NYDR-2017-00002

岳政发〔2017〕10号

南岳区人民政府

关于印发《南岳区集体土地征收与房屋拆迁

补偿安置实施细则（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区直相关单位：

《南岳区集体土地征收与房屋拆迁补偿安置实施细则》已经区人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南岳区人民政府

2017年5月16日

南岳区集体土地征收与房屋拆迁

补偿安置实施细则（试行）

第一章 总则

**第一条** 为规范我区集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，维护被征地集体经济组织、被拆迁人等权利人的合法权益，保障各项建设顺利进行，根据《中华人民共和国物权法》、《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》、《衡阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》(衡政办发[2015]73号)等法律、法规的规定，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本行政区域内依法征收或使用集体土地及其附着物（含房屋、青苗和其它构筑物或附属设施）的补偿安置适用于本实施细则。

国务院、省人民政府对国防、公路、铁路、水利、水电工程、通信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** 征地拆迁补偿安置应当遵循节约集约用地和依法拆迁的原则。鼓励货币安置和实物安置，因地制宜，分类补偿，确保被征收人的合法权益。被征收人应当支持、配合征地拆迁工作。

**第四条**  区人民政府统一领导全区征地拆迁补偿安置相关工作，指定相关征拆实施单位承担具体工作。

**第五条** 各部门职责分工：

（一）国土部门负责指导征地拆迁补偿安置工作和解释相关政策；发布拟征地告知书、起草并报区人民政府发布征收土地公告、拟定征地补偿安置方案；会同发改、规划、环保、林业、人社等部门做好用地报批工作；协助安置地选址并办理安置地用地审批手续；负责征地拆迁补偿安置工作的指导和监督；会同乡镇（街道）开展实物调查登记和补偿核算工作。

（二）乡镇（街道）负责辖区内征地拆迁补偿安置的具体工作，会同国土部门开展实物调查登记和补偿核算工作，落实征地拆迁安置协议的签订和相关矛盾的调处，实施被征收土地的腾地和房屋拆除、坟墓迁移工作，指导征地补偿款项的分配，协助拆迁安置地的规划选址和安置方案的制定。

（三）城乡规划部门负责安置区的规划选址和放线、验收工作，组织审查安置区规划设计方案，办理规划审批手续。

（四）财政部门会同审计、国土部门做好征地拆迁补偿款项的审核工作。

（五）人力资源和社会保障部门负责被征地农民社会保障所有资金的测算，组织被征地农民参加社会保险和就业培训等相关工作。会同乡镇（街道）、国土部门核定失地农民的参保资格。

（六）公安部门负责征地拆迁安置人口和户籍信息的认定工作。

（七）综合执法、国土、乡镇（街道）根据工作需要共同配合实施强制腾地工作。

（八）其他部门应按照各自的职责，做好征地拆迁补偿安置的相关工作。

第二章 征收程序

**第六条**  拟征收农民集体土地，区国土部门应当按规定将下列事项在拟征地所在的村、组发布拟征地告知书，并采取照相等方式进行证据保全。

拟征地告知书应包含下列内容：

（一）拟征收土地的用途、位置、补偿标准、安置途径；

（二）申请听证的途径、期限、联系方式等。

拟征地告知书发布后，征地拆迁机构应当组织对拟征土地的权属、地类、面积以及附着物等进行调查登记。征拆实施单位应当公布调查结果和征收补偿情况。

确认结果或调查结果资料作为征收补偿的依据。

**第七条**  拟征地告知书发布后，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。

**第八条** 自拟征地告知书发布之日起1年内（国、省另有规定的除外），在拟征地范围内暂停办理下列手续：

（一）新建、改建房屋，改变房屋、土地用途，土地转让、抵押；

（二）户口的迁入和分户，但因出生、婚嫁、军人复转退或大中专院校学生毕业、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）土地承包经营权流转；

（六）其他有碍征地拆迁工作的。

征拆实施单位应将拟征地告知书送达相关部门，告知不得办理前款规定的各项手续。

违反法律法规和本实施细则规定办理上述手续的，不得作为征地拆迁补偿安置的依据。

**第九条** 征收土地方案获得批准后，区国土部门根据区人民政府的安排和授权在收到征收批准文件之日起10个工作日内，在被征地所在的乡镇（街道）或村、组内发布征收土地公告。

征收土地公告应当包括下列内容：

（一）征地批准的机关、文号、用途和时间;

