

PJDR-2020-00001

# 平江县人民政府文件

平政发〔2020〕2号

## 平江县人民政府 关于印发《平江县集体土地征收与房屋拆迁 补偿安置办法》的通知

各乡镇人民政府，平江高新区、福寿山汨罗江风景区，县直各单位：

《平江县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》已经平江县第十七届人民政府第33次常务会议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

平江县人民政府

2020年1月7日

# 平江县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法

## 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行为，切实维护被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人的合法权益，保障各项建设顺利进行，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》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《征收土地公告办法》（国土资源部令第10号）、《岳阳市人民政府关于印发〈岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（岳政发〔2019〕2号）等有关规定，结合平江县实际，制定本办法。

**第二条** 平江县行政区域内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作（以下简称征拆工作），适用本办法。

农村集体经济组织成员建制转为城镇居民后，其原有集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，按照本办法执行。

非农建设经批准使用国有农、林、牧、渔场的土地，以及乡镇、村公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织以外的集体所有土地，其补偿标准参照本办法执行。

国务院、省人民政府对公路、铁路、水利水电工程等基础设施项目建设涉及集体土地征收与房屋拆迁补偿安置另有规定的，从其规定。

**第三条** 平江县人民政府统一领导本县行政区域内的征拆工作。

平江县土地房屋征收管理办公室（以下简称县征收办）在县人民政府统一领导下，负责协调、组织全县征拆工作，并具体组织实施县城规划区范围的征拆工作。征拆业务性工作委托征地拆迁事务所承办。

（一）宣传国家和省、市、县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置法律法规和政策；

（二）组织相关部门具体实施现场调查、张榜公示、征拆补偿、搬家腾地、现场清表等工作，分项目制定工作方案；

（三）组织相关部门对征拆工作相关资料的真实性、合法性依法进行审定；

（四）落实辖区内参与征拆工作的有关单位和人员的廉政责任制；

（五）对辖区内被征地农村集体经济组织分配使用征地补偿款等情况实施监管，并督促其将分配使用等情况纳入村务公开内容；

（六）协助落实辖区内被征地农民生产、生活安置工作；

（七）协助对参与征拆工作的各部门实施目标考核，管理分配征地拆迁相关工作经费；

（八）其他有关征拆事项处理。

本县各乡镇人民政府为征拆工作的具体实施单位，在县人

民政府统一领导下,负责征拆过程中的补偿和安置等事务性工作。

(一)对征地拆迁项目的宣传发动及协助征收部门搞好调查摸底、补偿登记工作;

(二)组织征地拆迁补偿协议的签订,房屋拆迁补偿安置协议的签订;

(三)组织拆除已征收房屋,清表交地;

(四)负责辖内被征地农民生产、生活安置工作;

(五)负责房屋拆迁集中安置建设管理工作,分散安置协调工作;

(六)负责辖内被征地农民社会保障工作;

(七)负责辖内征拆项目相关工作经费的管理使用;

(八)依法制止拟征地项目红线范围内抢栽抢种抢建等行为;

(九)负责征地拆迁过程中的群众思想和信访维稳工作;

(十)负责其他与征地拆迁有关的工作。

**第四条** 平江县自然资源部门是征拆工作的主管部门,负责征拆工作的监督管理。

平江县财政、司法、住建、市场监管、税务、农业农村、林业、水利、民政、公安、人社、卫健、发改、审计等有关部门,按照各自职责做好相关工作。

**第五条** 村(居)委会、农村集体经济组织、村(居)民

和其他权利人应当服从国家征地需要，支持配合征拆工作。

**第六条** 平江县人民政府应当严格执行集体土地征收与房屋拆迁补偿安置法律法规和政策，建立健全征拆工作联席会议制度，研究处理征拆工作中的重大难点问题；推进土地房屋依法征收工作。

征拆工作联席会议由县政府分管副县长任召集人，政府办副主任、自然资源局局长、城投中心主任任副召集人，征收办、住建、农业农村、林业、卫健、市场监管、税务、司法、公安、人社、发改、财政、审计、水利、民政等单位分管负责人为成员。征拆工作具体实施单位和相关乡镇的有关负责人可列席联席会议，联席会议办公室设县征收办，由征收办主任兼任办公室主任。

**第七条** 建立补偿标准动态调整机制。根据平江县经济发展水平、人均收入增长幅度等情况，依据有关规定定期对本办法规定的补偿标准进行调整，具体调整幅度由县自然资源部门提出报县人民政府同意（征地补偿标准执行省人民政府规定）。

**第八条** 坚持依法征拆和阳光征拆。按照公开、公平、公正的原则，严格规范征拆程序，及时公示集体土地征收与房屋拆迁补偿安置政策、相关公告以及被征拆人基本情况、拆迁补偿安置结果等内容，接受被征拆人和社会各界的监督，维护被征拆人的合法权益。自然资源部门和征拆实施单位应当采取拍照、摄像等方式，将上述公示情况进行依据留存。

