

衡阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法

(修订征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，切实维护被征地农村集体经济组织、被拆迁人等权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于衡阳市行政区域内依法征收、征用或使用集体土地及拆迁房屋、其他地上附着物、青苗、附属设施等的补偿。

国务院、省人民政府对公路、铁路、水利、水电工程等基础设施建设涉及集体土地征收补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 市人民政府统一领导全市征地拆迁工作，并负责市本级征地拆迁补偿安置工作。各县（市、区）人民政府负责本行政区域内征地拆迁补偿安置工作。

市、县（市、区）自然资源主管部门为本行政区域征地拆迁补偿安置工作主管部门。

各相关职能部门按照各自职责做好征地拆迁补偿安置相关

工作。

第四条 市征地拆迁事务中心负责市本级的征地拆迁补偿安置具体工作。

各县（市、区）人民政府参照前款规定设立征地拆迁机构，负责其本行政区域内的征地拆迁补偿安置具体工作。

第五条 建立市本级征地拆迁补偿安置标准、退出宅基地补偿使用费标准动态调整机制，适时调整方案由市自然资源主管部门提出，报市人民政府批准后实施。各县（市、区）人民政府参照执行。

第六条 征地补偿费归农村集体经济组织所有；拆迁房屋、其他地上附着物、青苗、附属设施等的补偿费归所有权人所有。

第二章 征收程序

第七条 发布土地征收预公告。需要征收土地的，在拟征收土地所在的乡（镇）和村务公开栏或者村民小组显著位置公开发布土地征收预公告。

第八条 开展土地现状调查。市、县（市、区）自然资源主管部门（或授权其他机构）应当组织开展拟征收土地现状调查，内容包括土地的权属、地类、面积，以及房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息。

第九条 开展风险评估。开展拟征地社会稳定风险评估，

对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，出具社会结论性意见报告。

第十条 编制征地补偿安置方案。市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门编制征地补偿安置方案，并在拟征收土地所在的乡（镇）、村、村民小组公开发布征地补偿安置公告，公告不少于30日。

第十一条 申请听证。在征地补偿安置公告期内，二分之一以上被征地农村集体经济组织成员以该集体经济组织提出申请听证的，市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门应当组织召开听证会。

第十二条 补偿登记。被征地集体经济组织、村民或其他土地使用权人应当在征地补偿安置公告规定的期限内持土地权属证明等相关资料办理补偿登记。未在规定期限内办理补偿登记的，以土地现状调查确认的结果为准。

第十三条 签订征地拆迁补偿安置协议。应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

第十四条 发布土地征收公告。市、县（市、区）人民政府应当自征收土地批准后发布土地征收公告，并组织实施。

第十五条 被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况进行公布，接受监督。

第十六条 被征收人应当在征地补偿安置方案规定的或征地拆迁补偿协议约定的期限内腾地。

征地拆迁补偿费用足额支付后，被征收人在规定或协议约

定的腾地期限内拒绝腾地的，由市、县（市）、南岳区人民政府自然资源行政主管部门依法作出限期腾地决定；逾期拒不履行的，申请人民法院依法强制执行。

第三章 补偿与安置

第十七条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、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，并安排被征地农民的社会保障费用。

第十八条 土地征收预告公告发布后，在拟征地上抢插、抢栽、抢种的青苗，抢搭、抢建的建（构）筑物及其他附属设施和抢装饰装修的，不予补偿。

自土地征收预告公告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理下列手续：

- （一）新建、改建房屋，土地转让、抵押；
- （二）户口的迁入，但因出生、婚嫁、退役军人或大中专院校学生应届毕业生、刑满释放等依法办理的除外；
- （三）以拟拆迁房屋为经营场所的工商、税务登记；
- （四）特种养殖证；
- （五）土地承包权、经营权流转；