（二）被征地的所有权人、位置、地类和面积；

（三）征地补偿标准和农业人员安置途径；

（四）办理征地补偿登记的期限、地点。

**第十条**  被征收人应当在征收土地公告规定的期限内，持土地权属等证书到公告指定地点办理征地拆迁补偿登记手续。逾期未办理的，其补偿内容以确认结果或调查结果为准。

**第十一条**  区国土部门会同有关部门根据批准的征收土地方案，在征收土地公告之日起45日内以被征收土地的所有权人为单位拟订征地补偿安置方案并予以公告。

征地补偿安置方案公告应当包括下列内容：

（一）被征收土地的位置、地类、面积，地上附着物的种类、数量，需要安置的农业人口的数量；

（二）征地补偿费的标准、数额、支付对象和支付方式;

（三）地上附着物的补偿标准和支付方式;

（四）农业人员的具体安置途径;

（五）听证的权利与期限，其他有关征地补偿、拆迁安置的具体措施。

被征收人可以对征地补偿安置方案提出意见或申请听证。被征收人申请听证的，应当在公告之日起5个工作日内向听证机关书面提出申请，逾期未提出的，视为放弃听证。

**第十二条**  区国土部门应当研究被征收人对征地补偿、安置方案的不同意见或听证会意见。确需修改的，应当依照有关法律、法规和批准的征收土地方案进行修改。

征地补偿安置方案报区人民政府批准后实施。

**第十三条** 征拆实施单位应当在征地补偿安置方案批准之日起3个月内，将征地拆迁补偿费用足额支付给被征收人。

在规定期限内未领取征地拆迁补偿费用的，征拆实施单位应当以被征收人的名义专户储存并书面告知。

在征收土地完成后，征拆实施单位应将征地情况抄送农村经营管理部门，农村经营管理部门应及时办理承包户的承包合同和承包经营权证变更手续。

**第十四条**  征拆实施单位可以与被征收人签订补偿协议，作为实施征地拆迁补偿安置的依据。

**第十五条** 被征收人应当在征地补偿安置方案规定的或征拆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，由区国土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 征地与青苗、附属设施补偿

**第十六条**  征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费，其标准按照省（市）人民政府公布的标准执行。

（一）征收水田、旱土（园地）、林地、荒山荒地（其他草地）、裸地的，按省（市）人民政府公布的标准执行；

（二）征收集体建设用地，农村道路、坑塘水面等农用地，参照邻近水田征地标准进行补偿；

（三）征收专业菜地、专业鱼池补偿标准修正系数分别为邻近水田的1.25、1.15。（专业菜地，是指经县级以上农业部门批准，为供应城市居民蔬菜，连续三年以上常年种植蔬菜且有相关配套设施的商品菜地；专业鱼池，是指经县级以上农业部门认可，有相关配套设施，连续三年以上常年养殖鱼、虾等精养鱼塘水域）；

（四）非农业建设经批准使用国有农用地的，参照邻近农民集体土地的征地补偿标准执行。

**第十七条** 农村集体经济组织的征地补偿费用于被征地农民生产生活安置，不得挪作他用，其中10%被征土地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财政专户。被征地失地农民的社会保障按照《衡阳市被征地农民社会保障工作实施意见》衡政办发[2014]43号文件的有关规定执行。

**第十八条** 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一类标准中附件3—1的标准进行包干补偿。果园、茶园等按一类标准中附件3—2的标准进行补偿。苗圃的移栽按一类标准中附件3—3的标准进行补偿。

对个人房屋内外的设施和房前屋后的青苗，除一类标准中附件3—3、3—4所列项目外，进行包干补偿（含移装、移植费或砍伐费等）。其包干补偿费以被征收住房底层建筑面积为准，补偿标准为150元/㎡。

**第十九条**  坟墓的迁移按一类标准中附件4的标准补偿。坟墓的迁移原则上迁至政府指定的安置地点，按统一规格和面积迁葬，不再补贴新购坟地费，迁葬地的相关费用由用地单位承担。迁坟公告期满后，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，依法实行代迁或用地单位作深埋处理。

**第二十条** 特种种养殖专业户的搬迁，根据有资质的评估机构的评估结果进行补偿。

**第二十一条** 砂石场、预制场、砖场的补偿按照一类标准中附件5补偿。

**第二十二条** 拆迁学校、企业厂房、寺庙、办公用房等其用地范围内的青苗与设施已包含在货币补贴内，不再另行补偿。

**第二十三条** 国有农用地的青苗和附属设施补偿参照本实施细则执行。

**第二十四条** 集体土地上的国有设施如电力、通信、广播电视“三杆”及燃气、给排水管道的搬迁，按照“谁用地、谁负责”的原则，由用地单位与“三杆”及管线产权所有者协商解决。

第四章 房屋拆迁补偿

**第二十五条** 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；

（三）因拆迁房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第二十六条** 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）违法建筑和超过临时用地批准期限的建（构）筑物；

