

全南县人民政府办公室

全府办字〔2024〕15号

全南县人民政府办公室 关于印发《全南县石背水库工程建设项目土地 征收及房屋拆迁补偿安置方案》的通知

各乡（镇）人民政府、城市社区管委会，县政府各部门，县属、驻县各单位：

经县政府同意，现将《全南县石背水库工程建设项目土地征收及房屋拆迁补偿安置方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

全南县石背水库工程建设项目土地征收及房屋拆迁补偿安置方案

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》《江西省征收土地管理办法》《全南县征收土地管理办法》等有关规定，结合我县实际，制定本方案。

一、征收范围

全南县石背水库工程建设项目红线范围内的国有、集体土地和集体土地上的房屋，具体征收范围详见规划红线图(附件1)。

二、征收人、征收部门、实施单位、被征收人

征收人：全南县人民政府

征收部门：全南县自然资源局

实施单位：社迳乡人民政府、陂头镇人民政府

被征收人：红线范围内的土地所有者、使用者及房屋所有权人

三、征收补偿依据

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. 《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)
5. 《全南县征收土地管理办法》(全府发〔2010〕5号)

6.《全南县人民政府〈关于调整全南县征地补偿标准的通知〉》
(全府字〔2020〕54号)

7.《全南县征地拆迁资金管理办法》(全府办字〔2022〕61号)

四、签订协议期限和搬迁期限

协议签订期限：本方案下发之日起至2024年4月24日。

地上附着物和房屋搬迁期限：具体时间以双方协议确定时间为准。

五、集体土地征收部分

(一) 拟征收土地权属

本次征收为全南县石背水库工程建设项目规划红线范围内的集体土地。

(二) 拟征收的集体土地、农作物、地上附着物等补偿标准

本次征收涉及土地补偿和安置补助费按照《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)规定的标准执行,征收涉及农作物、地上附着物等均按照《全南县人民政府〈关于调整全南县征地补偿标准的通知〉》(全府字〔2020〕54号)规定的标准执行(具体补偿标准详见附件2、附件3)。

(三) 被征收农民参加基本养老保险方式

被征收土地涉及的农业人口参加基本养老保险按照《江西省人民政府办公厅关于切实做好被征地农民参加基本养老保险相

关工作的通知》（赣府厅字〔2022〕56号）、《赣州市人民政府办公室关于进一步规范被征地农民参加基本养老保险有关问题的通知》（赣市府办字〔2023〕100号）、《全南县人民政府关于印发全南县被征地农民参加基本养老保险实施细则的通知》（全府发〔2015〕12号）、《全南县人力资源和社会保障局关于转发〈江西省人力资源和社会保障厅关于进一步规范被征地农民参加企业职工基本养老保险等事项的通知〉的通知》（全人社字〔2017〕57号）等规定执行。

六、集体土地房屋征收

（一）拟征收房屋权属

本次征收为全南县石背水库工程建设项目规划红线范围内集体土地上的房屋。

（二）拟征收房屋结构、面积和性质的认定

1. 合法房屋面积按以下原则认定：

（1）持有不动产权证的，以产权证载明的建筑面积为准；

（2）持有规划许可证或宅基地批准文件的，按照批准占地面积以内的实际建筑面积进行认定；

（3）依法享有“一户一宅”合法权益但权证不齐全的，2016年10月31日之前建成的按实际面积认定；之后建成的按占地面积120平方米以内、建筑层高三层以下（含第三层）、总建筑面积350平方米以内的实际建筑面积进行认定。

（4）房屋的实际建筑面积以征收实施单位聘请的测绘机构

实测面积为准。如被征收人对实测面积有异议的，可申请复核；对复核结果仍有异议，被征收人和征收实施单位可聘请有资质的测绘机构重新测绘，费用由被征收人自行承担。

2. 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）在征收土地告知书发布后，抢建、搭建、加层的建（构）筑物；

（4）在 2016 年 10 月 31 日之后未经批准建成的占地面积超过 120 平方米以上部分，以及建筑层高四层以上（含第四层）或建筑面积超过 350 平方米以上部分；

（5）征收土地告知书发布后，在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、房屋装修，以及设立新的房屋租赁等不当增加补偿费用的行为，一律不予补偿。

（三）住宅房屋和装修补偿、生产生活设施及其他地上附着物补偿标准

住宅房屋按附件 4 标准执行，装修补偿按附件 5 标准执行，如装修补偿每平方米超过 250 元的，由征收实施单位聘请评估公司评估确定。生产生活设施及其他地上附着物按附件 6 标准执行。

七、涉及国有土地部分

本次拟使用涉及的国有土地补偿和安置补助费参照《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)规定的标准执行。