(六) 其他有碍征地拆迁工作的。

有关部门应将土地征收预告送达相关部门，告知不得办理前款规定的各项手续。

违反法律法规和本办法规定办理上述手续的，不得作为征地拆迁补偿安置的依据。

第十九条 被征收土地的补偿费按区片综合地价进行补偿，费用包含土地补偿费和安置补助费，其标准按照省人民政府公布的标准执行。

征收专业菜地、专业鱼池补偿标准修正系数分别为 1.25、1.15。专业菜地、专业鱼池由县级以上人民政府农业农村主管部门认定。

落实和完善社保安置，被征地农民社会保障按市、县（市、区）人民政府有关规定办理。

第二十条 非农业建设经批准使用国有农场、林场、牧场、渔场的土地，以及乡镇（街道）村（社区）公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织以外的集体所有的土地，参照本办法规定的土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费标准补偿。

第二十一条 对被拆迁人房屋的补偿包括：

- (一) 房屋结构补偿和装饰装修补偿；
- (二) 因拆迁房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

第二十二条 拆迁房屋有下列情形之一的认定为合法房屋：

(一) 已依法取得不动产登记权属证书的房屋，以权属证书为准；没有取得权属证书的房屋，以用地批准文件和规划相关批准文件为准；

(二) 通过继承取得的房屋；

(三) 户籍迁出前取得的合法房屋。

第二十三条 合法房屋结构补偿标准按附件 1，房屋装饰装修补偿标准按附件 2。

第二十四条 房屋拆迁补偿方式：重新安排宅基地建房、提供安置房、货币补偿。

拆迁房屋为住房的被拆迁人只能按上述一种方式进行补偿。市本级在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内（城市开发边界线内），只能选择提供安置房或者货币补偿。

第二十五条 重新安排宅基地建房的需要符合村庄规划要求，按附件 1、2 规定的标准补偿。

宅基地的平整费用等列入征地拆迁成本由征拆实施部门负责；如自行负责平整宅基地的给予被拆迁人补助费 200 元/m²。

第二十六条 选择提供安置房的，以拆迁合法住房面积为安置房面积标准，被拆迁房屋按附件 2 规定的标准补偿。成套安置房面积超出安置标准 10%以下（含 10%）的，由被拆迁人

按多层 2200 元/m²、高层 2600 元/m²的价格为标准按楼层测算价格购买，超出 10%的部分按建设成本购买。

第二十七条 市本级拆迁合法住房选择货币补偿的，按附件 1、2 规定的标准补偿后，被拆迁人退出宅基地使用按合法住房底层面积给予 5000 元/m²的补偿费。

第二十八条 拆迁学校、寺庙、乡镇（村、组）集体办公用房等，按附件 1、2 规定的标准补偿，再按房屋补偿总额（结构补偿+装修补偿）的 50%给予货币补贴。

第二十九条 对所得补偿不足以购买或自行建设房屋的特困供养户，各级人民政府和相关部门应将其纳入保障房等受助范围，或采取其他有效措施以保证其住有所居。

第三十条 拆迁住房给予搬迁费 20 元/m²/次，按其拆迁合法住房建筑面积计算。重新安排宅基地建房、提供安置房期房的搬迁费按 2 次计算；提供安置房现房、货币补偿按 1 次计算。

附属用房不予以计算。

第二十一条 拆迁住房造成临时（过渡）安置费用的按下列规定补偿：

（一）临时安置补偿费标准按合法住房建筑面积给予 6 元/m²/月；

（二）重新安排宅基地建房的临时（过渡）安置费的计算时间为 18 个月。

（三）提供安置房的临时（过渡）安置费的计算时间为签

订协议之日起至交房之日止，增加3个月。

（四）货币补偿的按合法住房建筑面积给予临时安置补偿费72元/m²；

第三十一条 青苗和附属设施实行包干与分类补偿相结合的方法。

农用地上的青苗和附属设施按附件3-1的标准进行包干补偿。果园、茶园等按附件3-2的标准进行补偿。

苗圃的移栽按附件3-3、3-4的标准进行补偿。

第三十二条 对被拆迁人房屋内外的设施和房前屋后的青苗，除按附件3-3、3-4、3-5所列项目外进行包干补偿（含移装、移植费或砍伐费等）。其包干补偿费以被拆迁合法住房底层面积为准，补偿标准为200元/m²。