（二）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；

（三）在临时用地上建设的永久性建筑；

（四）征地告知书发布后，抢搭、抢建、抢装饰装修的建（构）筑物及其他附属设施。

未超过临时用地批准期限的建（构）筑物按成本和使用年限予以适当补偿。

**第二十七条**  房屋结构补偿标准根据安置方式分别见一类或二类标准附件1。该补偿已包含房屋地基平整费用和房屋基础费用。

房屋装饰装修补偿标准根据安置方式分别见一类标准附件2或二类标准附件1。

**第二十八条** 被拆迁房屋合法性的认定，按下列规定执行：

（一）已依法取得土地、房屋权属证书的，以权属证书为准；

（二）没有取得权属证书的，以用地批准文件和规划行政主管部门的批准文件为准；

（三）仅取得规划行政主管部门的批准文件或没有任何批准文件的，由区国土局结合建筑物建设时期的政策法规进行认定。符合当时规定条件的，须按建筑面积30元/㎡追缴规费后予以认定。不符合当时规定条件的，按违法建筑认定。

按前款第（三）项规定认定村民住房须符合以下几个条件，且认定的建筑面积在100㎡/人以内，超出部分，不予补偿：

（一）一户一宅；

（二）符合土地利用总体规划和城乡规划；

（三）建房人为本集体经济组织村民。

**第二十九条**  生产、经营性房屋的认定按下列规定办理：

（一）已依法取得土地、房屋权属证书；

（二）办理了工商、税务登记，并连续经营半年以上。

第五章 拆迁安置

**第三十条** 建设项目须拆迁住房的被征地农村集体经济组织成员为拆迁安置对象，其户籍信息的认定以公安部门核定为准。

对持有效独生子女父母光荣证的农村独生子女家庭，经被征地集体经济组织和征拆实施单位共同核定，其总人口增加一人。

**第三十一条** 房屋拆迁安置方式：货币安置、实物安置、统规自建安置、迁建安置。拆迁房屋为住房的被拆迁人只能选择一种安置方式进行安置。在本区重点控制区范围内，原则上采取货币安置或实物安置；但因特殊情况被拆迁人申请采用统规自建安置方式的需经区人民政府批准。一般控制区范围内，政府已规划建设集中安置区的采取统规自建安置，其他因线性工程或需零星拆迁的采取迁建安置。

被拆迁人已选择上述任何一种方式安置后，不得以任何名义或形式在本集体经济组织内申请集体土地建房，国土部门和乡镇（街道）不得办理建房用地审批手续。

**第三十二条** 本实施细则规定的重点控制区、一般控制区范围如下：

重点控制区：南岳衡山风景名胜区禁止建设区、饮用水水源地保护区、南岳区城市规划区建设用地范围及其它法律、法规规定的范围。

一般控制区：本行政区域内除重点控制区以外的其他区域。

**第三十三条** 拆迁下列房屋除按一类标准中附件1、2规定的标准进行货币补偿外，再按房屋补偿款总额的50%给予货币补贴：

（一）学校、寺庙、办公用房等（确需重建的，重建费用由被拆迁人承担，重建用地的相关手续由征地拆迁项目业主协调办理，并承担相关费用）；

（二）生产、经营性用房（不包含住房改变为生产、经营性用房）；

（三）非被征地农村集体经济组织成员且在本市行政区域内拥有其他合法住房的。

**第三十四条** 选择货币安置的，按一类标准中附件1、2规定的标准补偿后，另以55㎡/人（符合安置资格的人员）的标准给予住房补贴4000元/㎡；每人再增加5万元奖励。

被拆迁人在集体土地上有多栋合法住房的，只能享有一次住房补贴和奖励；在本实施细则实施前已进行房屋拆迁安置的，拆迁其他住房时，仅按一类标准中附件1、2规定的房屋补偿标准予以补偿，另只支付搬迁费，不再给予安置，不发放临时安置补偿费。

非被征地农村集体经济组织成员在本市行政区域内只有唯一一处合法住房，并且在该房屋内共同生产生活的可以按本条规定给予住房补贴。

**第三十五条** 选择实物安置的，以55㎡/人核定被拆迁人安置房建筑面积，被拆迁的住房超过核定安置标准的部分按一类标准中附件1、2予以补偿。成套安置房面积超出安置标准的，由被拆迁人按高层1600元/㎡、多层1200元／㎡的均价购买,成套安置房超出的总面积控制在30㎡以内。另每人增加5万元奖励。

