

# 横峰县人民政府文件

横府发〔2024〕1号

## 横峰县人民政府 关于印发《横峰县规范征地管理工作的 实施意见》的通知

横峰经济开发区管委会、兴安街道办、各乡镇人民政府、新篁办事处，县政府各有关部门：

《横峰县规范征地管理工作的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



# 横峰县规范征地管理工作的实施意见

为加强土地征收征用管理，规范征地程序，切实维护被征地农民的合法权益，保障征地工作顺利推进，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》《江西省征收土地管理办法》等法律法规和《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）文件的有关规定，结合本县实际，现提出如下实施意见。

## 第一章 总 则

**第一条** 在横峰县行政区域内征收征用农村集体土地的补偿适用本实施意见。国家和省重点交通、能源、水利等基础设施建设项目的征地补偿标准，按照省政府有关规定执行。

非农建设用地需要收回国有农林牧渔场的国有农用地、未利用地，符合国家规定的，参照执行邻近农村集体土地的征地补偿标准。

**第二条** 县人民政府负责组织实施本行政区域内的征收工作，各乡镇（街道、办事处）、各相关部门按照职能分工，各司其职，各负其责，切实做好对本辖区内被征地农村集体经济组织农民的补偿、安置和社会保障工作。具体职责如下：

1、**县自然资源局**负责具体实施本行政区域内的征收土地工作，承担征收土地红线划定和勘测定界，土地、青苗等调查确认，征地补偿安置方案中土地、青苗等补偿内容拟订，协议签订，补偿费用测算及拨付等工作。

2、**各乡镇（街道、办事处）**负责做好被征地农村集体经

济组织和农民思想工作，协助做好征收土地的组织实施、政策宣传、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。农村集体经济组织、村民委员会、村民小组应当配合做好征收土地工作。

**3、县发改委**负责将土地征收事项纳入国民经济和社会发展年度计划。

**4、县委政法委**负责征地社会稳定风险评估统筹协调、督促指导、预防和处置预案措施的备案审查工作。

**5、县财政局**负责征收土地的土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用、被征地农民社会保障费用、拆迁费、临时安置费等相关经费筹措工作。

**6、县住房保障中心**负责并会同乡镇（街道、办事处）做好全县征地范围内房屋征收工作。

**7、县交通运输局**负责公路建设征地红线图的划定并提供有关公路建设的征地红线图。

**8、县林业发展中心**负责征收林地的审查、报批工作，做好林地权属争议调解等工作；负责打击非法转让林地权属行为按时间要求办理项目林地占用指标的申报。负责指导项目单位对苗木、苗圃、特殊树种的评估认定工作。

**9、县农业农村局**负责指导农村集体经济组织成员身份确认、监督集体所有的征收土地补偿费用在农村集体经济组织内部分配使用等工作。

**10、县民政局**负责协助乡镇（街道、办事处）核对征地范

围内坟墓墓主、数量及政策指导工作。

**11、县人社局**负责被征地农民基本养老保险统筹规划、政策落实工作,组织实施被征地农民基本养老保险政策宣传和办理参保等工作。

**12、县审计局**负责土地征收补偿安置资金管理和使用情况的监督,实时公布审计结果。

**13、县司法局**负责征收范围内“社区矫正对象、安置帮教对象”人员的管理,加大宣传教育力度,配合乡镇(街道、办事处)、自然资源局做好征地范围内的证据保全、土地征收中的行政复议与依法诉讼工作。

**14、县信访局**负责指导与征地工作有关的信访事项的处理。

**15、县供电公司、电信公司、移动公司、联通公司、广电网络公司**负责土地征收范围内的管(杆)线及时迁移。

**第三条** 征地地类参照自然资源部全国土地分类有关文件的标准实行,地类认定原则上以现状为准。

## **第二章 土地征收补偿标准**

**第四条** 土地征收补偿标准按照省人民政府公布的征地区片综合地价确定,该标准由土地补偿费和安置补助费组成,构成比例为 1:1,不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地以外的其他土地、农村村民住宅、其他地上附着物等的补偿费用,以及采用除货币以外其他方式对被征地农民生产生活进行安置的费用。