第三十三条 坟墓的迁移补偿按本办法附件4的标准补偿。

第三十四条 本办法没有明确规定但应当给予补偿的，协商确定补偿标准。不能协商一致的，根据具备相应资质的评估机构的评估结果，作为补偿依据。

第四章 奖励

第三十五条 被征收人积极主动配合入户测量、提供产权证明等相关资料并在规定期限内签订房屋拆迁补偿安置协议，并在规定期限内主动搬迁的，可以按下列规定给予被征收人奖

励，逾期未签订协议的不予奖励。具体如下：

（一）按期签约、搬迁奖励。

根据被征收人在《征地补偿安置方案公告》公布或签约公告规定时间内签约、搬迁的，按时段、分档次给予被征收人奖励。拆迁合法住房根据签约、搬迁时间分3个档次按房屋补偿总额（结构补偿+装修补偿）的20%、15%、10%奖励；

拆迁学校、寺庙、乡镇（村、组）集体办公用房、附属用房等根据签约搬迁时间分3个档次按房屋补偿总额（结构补偿+装修补偿）的10%、8%、6%奖励。具体分段时间和分3个档次标准在各项目的房屋征收补偿方案中明确。

（二）拆迁住房选择货币补偿的奖励。被征收人选择货币补偿的，给予合法住房补偿总额（结构补偿+装修补偿）的20%奖励。

第五章 责任追究

第三十六条 采取暴力、威胁或伪造、变造相关物证书证等方法妨碍征地拆迁安置工作，对相关责任人员依法依规追究责任。

在征地拆迁补偿安置工作中，对不严格执行本办法的单位相关责任人员依法依规追究责任。

第六章 附 则

第三十七条 本办法所称被征地农村集体经济组织成员，是指征地时依法享有该集体土地承包权、承担该集体义务的居民。

第三十八条 各县（市）、南岳区人民政府参照本办法执行，也可自行制定办法标准，但不得低于本办法规定标准的80%。

第三十九条 本办法自公布之日起施行。其他有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

本办法实施前，已实施征地拆迁工作的，按原规定的标准执行。

- 附件：
- 1.房屋结构补偿标准
 - 2.房屋装饰装修补偿标准
 - 3-1.青苗和附属设施包干补偿标准
 - 3-2.果园、茶园等青苗补偿标准
 - 3-3.苗圃移栽搬迁补偿标准
 - 3-4.零星风景苗木补偿标准
 - 3-5.其他地上附着物补偿标准
 - 4.坟墓迁移补偿标准

附件 1

房屋结构补偿标准

单位：元/平方米

序号	项目名称	结构要求	补偿标准	备注
1	框架结构	桩基础或筏板基础，造型复杂，承重部分为钢筋混凝土结构，卡墙，全现浇楼面和现浇坡屋顶，琉璃瓦屋面，屋面上部有隔热层。房屋四周水泥砖排水明沟或暗沟，层高 4 米以上。	1400	1、村民个人附属用房按降低一个类别标准补偿。 2、简易厕所、牲舍；看守瓜、菜、鱼的简易建筑或临时棚以及楼顶隔热用途或地面非抢搭的铁棚按 200 元/m ² 补偿，有门窗环保砖结构简易棚房、阳光钢棚按 350 元/m ² 包干补偿（包含装修补偿）。 3、人字顶、隔热层、地下层补偿面积计算方法：结构层高 2.2 米以上按全面积计算。低于 2.2 米按系数计算，按同类结构价标准补偿，不计入安置面积。
2	砖混一级	以砖墙、柱、梁共同承重，现浇或预制楼面、楼梯，地面水泥拉毛，平顶、现浇坡屋顶或瓦屋面。屋顶与顶层之间有现浇或预制楼面隔离的，按国家标准计算建筑面积，但其结构按该层实际结构标准计算。	1250	
3	砖混二级	以砖墙为承重，预制楼面、楼梯，平顶，地面水泥拉毛，瓦屋面与顶层之间为预制楼面隔离的，按国家标准计算建筑面积，但其结构按该层实际结构标准计算。	1130	
4	砖木	以砖墙为承重，无预制楼面、楼梯，瓦屋顶，地面水泥拉毛。	750	
5	土木结构	土砖或土筑墙，部分红砖墙，或木屋架，瓦屋顶或油毡、杉木皮屋面或稻草屋面。	550	