**第三十六条** 选择统规自建安置的，按二类标准中附件1、2予以补偿，并自行承担安置房屋1米以内的基础费用和房屋设计费用。

**第三十七条** 选择迁建安置的，按一类标准中附件1、2予以补偿。新宅基地由所在集体经济组织调剂，并依法审批，按规划自行建设房屋。

**第三十八条** 拆迁生产、经营性用房，造成被拆迁人停产停业直接损失的，每月按照被拆迁房屋总价值的14‰给予停产停业补偿。停产停业期限按6个月计算。

以上补偿包括设备（或货物）的拆除、搬运、安装、调试及其过程中造成的损失等全部费用。征收时已停产停业的不予补偿。

未经有关职能部门批准，将其它房屋改变为生产、经营性房屋的，不予停产停业损失补偿。

**第三十九条** 货币安置拆迁住房的给予搬迁费4000元/户；实物安置、统规自建安置和迁建安置拆迁住房的给予搬迁费2000元/户/次，需要过渡的按2次补助。

**第四十条** 拆迁住房造成临时安置的补偿按下列规定办理：

（一）货币安置的给予一次性临时安置补偿费2000元/人；

（二）实物安置、统规自建安置和迁建安置的给予临时安置补偿费300元/人/月。实物安置补助24个月，延长过渡期限的，临时安置补偿费按标准的150%支付;但实物安置提供现房安置的，补助12个月。统规自建安置补助12个月，过渡期限超过12个月未交付安置地的，按原标准再补助12个月；过渡期限超过24个月未交付安置地的，临时安置补偿费按标准的150%支付。迁建安置补助12个月。

**第四十一条** 对所得补偿不足以自行建设房屋的五保户、特困户，将其纳入保障房或爱民房等受助范围，或采用其他有效措施以保证其住有所居。

**第四十二条** 属于下列情况的不予安置：

（一）被拆迁人在集体土地上另有房屋的；

（二）非本集体经济组织成员的；

（三）被拆迁人非住宅房屋或建（构）筑物拆迁的。

第六章 奖 励

**第四十三条**  对积极配合征地拆迁的被征收人给予奖励：

（一）农村集体经济组织在规定腾地日期前交地腾房的，给予一次性奖励1万元（含房屋、青苗和附属设施的腾地奖励）；

（二）被拆迁人在规定腾地日期前完成拆迁腾地的，按其房屋拆迁的补偿总额（不含补贴、附属设施及过渡费等）的6%进行奖励；

（三）青苗和附属设施所有人在规定腾地日期前交地的，按青苗和附属设施补偿总额的5%进行奖励。

**第四十四条**  属于被征地农村集体经济组织成员的被拆迁人，其住房建筑面积低于55㎡/人，在规定腾地日期前交地的另外给予奖励：被拆迁人按55㎡/人核定的建筑面积与其实际建筑面积的差额小于或等于55㎡的奖励4万元，差额大于55/㎡、小于或等于110㎡的奖励8万元，差额大于110㎡、小于或等于165㎡的奖励12万元，依此类推。

**第四十五条** 对征地拆迁工作有突出贡献的工作人员，按照有关规定予以奖励。

本条规定的奖励资金在征地拆迁工作经费中列支。第四十三、四十四条规定的奖励资金列入征地拆迁总成本。

第七章 附 则

**第四十六条** 在征地拆迁安置工作中，对不严格执行本实施细则的责任单位和相关工作人员依法予以处理。

**第四十七条** 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补偿安置工作的，对相关人员依法追究责任。

**第四十八条** 本实施细则所称货币安置，是指拆迁房屋按本实施细则一类标准中附件1、2标准以货币形式给予被拆迁人补偿，补偿后不再提供安置房或宅基地。

本实施细则所称实物安置，是指拆迁房屋按本实施细则规定的标准核定被拆迁人的安置房面积，原住房面积超过标准部分按一类标准中附件1、2予以补偿。

本实施细则所称统规自建安置，是指被拆迁人申请在区政府批准的区域内按统一规划、集中安置、自行建设的方式，房屋及附属设施按本实施细则二类标准中附件1、2予以补偿。

本实施细则所称迁建安置，是指因线性工程或规划区外的项目建设用地需零星拆迁的村民住房不能集中安置的，按本实施细则一类标准附件1、2予以补偿后，由所在集体经济组织调剂宅基地，村民按规划自行建设房屋。