单位：元/亩

地类 乡镇	耕地、园地、人工高产油茶园、养殖坑塘、其他农用地、农村集体建设用地(集体经营性建设用地除外)	林地	未利用地
兴安街道办	46000	32200	27600
岑阳镇 莲荷乡 葛源镇 新篁办事处	43300	30310	25980
姚家乡 龙门畈乡 港边乡 青板乡 司铺乡	42000	29400	25200

### 第五条 土地征收工作经费标准

- 1、乡(镇、街道)征地工作经费为 2000 元/亩;
- 2、县自然资源局征地工作经费为 1000 元/亩。

## 第三章 临时征用土地补偿标准

**第六条** 临时用地补偿费：占用耕地、园地、人工高产油茶园、养殖坑塘及农村集体建设用地按每年 2800 元/亩，占用林地按每年 1200 元/亩，占用未利用地按每年 700 元/亩。

## 第四章 集体土地上房屋征收补偿标准

### 第七条 房屋拆迁依据

- (一)《中华人民共和国宪法》;
- (二)《中华人民共和国土地管理法》;
- (三)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (四)《中华人民共和国城乡规划法》;

(五)《中华人民共和国行政强制法》;

(六)其它涉及此项工作的相关法律法规。

### 第八条 房屋拆迁与补偿原则

房屋拆迁与补偿遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

### 第九条 签约期限

签约期限：拆迁决定公告即日起30天为签订房屋拆迁与补偿协议时间。

### 第十条 房屋拆迁与补偿安置方式

房屋拆迁补偿采取宅基地安置(房屋按重置价补偿)和一次性货币补偿二种方式,拆迁户无论一栋还是多栋房屋只能选择其中一种补偿方式,不能交叉选择。

(一)选择一次性货币补偿方式的房屋(正房)拆迁补偿标准(不另行安排宅基地):

1、 <u>框架结构</u>	<u>1397 元/m<sup>2</sup></u>
2、 <u>砖混结构</u>	<u>1290 元/m<sup>2</sup></u>
3、 <u>砖木结构</u>	<u>1100 元/m<sup>2</sup></u>

(二)选择安置宅基地补偿方式的房屋(正房)拆迁补偿标准(该价格为重置价格):

1、 <u>框架结构</u>	<u>1197 元/m<sup>2</sup></u>
2、 <u>砖混结构</u>	<u>1090 元/m<sup>2</sup></u>
3、 <u>砖木结构</u>	<u>900 元/m<sup>2</sup></u>

### 第十一条 被拆迁房屋建筑面积的认定办法

(一)对拆迁范围内房屋建筑面积认定以聘请有资质的房产测绘机构实际丈量为准。

## （二）附属房屋

1、被拆迁房屋不与主体结构相连且只供生产生活使用的（含猪栏、谷仓、杂物间、厨房、卫生间等）被认定为附属房，附属房补偿标准详见第十三条。

2、主体房屋没有厨房和卫生间设施且与主体结构相连的厨房和卫生间可按正房补偿。

## 第十二条 补偿范围、标准和计算方法

### （一）补偿范围：

- 1、被拆迁房屋价值的补偿（含装饰装修）；
- 2、因拆迁房屋造成的拆迁费、临时安置费的补偿；
- 3、其他地上附着物。

### （二）补偿标准：

- 1、对被拆迁房屋（正房）价值按重置价补偿确定。
- 2、装饰装修：按拆迁时点同期市场价进行评估补助。
- 3、附属房、拆迁费、临时安置费、其他地上附着物等补偿标准详见第十三条。

### （三）面积计算方法

1、被拆迁房屋面积的计算以建筑面积为准。若项目规划房屋拆迁红线内，同一被拆迁人（或同一产权人）有两处或两处以上被拆迁房屋的，应符合“一户一宅”的原则，其房屋面积应合并在一起计算补偿。房屋建筑面积的计算办法按照国家《房产测量规范》执行。

