

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2021〕16号

关于印发《城南片区重点项目建设所涉房屋征收拆迁补偿安置方案》的通知

梅江镇人民政府，县政府有关部门，县属、驻县有关单位：

《城南片区重点项目建设所涉房屋征收拆迁补偿安置方案》经第十八届人民政府第23次常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

宁都县人民政府办公室

2021年4月18日



城南片区重点项目建设所涉房屋征收拆迁补偿安置方案

为加快推进城市建设，进一步增强城市承载能力和综合服务功能，提升城市功能和品质，县委、县政府决定启动城南片区开发建设，为推动片区内重点项目建设，需对城南片区重点项目用地范围内房屋实施征收拆迁。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）等有关法律、法规规定及宁府发〔2011〕15 号文件精神，结合工作实际，特制定本方案。

一、征收拆迁范围

本方案适用梅江镇怀德路以南，凌云大道以西，永宁路以北，翠微峰大道以东范围内（非棚户区改造区域）的重点项目（包含：阳都大道、文安路西延、崇文路西延、宁都县第四小学改扩建、永宁路西延等重点项目）。

二、拆迁补偿安置方式

（一）对持有合法土地权证的（非棚户区改造区域）拆迁户，可选择以下拆迁补偿安置方式。

1. 经协商拆迁户同意拆迁的，可选择返还建设用地的方式进行安置。

2. 经协商达不成一致或拒不协商的，只进行货币补偿安置。拒不拆迁的，依法依规强制执行。

（二）对未经处理的违章建筑的（非棚户区改造区域）拆迁户，可选择以下拆迁补偿安置方式。

1. 同意协商拆迁的，可选择按一定比例返还建设用地的方式

进行安置。

2. 不同意协商拆迁的，依法进行强制拆除；强制拆除后，不作任何土地返还及补偿。

三、征收补偿及拆迁安置

（一）征收补偿

1. 城南片区重点项目建设所涉房屋征收拆迁补偿，地上建筑物、构筑物的补偿及其他补偿、补助按照《宁都县规划区房屋征收补偿安置实施办法》（宁府发〔2011〕15号）文件规定执行。主体房屋地上建筑物已经倒塌的，可凭拆迁户持有的合法土地权证在符合一户一宅条件的前提下给予土地返还，不作其他任何补偿。对持有国有土地使用权证的拆迁户，证载面积大于实际认定可返还的面积，多出部分按该拆迁地段的基准地价予以补偿。

2. 房屋征收拆迁补偿安置原则上以拆迁户所持有合法土地使用权证为依据，国有土地应提供房产证；对未能提供产权证明但有明确产权人，且在2007年9月30日之前未经批准自行建设（含未经批准擅自改扩建）的房屋，由梅江镇政府、县自然资源局、县住建局、县城市建设执法大队、房屋所在地的村委会等单位对被征收房屋进行合法性认定，对认定为合法有效部分按91.36元/m²的标准向县住建局补缴费用后可进行拆迁补偿安置。

3. 拆除2007年10月1日之后未经批准擅自改扩建的房屋，主体房屋有合法土地权证的部分按1:1的比例返还安置土地，无证部分按未经处理的违章建筑的标准执行。地上建筑部分不作任何补偿。

4. 拆除未经处理的违章建筑（违章建筑的认定以县人民政府

的相关文件为依据), 地上建筑部分不作任何补偿。

(二) 拆迁安置

1. 安置原则。实行“谁先弃房、谁先安置”的原则。严格执行谁先签订协议、弃房或拆除房屋、空地交付使用, 谁优先在集中安置小区内选择建房位置。

2. 安置地选址。本方案所涉的两宗拆迁安置用地位于梅江镇土围村大坪组和高坑村九中西侧, 仅用于城南片区重点项目建设所涉拆迁户安置建房。具体为:

(1) 宁都县兴业佳苑小区(土围村大坪旧城改造拆迁安置小区), 位于凌云大道西侧, 土围预留地块东侧, 规划人才住房(宁贤府小区)北侧, 文安西路南侧, 具体位置以规划红线图为准。

(2) 高坑村在宁都九中西侧, 凌云大道南延以西, 规划第七中学以东及建设路以北, 具体位置以规划红线图为准。

当上述两宗集中安置用地面积无法满足城南片区重点项目建设拆迁户安置建房时, 由梅江镇牵头, 县自然资源局、县住建局、县城市建设执法大队等单位部门配合, 负责按相关程序另行选址集中安置。

3. 安置地建房要求。拆迁安置户在集中安置地内建房必须符合安置地总体规划方案要求, 严格按照“统一规划放线、统一图纸建设、统一立面造型”三统一规划原则建设四层半; 严格按照审定的规划建设方案进行建设, 并在规定时间内完成房屋建设。返还拆迁安置建房用地的长、宽及立面造型等以规划方案确定的为准。

4. 拆迁安置返还比例

(1) 凡拆除持有合法土地权证的主体房屋，可在集中安置小区内选择返还非临路（街）住宅和临路（街）商住建设用地，并按以下比例返还安置土地。

①选择返还非临路（街）住宅建设用地的，按主体房屋占地面积 1: 1 的比例返还安置土地。

②选择返还临路（街）商住建设用地的，按主体房屋占地面积 1: 0.6 的比例返还安置土地。拆迁户按完成被征收房屋拆除顺序依次优先选择返还临路（街）商住建设用地，选完为止。未选到临路（街）商住建设用地的，只能选择非临路（街）住宅建设用地。