建立征拆工作信息查询制度，方便公众查询征地批复、范围、补偿、安置等相关信息。

**第九条** 平江县人民政府对在征拆工作中作出重要贡献的有关单位和个人可以依法依规给予表彰奖励。奖励资金以征拆项目为单位按征拆直接补偿资金总额的 1.25% 计提，由县征收办制订奖励方案，报县人民政府依法批准 after 拨付。

## 第二章 土地征收补偿

**第十条** 征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费（其中土地补偿费占 40%，安置补助费占 60%）。征地补偿面积按照水平投影面积计算。安置补助费可以依法调剂用于同一集体经济组织间依法批准设立的安置区建设。征地补偿费按照省人民政府公布的征地补偿标准执行，其中 10% 的征地补偿费用于被征地农民社会保障，划入被征地农民社会保障资金财政专户。

**第十一条** 被征收土地上青苗和农业附属设施按《集体土地上青苗和农业附属设施包干补偿标准》（附件 1）实行包干补偿，但宅基地及其他集体建设用地除外。

**第十二条** 林业、农业农村、市场监管等部门依法批准的大型苗木、花卉等基地，按《苗圃、花卉搬迁补偿标准》（附件 2）给予搬迁补偿。征收果园、茶园等青苗按《果园、茶园青苗补偿标准》（附件 3）予以补偿。

**第十三条** 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，由征拆补

偿安置实施单位发布迁坟公告，县征收办组织有关部门依法核实后按《坟墓迁移补偿标准》（附件4）给予迁坟补偿。

**第十四条** 土地征收补偿依据具有勘测定界资格的单位出具的《土地勘测定界技术报告》的土地分类面积，经县自然资源部门确认后实施补偿。

征地红线范围内地类现状与《土地勘测定界技术报告》不符的，由县自然资源部门负责组织乡镇人民政府、被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人、业主单位在实地调查丈量后，依法共同确认调查结果。

**第十五条** 征收土地时，地上附着物及青苗补偿费直接补偿给地上附着物及青苗的所有者。征收土地的征地补偿费统一支付给被征地农村集体经济组织。征地补偿费由被征地农村集体经济组织负责分配使用，对分配使用有争议的，由相关职能部门和乡镇人民政府负责协调处理。

农村集体经济组织应当将征地补偿费分配使用等情况纳入村务公开的内容。农业农村等部门应对农村集体经济组织分配使用征地补偿费等情况进行监督管理。

### 第三章 房屋拆迁补偿

**第十六条** 平江县人民政府授权县征收办组织县自然资源、公安、住建等有关部门，根据一户只能拥有一处宅基地等规定，对被拆迁房屋依法进行合法性认定，并予以张榜公示。

(一) 取得县房屋产权登记管理部门 1996 年 2 月 1 日以后颁发的房屋权属证书的,其房屋合法建筑面积以房屋权属证书为依据。

(二) 未取得县房屋产权登记管理部门 1996 年 2 月 1 日以后颁发的房屋权属证书的,其房屋合法建筑面积按以下规定认定:

1. 县城规划范围内 1987 年 1 月 1 日以前建设,未进行改建、扩建(1982 年 2 月 13 日以前建设的房屋)及已按当时政策处理到位的房屋,按合法建筑对待;

2. 县城规划范围内 1987 年 1 月 1 日以后建设的房屋,以建设用地批准文件和规划批准为依据;

3. 县城规划区范围外 1987 年 1 月 1 日以前建设的房屋,按合法建筑对待(1982 年 2 月 13 日以后 1987 年 1 月 1 日以前违规建设且未按当时政策处理到位的房屋除外);

4. 县城规划区范围外 1987 年 1 月 1 日以后建设的房屋,取得国土,规划或房产部门批准文件或相关权证的,县征收部门以批准文件或权证核准面积核准其合法建筑面积;

5. 被征拆人在 1987 年 1 月 1 日以后确因历史原因导致未取得相关批准手续建设的房屋,在符合一户一宅政策前提下,对于用地面积不超过 130 平方米的房屋,依法扣减占地面积相关税费后,参照合法房屋进行补偿;占地面积超过 130 平方米的,其超过部分按偏杂屋补偿标准的 60%给予补偿。



对房屋合法性认定有异议的，被征拆人应当在公示之日起7个工作日内向县人民政府申请复查，县人民政府应组织有关部门依法审查后予以认定。被征拆人对认定结果仍有异议的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

**第十七条** 被拆迁合法房屋按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》(附件5-1)和《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》(附件5-2)予以补偿。

**第十八条** 被拆迁合法房屋的内外附属设施按合法建筑面积给予160元/平方米的包干补偿。

**第十九条** 征收集体土地时未就被征收土地上的房屋及其他不动产进行安置补偿，补偿安置时房屋所在地已纳入城市规划区范围，被征拆人请求参照执行国有土地上房屋征收补偿标准的，可以采用评估方式确定补偿标准，但应当扣除已经取得的土地补偿费。

**第二十条** 在《拟征地公告》发布前依法办理了用地手续、工商营业执照、纳税证明的工商企业，其生产、营业性用房按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的2.5倍予以补偿(包括停产停业损失、工资及设备拆除、安装、搬运、新增装饰装修等因拆迁应补偿的一切费用)，其非生产、营业性用房(办公、生活用房)按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的2倍予以补偿，补偿后不再另行安