**第四十九条** 本实施细则中所指房屋包括:住房及附属用房;学校、企业厂房、寺庙、办公用房、生产经营性用房;临时建筑、厂棚等。非住宅用房是指与住房非整体设计的厨房、卫生间、牲舍等。

**第五十条** 本实施细则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经营权、承担该集体义务的农业人口。

**第五十一条** 被拆迁人应当提供户主身份证、户口簿和土地使用证等其他有效证件。房屋被依法拆迁补偿后，被拆迁人应当办理土地使用权、房屋所有权注销登记；不办理的，由国土部门依法注销。

本实施细则自公布之日起施行。本实施细则实施前，已实施征地拆迁工作的，按原规定的标准执行。

附表：

**一类标准：**

**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.苗圃及零星风景苗木移栽搬迁补偿标准

**3-4.其他地上附着物补偿标准**

4.坟墓迁移补偿标准

5.砂石场、预制场、砖场补偿标准

**二类标准：**

附件：1.房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（1）

房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（2）

房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（3）

房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（4）

2.户外设施补偿费标准

送：区委、区人大、区政协、区纪委

南岳区人民政府办公室 2017年5月16日印发

**一类标准：附件1**

**房屋结构补偿标准**

　　              单位:元/m2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 别 | 房屋结构要求 | 补偿标准 | 备    注 |
| 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。 | 1000 | 村民个人非住房按降低一个类别标准包干，不另计装修费用。 |
| 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；无现浇或预制楼面隔离的，不另行补偿。 | 650 |
| 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；无现浇或预制楼面隔离的，不另行补偿。 | 600 |
| 砖木  一级 | 以砖墙为承重，无预制楼面、楼梯，瓦屋顶，地面水泥拉毛。指正式住房，另计算装修费用。 | 550 |  |
| 砖木  二级 | 以砖墙为承重，无预制楼面、楼梯，瓦屋顶，地面水泥拉毛。指非正式住房，费用为总包干，不另计装修费用。 | 450 |
| 土木或  棚结构 | 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。如为住房，另计算装修费用；非住房，按此标准全额包干补偿。 | 350 | 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150元/m2包干补偿。违章搭建厂棚，不予补偿。 |

**一类标准：附件2**

**房屋装饰装修补偿标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 装饰装修级别 | 装饰装修要求 | 补偿标准  （单位：元/㎡） | 说明（以建筑面积为准） |
| 一级 | 室内地面贴瓷砖或木地板，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，各种包门或金属、塑钢推拉门，室内水电设施齐全，外墙贴瓷砖或刷涂料，不锈钢扶手。 | 480 | 外墙仅水泥拉毛、缺一方贴砖扣10元/㎡、依此类推，水电设施不齐全（指无冷热双水路、普通照明设施）扣30元/㎡。 |
| 二级 | 室内水泥地面或少量贴瓷砖，室内墙壁、顶面粉白，金属窗或与木门、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。 | 300 | 外墙水泥拉毛或粉白缺一方扣10元/㎡，前后墙贴瓷砖缺一方扣10元/㎡。 |
| 三级 | 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。 | 180 |  |

说明：村民个人的非住房、房屋隔热层、屋顶、架空层不计算装饰装修补；本实施细则未列明的房屋装饰装修项目，如：踢脚、窗帘盒、水电气等的补偿已包含在其他装修项目或设施价值之内，不再另行补偿。

**一类标准：附件3—1**

**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 |
| 青苗补偿 | 附属设施 |
| 水 田 | 3000 | 5000 | 1.农用地上所有青苗和附属设施按该土地类别征地面积计算补偿。附属设施包括硬化的沟渠、塘埂、水库坝、三杆、电缆、农村道路、大棚、葡萄架等。  2.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。  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。  4.征收土地时，地上无农作物时不予青苗补偿。  5.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。  6.以上青苗和地上附属设施包干补偿要剔除宅基地及其他集体建设用地面积。 |
| 菜 地 | 4000 | 6000 |
| 专业鱼池  （含特种养殖） | 4000 | 6000 |
| 旱 地 | 3000 | 3000 |
| 林 地 | 3000 | 1000 |
| 未利用地 | 1000  （不区分青苗和附属设施） | |

　　说明：集体土地上的国有设施如通信（电）塔杆、电（光）缆等另外补偿。

**一类标准：附件3—2**

**果园、茶园等青苗补偿标准**

　　 单位：元/亩

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 生产期  补偿单价  种类 | 苗  期 | 定植期 | | 始果期  （衰老期） | | 盛产期 | 备  注 |
| 枣、梨、柚 | 1200 | 2100 | | 4600—5800 | | 13200—14400 | 1.桔树等果树的栽种必须符合《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。  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。  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。 |
| 桃、李、桔等 | 1000 | 1800 | | 2300—3500 | | 8400—11200 |
| 茶园  （专业精制） | 1200 | 2100 | | 4500—5600 | | 12000—14000 |
| 油茶  （套种一般） | 900 | 1000 | | 1500—2000 | | 2500—3000 |
| 药  材 | 3500 | | | | | |
| 草莓  葡萄  红提等 | 苗期 | | 试产期 | | 定产期 | | 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，生产期由农业部门认定。葡萄在试产期提高10%补偿，定产期提高20%补偿。 |
| 4000 | | 7500 | | 15000 | |

