

株洲市人民政府文件

株政发〔2022〕6号

株洲市人民政府 关于印发《株洲市集体土地征收及房屋拆迁 补偿安置办法》的通知

各县市区人民政府、株洲经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

现将《株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

（此件主动公开）



株洲市集体土地征收及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及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及其成员、其他权利人(简称“被征拆人”)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》等法律法规规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 因公共利益的需要,在本市行政区域内实施集体土地征收及房屋拆迁以及其他地上附着物的补偿安置适用本办法。

国务院、省人民政府对国防、公路、铁路、水利、水电等重点基础设施建设涉及集体土地征收及房屋拆迁补偿安置另有规定的,从其规定。

第三条 征收集体土地应当坚持程序正当、合理补偿、公平公开原则,妥善安置被征地农民,保障其合法的财产权益和居住的权利。

第四条 市人民政府统一领导全市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置工作(简称“征地拆迁工作”)。

各县市区人民政府、株洲经开区管委会负责组织本行政区域内征地拆迁工作,其确定的土地征收实施机构,负责征地拆迁补偿安置具体工作。

第五条 市自然资源和规划局负责指导、监督、管理全市征地

拆迁工作,履行以下职责:

(一)贯彻执行国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策,完善征地拆迁工作规章制度。根据经济发展情况,适时提出征地拆迁补偿安置标准调整建议,报市人民政府批准。

(二)审核并批复市本级范围内的建设用地预征地申请、征拆资金概算方案。

(三)负责市本级征地拆迁资金的归集与拨付。

(四)会同财政、审计部门监督征地拆迁资金使用情况。

(五)监督检查全市征地拆迁政策落实、安置补偿到位情况。

(六)对全市征地拆迁工作进行业务指导,定期组织征地拆迁工作人员业务培训及考核。

第六条 城区人民政府、株洲经开区管委会在征地拆迁工作中履行以下职责:

(一)宣传国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策。

(二)按照先拆违、后拆迁的原则,组织拆除行政区域内的违法建筑。

(三)根据市自然资源和规划局批复的预征地申请,发布征收土地预公告,组织开展征收土地现状调查、社会稳定风险评估。

(四)公告征地拆迁补偿安置方案,组织召开征地拆迁补偿安置方案听证会。

(五)组织有关部门办理补偿登记,编制资金概算,签订补偿协议。

(六)收到征地批准文件后,发布征收土地公告、组织支付征地补偿费用、作出征地补偿安置决定并组织实施,对拒不交出土地的,依法申请人民法院强制执行。

(七)负责落实本行政区域内被征地农民生产、生活安置工作。

(八)负责征地拆迁过程中的群众思想和维稳工作,排查、调解、处理征地拆迁过程中的纠纷及突发事件,做好征地拆迁信访、诉讼工作。

(九)负责本行政区域内参与征地拆迁工作有关单位和人员廉政责任制的落实。

(十)负责对参与征地拆迁工作各部门的目标考核及对征地拆迁相关经费的管理分配。

第七条 发展改革、财政、农业农村、公安、人力资源社会保障、统计、城管、住房城乡建设、司法、民政、市场监管、税务、林业等有关部门和乡镇(街道),按照各自职责共同做好征地拆迁工作。审计部门依法依规加强审计监督。

第八条 市、县市区人民政府积极推进集体土地征地拆迁信息化建设工作。利用基础地理信息数据库和“一张图”,建立征地拆迁安置数据平台,对征地拆迁全过程实行数字化管理和服务。

第二章 实施程序

第九条 市本级范围内建设项目需要开展预征地的,由业主单位向市自然资源和规划局提出申请,并提交以下资料:

- (一)建设项目预征地申请报告;
- (二)建设项目立项批准文件;
- (三)建设项目用地选址、用地预审意见;
- (四)土地勘测定界技术报告书;
- (五)违法建筑拆除情况;
- (六)需要提交的其他资料。

第十条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会负责本行政区域土地征收工作,发布征收土地预公告。预公告内容应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排、被征地集体经济组织和个人配合土地现状调查等事项。

征收土地预公告在拟征收土地所在的乡镇(街道)政务公开栏、村务(社区)公开栏以及村(居)民小组显著位置公开,时间不少于十个工作日。

第十一条 征收土地预公告发布时,土地征收实施机构应当书面通知当地公安、自然资源、农业农村、税务、林业、民政等部门,自征收土地预公告发布之日起,在办理拟征收范围内涉及被征拆人的相关手续时,应告知当事人其办理的下列手续不作为补偿安置的依据:

- (一)新批宅基地或者其他集体建设用地;
- (二)审批改变土地、房屋性质和用途;
- (三)办理土地、房屋等不动产权属登记;
- (四)办理苗木生产、畜禽水产养殖等手续;

(五)办理户口迁入和分户(立户)、子女收养等涉及户籍、人口变动的相关手续,但因出生、婚嫁和军人转业退伍等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的除外;