置。

**第二十一条** 村(居)民将合法住宅房屋改为生产、营业性用房,在《拟征地公告》发布前依法办理了工商营业执照且正常经营的,按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准增加30%予以补偿(包括停产停业损失、工资及核定的生产经营场所内设施运转、处置、新增装饰装修等一切费用)。

**第二十二条** 拆迁在《拟征地公告》发布前依法办理了合法手续的养殖用房,其养殖管理用房参照《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准予以补偿;养殖畜舍参照《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》对应等级予以补偿。同时,按照养殖用房合法建筑面积给予不超过200元/平方米的搬迁补偿(含转移费、停产损失和设施补偿等),不安排迁建和其他安置,不享受搬家、过渡费和奖励。

拆迁未办理合法手续的养殖用房不予补偿,但在规定期限内搬迁腾地的,可按养殖用房实际建筑面积给予不超过200元/平方米的搬迁补贴。

拆迁其他从事农业的合法生产性用房,参照《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》对应等级予以补偿。

征拆灌溉水塘必须重建的,按正常蓄水面积25000元/亩(含原水塘附属设施补偿)的标准向拥有水塘所有权的农村集

体经济组织支付造塘费。

**第二十三条** 拆迁学校、医院、寺庙、教堂等公益事业用房，按《住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的 2 倍予以补偿。

拆迁电力、通信、广播电视、给排水、燃气等设施，按评估评审结果予以补偿（法律法规另有规定的从其规定）。

**第二十四条** 拆迁在《拟征地公告》发布前依法办理了合法用地手续的预制场、砖厂、砂石场、停车场、货场、洗车场等生产生活性用房及设施，按评估价确定补偿标准，用地手续不齐全的按评估价的 60% 予以补偿。在规定期限内签约腾地的，给予实际补偿额 10% 的奖励。补偿到位后不再另行安置。

**第二十五条** 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）超过批准使用期限的临时建（构）筑物、有关批准文书中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建（构）筑物；

（二）农业生产用房、临时建（构）筑物的装饰装修；

（三）拆旧建新房屋的批准文书中明确要求按政策规定应当自行拆除而未拆除的旧房、危房及相关附属设施；

（四）已废弃的生产、生活设施；

（五）被认定为违法违规的建（构）筑物及附属设施。

**第二十六条** 被征拆人的搬家费和过渡费按《搬家、过渡费补偿标准》（附件 6）予以补偿。

**第二十七条** 被征拆人在规定期限内签订补偿安置协议

的，按被拆迁房屋（临时建筑、偏杂屋及第二十四条按评估价补偿的房屋除外）合法建筑面积给予 200 元/平方米的签约奖励；在规定期限内搬家腾地的，按合法建筑面积再给予 200 元/平方米的腾地奖励。逾期未签协议和未搬家腾地的，不予奖励。

**第二十八条** 不可预见费按概算直接补偿资金的 5% 计提，主要用于征地拆迁的司法强制执行、行政复议、行政诉讼、信访维稳、突发事件处理、困难救济、历史遗留问题处理及小额隐蔽、遗漏实物补偿等开支。

**第二十九条** 征拆工作经费和村（居）委会工作人员误工补助费，按《征拆工作费用计提标准》（附件 7）执行。

**第三十条** 采用评估方式确定补偿标准的，应当依法委托具备相应评估资质的中介机构进行评估。

县征收办应当在收到评估报告之日起 15 日内将评估报告报有关评估行政管理部门进行备案。其中土地评估报告报县自然资源部门备案，房产评估报告报县住建局备案，设施、机械设备等评估报告报县财政部门备案。

未经备案的评估报告，征拆补偿安置实施单位和有关部门不得将其作为实施补偿的依据。

#### 第四章 土地征收及房屋拆迁安置

**第三十一条** 被征地农民社会保障按照平江县被征地农

民社会保障相关政策规定执行，符合参保条件的被征地农民，依程序被确定为社会保障对象的，可自愿选择参加城镇职工基本养老保险或城乡居民基本养老保险、城镇职工基本医疗保险或城乡居民基本医疗保险，并享受上述养老保险参保缴费补贴。

### **第三十二条** 被征地农民社会保障资金的收缴：

（一）用地单位缴纳。县自然资源部门负责督促用地单位在用地手续报批前，按县人民政府规定的标准将应缴纳的被征地农民社会保障费一次性足额缴入被征地农民社会保障资金财政专户。县人社部门负责审核资金落实情况。原用地单位欠缴的被征地农民社会保障费，应按新标准重新计算并限期缴纳。

（二）为改善人居环境，保护生态，已实施征地补偿但未改变土地现状的，在实施征地补偿时，按政策交纳被征地农民社会保障资金。

（三）集体补助。在《征地补偿安置方案》批准之日起3个月内，有关单位应当将10%的征地补偿费直接划入被征地农民社会保障资金财政专户；同时将征地补偿费发放名册提交县人社部门，作为被征地农民社会保障对象的确定依据。