　　说明：被征地上述青苗按该标准补偿后，不得再按附件3—1进行青苗补偿；且该补偿已包含其涉地范围内的附属设施补偿。

**一类标准：附件3—3**

**苗圃及零星风景林木移栽搬迁补偿标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 3900—5850 | 1.苗圃经营种植者必须具有市林业、园林、工商等相关职能部门核发的相关证照。农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。    2.种植密度低于标准的按实际密度补偿。    3.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。    4.本补偿标准包括苗木移栽的人工工资、车辆运输（含吊车）等一切费用。    5.胸围、胸径以离地1.3米处为准。    6.该户有不同规格零星苗木移植时，第1株按从高计算。 |
| 4㎝以下 | 1m以上 | 700—1000 | 5200—6500 |
| 4—9㎝ |  | 600—700 | 8450—9750 |
| 10—19㎝ |  | 300—450 | 13100—16380 |
| 20㎝以上 |  | 150—200 | 23710—29640 |
| 零  星  风  景  林  木 | 胸围 | 胸径 | 1000元/第1株 | 第2株以上每株  为200元 |
| 25—47㎝ | 8—15㎝ |
| 48—75㎝ | 16—24㎝ | 1400元/第1株 | 第2株以上每株  为400元 |
| 76—91㎝ | 25—29㎝ | 1700元/第1株 | 第2株以上每株  为700元 |
| 92㎝以上 | 30㎝以上 | 2000元/第1株 | 第2株以上每株  为1000元 |

**一类标准：附件3—4**

**其他地上附着物补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 名  称 | 单位 | 拆迁单价（元） | 备   注 |
| 院墙 | 24厘米眠墙 | m2 | 100 | 包括基础。 |
| 24厘米空斗墙 | 80 |
| 13厘米墙 | 60 |
| 通透式围墙 | 100 |
| 抹水泥 | 20 |
| 沼气池 | | 个 | 4500 | 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。 |
| 护坡 | 片石护坡 | m3 | 300 | 未用水泥砂浆砌按补偿标准的80%补偿。 |
| 砖（混凝土）护坡 | 460 |
| 风化石护坡 | 200 |
| 井 | 砖砌（预制）井 | m | 300 | 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 | 260 |
| 土井 | 120 | 直径1.5米、深3米内。 |
| 机械钻井 | 口 | 4000 | 超过40米的，每增加1米加100元。 |
| 道路 | 混凝土路面 | m3 | 400 | 基础、垫层不计方。 |
| 水泥坪 | 450 |

　　说明：村民房屋周围个人所有的上述设施按此标准补偿，废弃不用的不予补偿；农用地上集体所有的上述设施或个人设施按附件3—1补偿。

**一类标准：附件4**

**坟墓迁移补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类    别 | 单 位 | 搬迁及墓碑移装费用（元） | 新购坟地补贴（元） | 备       注 |
| 土坟墓 | 冢 | 2000 | 城镇规划区以外每冢坟墓补贴新购坟地费2000元 | 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。  城镇规划区以内的坟墓原则上统一搬迁至政府确定的公墓山，不再补贴新购坟地费。埋葬时间1年以内的新坟在相应类别的基础上增加1000元的搬运费。同一冢坟增加一块碑的，搬迁费增加1000元。 |
| 有碑无圈坟墓 | 冢 | 3000 |
| 有碑有圈坟墓 | 冢 | 4000 |
| 麻石坟墓 | 冢 | 6000 |