征收涉及农作物、地上附着物等均参照《全南县人民政府〈关于调整全南县征地补偿标准的通知〉》(全府字〔2020〕54号)规定的标准执行。

八、征收补偿费用支付及安置方式

本次征收土地的补偿费用包含土地补偿费、安置补助费及青苗和地上附着物补偿费、房屋征收补偿费等,均采取货币补偿安置方式。符合“一户一宅”的,采取货币补偿和宅基地安置方式。采取宅基地安置方式的,由被拆迁农户自行选择符合规划等要求的地块按程序申请建房。

九、房屋征收奖励和补助

1. **搬家补助。**由征收人按被征收合法主房建筑面积7元/平方米给予被征收人一次性现金补偿。

2. **过渡安置费。**由征收人按被征收合法主房建筑面积8元/平方米·月给予征收人一次性现金补偿,过渡安置期限为6个月,被征收人领取过渡安置费后自行解决过渡问题。

3. **按时签订协议奖。**被征收人在规定期限内签订协议的,按其被征收合法主房建筑面积给予80元/平方米的奖励,若按时签订协议,但未在搬迁规定时间前搬迁弃房的(搬迁协议确定的时间),不享受此奖励政策。

4. **按时弃房奖。**在规定期限内(搬迁协议确定的时间)完成

搬迁弃房的，经验收后，按其被征收合法主房建筑面积给予 120 元/平方米的奖励。在规定期限（搬迁协议确定的时间）之后搬迁弃房的和主房已倒塌属土地征收的不享受此奖励政策。

- 附件：
1. 征收规划红线图
 2. 土地、农作物、地上附着物征收补偿标准
 3. 果树征收补偿标准
 4. 住宅房屋结构、装修、附属房屋补偿标准
 5. 装修价格目录标准
 6. 生产生活设施及其他地上附着物补偿标准

