新晃侗族自治县集体土地与房屋征收安置

实施细则（修订稿）

第一章 总则

**第一条** 为了规范新晃集体土地与房屋征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，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》《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》等有关规定，结合本县实际，制定本实施细则。

**第二条**  本县行政区域内征收集体土地与房屋的安置，适用本实施细则。

因非农建设需要使用国有农林牧渔场等土地的，参照本实施细则规定的补偿标准执行。

**第三条**  征收补偿安置应当遵循合法、公平、公正、公开的原则。

**第四条** 县人民政府负责本行政区域征收补偿安置工作。县征收安置事务中心具体负责做好征收补偿安置工作。

发展改革、财政、自然资源、司法、农业农村、民政、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、公安、市场监管、统计、税务、审计、林业、乡（镇）人民政府等有关部门按各自职责做好征收补偿安置相关工作。

**第五条** 规范征收任务下达程序，业主单位向县人民政府提出申请，经发展改革、财政、自然资源等部门联审后，由征收实施单位启动征收任务。

第二章 征收程序

**第六条**　县人民政府将征收土地方案依法报有批准权的人民政府批准前，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

**第七条**　征收土地预公告应当包括征收范围（附图并张贴）、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容，并应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡镇人民政府政务公开栏和村（社区）公务公开栏及村民小组范围内显著位置公开。预公告时间不少于10个工作日。

征收土地预公告张贴发布由征收实施机构负责，需于张贴当日对张贴情况采取摄影、摄像等方式固定相关证据。

**第八条**　自征收土地预公告发布之日起一年内，在拟征地范围不得实施下列行为：

（一）新批宅基地或其他集体建设用地；

（二）审批或延续登记改变土地、房屋性质和用途；

（三）新建、改建、扩建房屋或其他建（构）筑物，办理房屋或土地流转，核发房屋或土地权属证书；

（四）突击进行室内室外装修（饰）等；

（五）办理生态农业、畜牧水产养殖、休闲娱乐等经营性手续；

（六）以拟征收房屋为经营场所办理市场、税务或其他注册登记手续；

（七）抢栽抢种花卉、苗木、中药材或超正常密度补植及葬坟、修坟等；

（八）其他不当增加征收补偿安置费用的行为。

有上述情形的，不得作为补偿安置的依据。

**第九条**　征收土地预公告发布后，应当进行土地现状调查。

土地现状调查由征收实施机构负责实施，应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。调查结果由被征收土地所有权人（农村集体经济组织、村民小组）盖章确认及3名以上被征地农民签字见证，并附签字农民身份证复印件和联系电话；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取摄影、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5个工作日。

**第十条**　社会稳定风险评估由征收实施机构负责组织，应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确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的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。

**第十一条**　根据社会稳定风险评估，结合土地现状调查情况，县人民政府组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等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、社会保障等内容。

征地补偿安置方案拟定后，应当在拟征收土地所在的乡镇人民政府政务公开栏和村（社区）公务公开栏及村民小组显著位置予以公告，公告时间不少于30日。公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

公告张贴由征收实施机构负责，并在张贴当日需对张贴情况采取摄影、摄像等方式固定相关证据。

**第十二条**　拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告规定的期限内进行补偿登记。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。

在征地安置补偿方案公告期内，有下列情形之一的，县人民政府应当在公告期满后15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5个工作日。

（一）二分之一以上被征地的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及被征地农村集体经济组织成员、利害关系人申请听证且符合听证规定的。

**第十三条**　征地补偿安置方案确定后，由征收实施机构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。

征地前期工作完成后，由征收实施机构负责将征地前期资料提交给自然资源部门组织实施申请征收土地报批工作，并由县人民政府报有批准权的人民政府批准。

**第十四条** 征收土地申请经依法批准后，县人民政府应当自收到批准文件之日起15个工作日内组织征收实施机构在拟征收土地所在的乡镇人民政府政务公开栏和村（社区）公务公开栏及村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。