2、尖顶的建筑面积按以下规则计算：

①尖顶高度 2.20m（含 2.20m，下同）以上部位按建筑面积的 100%计算。

②尖顶高度 2.20m 以下部位,按檐高和脊高之和的平均数与标准层高 3.3 米之比乘以投影面积折算建筑面积。

③与正房同期建设且结构(简易结构的除外)相连的尖顶列入正房面积补偿,其余情况的按附属房补偿。

3、层高低于 2.20m 以下的建筑物,建筑面积按以上规则计算,所得面积不列入房屋正房面积,按附属房补偿。

4、地下室的建筑面积按以下规则计算,所得面积计算为房屋正房面积。

其建筑面积计算方式为:地下室层高在 2.20m(含 2.20m)以上的按建筑面积的 100%计算,地下室层高在 2.20m 以下的按地下室高度与标准层高 3.3 米比例折算建筑面积。

### 第十三条 附属物及有关迁移费补偿标准

名称	价格
附属房	框架结构: 791 元/m <sup>2</sup> 砖混结构: 659 元/m <sup>2</sup> 砖木结构: 527 元/m <sup>2</sup> 简易结构: 200 元/m <sup>2</sup>
拆迁费	补偿 2500 元/次, 均补偿两次。
临时安置费	按每户每月 1000 元补偿, 补偿 12 个月。
移装费	空调: 柜式 300 元/台, 台式 500 元/台; 太阳能: 1500 元/台; 有线电视: 400 元/户; 电话宽带: 200 元/户; 自来水: 500 元/户; 家用电: 300 元/户; 抽油烟机 100 元/个
水泥硬化	10cm(含 10 cm) 以上 60 元/m <sup>2</sup> ; 10cm 以下 30 元/m <sup>2</sup> 。
围墙	①围墙: 一砖一眠(含石基础) 120 元/m <sup>2</sup> ; 三斗一眠(含石基础) 100 元/m <sup>2</sup> ; 水泥空心砖(含石基础) 90 元/m <sup>2</sup> ; 水泥抹面每面每平方米补 15 元。②挡土墙 260 元/m <sup>3</sup> 。
井及压水井	压水机 500 元/个; 普通水井 1000 元/口; 深水井 3000 元/口
三相电	300 元/KW

注: 特殊附属物按市场状况结合成新评定

### 第十四条 安置方式



(一) 选择一次性货币补偿方式的不作其他任何安置。

(二) 选择宅基地安置方式：

1、安置地点：由当地乡镇人民政府、街道、办事处确定。

2、安置对象限定：拆迁地村集体组织成员，按照“一户一宅”的原则，同一被拆迁人有两处（含两处以上）的房屋只能安排一块宅基地。

3、安置用地的四通一平由当地乡政府负责。

**第十五条** 拆迁期限、拆迁过渡方式和过渡期限。

被拆迁人以自行过渡为主，按标准补偿临时安置费，临时安置费起算时间自被拆迁人腾房出屋并经验收合格之日开始。

**第十六条** 优惠政策

(一) 免征个人所得税

房屋拆迁补偿款免征个人所得税；

**第十七条** 房屋拆迁补偿纠纷处理及司法强制

(一) 在房屋拆迁工作实施过程中，房屋拆迁实施部门和被拆迁人在《方案》确定的签约期限内，经多次协商达不成补偿协议；或者被拆迁房屋所有权人不明确的，由房屋拆迁实施部门报请横峰县人民政府按照相关文件作出《房屋拆迁补偿决定书》，并在房屋拆迁范围内公告。被拆迁人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

(二) 被拆迁人在法定的期限内，不申请行政复议或不提起行政诉讼，在行政决定规定的期限内又不拆迁的，依法申请横峰县人民法院强制执行。

(三) 被拆迁人在拆迁补偿协议约定的时间内不搬空交房的，属被拆迁人违约，所有奖励取消；被拆迁人或承租人逾期

拒不搬空交房的，依法提起诉讼。

### **第十八条 房屋拆除原则**

被拆迁人腾空房屋后，由建设项目工作领导小组办公室统一组织拆除，被拆迁人和其它单位不得擅自拆除，以确保人民群众生命财产安全。

### **第十九条 其它相关问题**

(一)房屋拆迁范围确定后，被拆迁人不得在房屋拆迁范围内实施新建、扩建房屋、改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