**第三十三条** 房屋拆迁安置主要采取货币安置、宅基地安置和安置房安置等方式，同一被征拆人只能选择其中一种安置方式。

平江县城规划区范围内的房屋拆迁，已规划集中安置区的可采用宅基地集中安置、货币安置、安置房安置。平江县城规划区范围外的房屋拆迁，原则上不采用货币安置，具备安置房安置条件的可采用安置房安置，不具备安置房安置条件的采用相对集中宅基地安置，并严格执行“一户一宅”政策。

### **第三十四条 货币安置。**

(一) 货币安置是对被征拆人的合法住宅房屋进行补偿后，政府给予自购商品房补助，由被征拆人自行购买商品房的安置方式。

(二) 选择货币安置的被征拆人按符合安置条件的家庭人口，一次性补助每人 14.4 万元购房补助费。

(三) 选择货币安置的被征拆人，不得再使用集体土地宅基地建房，但仍享有农村集体经济组织村民所享有的其他同等权利。

(四) 选择货币安置的被征拆人，按符合安置条件的家庭人口再奖励每人 4200 元。

### **第三十五条 宅基地安置。**

(一) 宅基地安置是对被征拆人的合法住宅房屋进行补偿后，由符合条件的被征拆人在依法批准的宅基地上进行重建的安置方式。

(二) 宅基地的分配，严格执行“村民一户只能拥有一处宅基地”的规定；拆除一户一栋或一户多栋房屋均只予安置一

处宅基地。

(三)集中安置宅基地的平整、通水、通电、通路及征拆安置房屋的超深基础由县人民政府统一组织实施,所涉及的费用列入征地成本。被征拆人要求分户的,新分户的承担宅基地的相关配套费用。

(四)县城规划区内集中安置宅基地每户最多不得超过120平方米。安置宅基地成本按650元/平方米核算。被征拆人按政策要求分户的,新分户宅基地成本按900元/平方米核算。

(五)符合宅基地安置的农村村民,申请宅基地自主分散安置的,由被征拆人自行承担宅基地成本费用,不收取650元/平方米的安置宅基地成本费用。同时补助每户30000元的三通一平及超深基础补助。分散安置对象按政策要求新分户的,不予补偿宅基地三通一平及超深基础费用。

(六)未达婚龄子女随父母居住不单独立户;《预征地公告》发布后,夫妻离婚的,仍按一户进行补偿安置,其补偿安置分配由当事双方自行处理。

(七)对于农户在纳入新规划控制范围前已建房屋的征收,若该农户达到分户建房条件,但因规划控制停办建房审批手续而未批准建房的,经村委会证明、乡镇人民政府调查确认他处无房屋、符合建房条件的,经县自然资源部门审查、县征收办审核并交纳宅基地相关费用后可予分户安置。

(八) 安置宅基地统一规划、联户设计、联户建设。

(九) 被征拆人符合宅基地安置条件的，按 30000 元/户的标准给予建房补助。

(十) 选择宅基地安置的被拆迁人，宅基地的安置由个人申请、乡镇组织初审后，由乡镇长审核签字申报；县征收办会同县自然资源、住建部门联合审查，并将审查结果上网公示(公示时间不得少于 7 天)，对公示期间村民提出异议的，由县征收办组织复核处理；县征收办负责汇总审核结果并报县人民政府审定。自本规定实施起，未经联合审批和县人民政府审定的，相关部门一律不得办理宅基地安置审批手续。

### **第三十六条 安置房安置。**

(一) 安置房安置是对被征拆人的合法住宅房屋进行补偿后，由其选择购买政府提供的安置房，政府给予奖补的安置方式。

(二) 选择安置房安置的被征拆人，按符合安置条件的家庭人口人均 45 平方米的建筑面积标准安置住房。

(三) 选择安置房安置的家庭实际安置面积高于或低于安置标准 45 平方米内，按约定交房时安置房市场价格计算相互找补差价。

(四) 选择安置房安置的被征拆人，不得再使用集体土地建设住宅，但仍享有农村集体经济组织村民享有的其他同等权利。



(五)选择步梯安置房安置的被征拆人，一至三楼人均奖励人民币4000元、四楼人均奖励人民币6000元、五楼人均奖励人民币9000元、六楼人均奖励人民币12000元。

**第三十七条** 平江县人民政府应组织县征收办、公安、人社、卫健、自然资源及乡镇(街道)、村(居)委会等有关部门单位对安置人员资格按下列规定依法进行审查认定,并予以张榜公示。

(一)平江县集体土地征收涉及房屋拆迁补偿安置的,以符合安置条件的家庭人口为单位核算安置,以户为单位结算,安置对象按下列情况核定:

1. 户籍一直在本集体经济组织的;
2. 户籍因婚迁入,且原户籍已注销,已成为该集体经济组织成员的;
3. 因其他原因从外地迁入本集体经济组织,且原户籍已注销,在本集体经济组织拥有集体土地使用权,分享集体经济组织生产资料的;
4. 原户籍在本集体经济组织,拥有集体土地使用权,分享集体经济组织生产资料,在特定时期购买城镇户口,后又经批准迁回原籍的;
5. 现役军人、大中专院校在校学生以及在监狱服刑的人员,可计为家庭人口数;
6. 出嫁女和外出入赘男,户籍未迁出,一直享受集体经济

组织生产资料，且在配偶所在地未享受集体经济组织生产资料和未使用宅基地建设的；

7. 符合法律政策前提下的村规民约规定更严格的，从其规定；

8. 法律法规和政策规定应予安置的其他人员。

（二）安置人员资格认定截止日为《征地补偿安置方案实施公告》发布之日。

（三）被拆迁合法房屋的产权人为本集体经济组织成员，属于独生子女家庭的，凭县卫健部门审定的公示结果，可享受增加一人的住房安置补助。

（四）有下列情形之一的不予宅基地安置：

1. 拆除一处房屋后，本家庭户仍在本集体经济组织内使用其他宅基地的；

2. 户籍因其他原因迁出，因继承财产又迁回本集体经济组织，但不享受集体经济组织生产资料的；

3. 户口未迁出本集体经济组织的公职人员（含退休人员）。

4. 在以往房屋拆迁中已进行补偿安置的人员。

对安置人员资格审查认定结果有异议的，被征拆人应当在公示之日起7个工作日内向县人民政府申请复查，县人民政府应组织有关部门复查核实后予以依法认定。

**第三十八条** 符合安置条件且无力购（建）住房的孤儿、特困供养人员、军烈属、失独家庭，经县人民政府审核确定并

经公示无异议后，另行给予5万元/户的购（建）房补助。

## 第五章 责任追究

**第三十九条** 被征拆人采取伪造、涂改土地和房屋权属、户籍等材料及其他违法行为骗取补偿（助）的，应当由相关行政部门依法追回违法所得并予以处罚；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**第四十条** 在征拆工作中，有下列情形之一的，由相关行政部门依法予以处罚；造成经济损失的，依法承担民事责任；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- （一）敲诈勒索财物的；
- （二）强揽工程建设的；
- （三）煽动、组织或参与闹事，影响社会稳定的；
- （四）阻碍征拆工作，妨碍依法执行公务的；
- （五）其他违法行为。

**第四十一条** 平江县自然资源、人社、发改、征收、民政、公安、住建、卫健、市场监督、乡镇等部门单位未按本办法规定履行职责的，由其主管部门责令改正。逾期不改正的，依法追究主要责任人员和其他责任人员的行政责任；造成经济损失的，依法予以赔偿。

相关工作人员在征拆工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

## 第六章 附 则

### 第四十二条 有关术语解释

(一) 本办法所称被征拆人，是指被征拆单位或个人。

(二) 本办法所称集体土地上农业附属设施，是指被征收土地上使用不同材质建造的水利设施、道路、沟渠、桥涵、护坡、挡土墙、温室大棚及其他为农业生产生活服务的设施。

(三) 本办法所称房屋内外附属设施，是指被征拆人的房屋庭院内外所有棚屋、花卉苗木、零星果木树木、房屋楼顶、无线电发射装置和机房、各类材质围墙、挡土墙、晒谷地坪、排水管沟、机水井、进户杆线、沼气池、化粪池等生产生活配套设施以及室内外水、电、气、网等管线设施。

**第四十三条** 本办法未明确或者未覆盖的征拆个案，由征拆工作实施单位提出申请，由县征收办组织相关单位现场调查或评估，制定补偿方案，经县自然资源部门和征收业主单位审核后，报县征拆工作联席会议研究后依法处理。

**第四十四条** 本办法报岳阳市人民政府备案后施行，2015年制定的《平江县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置实施办法》（平政办发〔2015〕8号）、《关于印发〈平江县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置实施办法〉补充规定的通知》（平政办函〔2017〕159号）同时废止，此前施行的本县规范性文件与本办法相抵触的，以本办法为准。本办法与法律法规不一致

的以法律法规为准。

**第四十五条** 本办法实施前，已发布《征地补偿安置方案实施公告》（《征地补偿安置方案公告》）的，按公告确定的标准执行，未发布公告的按照本办法执行。

附件：

1. 集体土地上青苗和农业附属设施包干补偿标准
2. 苗圃、花卉搬迁补偿标准
3. 果园、茶园青苗补偿标准
4. 坟墓迁移补偿标准
5. 5-1 住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准  
5-2 偏杂屋结构、设施要求及补偿标准
6. 搬家、过渡费补偿标准
7. 征拆工作费用计提标准