(六)其他增加补偿安置费用的不当行为。

任何单位和个人实施上述行为和在被征收范围内抢栽、抢建等行为,依法不予补偿。

第十二条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当组织自然资源部门、土地征收实施机构、被征地的农村集体经济组织或者村民委员会、土地承包人和地上附着物所有权人开展拟征收土地现状调查。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积,以及农村住宅、青苗和其他地上附着物的权属、种类、数量等情况。

土地现状调查结果由拟征收土地所有权人盖章确认及三名以上被征地农民签字见证;拟征收土地上农村住宅、青苗和其他地上附着物调查结果由附着物所有权人、使用权人签字确认。不同意签字或者因客观原因无法签字的,可以对调查结果予以公证或者采用摄影、摄像等方式固定相关证据。拟征收土地现状调查结果公示应当不少于五个工作日。

第十三条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织开展拟征收土地社会稳定风险评估,形成社会稳定风险评估报告,并载明拟征收土地概况、用途、所在村(居)组和其他利害关系人的意见,明确社会稳定风险点和风险等级,提出风险防范措施和处置预案。

社会稳定风险评估应当有被征地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参加,评估结果是申请征收土地的重要依据。

第十四条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当依据社会稳定风险评估结果,结合土地现状调查情况,组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门,拟定征地补偿安置方案。

征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、补偿登记的部门和时限、禁止事项、异议反馈渠道、申请听证的事项等内容。

征地补偿安置方案应当在拟征收土地所在的乡镇(街道)政务公开栏和村务(社区)公开栏以及村(居)民小组显著位置予以公告,时间不少于三十日。

第十五条 在征地补偿安置方案公告期内,有下列情形之一的,各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当在公告期满后十五日内组织听证,认为确需修改的,应当组织修改,并重新公布,公布时间不少于五个工作日:

(一)二分之一以上被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的;

(二)被征地农村集体经济组织或者被征地农村集体经济组织成员或者利害关系人申请听证且符合听证相关规定的。

在规定期限内未提出听证的,视为无意见或者放弃听证。

第十六条 被征拆人应当在公告规定期限内,持身份证、户口

本、土地权属证明、不动产登记证、他项权利证或者其他证明材料到指定地点办理补偿登记手续,未在规定期限内登记的,以公示的土地现状调查结果作为征地补偿安置依据。

第十七条 市本级范围内的预征地项目,城区人民政府、株洲经开区管委会应当根据土地现状调查情况、房屋产权及安置人员认定结果,按照补偿安置标准,组织相关部门、业主单位编制征拆资金概算报送市自然资源和规划局进行概算评审并批复。批复情况及时报送市财政局备案,市财政局对批复后的征拆资金概算进行抽查监督。抽查结论与概算审批结果不一致的,以抽查结论为准。

各县市范围内预征地项目的概算评审相关工作,由各县市人民政府参照前款规定,结合本地实际确定。

第十八条 资金概算经评审后,各县市区人民政府、株洲经开区管委会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。协议应当依法约定征地补偿费用的支付期限、方式,交付土地的期限、条件。

对拒绝签订征地补偿安置协议的,由土地征收实施机构拟定征地补偿安置告知书并依法送达被征拆人。征地补偿安置告知书应当告知被征拆人其被征收土地(或被拆迁房屋)的面积、权属、地类(房屋结构)、补偿标准及金额、补偿方式等内容,保障被征拆人的知情权。

第十九条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当自收到

征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)政务公开栏、村务(社区)公开栏以及村(居)民小组显著位置发布征收土地公告。公告应当载明批准征地机关、批准文号、征收土地的批准用途、权属、范围、面积以及征地补偿标准、征收时间等。

发布征收土地公告前,不得开工建设。

第二十条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当自发布征收土地公告后三个月内,对已经签订征地补偿安置协议的,将征地补偿费用足额支付到位;对未签订征地补偿安置协议的,应当作出征地补偿安置决定并依法送达,同时将所涉及的征地补偿费用存入指定银行账户。

第二十一条 有下列情形之一的,被征拆人在规定或者约定的期限内拒不交出土地、腾地的,由各县市区人民政府责令限期交出土地、腾地:

(一)征地补偿安置决定生效且补偿到位后,被征拆人拒不履行的;

(二)已签订征地补偿安置协议,足额支付征地补偿费用的。

逾期不交出土地、腾地的,依法申请人民法院强制执行。

第二十二条 被拆迁房屋补偿安置后,县市区土地征收实施机构应当收回不动产权属相关证书,办理注销登记;被征拆人证照遗失或者拒不交回的,由县市区自然资源部门公告注销。

第二十三条 市、县市区人民政府及其自然资源部门、土地征

收实施机构、乡镇(街道)等应当主动及时公开涉及土地征收的相关政府信息,将土地征收报批材料、征地批准文件、征地补偿费用情况等信息在政府网站、征地信息公开平台、乡镇(街道)政务公开栏、村务(社区)公开栏以及村(居)民小组显著位置主动公开,接受群众监督。同时,采取摄影、摄像等方式,将上述公示情况留存。