房屋建筑面积的计算按照中华人民共和国国家标准房产测量规范（GB/T17986-2000）执行

附件 2

房屋装饰装修补偿标准

单位：元/平方米

序号	装修装饰标准	结构要求	补偿标准	备注
1	一级	室内地面贴瓷砖、大理石、实木地板，电视机背景墙，吊灯，罩式油烟机，厨房、卫生间贴墙砖，其他室内墙壁、顶面刮胶，金属窗，部分防盗网，各种不锈钢门、包门或金属、塑钢推拉门，外墙贴瓷砖或刷涂料，水泥、不锈钢扶手，水、电、卫设施齐全。	650	征拆实施单位根据装饰装修缺项情况进行扣减；室外厕所、简易棚、钢棚房、临时搭建棚房不予补偿。
2	二级	室内水泥地面或少量贴瓷砖或大理石，室内墙壁、顶面粉白，金属窗或与木门、厨房、卫生间贴墙砖、木窗混杂，一般照明设施，外墙水泥拉毛或粉白、前后墙贴瓷砖，普通钢铁扶手或砖砌扶手，水、电、卫设施齐全。	550	
3	三级	内墙水泥粉刷或粉白，木门、木窗，一般照明设施，外墙无粉刷或外墙前后贴少量瓷砖，水、电设施齐全。	360	
4	四级	内墙水泥粉刷或粉白，木门、木窗，简单照明设施，外墙无粉刷或外墙前后贴少量瓷砖	260	

青苗和附属设施包干补偿标准

单位：元/亩

土地类别	包干补偿标准		补偿要求
	青苗	设施	
水田	3500	5500	1、农用地上所有青苗和附属设施按该土地类别征地面积包干计算补偿；农用地上无附属设施的，按该土地类别附属设施补偿标准的50%补偿。 2、征收土地时，地上无农作物时不予青苗补偿。 3、水库水塘兼养鱼的，已投放鱼类的按邻近水田青苗50%补偿，未投放的不予补偿。 4、鱼塘干塘按800元/亩，补偿到所有权人或承包权人。 5、国家电网杆线的搬迁，另行按相关部门标准执行。 6、农电线杆的搬迁在设施包干补偿费用范围内。
菜地	5000	7000	
专业鱼池（含特种养殖）	6000	7000	
旱地	3000	3000	
林地	3000	1000	
未利用地	1500（不区分青苗和附属设施）		

果园、茶园等青苗补偿标准

单位：元/亩

序号	类型	苗期	定植期	始果期	盛产期	备注
1	枣、梨、柚	1200	2400	4600-5800	13200-14400	<p>1、桔树等树的栽种必须符合《中国主要造林树种的栽种要求》；上述补偿中包括套种或混栽的其他作物的补偿。</p> <p>2、桔、桃、李、柚等合理栽植密度 60-80 株/亩；茶园合理栽植密度 80-90 蔸/亩；超过合理栽植密度的按亩给予补偿；未达到合理密度的按从低标准折算为亩给予补偿。</p> <p>3、两种或多种果树及其他经济作物混栽的，以栽种最多的一种计算补偿，其余不另计算补偿。</p>
2	桃、李、桔等	1000	2100	2300-3500	8400-11200	
3	茶园（专业精制）	1200	2400	4500-5600	12000-14000	
4	油茶（套种一般）	1200	1300	2000-3000	3500-7000	
5	药材	6000				
6	草莓	8000				<p>草莓合理密植度 9000 株/亩，葡萄合理密植度 600 株/亩，红提合理密植度 260 株/亩，生产期由农业农村部门认定。</p>
7	葡萄、红提等	苗期	试产期	定产期		
		6000	11000	24000		
8	其它经济作物	5000	9000	13000		