**第十五条** 因征收导致全部或部分集体土地所有权、使用权消灭的，由县自然资源局依据土地征收批准文件等，报请县人民政府后，不动产登记机构依法办理注销或变更登记。县农业农村、林业等部门同时做好承包经营权合同的变更等工作。

**第十六条**　对个别未签订征地补偿安置协议的，县人民政府应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第三章 补偿标准

**第十七条**　县人民政府及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。

**第十八条**　征收集体土地按照被征收土地的批准用途给予补偿。征地补偿标准、等级区域划分按照[湖南省人民政府和怀化市人民政府确定的征地补偿标准](https://alphalawyer.cn/ilawregu-search/api/v1/lawregu/redict/62d8b4a75b391d83fcea2333fceb30d4)执行。补偿面积按照水平投影面积计算。

征地补偿标准等级区域划分详见附件1。

征地补偿标准详见附件2。征收水田的，按本标准1倍执行；征收园地、林地的，按本标准0.67倍执行；征收旱地、其他农用土的按本标准0.83倍执行；征收未利用地的，按本标准的0.5倍执行；征收永久基本农田的，按本标准的1.68倍执行；征收“恢复属性”地类（指因农业结构调整等原因，将耕地改为园地、林地、草地和坑塘水面等非耕地，且耕作层未被破坏，经国土调查认定可通过清理和工程措施恢复为耕地的土地）的，按本标准的0.8倍执行；征收集体建设用地按怀化市人民政府制定的最新文件标准执行。

**第十九条** 青苗补偿费按照被征收土地的批准用途给予补偿，青苗补偿费归青苗所有权人所有。

征收范围内水田、旱地的青苗补偿标准按照附件3执行。经批准的专业菜地和专业鱼（池）塘的青苗补偿标准参照水田青苗补偿标准执行；用于养殖水产的山塘水库的青苗补偿标准参照邻近旱地补偿标准执行。

征收范围内成片用材林、果树、经济林的青苗补偿标准按照附件4执行。

征收建设用地范围内零星树木、竹类、果树、经济林、苗木、花卉的青苗补偿标准按照附件5执行。

经批准种植的农产品、中草药，可采取评估方式给予补偿。

**第二十条**　自征收土地预公告发布之日起，根据“一户一宅”的原则，被征收户一户只能认定拥有一处宅基地。

合法手续的房屋按实际面积进行补偿；因特殊情况未办理手续的房屋，经审查同时符合下列条件的，补办建房手续及补交税费后，按户计算被征收房屋合法建筑面积；

（一）被征收户具有农村村民建房资格；

（二）因政府规划控制停办村民建房审批手续；

（三）被征收户仅有一处住房，房屋生活设施齐全且一直居住。

在同一栋房屋中居住，不管是否分户、分家，均只对原合法批准或登记的权利人进行补偿。

建房占用耕地面积在130平方米以内、占用其他土地面积在180平方米以内或占用未利用地210平方米以内的房屋据实予以补偿，超出占地面积按宅基地合法手续登记实际面积进行补偿；未能提供合法手续的视为违法建筑，不予补偿。