被征地农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组应当将征收土地的补偿费用收支状况向全体成员公布,接受监督。

第三章 征地补偿

第二十四条 征地补偿按照省人民政府公布的征地补偿标准及市人民政府相关规定执行。

征地补偿费的 10%用于被征地农民社会保障。

土地征收依据土地勘测定界技术报告书的土地分类面积实施补偿。经国家批准纳入重金属污染区域的土地补偿类别由市自然资源和规划局确认。

第二十五条 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。征地补偿费的分配和使用由被征地农村集体经济组织负责。

第二十六条 征收土地的青苗补偿费按照土地面积计算补偿(具体标准见附表 1)。

征收成片的经济林、用材林、花卉、药材按照土地面积计算补偿(具体标准见附表 2)。

零星树木、花草按照调查数据计算补偿(具体标准见附表 3)。

征收土地的青苗补偿费直接支付给所有权人。山林地的青苗补偿费,支付给集体经济组织或者所有权人。

获得国家级农产品地理标志认证区域内的果木补偿标准,由所在县市区人民政府、株洲经开区管委会制定,报市人民政府批准后实施。

第二十七条 经市林业、农业农村部门批准的苗木种植地的花卉苗木移栽,按照苗木的品种规格给予移栽搬迁费,并按照移栽季节给予搬迁损耗补助(具体标准见附表 4)。混种的其他杂木,不再另行计算补偿。

未经市林业、农业农村部门批准,在除林地以外其他地类种植苗木的,按照原地类青苗补偿费补偿标准计算补偿。

经国家认定挂牌的“花卉苗木之乡”花卉苗木移栽,由所在各县市区人民政府、株洲经开区管委会制定移栽费标准,报市人民政府批准后实施。

第二十八条 被征收土地上的生产设施按照调查数据计算补偿(具体标准见附表 5)。

第二十九条 征收坑塘水面的,给予造塘建设费补偿(具体标准见附表 6)。造塘建设费统一支付给被征地集体经济组织。

勘测定界图上无坑塘水面图斑显示,以及改变地类新开挖水塘的,按照原地类予以补偿。

第三十条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的,由各县市区人

民政府、株洲经开区管委会发布迁坟公告,并予以迁坟补偿(具体标准见附表 6)。超过迁坟公告规定期限未迁的坟墓,按照无主坟处理。

第三十一条 农村集体经济组织使用征地补偿费用的情况应当依法依规接受乡镇(街道)和农业农村、财政部门的监督指导,接受审计部门监督。禁止侵占、挪用被征地农村集体经济组织的征地补偿费和其他有关费用。

第四章 拆迁补偿

第三十二条 被征拆房屋权属证书齐全或者具有用地批准、规划相关批准手续的,由各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织相关部门,按照下列规定进行合法性认定:

(一)已依法取得不动产权属证书的房屋,以权属登记证书为认定依据。权证中注明的超占土地面积和建筑面积不予认定。

(二)未取得不动产权属证书的房屋,以用地批准文件、规划相关批准文件为认定依据。

第三十三条 被征拆房屋未取得不动产权属证书、未取得用地批准文件或者规划批准的,按照尊重历史、尊重现实的原则,依据下列标准进行合法性认定:

(一)使用集体土地兴办村镇公益事业和公共设施的房屋(村民委员会办公用房、医疗教育卫生用房等),由各县市区人民政府、株洲经开区管委会审核认定。

(二)1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前集体经济组织成员建成的无证房屋，至征收土地预告发布之日起，为被征拆人唯一住宅且未进行扩建、改建的，由各县市区人民政府、株洲经开区管委会调查审核。

(三)1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后新建的无相关权利证书的房屋，由各县市区人民政府、株洲经开区管委会根据农村宅基地相关管理规定进行合法性审查。审查内容主要包括：

- 1.被征拆人是否具有农村村民建房资格；
- 2.被征拆人及家庭成员基本情况(含姓名、与被征拆人关系)；
- 3.被征拆人及家庭成员是否符合一户一宅的规定；
- 4.按规定需要审查的其他相关情况。

审查不符合建房条件的，不予认定。

第三十四条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当将房屋合法性审查结果在拟征收土地所在的乡镇(街道)政务公开栏和村务(社区)公开栏以及村(居)民小组显著位置予以公示，时间不少于三个工作日，其房屋合法性认定结果以房屋产权认定第三榜结果为准。

被征拆人对房屋合法性认定结果有异议的，应当自公示之日起五个工作日内向各县市区人民政府、株洲经开区管委会申请核查。各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当组织有关部门在五个工作日内调查核实。

第三十五条 被拆迁房屋根据合法性认定结果,按照不同结构、用途进行补偿(具体标准见附表 7)。被拆迁房屋补偿到位后,由各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织拆除。

第三十六条 在征收土地预告发布前依法办理了集体建设用地手续、市场主体登记手续的企业,其征地补偿费支付给被征地农村集体经济组织,生产用房和非生产用房按照住宅房屋同等结构补偿标准增加 50%予以补偿。补偿后不再另行安排重建或者给予其它安置,属于生产用房的不计算房屋装修补偿。