苗圃移栽搬迁补偿标准

品种	规格		合理种植密度 (株/亩)	补偿标准 (元/亩)	备 注
	胸径	高度			
各种苗圃		1m 以下	2000-3000	5000-7500	<p>1、村民个人利用自家承包地种植的苗木应予移栽的执行此标准，不另补偿其它费用。</p> <p>2、种植密度低于标准的按实际密度补偿。</p> <p>3、本补偿标准包括苗木搬迁移植的人工工资、车辆运输（含吊车）等一切费用。</p> <p>4、胸围、胸径以离地 1.3 米处为准。</p> <p>5、该户有不同规格零星苗木移植时，第 1 株按从高计算。</p>
	4cm 以下	1m 以上	700-1000	7500-9000	
	4-9cm		600-700	9000-13500	
	10-19cm		300-450	15000-25000	
	20cm 以上		150-200	30000-39000	

零星风景林木补偿标准

品种	规格		第 1 株补偿标准 (元/株)	第 2 株以上 补偿标准 (元/株)	备 注
零星风景林木	胸围	胸径	1200	240	1、村民个人利用房前屋后的风景苗木应予移栽的执行此标准。 2、异地移植的地点由被征地单位(个人)自行解决,不另补偿其他费用。本补偿标准包括苗木搬迁移植的人工工资、车辆运输(含吊车)等一切费用。 3、该户有不同规格零星苗木移植时,第 1 株按从高计算。但最高补偿计算零星风景林木总数不得超过 30 株。
	25-47cm	8-15cm			
	48-75cm	16-24cm	1700	500	
	76-91cm	25-29cm	2000	850	
	92cm 以上	30cm 以上	2400	1200	

其他地上附着物补偿标准

序号	项目	名称	单位	单价(元)	备注
1	院墙	24 厘米眠墙	m ²	145	包括基础部分,另墙上抹水泥的加50元/m ² 。
		24 厘米空斗墙		100	
		13 厘米墙		80	
		通透式围墙		150	
		304 不锈钢围栏、围墙		150	
		201 不锈钢围栏、围墙		120	
2	沼气池		个	5000	混凝土结构,容积在 10 立方米以上,设施包括导气管、进料管、出料口、抽渣管等。
3	护坡	片石护坡	m ³	350	未用水泥砂浆砌按补偿标准的80%补偿
		砖护坡		520	
		混凝土护坡		600	
		风化石护坡		240	
4	井	砖砌(预制)井	m	500	直径 1.5 米、深 10 米内;超过 10 米的每增加 1 米单价增加 10%。
		石砌井		400	
		土井		300	直径 1.5 米、深 3 米内。
		压水井	口	2000	
		机械钻井	口	6000	超过 40 米的,每增加 1 米加 100 元。含电机、水泵、水管等补偿。
5	道路	混凝土道路	m ³	600	基础、垫层不计方。
		水泥坪		560	

备注: 拆迁栋户房屋的生活设施水井按最高不超过2口计算。

坟墓迁移补偿标准

序号	类别	单位	搬迁及墓碑移装费用(元)	新购坟地补贴(元)	备注
1	无主土坟墓	冢	500	城镇规划区以外每家坟墓补贴新购坟地费 3000 元	无主土坟墓由组集体经济组织代迁,公告期满后,对无主坟墓和已经按标准给予补偿后仍拒不按期搬迁的坟墓,依法实行代迁或由用地单位作深埋处理。 埋葬时间1年以内的新坟在相应类别的基础上增加1500元的搬运费。同一家坟增加一块碑的,搬迁费增加1500元。
2	土坟墓	冢	2000		
3	有碑无围栏坟墓	冢	3500		
4	有碑有红砖水泥围栏坟墓	冢	5000		
5	有碑有麻石或大理石围栏坟墓	冢	8000		