(二)签订补偿协议时，被拆迁人应持身份证、户口本、结婚证及房屋手续到场。被拆迁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。被拆迁人签约后，应将被拆迁房屋建房手续交付相关部门注销。

(三)因房屋拆迁需要拆迁的电力、广电、邮电、通讯、排水、路灯、环卫设施等，一律由其产权单位按照规定时限负责迁建。

## **第五章 其他地上附着物征收补偿标准**

### **第二十条**

- 1、水田、旱地青苗补偿费: 1200 元/亩;
- 2、果园、油茶园青苗补偿费: 1200 元/亩;
- 3、养殖坑塘迁移费: 1200 元/亩。

### **第二十一条 林木补偿标准**

- (一)天然林的青苗补偿费为 600 元/亩;
- (二)人工林青苗补偿费为 1000 元/亩;

(三) 房前屋后的零星果树:

- 1、幼龄树补偿标准为 8 元/棵;
- 2、未结果树补偿标准为 15 元/棵;
- 3、初果期树补偿标准为 28 元/棵;
- 4、盛果期树补偿标准为 50 元/棵;
- 5、衰老期树补偿标准为 40 元/棵。

(四) 房前屋后的其他树种:

- 1、2 米以下的树木补偿标准为 10 元/株;
- 2、2 米以上 5 米以下的树木补偿标准为 25 元/株;
- 3、5 米以上的树木补偿标准为 45 元/株。

#### **第二十二条 苗圃地苗木补偿标准**

对可以移植的成片苗木、花草、果园等多年生经济植物，支付移植费。

移植费超过植物价格或者不能移植的，作价收购，作价收购的植物移交由当地乡镇（街道、办事处）处置。

#### **第二十三条 坟墓迁移费补偿标准**

坟墓迁移费: 800 元/座。

**第二十四条** 对地上附着物征收补偿标准有争议的可以聘请第三方专业评估机构评估，经项目指挥部研究同意后补偿。

**第二十五条** 本实施意见未及的土地和地上附着物征收的特殊事项由项目单位研究决定，涉及影响全局的、重大的事项报县政府研究同意。

## **第六章 征收土地程序**

**第二十六条** 拟征收土地相关前期工作。

(一) 制订征地工作方案。拟征收土地的建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，已经编制国土空间规划的，拟征收土地的建设活动应当符合国土空间规划。根据我县经济发展需要，对拟成片征收或单独选址建设项目用地申请经审查受理的土地，由自然资源局配合项目单位共同拟订工作方案并报县政府批准。

(二) 征收土地预公告。征收土地前，县自然资源局在拟征收土地所在的乡镇(街道、办事处)和村、村民小组范围内，以在公共场所张贴等方式发布征收土地预公告，并在县人民政府门户网站公布。征收土地预公告包括征收范围、征收目的、征收用途、开展土地现状调查工作的安排、征收土地工作机构及其联系方式等内容。预公告时间不少于十个工作日。

自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建，包括新建、改建、扩建房屋或者其他建筑物、构筑物，种树、种草或者种植其他作物等；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

(三) 土地现状调查、确认。县自然资源局会同乡镇(街道、办事处)和项目单位召集拟征收土地所有权人、使用权人，对土地的位置、权属、地类、面积及其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况进行现场调查，调查结果由参与各方签字确认。

拟征收土地所有权人、使用权人不能参加土地现状调查的，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，可申请公证机构对调查行为以及调查结果进行证据保全。

土地或附着物、青苗权属人应当提供被征收土地的合法权

属证件或其他合法资料。如存在权属争议的，应及时向县自然资源局或相关部门申请权属纠纷受理。对权属存在争议的地块，由争议双方自行举证，根据相关法律法规进行调处。

权属争议的处理不影响征收工作的进行。在权属争议作出最终决定前，对争议标的物的补偿金由争议双方的共同上级组织保管，按最终的权属决定文书进行支付。

（四）征收土地社会稳定风险评估。实施征收土地的项目指挥部或责任单位为我县征地社会稳定风险评估牵头单位，负责对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案，并向县委政法委（维稳部门）备案。