第三十七条 企业设施设备搬迁后不丧失使用价值的,按企业设施设备实际搬迁量评估给予搬迁补偿;搬迁后丧失使用价值的,按照评估净值给予补偿。

企业搬迁涉及的成品、半成品、原材料等物资转运费,按照 50 公里以内的转运距离评估确定。

为生产经营安装的水、电、气、管网等附属设施,按照评估重置价格给予补偿。

企业的停产停业损失按照企业上年度实缴税额(入库时间为上年度 1 月 1 日至 12 月 31 日)的三分之一给予补助。

第三十八条 2020 年 10 月 19 日《株洲市放宽市场主体住所(经营场所)登记条件的实施办法》(株政办发[2020]15 号)文件实施前,被征拆人已办理市场主体登记手续,将合法农村住宅房屋部分用于经营的,按照下列规定执行:

(一)在征收土地预告发布前正常经营并且依法纳税,需要

行业经营许可的,必须提供行业许可批文。

(二)将合法住宅房屋部分用于经营的,应当确保 45 平方米 / 人居住面积;超出 45 平方米 / 人的,可以根据实际经营情况认定经营面积;小于或者等于 45 平方米 / 人的,不予认定经营面积。

各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当按照上述原则认定经营面积,并予以张榜公示,时间不少于三个工作日,其认定面积以公示结果为准。

(三)经营面积按照同等结构住宅房屋补偿标准增加 30% 予以补偿,经营场所内设施转运及停产停业损失等费用不再另行计算补偿。

2020 年 10 月 19 日《株洲市放宽市场主体住所(经营场所)登记条件的实施办法》(株政办发[2020]15 号)文件实施后,被征拆人办理市场主体登记手续将合法农村住宅房屋部分用于经营的,按照住宅房屋同等结构补偿标准计算补偿。

第三十九条 依法批准的畜禽养殖用房,按照同等结构住宅房屋补偿标准增加 20% 予以补偿(包含畜禽养殖相关设施、活体处置等费用),不再安排重建或者给予其它安置。

第四十条 拆迁村(居)、社区办公用房和学校、医院、寺庙、教堂等公益事业用房,参照第三十六条予以补偿。不再安排重建或者给予其它安置。

第四十一条 有下列情形之一的,不予补偿:

(一)依据第三十二条、第三十三条规定未通过合法性认定的

建(构)筑物。

(二) 在征收土地预公告发布前未办理集体建设用地手续,仅办理市场主体登记手续企业的生产用房和非生产用房。

(三) 拆旧建新房屋的批准文书中要求应当拆除而未拆除的旧房、危房及相关附属设施。

(四) 经有关行政机关查处,责令自行拆除而未拆除的,或者行政处罚决定要求补办相关审批手续而未依法补办的违法建(构)筑物。

(五) 临时建(构)筑物。

(六) 法律、法规规定的其他情形。

第四十二条 被征拆人在规定期限内搬家腾地的,按照被拆迁房屋合法建筑面积给予 400 元/平方米的奖励。逾期未搬家腾地的,不予奖励。

第四十三条 被征拆人的搬家费和过渡费按照常住人口计算(具体标准见附表 8)。

宅基地重建安置的被征拆人,按两次搬家计算搬家费。签订征地补偿安置协议时,按照 24 个月的过渡期计算过渡费;各县市区人民政府、株洲经开区管委会未按约定时间提供重建宅基地的,过渡期可以顺延。

自购商品房安置的被征拆人,按两次搬家计算搬家费。签订征地补偿安置协议时,按照 12 个月的过渡期计算过渡费。

第四十四条 房屋装修及生活设施实行包干补偿(具体标准见

附表 9)。

第五章 征拆安置

第四十五条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当按照谁征地谁负责、先保后征、应保尽保、逐步提高的原则,筹集使用社会保障资金,将被征地农民纳入现行社会保障制度,保障社会保险费用足额到位,并按照规定单独列支。

被征地农民参加社会保险按照株洲市被征地农民社会保障相关规定办理。

第四十六条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会可以采取重建宅基地、提供安置房或者自购商品房等方式给予被征拆人公平、合理的安置。

征收国土空间规划确定的城市建设用地范围内的农村住宅,原则上采用自购商品房安置;征收上述范围外的农村住宅,原则上采用集中重建宅基地安置。

第四十七条 自购商品房安置是指对被征拆人的合法房屋进行补偿后,政府给予自购商品房补助,由被征拆人自行购买商品房的一种安置方式。

符合安置条件的被征拆人自购商品房补助标准按照 45 平方米/人× 4300 元/平方米计算,如果市场普通商品房价格出现较大波动,市人民政府依据市住房城乡建设部门公布的普通商品房均价信息对自购商品房补助标准适时进行相应调整。

第四十八条 重建宅基地安置是指对被征拆人的合法房屋进行补偿后,由符合条件的被征拆人在依法批准的宅基地上进行重建。重建宅基地按照下列规定实施:

(一)重建宅基地由相关部门按照有关规定审批,相关手续由各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织办理。

(二)集中重建宅基地安置的,土地平整,水、电、路三通及重建房屋的超深基础由各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织实施。经批准采用分散宅基地安置的,选址、“三通一平”、超深基础、土方填挖、建房审批等费用,可以按照批准宅基地面积给予重建宅基地平整补助(具体标准见附表 10)。重建宅基地平整补助面积按照株洲市农村宅基地管理有关规定最高不超过 150 平方米。重建宅基地所涉及的费用经相关部门审核后列入征地成本。

(三)重建宅基地面积,按照株洲市农村宅基地管理有关规定执行。同一拆迁房屋有多户需要安置的,重建用地超出被拆迁房屋占地面积部分的有关费用由被征拆人自行承担。

(四)同一拆迁户有多处合法房屋被拆迁的,只安排一处重建宅基地。拆迁房屋占地超出重建用地面积的部分另行给予 300 元 / 平方米的补助,补助面积最多不超过 150 平方米。

第四十九条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会组织公安、农业农村、自然资源等有关部门及乡镇(街道)、村(居)或者社区对安置人员资格按照第五十、五十一、五十二、五十三、五十四条进行认定,并予以张榜公示,时间不少于三个工作日,其资格认定

以安置人员信息第三榜结果为准。

安置人员资格以征地补偿安置方案发布日期为认定截止日，新出生人口以征收土地公告发布日期为认定截止日。

对安置人员资格认定结果有异议的，被征拆人应当自公示之日起五个工作日内向各县市区人民政府、株洲经开区管委会申请核查，各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当组织有关部门于五个工作日内调查核实。

第五十条 安置人员范围包括下列情形：

(一)属于本集体经济组织成员、享有承包土地资格和集体财产分配权益，并履行相应义务的被拆迁合法房屋的产权人及其共同居住生活的家庭成员。

(二)原属本集体经济组织、因国家征地或者村改居已农转非、未参与过房屋拆迁安置的人员及其共同居住生活的家庭成员。

(三)原属于本集体经济组织，现正在部队服役的士兵(不包括军官、文职人员和 12 年以上的士官)、大中专院校在读学生及服刑人员。

(四)拆迁重建宅基地房屋的被征拆人员(包括家庭自然新增人员)。

(五)非本集体经济组织成员的被征拆人(不含原属本集体经济组织的农转非户)被拆迁房屋经合法性认定，房屋权证齐全，其安置按照合法产权人及在本市无其它房屋的家庭成员人数计算自购商品房补助，但安置面积总和不得超过被拆迁房屋合法面积。

第五十一条 符合下列情形之一的,可以增加一个安置人员指标:

- (一)已婚夫妇未生育的;
- (二)达到法定婚龄未婚的;
- (三)持有效独生子女父母光荣证的。

第五十二条 下列情形不计入安置人员范围:

- (一)在以往房屋拆迁中已享受安置的人员及其家庭新增人员;
- (二)没有承包地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和承担相关义务的空挂户;
- (三)按照法律法规和政策规定不应当计入的其他人员。

第五十三条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。因历史原因,被征拆人有多处合法产权房屋且不在同一宗征地范围内,其家庭成员只能随被征拆人在同一处房屋内享受一次安置。

第五十四条 属于本集体经济组织成员,同时符合下列条件的被征拆人,经审核给予 10 万元/人的建房资格补助。

- (一)未使用集体土地单独建房;
- (二)长期居住在家庭成员产权房屋内;
- (三)选择自购商品房安置。

房屋产权人和配偶以及依据本办法第五十一条增加的安置指标,不享受该项补助。

第五十五条 安置人员中符合《湖南省特困人员认定办法》第四条规定,无力购(建)住房的老年人、残疾人、未成年人,经各县市

区人民政府、株洲经开区管委会审核确定并予以公示,时间不少于三个工作日。公示无异议后,给予每人 3-5 万元的购(建)房补助。

第六章 法律责任

第五十六条 被征拆人弄虚作假,伪造或者变造房屋、土地权属、人口等证明材料的,其证明材料无效。采取违法手段骗取补偿或者补助的,应当依法追回违法所得,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;违反治安管理的,依法予以治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十七条 相关职能部门未按照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,依法追究主管责任人员和其他直接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。

第五十八条 侵占、挪用征地补偿费用和其他有关费用,依法追究行政责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十九条 对积极参与、协助征地拆迁补偿安置工作,并在规定期限内完成工作任务的村(居)民委员会、组干部,给予适当误工补助(具体标准详见附表 6)。

设立奖励金和拆违控违专项资金,计入征拆成本。奖励金用于

各县市区人民政府、株洲经开区管委会奖励在规定时间内完成征拆任务、对征地拆迁补偿安置工作有突出贡献的单位和除机关事业单位工作人员之外的个人；拆违控违专项资金用于各县市区人民政府、株洲经开区管委会开展拆违控违的工作经费、违法建筑自拆奖励以及对拆违控违工作有突出贡献的单位和除机关事业单位工作人员之外的个人的奖励。