抄送：县委办，县纪委县监委，县人大办，县政协办，县人武部，
县委各部门，县法院，县检察院，群众团体。

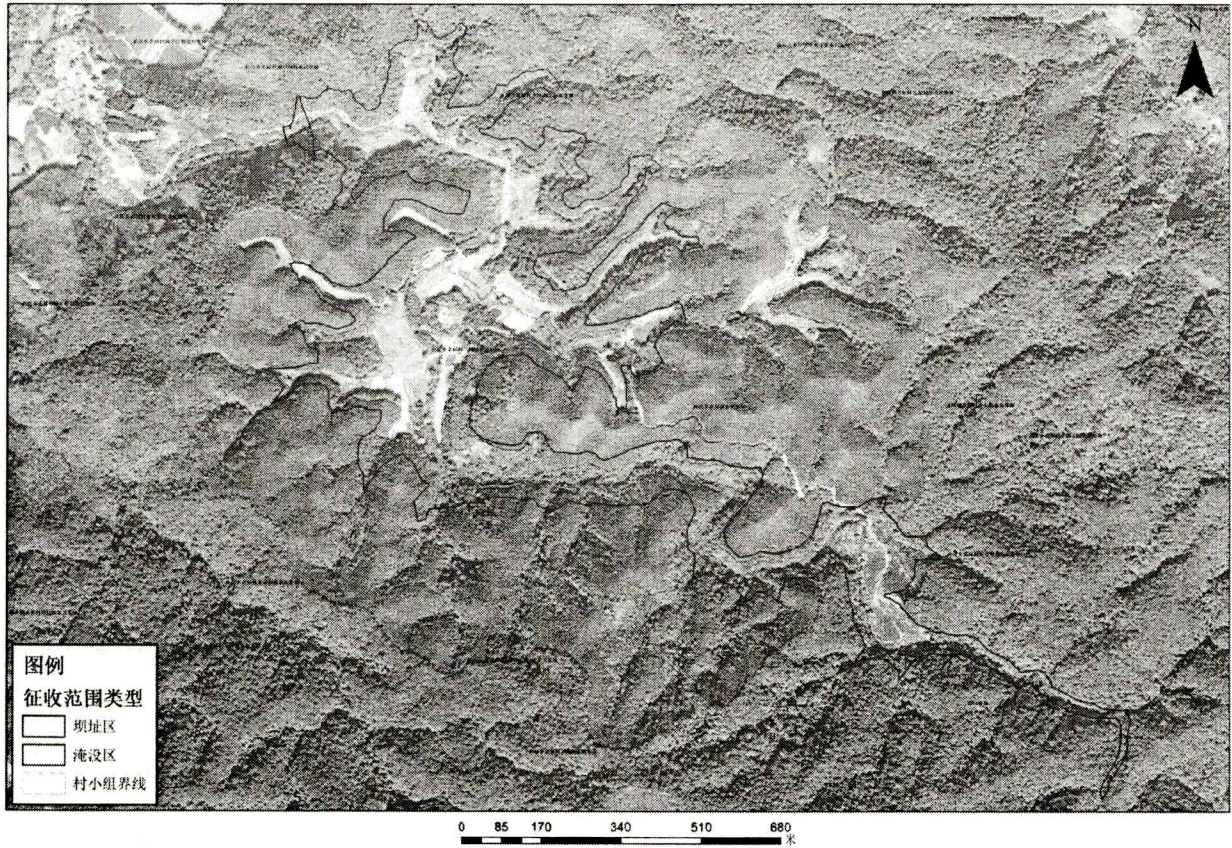
全南县人民政府办公室

2024年3月25日印发

附件 1

征收规划红线图

江西省全南县石背水库工程项目土地征收示意图



附件 2

土地补偿和安置补助费补偿标准

单位：元/亩

乡 镇 (单位)	水田	旱地	宅基地	林地	荒山、荒滩及 其他未利用地
	征地农户	征地农户	征地农户	征地农户	征地农户
社迳乡	42100	42100	42100	29470	25260
陂头镇 (潭口 林场)	43100	43100	43100	30170	25860

农作物、地上附着物征收补偿标准

名 称	类 别	标 准
青苗费	水田、旱地	1300 元/亩
	鱼塘	2000 元/亩
坟墓	无名坟	1500 元/穴
	私坟	3000 元/穴
	祖坟(1 门碑石)	5000 元/穴

备注：祖坟在 1 门碑石的基础上每增加 1 门碑石增加 800 元。

附件 3

果树征收补偿标准

单位：元/株、根

品种	补偿标准				备注
	小	中	大	特大	
毛竹(根)	3元/根				
黄竹(根)	2元/根				
茶叶、油茶(株) 110株/亩(上限)	8	15	25	/	
桐树、棕树等(株)	8	20	30	/	
柑桔(株) 80株/亩(上限)	30	50	80	/	
葡萄(株) 300株/亩(上限)	10	35	65	/	
脐橙、柚子(株) 70株/亩(上限)	40	60	85	120	
桃、梨、李、石榴、柿、枣、 杨梅、枇杷等果树(株) 50株/亩(上限)	20	40	60	220	
板栗(株) 30株/亩(上限)	20	50	120	220	
银杏(株) 30株/亩(上限)	20	80	150	300	

- 备注：1. 设有上限的果树品种最高按上限株数给予补偿，超出部分不予补偿；低于上限株数的按实际株数补偿。
2. 果园内房屋、水电、硬化路等配套设施及有关构筑物，按有资质评估公司评估的价格给予补偿。
3. 尚未种植经济农作物的标准梯带（宽3.5m以上）按1000元/亩补偿。
4. 黄竹直径3cm以上（含3cm）的给予补偿，直径3cm以下的不予补偿。
5. 精品果园、果树及绿化苗圃、茶叶园可采取按有资质评估公司所评估的价格补偿。
6. 特大脐橙、柚子是指果树五年以上（含五年）；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）。

附件 4

住宅房屋结构、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。	740	每平方米不超过250元(详见装修价格目录)
	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。	690	
	三类	房屋已封顶、但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	540	
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。	630	
	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。	560	
	三类	房屋已封顶、但门、窗不齐，内外墙均无粉刷。	380	
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。	480	
	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。	450	
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。	360	
附属房		砖混结构	420	
		砖木结构	380	
		土木结构	320	
简易结构		铁制栅、钢架柱、瓦	130	
		木板墙、砖木柱架、水泥砂浆或砖地面	90	
		木板墙、砖木柱架、素地面	60	
空心房	主房	房屋结构完好	30	
	附属房	生产性用房	20	
	残垣断壁	部分已倒塌	10	

附件 5

装修价格目录标准

门窗类			
序号	名称	单位	单价 (元/单位)
1	塑钢门	樘	450
2	西式门	樘	700
3	纱窗门	樘	150
4	铝合金推拉门	平方米	160
5	铝合金玻璃门	樘	400
6	单门防盗门	樘	(现场看品牌) 800-1600
7	双门(层)防盗门	樘	1600
8	(铁皮)防盗门	樘	300
9	木质推拉门	平方米	400
10	双层木质玻璃推拉门	平方米	400
11	折叠铁门	平方米	100
12	普通铁门	平方米	300
13	大铁皮门	樘	250
14	铁皮门	樘	220
15	卫生间门	樘	400
16	卷闸门	平方米	100
17	卷闸门(电动)	平方米	200
18	玻璃吊樘门	樘	400
19	木质吊樘门	樘	450
20	大门套	套	300
21	造型大门套	平方米	450
22	小门套	套	200
23	窗帘盒	米	30
24	窗套	米	20
地砖类			
序号	名称	单位	单价 (元/单位)
1	30*30 地砖	平方米	50
2	40*40 地砖	平方米	60
3	50*50 地砖	平方米	75
4	60*60 地砖	平方米	80
5	20*20 地砖	平方米	40
6	80*80 地砖	平方米	100
7	60*40 墙砖	平方米	80
8	35*35 釉面砖地面	平方米	60
9	20*30 墙面瓷砖	平方米	60