**一类标准：附件5**

**砂石场、预制场、砖场补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项  目 | | 规格（单位） | 标准（元） | 备   注 |
| 砂  石  场 | 输送机传输皮带总长度 | 200米以下的  （含200米） | 192000 | 1.合法砂石场内的机械设备拆卸、搬运、安装，交配电设备、电杆电线，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。  2.输送机传输皮带在200米以上的，每增加1米，增加补偿费360元。 |
| 停产、停业补助费 | 200米以下 | 24000 | 每个砂石场的停产、停业补助费按输送机传输皮带总长度包干。 |
| 200—500（米） | 36000 |
| 500米以上 | 48000 |
| 按期拆迁腾地奖 | 个 | 72000 | 在征地补偿安置方案公告规定的期限内拆除建（构）筑物，并腾出土地的。 |
| 预  制  场 | 设施 |  | 240000 | 1.合法预制场内的机械设备拆卸、搬运、安装，交配电设备、电杆电线，水池、机井，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。  2.用地面积不少于5亩、20厘米厚钢筋混凝土坪不少于3亩，以上两项面积任一项每减小0.5亩按该项补偿标准的10%递减。  3.水塔、生产成品搬迁不另外计算补偿。 |
| 停产、停业补助费 | 个 | 54000 | 每个预制场停产、停业补助费包干。 |
| 按期拆迁腾地奖 | 个 | 48000 | 在征地补偿安置方案公告规定的期限内拆除建（构）筑物并腾出土地的。 |
| 砖  场 | 轮窑 | 1门 | 96000 | 1.合法砖场内的机械设备拆卸、搬运、安装，交配电设备、电杆电线、水塔、水池、烟筒、机井、道路、护坡、硷坯坪，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。  2.用地面积不少于5亩，每减少0.5亩按该项补偿标准的10%递减。 |
| 停产、停业补助费 | 1门 | 2400 | 每个砖场的停产、停业补助费按轮窑的门数包干。 |
| 按期拆迁腾地奖 | 个 | 72000 | 在征地补偿安置方案公告规定的期限内拆除建（构）筑物并腾出土地的。 |

说明：合法砂石场、预制场、砖场是指经过国土资源、工商、质监、环保、安监等职能部门行政许可，并依法缴纳了国家税收；发布拟征地告知后，未经行政许可产生的砂石场、预制场、砖场等经营场所不予补偿。

**二类标准：附件1**

**屋结构、装（房修）饰、设施补偿费标准（1）**

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 级别 | 最高补偿限价 | 结 构 | 装（修）饰 | 设施 | 备 注 |
| 一 | 钢混 | 一 | 840 | 厂房结构，钢筋混凝土柱、梁、板作承重构件或框架结构，铝合金窗，内外粉刷，水磨石或瓷瓦地面，房高3.5—4m。 | 1、室内地面（含防潮层）达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板；  2、室内墙面瓷涂、顶面一级吊顶以上标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；  3、各类防盗门、塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗、各类材质雨蓬，各类材质装（修）饰门，门窗套为水曲柳或仿榉木板以上标准。 | 1、厨房、洗漱间、厕所内设施；  2、室内外水电设施；  3、室内壁柜等生活设施（含室内各类材质间墙）。 | 一、结构补偿价格为600元/㎡；  二、装（修）饰补偿价格一级为180元/㎡（外墙正面和两侧为贴瓷砖）；二级为150元/㎡（外墙素面或水泥面）；  三、设施补偿价格为60元/㎡；  四、装（修）饰和设施每少一项扣减10—30元/㎡。 |
| 二 | 810 |

说明：1、以上补偿只限合法房屋。2、以上装（修）饰、设施指滴水内范围。3、房屋屋顶架空层和隔热层s层高（高度）在2.2米以上（含2.2米）的，应按合法面积计算，高度在2.2米以下的，以建筑面积套相应类别补偿单价计算后，再乘以实际高度与2.2米的比例计算补偿。4、层高每增减10厘米，按房屋主体补偿价增减1%。

**房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（2）**

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 级 别 | 最高补偿限价 | 结 构 | 装（修）饰 | 设施 | 备 注 |
| 二 | 砖混 | 一 | 660 | 24cm眠墙；标准梁柱；现浇或预制楼梯踏步；预制空心板楼面；预制空心板钢丝网砼防水层面带空心板隔热层或平顶青瓦屋面；现浇天沟排水；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；挑阳台，梯间为金属、木质或砖混等各类材质扶手护栏；层高3m以上，屋顶隔热层高0.5m以上。 | 1、室内地面（含防潮层）达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板；  2、室内墙面瓷涂、顶面一级吊顶以上标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；  3、各类防盗门、塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗、各类材质雨蓬，各类材质装（修）饰门，门窗套为水曲柳或仿榉木板。 | 1、厨房、洗漱间、厕所内设施；  2、室内外水电设施；  3、室内壁柜等生活设施（含室内各类材质间墙）。 | 一、结构补偿价格为450元/㎡；  二、装（修）饰补偿价格一级为150元/㎡（外墙正面和两侧为贴瓷砖）；二级为100元/㎡（外墙素面或水泥面）；  三、设施补偿价格为60元/㎡；  四、装（修）饰和设施每少一项扣减10-30元/㎡。 |
| 二 | 610 |

说明：1、以上补偿只限合法房屋。2、以上装（修）饰、设施指滴水内范围。3、房屋屋顶架空层和隔热层层高（高度）在2.2米以上（含2.2米）的，应按合法面积计算，高度在2.2米以下的，以建筑面积套相应类别补偿单价计算后，再乘以实际高度与2.2米的比例计算补偿。4、层高每增减10厘米，按房屋主体补偿价增减1%。