第六十条 各县市的房屋补偿标准、青苗补偿标准,由各县市人民政府根据实际情况,按照不低于本办法规定 75%的标准依法制定,报市人民政府批准后执行。

各县市的房屋装修和其他生产生活设施补偿标准、自购商品房补助标准及兑付方式、宅基地重建安置补助标准,由各县市人民政府根据实际情况制定补偿细则,报市人民政府批准后实施。

各区人民政府、株洲经开区管委会原则上不再制定实施细则,确需制定的,报市人民政府批准。

第六十一条 渌口区按照财税体制管理模式,适用相关补偿标准。

株洲经开区管委会范围内,涉及集体土地征收的相关公告、决定等法律文书,由株洲经开区管委会审核批准后,以石峰区人民政府名义发布、下达。

第六十二条 本办法未制定补偿标准的征拆个案补偿,由各县市区人民政府、株洲经开区管委会研究决定。个案处理费用控制在不可预见费额度内。

第六十三条 市本级采用评估方式确定补偿标准的,市自然资源和规划局应当在收到评估报告之日起十五日内完成审定,报市财政局备案。市财政局可以对评估结果进行抽查监督,抽查结论与审定结果不一致的,以抽查结论为准。

第六十四条 各县市区人民政府、株洲经开区管委会应当组织相关部门,在完成征地拆迁并办理交地手续后三个月内进行资金结算,结算金额按照经审批后的资金概算包干。

第六十五条 依法收回国有农用地的土地补偿标准,参照本办法执行。

征收社会转城居委会辖区土地和房屋、拆迁持有集体土地使用证的征地转城居民的房屋,参照本办法执行。

乡(镇)、村公共设施、公益(用)事业建设经批准需使用集体土地的,参照本办法执行。

因环境保护、生产安全的需要,需拆迁集体土地上房屋的,参照本办法执行。

第六十六条 本办法自公布之日起施行。此前施行的规定与本办法不一致的,以本办法为准。

本办法施行前,已发布征地补偿安置公告的,补偿安置可以按照公告确定的方案执行,未发布征地补偿安置公告的,按照本办法施行。

附表 1

青苗补偿标准

类别	补偿标准 (元/亩)	备 注
水田	4000	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。
水浇地	5000	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，包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地。
旱地	2500	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。
坑塘水面	4000	指人工开挖或者天然形成的蓄水量＜10 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面。

说明:地类解释按照《中华人民共和国国家标准土地利用现状分类》GB/T201010-2017。

附表 2

山林地经济林、用材林、花卉、药材补偿标准

类别	规格	补偿标准 (元/亩)	备注
果树	苗期	2000	始产期、盛产期种植密度 80 株/亩。
	始产期	3000	
	盛产期	5000	
油茶	苗期	2000	始产期、盛产期种植密度 90 株/亩。
	始产期	4000	
	盛产期	6000	
茶叶	苗期	2000	始产期、盛产期种植密度 100 株/亩。
	始产期	3000	
	盛产期	4000	
杉树、楠竹	苗高 3m 以下	1000	种植密度 110 株/亩。
	胸径 6-12cm	1300	
	胸径 12cm 以上	2200	
其他树木	苗高 3m 以下	900	
	胸径 6-12cm	1100	
	胸径 12cm 以上	1600	
花卉、药材	普通	2000	
	名贵	3000	
茅柴	500		

说明：1.按照面积计算补偿。

2.各类树木混栽的，以栽种最多的一种计算补偿。

3.间种的其他树木、苗木、花木不予补偿。

附表 3

零星果树、树木、花木、花草补偿标准

类别	规格	补偿标准	备注
果树	苗期	3 元/株	桃、梅、桔、李、梨、柚、板栗、鸡爪、酸枣、枇杷、油茶等。
	挂果前	30 元/株	
	挂果后	70 元/株	
树木	胸径 5-10cm	10 元/株	泡桐、梧桐、苦楝、杉树、臭椿、松柏、棕树、马尾松、国外松、樟树、杜英、楠竹等。
	胸径 10-20cm	20 元/株	
花木	冠幅 50cm 以内	50 元/株	铁树、山茶花等。
	冠幅 50cm 以上	80 元/株	
花草	小丛 (冠幅 30cm)	5 元/丛	美人蕉、杜鹃、月季、七里香、黄杨、夹竹桃等。
	中丛 (冠幅 30-60cm)	10 元/丛	
	大丛 (冠幅 60cm 以上)	15 元/丛	

说明：1.水竹、斑竹、丛竹补偿标准 40 元/百公斤。

2.各种绿篱补偿标准 5 元/米。

3.各种树木从根部分支生长的按照一株补偿。

4.抢栽、抢种的不予补偿。

5.不包含房前屋后的零星树木。

附表 4

苗圃移栽搬迁费

品种	规 格		种植密度 (株/亩)	补偿标准 (元/亩)	搬迁耗损 补助	备注
各种苗圃	胸径	高度				
		1m 以下	2000-3000	3000-3500	春、秋、冬 季增加 5%， 夏 季 增 加 20%。	异地移植 的地点由 被征拆人 自 行 解 决，不另 补偿。
		1m 以上	700-1000	3500-4500		
	4-9 cm		500-600	7000-8000		
	10-19 cm		200-300	9000-13000		
	20 cm 以上		100-150	15000-19800		