---

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县人民法院，  
县人民检察院。

---

平江县人民政府办公室

2020年1月7日印发

---

附件 1

集体土地上青苗和农业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	
		青苗补偿	附属设施		
水田		2975	3400	<p>1. 集体土地上所有青苗和附属设施按该土地类别的征地面积计算补偿。</p> <p>2. 集体土地上无附属设施的，按该土地类别附属设施补偿标准的 50% 补偿。集体土地上建有钢架大棚、智能自动灌溉系统的，按重置成本评估评审后增加补偿。</p> <p>3. 水田在插秧前已投成本，按青苗补偿标准的 50% 补偿，插秧后按 100% 标准补偿。藕田参照执行。</p> <p>4. 旱地作物冬春季青苗按 50% 补偿，夏秋季按 100% 补偿。</p> <p>5. 耕地荒芜的，不给予青苗补偿。</p> <p>6. 种植在土地坡度大于 25 度以上的青苗，计算补偿面积时，原则上以实际丈量面积为准，确因特殊情况不能实地丈量，则按征地红线图上的测算面积增加 10% 的坡比系数。</p> <p>7. 水浇地是指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物(含蔬菜)的耕地(如：专业菜地)。</p> <p>8. 水产养殖用地指没有灌溉任务专门用于水产养殖(含特种名贵养殖)的设施农用地(如：专业鱼池)。其应达到下列条件：修建规范，塘基路面达硬化以上条件，水深度常年保持在 1.5 米以上，排、灌渠及设施齐全，各类材质堤埂护坡。带有休闲功能的(含垂钓中心等)，其附属垂钓设施、停车场地、绿化景观等设施补偿费：50 亩以下(含 50 亩)的增加 2000 元/亩，50 亩以上的部分，增加 1000 元/亩。水产养殖用地以外的坑塘水面按邻近水田的 50% 予以补偿。需移塘养殖的，其青苗补偿费增加 0.5 倍(包括移塘的人工工资、车辆运输、移塘损失等一切费用)。</p> <p>9. 房前屋后自留菜地按水浇地的 80% 给予青苗补偿，不给予设施补偿。</p> <p>10. 专业芦苇地参照邻近水田补偿标准予以补偿(有专业管理机构，沟渠、道路等设施齐全，且有相应的附属产品加工场所等)</p>	
旱地		2125	1700		
水浇地		4400	9600		
水产养殖用地		4400	8000		
林地	天然林	850	425		
	人工林	1920	850		
未利用地		800			不区分青苗补偿和附属设施补偿

附件 2

苗圃、花卉迁补偿标准

单位：元/亩

品种	规格		合理种植密度 (株/亩)	补偿标准	备 注
	胸径	高度			
各种苗圃		1 米以下	2800—3000	5040	<p>1. 苗圃经营种植单位或个人须具有林业、市场监管等相关职能部门核发的经营许可证及相关证照；手续不齐全的按补偿标准的70%予以补偿。</p> <p>2. 本补偿标准包括苗木移栽的人工工资、车辆运输(含吊车)、移栽损失、处置等一切费用。</p> <p>3. 种植密度低于标准要求的按合理密度折算系数予以补偿(实际密度 ÷ 合理密度均值 × 补偿标准)。</p> <p>4. 异地移植的地点由被征拆人自行解决，不另补偿其他费用。</p> <p>5. 附属设施补偿费按该苗圃、花卉种植前土地类别进行补偿。</p> <p>6. 县城规划区范围内，手续齐全的名优特品种，按个案相关规定处理</p>
	4 厘米以下	1 米以上	800—1000	6080	
	4—9 厘米		600—700	9040	
	10—19 厘米		300—450	14800	
	20 厘米以上		150—200	26000	
花卉			5760		

### 附件 3

## 果园、茶园青苗补偿标准

单位：元/亩

生长期补偿 单价种类	苗期	定植期	始果期	盛产期
桔、梨、柚	1000	2400	6800	12000
桃、李、枣、椒子等	800	2000	4400	8500
茶园	700	1400	3200	7200
葡萄、提子	4800		8000	16000
草莓	6400			
西瓜等	4800			
药材	5000			
备 注	<p>1. 桔树等果树的栽种必须符合国家相关栽培技术规定；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 50—80 株/亩；茶苑合理栽植密度 600—800 株/亩。</p> <p>3. 油茶在茶园补偿标准的基础上按不同生长期分别上调 50% 予以补偿。</p> <p>4. 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> <p>5. 附属设施补偿费按种植前土地类别进行补偿。</p> <p>6. 苗期：指高度 0.5 米以下的果树苗；定植期：将苗期的树苗按国家相关栽培技术规定进行移植，且高度在 0.5 米以上、1.5 米以下的果树；始果期：指果树移栽一年以后，开始挂果，但未达到一定产量的果树；盛产期：果树生长期已经稳定，每年产果达到一定数量，且果树冠径大于 2 米。</p> <p>7. 上述种类的青苗、设施补偿不得与本办法其他规定重复计算</p>			



附件 4

坟墓迁移补偿标准

单位：元/冢

项 目	补偿金额	备 注
混凝土坟	2800	1. 县城规划区内征收土地所要迁移的坟墓，必须严格执行岳阳市殡葬改革制度，迁葬地由县民政部门会同县自然资源规划部门负责确定。迁葬地费用按工程造价核实后计入征拆成本，最高每冢不超过 5000 元。 2. 烈士、宗教和少数民族坟墓迁移应会同县民政、民族宗教部门处理。 3. 双冢坟补偿金额、迁葬地费用增加补偿标准的 50%。坟墓有碑石增加补偿标准 20%。 4. 麻石、大理石等豪华坟墓，按个案相关规定处理
砖、石坟	2300	
土坟	1800	
尸骨罐	500	

