；东升街：东升社区居委会至瑞金大道；瑞金大道；象泽大道：象湖路口至 206 国道；三九路；中山南路（糖厂桥头南端至瑞金大道南）；青年路；瑞明路；城东农贸市场至瑞金大道北