说明：1.房前屋后、山林地内生长多年的树木，不按照此标准补偿。
 2.搬迁费包括人工挖树、装车、运输、辅材等费用。
 3.以补偿安置协议中约定的交付期限确定搬迁季节。

附表 5

生产设施补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	说 明
1	砖砌粪池	立方米	55	按照体积计算。
2	水泥路面	平方米	35	底面泥结卵石，表面水泥。
3	沥青路面	平方米	45	底面泥结卵石，表面沥青。
4	泥结卵石路面	平方米	20	含碎石路面。
5	砖砌明沟	米	35	
6	片石砌体（片石护坡）	立方米	330	按照体积计算。
7	砖砌砌体（砖砌护坡）	立方米	350	按照体积计算。
8	无筋混凝土	立方米	440	按照体积计算。
9	钢筋混凝土	立方米	510	按照体积计算。
10	暗砣涵管	米	45	直径 200mm 以下。
11	暗砣涵管	米	55	直径 200mm 以上。
12	砣板	平方米	30	水塘设施参照此标准。
13	简易棚	平方米	55	有墙体、门窗、水泥地面；无墙体的按照 20 元/m ² 补偿。
14	水井	米	330	砖、石砌井，井台水泥粉面。
15	机钻井(摇泵井)	座	1320	

序号	项目名称	单位	补偿标准 (元)	说 明
16	砖砌水塔	立方米	200	
17	水泥坪	平方米	45	厚度超过 15cm 的可以参照混凝土标准计算补偿。
18	钢架棚	平方米	165	有墙体、门窗、水泥地面；无墙的按照 120 元/m ² 补偿。
19	围墙(18 砖墙、24 砖墙)	平方米	70	墙面贴瓷片、种籽的另增加 10 元/m ² 。
20	铁艺围墙	平方米	220	
21	花格	米	90	含立柱，按照长度计算。
22	刀片	米	65	含立柱，按照长度计算。
23	罗马柱	米	90	含立柱，按照长度计算。

附表 6

迁坟等其它补偿（助）标准

迁 坟	并棺迁坟 （元/座）	仅迁骸骨 （元/座）	说 明
	5000	600	
造塘建设费	16000 元/亩		此项费用只计算到集体经济组织，不计算到个人。
误工补助	半天	一天	1.非商定通知人员不予补助； 2.根据实际天数计算。
	50 元	100 元	

附表 7

(一) 砖混结构房屋补偿标准

等级	房屋结构	补偿标准（元/平方米）	增减因素
一	砖石基础，内外 24cm 以上眠墙，墙梁柱共同承重，现浇或者预制钢筋混凝土楼面、屋面、天沟、踏步，油漆门窗或者铝合金门窗，混凝土地面，屋面有不少于 0.5m 高隔热层，房屋四周砖砌排水明、暗沟。	1200	1.无隔热层减 3%； 2.无水、电进户各减 4%； 3.层高每增减 10cm 增减 1%； 4.有架空层增加 2%。
二	砖石基础，内外 24cm 眠墙及部分 18cm 墙，墙梁柱共同承重，现浇或者预制钢筋混凝土楼面、屋面，天沟、踏步，油漆门窗或者铝合金门窗，混凝土地面，屋面有不少于 0.5m 高隔热层，房屋四周砖砌排水明、暗沟。	1170	
三	砖石基础，内外 18cm 砖墙，部分 24 cm 砖墙，油漆门窗或者铝合金门窗，预制空心板楼面，现浇天沟、木架人字栋瓦屋面，混凝土地面，房屋四周砖砌排水明、暗沟。	1130	1.无水、电进户各减 3%； 2.前后无天沟各减 4%； 3.层高每增减 10cm 增减 1%； 4.有架空层增加 2%。
说明	1.框架结构要求：现浇钢筋混凝土梁、柱承重，无承重墙，框架结构部分增加 20%。 2.企业（生产）房屋单层层高加价标准： （1）企业房屋单层层高在 > 3.2-≤4.5 米的，层高加价补偿标准为 200 元/m²； （2）企业房屋单层层高在 > 4.5-≤5.5 米的，层高加价补偿标准为 300 元/m²； （3）企业房屋单层层高在 > 5.5-≤6.5 米的，层高加价补偿标准为 400 元/m²； （4）企业房屋单层层高 > 6.5 米以上的，层高加价补偿标准为 500 元/m²。		