**房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（3）**

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 级别 | 最高补偿限价 | 结 构 | 装（修）饰 | 设施 | 备 注 |
| 三 | 砖木 | 一 | 570 | 24cm眠墙；木屋架墙砖基础；木架青瓦屋面；白灰泥条平顶；房屋四周水泥砌砖排水明沟或暗沟层高3m以上。 | 1、室内地面（含防潮层）达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板以上标准；  2、室内墙面瓷涂、顶面一级吊顶以上标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；  3、各类防盗门、塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗、各类材质雨蓬，各类材质装（修）饰门，门窗套为水曲柳或仿榉木板。 | 1、厨房、洗漱间、厕所内设施；  2、室内外水电设施；  3、室内壁柜等生活设施（含室内各类材质间墙）。 | 一、结构补偿价格为380元/㎡；  二、装（修）饰补偿价格一级为130元/㎡（外墙正面和两侧面贴瓷砖）；二级为100元/㎡（外墙素面或水泥面）；  三、设施补偿价格为60元/㎡；  四、装（修）饰和设施每少一项扣减10-30元/㎡。 |
| 二 | 540 |

说明：1、以上补偿只限合法房屋。2、以上装（修）饰、设施指滴水内范围。3、房屋屋顶架空层和隔热层层高（高度）在2.2米以上（含2.2米）的，应按合法面积计算，高度在2.2米以下的，以建筑面积套相应类别补偿单价计算后，再乘以实际高度与2.2米的比例计算补偿。4、层高每增减10厘米，按房屋主体补偿价增减1%。

**房屋结构、装（修）饰、设施补偿费标准（4）**

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 最高补  偿限价 | 结 构 | 装（修）饰 | 设施 | 备 注 |
| 四 | 土木 | 340 | 内外砖石基础；土砖土筑或节砖墙；青瓦屋面；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；层高3m以上。 | 1、地面硬化以上标准；  2、门窗齐全。 | 室内外水电设施齐全 | 一、结构补偿价格为260元/㎡；  二、装（修）饰补偿价格为50元/㎡；  三、设施补偿价格为30元/㎡；  四、装（修）饰和设施每少一项扣减10—30元/㎡。 |
| 五 | 棚屋 | 150 | 土砖土筑或节砖墙；青瓦屋面；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；层高3m以上。 | 1、地面硬化以上标准；  2、门窗齐全。 | 室内外水电设施齐全 | 一、结构补偿价格为100元/㎡；  二、装（修）饰补偿价格为30元/㎡；  三、设施补偿价格为20元/㎡；  四、装（修）饰和设施每少一项扣减10—30元/㎡；  五、简易结构杂屋（指集体或个人修建的厨房、厕所、猪圈、牛栏、堆放杂物有柱有屋顶的房屋）每平方米补偿100元，不计算装修和设施。 |

说明：1、以上补偿只限合法房屋。2、以上装（修）饰、设施指滴水内范围。

二类标准：附件2

**户外设施补偿费标准**

单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 单 位 | 补偿金额 | 备 注 |
| 水泥晒谷坪 | m2 | 15 | 用碎砖砂砾石等铺成的底层包括在内。 |
| 砖砌体 | m3 | 120 | 包括砂浆、水泥抹面，未抹面的砖砌体每立方米96元。 |
| 块石砌体 | m3 | 160 | 石头护坡等，包括水泥钩缝。 |
| 条石砌体 | m3 | 200 | 块石基础，条石砌面。 |
| 水泥管 | 米 | 18 | 按实际长度计算。 |
| 砖石水泥池 | m3 | 90 | 废弃不用的不补偿。 |
| 水泥路面 | m2 | 30 | 以路还路的不予补偿。 |
| 板石路面 | m2 | 15 | 以路还路的不予补偿。 |
| 混凝土沉井 | 米 | 300 | 水井口径1.5m以下（含1.5m）。 |
| 砖石井 | 口 | 200-500 | 水井口径1.5m以下，水深2m以内，每口200元。其余酌情递增。 |
| 砖石压水井 | 口 | 300-600 | 水井口径1.5m以下，水深2m以内，每口300元。其余酌情递增。 |
| 钻孔压水井 | 口 | 200-300 | 井深4m以下，每口200元，其余酌情递增。 |
| 琉璃瓦（瓷瓦） | m3 | 80 | 按水平投影面积计算补偿。 |
| 沼气池 | 个 | 2000 | 废弃不用的不予补偿。 |

说明：表中未列项目按成本价评定补偿。