附件 5-1

住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准

单位：元/平方米

序号	结构	主体结构、装饰（修）要求	征收补偿标准
一	砖混	<p>1. 主体结构要求</p> <p>(1) 砌砖、砌条石、混凝土基础；(2) 预制板、现浇架空（防潮层）；(3) 24 厘米眠墙或部分 24 厘米斗墙的砖砌墙工程；(4) 现浇、预制楼梯踏步，护栏为金属、木质等；(5) 横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构（现浇、预制）；(6) 屋顶为现浇钢丝网砼、空心板隔热层或平顶红瓦屋面；(7) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(8) 配套给水、排水、电气工程；(9) 层高 3 米</p>	1184
		<p>2. 装饰（修）要求</p> <p>(1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板以上装饰（修）标准；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材材质墙裙；(3) 天花一级吊顶以上装饰（修）标准；(4) 厨房、洗漱间、厕所墙面贴瓷；(5) 外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装饰（修）标准；(6) 各类入户防盗门及各类材质装饰（修）门；(7) 门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰（修）标准；(8) 塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质防盗网，材质雨蓬；(9) 各卧室衣柜、壁柜，厨房、洗手间、厕所的各类材质洗、刷类器皿及配套用具、设施齐全；(10) 室内各类材质隔墙、水电设施齐全</p>	560
二	砖木	<p>1. 主体结构要求</p> <p>(1) 砌砖、砌条石基础；(2) 竖向墙、柱采用 24 厘米绵墙或部分 24 厘米斗墙的砌砖或砌块砌筑；(3) 横向木结构楼板；(4) 木架、红瓦等屋面；(5) 纤维板平顶；(6) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(7) 房间给水、排水、电气工程；(8) 层高 3.2 米</p>	904

序号	结构	主体结构、装饰(修)要求	征收补偿标准
		<p>2. 装饰(修)要求</p> <p>(1) 室内地面(含防潮层)铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板以上装饰(修)标准; (2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材质墙裙; (3) 天花一级吊顶以上装饰(修)标准; (4) 厨房、洗漱间、厕所墙面贴瓷; (5) 外墙正面和两侧为贴面砖, 其他为干粘石以上装饰(修)标准; (6) 各类入户防盗门及各类材质装饰(修)门; (7) 门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰(修)标准; (8) 塑钢、铝合金玻璃窗, 各类金属材质防盗网, 材质雨篷; (9) 各卧室衣柜、壁柜, 厨房、洗手间、厕所的各类材质洗、刷类器皿及配套用具、设施齐全; (10) 室内各类材质隔墙、水电设施齐全</p>	432
三		<p>1. 主体结构要求</p> <p>(1) 砖石基础; (2) 土砖土筑或节砖墙; (3) 红瓦屋面; (4) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟; (5) 房间给水、排水、电气工程; (6) 层高 3.2 米</p>	624
	土木	<p>2. 装饰(修)要求</p> <p>(1) 室内地面(含防潮层)硬化或各类地面装饰以上装饰(修)标准; (2) 室内墙面贴瓷、刮涂或各类材质墙裙; (3) 外墙正面和两侧粉刷或干粘石以上装饰(修)标准; (4) 顶面一级吊顶以上装饰(修)标准; (5) 各类防盗门, 各类材质门, 门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰(修)标准; (6) 木质、塑钢、铝合金窗, 各类金属材质防盗网、各类材质雨篷; (7) 厨房、洗漱间、厕所达到水泥墙裙以上标准; (8) 厨房、厕所所有各类材质洗、刷类器皿及配套; (9) 室内各类间墙、水电设施齐全</p>	368
说明	<p>1. 房屋主体征收补偿标准包括水、电、路三通, 宅基地平整, 超深基础等费用。</p> <p>2. 房屋主体层高依《说明》修正, 其余部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。</p> <p>3. 房屋装饰(修)部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。</p> <p>4. 以上补偿只限合法房屋装饰(修)。</p> <p>5. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算</p>		