（五）征收土地补偿安置方案公告。县人民政府组织自然资源、财政、住建、住保、人力资源和社会保障、农业农村、林业、民政等有关部门拟定征收土地补偿安置方案。征收土地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

征收土地补偿安置方案拟定后，县自然资源局在拟征收土地所在的乡镇（街道、办事处）和村、村民小组范围内，以在公共场所张贴等方式公告征收土地补偿安置方案，并在当地人民政府门户网站公布，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。

（六）组织征地听证。过半数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县自然资源局应组织听证。根据听证会、征求意见的情况，县自然资源局按照法律、法规的规定，修改完善征地补偿安置方案，报县人民政府批准。

(七) 签订征收协议。县自然资源局会同乡镇(街道、办事处)与被征地农村集体经济组织、地上附着物和青苗权利人,协商签订征收土地协议及地上附着物、青苗补偿协议。

## **第二十七条 征收土地报批及组织实施**

(一) 征地报批。征收土地前期工作完成后,县自然资源局应当自签订土地征收补偿协议之日起二年内提出征收土地申请,经县人民政府审定,按规定逐级报有批准权的人民政府审批。

(二) 征收土地公告。征收土地申请经依法批准后,县人民政府在收到征收土地批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡镇(街道、办事处)和村、村民小组范围内,以在公共场所张贴等方式发布征收土地公告,并在当地人民政府门户网站公布。公告时间不少于十个工作日。

征收土地公告应当包括征收土地批准机关、批准文号、批准时间以及征收土地范围、征收时间等具体工作安排、救济渠道和期限等内容。

对个别未达成征地补偿安置协议的,县人民政府在征收土地公告发布之日起四十五日内,依据土地现状调查公示结果、征地补偿安置方案、补偿登记结果等,作出征收土地补偿安置决定并送达征收土地所有权人、使用权人,依法组织实施。

(三) 落实征地补偿。按征收土地协议规定的时间内全额支付征收土地的各项费用。

征地补偿费用由县财政统一拨付到县自然资源局,再拨到被征收土地的乡镇(街道、办事处)村财代理专户。农村集体经济组织应当在收到土地补偿费、安置补助费之日起三十日内制定分配使用方案,并将不少于百分之八十的土地补偿费和全

部的安置补助费支付给被征地农民。土地补偿费分配使用方案应当公平、合理，不得损害妇女、儿童以及其他弱势群体的合法权益，依法经本农村集体经济组织成员的村民会议讨论决定，并书面报告乡镇人民政府、街道、办事处。

征收土地补偿费用的收支明细应当及时在征收土地所在的乡镇（街道、办事处）和村、村民小组范围内，以在公共场所张贴等有利于社会公众知晓的方式公布，公布时间不少于三十日。

（四）落实被征地农民安置措施。征收土地完成后，县自然资源局和县人力资源和社会保障局要在县人民政府的统一领导下，落实社保安置、就业扶持、留地安置等措施。

（五）土地征收工作完成后，自然资源、人力资源和社会保障等有关部门要建立健全征收土地档案管理制度，按照档案管理有关规定收集、整理、保管征收土地全过程中的各项资料。

## 第七章 法律责任

**第二十八条** 违反本实施意见规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，适用其规定。

**第二十九条** 乡（镇）人民政府、街道、办事处以及县直有关部门违反法定权限或者程序进行征收土地和补偿安置的，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。

**第三十条** 农村集体经济组织以及村民委员会、村民小组的成员，违反本实施意见第二十七条第三款规定的，依法给予处分。

## 第八章 附则

**第三十一条** 本实施意见自公告期满之日起实施,原横峰县人民政府办公室《关于印发横峰县征收集体土地青苗和地上附着物补偿价格方案的通知》(横府办字〔2020〕15号)同时废止。

**第三十二条** 本实施意见在实施过程中若因国家、省、市征地补偿、社会安置保险政策调整,从其新规定。

**第三十三条** 本实施意见由县自然资源部门负责解释。