③若拆迁户符合相应条件既要选择非临路（街）住宅建设用地，又要选择临路（街）商住建设用地安置的，必须先选择临路（街）商住建设用地后方可再选择非临路（街）住宅建设用地。

(2) 拆除未经处理的违章建筑（违章建筑的认定以县人民政府的相关文件为依据），主体房屋占地面积按以下比例返还安置集体建设土地，且只能在集中安置小区内选择返还非临路（街）住宅建设用地。具体标准如下：

- ①已建基础的按 1: 0.25 返还安置土地；
- ②已建成一层的按 1: 0.33 返还安置土地；
- ③已建成二层的按 1: 0.41 返还安置土地；
- ④已建成三层的按 1: 0.49 返还安置土地；
- ⑤已建成四层的按 1: 0.57 返还安置土地；
- ⑥已建成五层的按 1: 0.65 返还安置土地；

⑦已建成六层的按 1: 0.73 返还安置土地;

⑧已建七层(含七层)以上的均按 1: 0.81 返还安置土地。

(3) 拆迁户按以上比例计算返还安置用地面积, 选择完一块安置地以后, 剩余面积在 30 m² (含本数) 以上的, 允许再选一块安置地; 剩余面积在 30 m² (不含本数) 以下的, 允许其且仅有一次在拆迁户之间自行调剂合并, 且达到 30 m² 以上后可另选一块安置土地, 未调剂合并的, 由政府统一回购拆迁户剩余安置面积。

5. 不足部分土地补差价格及规定

(1) 选择返还非临路(街)建设用地, 按比例返还后不足规划方案审定建房面积(原则上在 120 m² 内)的, 不足部分在 30 m² (含本数) 以内的按安置价进行补差, 不足部分超过 30 m² 的部分按市场优惠价进行补差。

(2) 选择返还临路(街)建设用地, 按比例返还后不足规划方案审定建房面积(原则上在 120 m² 内)的, 不足部分按市场优惠价进行补差。

(3) 调剂合并户不足规划方案审定建房面积(原则上在 120 m² 内)的, 不足部分按市场优惠价进行补差。

(4) 安置地不足部分补差价格及政府统一回购价格标准。

宁都县兴业佳苑小区(土围村大坪旧城改造拆迁安置小区):

①安置价: 非临路(街)建设用地 1500 元/m²。

②市场优惠价: 非临路(街)建设用地 6500 元/m², 临路(街)建设用地 8500 元/m²。

③由政府统一回购价格: 非临路(街)建设用地回购价为

6500 元/m²，临路（街）建设用地回购价为 8500 元/m²。

高坑村宁都九中西侧安置地块：

①安置价：非临路（街）用地 1000 元/m²。

②市场优惠价：非临路（街）用地 6000 元/m²，临路（街）建设用地 8000 元/m²。

③政府统一回购价格：非临路（街）建设用地回购价为 6000 元/m²，临路（街）建设用地回购价为 8000 元/m²。

6. 奖励措施

持有合法土地权证和按规定程序认定并完善相关手续后的拆迁户（不含违章建筑拆除户），在 2021 年 5 月 31 日之前完成拆迁的，采取奖励安置土地或安置土地折价奖励的方式予以奖励，由拆迁户自由选择其中一种奖励方式，未在规定时间内完成拆迁的不予以奖励。

（1）奖励安置土地标准。

①选择返还临路（街）建设用地建房的，可按确认的主体房屋占地面积的 12%奖励安置土地。

②选择返还非临路（街）建设用地建房的，可按确认的主体房屋占地面积的 20%奖励安置土地。

（2）折价货币奖励标准。

①选择返还临路（街）建设用地建房的，可按确认的主体房屋占地面积的 12%给予安置土地折价奖励，价格执行相对应的拆迁安置地块政府统一回购价。

②选择返还非临路（街）建设用地建房的，可按确认的主体房屋占地面积的 20%给予安置土地折价奖励，价格执行相对应的

拆迁安置地块政府统一回购价。

四、拆迁安置地块土地性质及办证

(一)对持有集有土地使用权证和按规定程序认定并完善相关手续后的拆迁户，原则上应安置在集有建设用地上建房。若拆迁户有意愿办理国有出让手续，其返还安置地块必须选择在指定的区域内，购买部分缴清土地补差款，整宗地交国有土地出让金后，方可办理国有出让用地手续。由县自然资源局依法按相关规定收取。

(二)对持有国有土地权证的拆迁户，返还安置地块必须选择在指定的区域内。返还面积部分可直接办理国有用地手续(国有划拨性质土地应按相关规定转为国有出让后方可办理国有出让用地手续)，购买部分缴清完土地补差款并补交国有土地出让金后，方可办理国有出让用地手续。由县自然资源局依法按相关规定收取。

(三)用地和报建事宜由县自然资源局、县住建局等相关职能部门负责，相关规费由拆迁户自行解决。拆迁户必须在规定的时间内提供办证相关资料，由梅江镇政府会同县房屋征收服务中心负责统一办理。

五、县城规划区内其他确需参照本方案拆迁安置的，由县政府组织相关部门会议研究决定。

六、本方案由县住建局（县房屋征收服务中心）负责解释。