（二）砖木结构房屋补偿标准

等级	房屋结构	补偿标准（元/平方米）	增减因素
一	砖石基础，内外 18cm 砖墙，部分 24cm 砖墙，油漆玻璃门窗或者铝合金门窗，现浇或者预制钢筋混凝土楼面，木架人字栋瓦屋面，混凝土地面，四周砖砌排水明、暗沟。	1110	1.无水、电进户各减 4%； 2.层高每增减 10cm 增减 1%； 3.有架空层增加 2%。
二	砖石基础，内外 18cm 砖墙，部分 24cm 砖墙，油漆玻璃门窗或者铝合金门窗，木板楼面，木架瓦屋面，混凝土地面，四周砖砌排水明、暗沟。	1060	
说明	楼面达不到承重结构要求，不能在其内进行正常生产生活的楼层，不计建筑面积，按照超高处理。		

（三）土木结构房屋补偿标准

等级	房屋结构	补偿标准（元/平方米）	增减因素
一	砖石基础，外墙窗以下砖石基台；土砖、土筑（含三砂）墙，内外粉灰，油漆门窗，木板楼面，木架瓦屋面，有平顶，水泥地面，四周有排水明、暗沟。	830	1.无水电进户各减 4%； 2.内外墙未粉各减 2%； 3.层高每增减 10cm 增减 1%。
二	砖石基础，内外土砖、土筑（含三砂）墙，内外粉灰，油漆门窗，木架瓦屋面，水泥或者砖地面，四周有排水明、暗沟。	780	
说明	1.土木结构上加层的，一律按照土木结构计算。 2.楼面达不到承重结构要求，不能在其内进行正常生产生活的楼层，不计建筑面积，按照超高处理。		

（四）简易结构房屋补偿标准

等级	房屋结构	补偿标准（元/平方米）	增减因素
一	砖石基础，内外 13cm 砖墙或者土砖、土筑（含三砂）墙，木门窗，木架瓦屋面，水泥或者三砂地面。	450	1.无水电各减 4%； 2.无门窗各减 2%； 3.层高每增减 10cm 增减 1%。
说明	1.简易结构房屋系指高度在 2.2-2.6 米畜舍、厕所等房屋。 2.有柱无墙的棚子不算简易结构房屋，按照生产设施简易棚标准补偿。		

拆迁各类房屋计算说明

1.各类房屋层高规定：砖混及砖木结构房屋标准高度为平房 3.2 米，楼房 3 米；土木结构平房 3.2 米，楼房 2.8 米；简易结构房屋 2.2-2.6 米。房屋层高增加的，按照增加因素处理。

2.各类房屋的等级，主要以墙体、梁柱承重、屋面、楼面、天沟、地面等主要结构来确定，凡与结构内容不同者，按照增减因素处理。

3.房屋以建筑面积计算补偿。建筑面积的计算，以房屋外墙外围水平面积计算，不包括出檐出梢。有柱檐廊，按照柱中心连线计算；无柱的挑廊、挑阳台（未封闭），按照投影面积的 50% 计算；层高在 2.2 米（不含 2.2 米）以下，不计算建筑面积。

地下室结构层高在 2.2 米及以上计算全面积，1.2-2.2 米以内（不含 2.2 米）计算一半面积。框架现浇结构形成建筑空间的坡屋顶，结构净高大于 2.1 米以上的计算全面积，1.2-2.1 米以内（不含 2.1 米）的计算一半面积，1.2 米以下的不计算面积。

4.房屋层高的测定方法：平房以室内地面至落水檐口高度为准；前后檐有高低者，取平均高度计算。楼房以室内地面至屋顶落水檐口高度除以层数计算。

5.征收补偿标准已包括房屋基础、主体、排水明暗沟、散水、天沟、雨外墙、踏步、水、电及材料运输等全部补偿。

6.砖混结构的房屋隔热层按照平均高度计算,0.5 米以下(含 0.5 米)的不计算补偿。隔热层高度超过 0.5 米的,每超过 0.1 米按照隔热层的面积每平方米补助 20 元,补偿高度最高不超过 2.2 米,超过 2.2 米的按照 2.2 米计算。

附表 8

拆迁住宅搬家费、过渡费标准

常住人口	搬家费（元/户）	过渡费（元/月）
3 人以内（含 3 人）	2000	1500
3 人以上	每增加 1 人增加 200 元	每增加 1 人增加 200 元

附表 9

房屋装修及生活设施补偿标准

名 称		砖混结构 砖木结构	土木结构
装修补偿标准		550 元/平方米	320 元/平方米
生活设施补偿标准		7000 元/人	
说明	1. 装修补偿依据房屋合法建筑面积进行计算； 2. 简易结构房屋不计装修补偿； 3. 生产用房及厂房不计装修补偿； 4. 生活设施包干补偿，按照常住人口数计算，包含室内外生活设施及房前屋后零星树木，不含围墙、水泥坪、护坡。		

附表 10

重建宅基地平整补助标准

名 称	补助标准 (元/平方米)	备 注
重建宅基地平整补助	1000	包括选址、“三通一平”、超深基础、土方填挖、建房审批等全部费用。

抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。
市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市
人民检察院。
各民主党派市委，各人民团体。