## 附件 5-2

### 偏杂屋结构、设施要求及补偿标准

单位：元/平方米

等级	结构、设施要求	征收补偿标准
一等	<p>1. 结构要求：                      (1) 砖、石、混凝土基础；(2) 砖砌 24 墙工程；(3) 现浇、预制平顶红瓦屋面、天沟排水；(4) 房屋四周散水等设施齐全；(5) 配套给水、排水、电气工程；(6) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求：                      (1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板等装饰；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材材质墙裙；(3) 天花一级吊顶以上装饰（修）标准；(4) 各类门窗装饰及配套</p>	880
二等	<p>1. 结构要求：                      (1) 砖、石基础；(2) 砌砖墙体工程；(3) 木架、红瓦等屋面或纤维板等平顶；(4) 房屋四周散水等设施齐全；(5) 配套给水、排水、电气工程；(6) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求：                      (1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板等装饰；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材材质墙裙；(3) 各类门窗装饰及配套</p>	720
三等	<p>1. 结构要求：                      (1) 砖、石基础；(2) 土筑或节砖墙；(3) 各类瓦屋面；(4) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求：                      (1) 室内地面（含防潮层）硬化及以上标准；(2) 室内墙面粉刷及以上标准；(3) 门窗设施齐全</p>	560
说明	<p>1. 偏杂屋是指被征拆人住宅房屋以外，依法修建的为生产、生活服务的辅助性房屋，如厨房、厕所、畜禽舍等房屋。</p> <p>2. 有柱无墙的棚子一律计入房屋设施包干补偿范围。</p> <p>3. 偏杂屋不享受安置补助和奖励，无搬家、过渡费</p>	

## 说明

一、房屋建筑面积的计算一律以房屋外墙外围水平面积计算，不包括出檐、出梢。有柱走廊按柱外围水平面积计算，有围护结构的阳台按其围护结构外围水平面积计算；无柱的走廊、无围护结构的阳台按其水平投影面积的一半计算。

砖混房室外楼梯，如有顶棚则按水平投影面积计算全部建筑面积，如无顶棚则按水平投影计算一半建筑面积。

二、住宅高于或低于标准层高的，每 10 厘米按该房屋结构主体补偿单价增减 3%。

三、房屋层高的测定方法为：砖木、土木、偏杂屋取室内地面至前后檐平均高度，砖混房取室内地面至屋顶落水檐口高度除以层数。

四、房屋架空层及瓦顶隔热(前后檐平均高度)的高度 2.2 米以下(不含 2.2 米)不予单独补偿，计入房屋层高系数补偿。

五、拆迁框架结构及企业生产性用房(除按第二十条规定进行补偿外)按以下情况给予补偿：

(一) 框架结构要求：整栋房屋采用一体式现浇钢筋混凝土

梁、柱承重，在梁柱间进行砌砖成墙。框架结构的房屋主体部分按砖混结构住宅房屋主体补偿标准增加 20%补偿。

(二) 企业生产性用房单层层高加价标准。

1. 单层层高在 $>3.2$ - $<4.5$  米的，层高加价为该房屋主体补偿标准的 20%;

2. 单层层高在 $>4.5$ - $\leq 5.5$  米的，层高加价为该房屋主体补偿标准的 30%;

3. 单层层高在 $>5.5$ - $<6.5$  米的，层高加价为该房屋主体补偿标准的 40%;

4. 单层层高在 $>6.5$  米的，层高加价为该房屋主体补偿标准的 50%，另 6.5 米以上每增加 0.1 米增加 3%补偿。

六、被征拆人办理了不动产权证的或集体土地使用证、房屋所有权证两证齐全的，给予不超过 8000 元的办证补偿。

附件 6

搬家、过渡费补偿标准

单位：元

项 目	单 位	补偿金额	备 注	
搬家费	户·次	1500	3人以上每增加1人增加150元	1. 每户人数以公告后确定的人口为准。 2. 被拆迁户的搬家费，按两次计算。 3. 选择宅基地安置和安置房安置的被拆迁户，过渡时间不超过24个月。由于征地方的责任延长过渡期的，经批准后按实际过渡时间补偿过渡费，其标准按每年30%递增。由于被拆迁户的责任延长过渡期限的，停发过渡费。选择货币安置的，过渡时间按不超过12个月计算。 4. 拆迁非住宅房屋不计算搬家费和过渡费
过渡费	户·月	800	3人以上每增加1人增加50元	

## 附件 7

### 征拆工作费用计提标准

项 目	计提标准	备 注
征拆服务费	依据服务质量比照征拆资金概算费用的 1.5% 计提	<p>1. 由从事土地调查、协助公告办理、负责概算编制等工作的征地拆迁事务机构收取。</p> <p>2. 收费对象为用地单位，不得向被征拆人收取</p>
征拆实施奖励	按征拆直接补偿资金费用 1.25% 计提	主要用于征拆工作实施单位和参与征拆的有关单位和个人
概算审查工作经费	按征拆直接补偿资金费用 0.5% 计提	县自然资源部门负责审核县级建设项目征地拆迁补偿概算报告，概算审查工作经费由县自然资源部门收取。
征拆实施工作经费	按征拆直接补偿资金费用 2% 计提	由从事现场宣传动员、现场调查、张榜公示、实施补偿、搬家腾地、现场清表、房屋拆除、建筑垃圾清运及委托评估等工作的征拆机构收取
误工补助费	<p>1. 按 300 元/亩标准补助。</p> <p>2. 有房屋拆迁的以被拆迁房屋总建筑面积为基数，按 5 元/平方米的标准增加补助</p>	<p>1. 误工费补助是指补助给直接参与和协助、配合征拆工作的村（居）委会工作人员（国家工作人员除外）的误工费用。</p> <p>2. 误工费补助以村（居）委会为计算单位，不足 1 万元的按 1 万元计提</p>