10	40*25 墙面砖	平方米	80
11	大理石地面	平方米	120
12	马赛克瓷砖地面	平方米	40
13	仿木纹釉面砖	平方米	75
14	外墙(墙面)白瓷砖	平方米	50
15	水磨石	平方米	50
16	玻璃隔板	平方米	110
17	木地板	平方米	50-180
18	背景墙木板	平方米	50-100
19	30*45 瓷板墙裙	平方米	80
20	花瓷板墙面	平方米	60
21	花瓷板墙面(高级)	平方米	80
22	琉璃瓦	平方米	100
吊顶系列			
序号	名称	单位	单价(元/单位)
1	石膏板吊顶	平方米	70
2	塑料扣板吊顶	平方米	65
3	铝板吊顶	平方米	90
4	木质吊顶	平方米	60-100
5	造型吊顶	平方米	180
6	铁皮吊顶	平方米	80
隔断类			
序号	名称	单位	单价(元/单位)
1	大石膏线	米	30
2	小石膏线	米	10
3	艺术隔断	平方米	300
4	单木板隔断	平方米	80
5	砖墙隔断	平方米	275
6	大木角线	米	100
7	小木角线	米	40
8	隔热层(水泥块)	平方米	30
9	现浇楼板	平方米	70
10	铝合金玻璃隔断	平方米	100
11	大石膏花	个	50
12	小石膏花	个	30
13	瓦隔热层	平方米	130
14	石膏圆盘	个	50
洗手系列			
序号	名称	单位	单价(元/单位)
1	大理石洗手台	个	400-600
2	贴瓷操作柜(带门)	米	400

3	贴瓷操作柜(无门)	米	300
4	简易操作台	米	100
5	大理石操作台	米	150
6	大理石贴面操作柜(带门)	米	600-800
7	大理石贴面操作柜(无门)	米	400-600
8	陶瓷洗手盆	个	250
9	不锈钢洗手盆	个	150
10	花池	平方米	50

橱柜系列

序号	名称	单位	单价(元/单位)
1	鞋柜	平方米	300
2	壁柜	平方米	300
3	橱柜	平方米	300
4	吊柜	平方米	300
5	衣柜	平方米	400-500
6	木质电视柜	平方米	300
7	地柜	平方米	300
8	书桌	平方米	300
9	书柜	平方米	300

零星系列

序号	名称	单位	单价(元/单位)
1	铁架招牌	平方米	60
2	门楼	平方米	350
3	钢筋架	平方米	80
4	(不锈钢)防盗网	平方米	100
5	铁防盗网	平方米	80
6	铁扶手	米	80
7	不锈钢扶手	米	100
8	钢管扶手	米	120
9	木扶手	米	200
10	空心方钢管	米	40
11	花瓶柱栏杆	米	140

附件 6

生产生活设施及其他地上附着物补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	备注
1	沼气池	座	2000	废弃不用的不予补偿
2	手压井(摇井)	口	500	废弃不用的不予补偿
3	小明井	口	1200	距地面 4 米以内, 废弃不用的不予补偿
4	大明井	口	1800	距地面 4 米以上, 废弃不用的不予补偿
5	化粪池	口	1200	
6	砌体	立方米	360	砖围墙
		立方米	250	片石围墙
7	水泥坪	平方米	30	砖石垫层, 水泥抹面; 贴地砖每平方米增加 10 元
8	水泥路	立方米	260	
9	砖砌八字明沟	米	30	按长度计算
10	砖砌暗沟	米	60	按长度计算
11	暗砣涵管	米	40	直径 200 毫米以下
12	电话迁户	户	100	
13	有线电视迁户	户	150	
14	宽带迁户	户	100	
15	太阳能搬迁	台	600	
16	空调搬迁	台	200	
17	室内外水池、洗衣、洗手池	立方米	300	贴瓷砖
		立方米	200	未贴瓷砖
18	货币补偿供水销户	户	500	
19	货币补偿供电销户	户	1000	
20	无瓷小灶台	座	300	无瓷大灶台 400 元
21	贴瓷小灶台	座	500	贴瓷大灶台 600 元
22	大无烟灶	座	800	
23	小无烟灶	座	500	
24	蹲盆	个	100	
25	抽水马桶	个	300	