**第二十一条**　被征收房屋合法建筑面积按照附件6、附件7规定的房屋征收补偿标准执行。征收实施机构委托具有资质的专业机构对被征收房屋进行实地测量，并出具测绘成果。

对被征收房屋的合法建筑面积装修（饰），以不超过最高补偿标准的价格包干补偿。具体按照附件8执行。

其他生产生活设施和地上建（构）筑物及附着物按照附件9规定的标准补偿。

**第二十二条**　征收土地范围内的坟墓需要迁移的，按照附件10规定的标准予以补偿。

发布征地补偿安置方案公告后，逾期未登记的，按无主坟处理；逾期未迁移的，依法向人民法院申请强制执行。

**第二十三条**　征地范围内不需要异地恢复重建的水塘、水库、道路、水沟、水渠等生产、生活设施，按原结构和工程量以及国家规定标准补偿。

前款规定的生产生活设施需要恢复重建的，按有关规定重建，不另行补偿。

**第二十四条**　原属合法住宅用房，被征收人经批准改变房屋用途作经营性用房的（小卖部、理发店、诊所及从事其他小型生产经营活动），仍按原房屋性质补偿。已办理了营业执照、经营许可、税务登记证明，且在征收土地预公告发布前连续经营6个月以上的，可对实际用于经营的部分，按同类结构房屋征收标准增加24%的补偿（包括商品及营业用具自行处理、搬运等因搬迁需要补偿的一切费用）。工商营业执照、纳税证明等每缺少一项少增加8%的补偿费，但实际补偿面积最高不得超过120平方米。

**第二十五条**　征收在集体土地上修建的企业合法建（构）筑物，按具有相应资质的评估机构评估确定的价格进行补偿，不予安置。涉及到生产设备需要搬迁的，按国家有关规定进行评估后，确定补偿拆卸、搬运、安装费用。

因征收造成集体土地上的企业停产、停业的，根据企业上年度纳税情况按有关规定进行评估后，补偿停产、停业直接损失，最长补偿期限不超过12个月。在征收土地预公告发布前已停产、停业的，不再补偿停产、停业损失。

**第二十六条**　征收学校、卫生院、村委会、敬老院等公益性房屋和宗教活动场所，按具有相应资质的评估机构评估确定的价值补偿，不另行安置。

第四章 安置资格

**第二十七条** 本实施细则所称安置对象，是指户籍在被征地集体经济组织并获得成员资格的，依法享有农村土地承包经营权利，参与被征地集体经济组织分配，在被征地集体经济组织内部享有权利并承担义务，且有合法建房用地手续，符合宅基地审批条件，有合法住宅被征收的家庭常住人口。

县人民政府组织公安、乡（镇）人民政府、村（社区）居委会等有关单位对安置对象资格进行审核并公示备案。安置对象确认时间截止至征地补偿安置方案公告发布之日止。

**第二十八条** 征收农村村民合法住宅按“一户一宅”的原则予以安置。被征收户有两处或两处以上合法住宅，一处住宅已经被征收安置补偿的，其他住宅只作补偿不予安置。

非住宅被征收的，按照集体土地上房屋征收补偿标准进行补偿后，不予安置。

征收城镇居民在农村的合法房屋，按照集体土地房屋征收标准进行补偿，不予安置。

经认定为违法建筑的住宅或者非住宅，一律按违法建筑处理，不予安置。

**第二十九条** 安置户的认定原则

（1）无论户籍是否已经分立，均按已结婚家庭认定。

（2）只有一个子女的家庭，只认定为一个安置户。

（3）有两个及以上子女的家庭，按照已达结婚年龄的子女数量增加认定相应的安置户，但至少应有一个子女与父母同在一个安置户。

（4）离婚分户必须同时具备以下条件，离婚双方才能各按一户享受征收补偿安置；未达到条件的，离婚双方只能对原家庭财产进行分割处理：①离婚时间必须在《拟征收土地公告》发布之前；②凭民政部门颁发的离婚证或法院判决生效的离婚判决书（调解书）；③有一方在《拟征收土地公告》发布之前再婚，且再婚一方的配偶户口必须迁入被征地农村集体经济组织并参与该农村集体经济组织权益分配。

**第三十条** 有下列情形之一的，被征地农村集体经济组织人员其合法住宅被征收可予以安置：

（一）入学、入伍前符合第二十七条规定户籍迁出的大中专院校在校学生、现役军人（不含享受转业安置待遇的人员）；

（二）服刑前符合第二十七条规定的正在监狱服刑人员户口迁出的；

（三）在征地补偿安置方案公告发布后10个月内新出生人口。

（四）在征地补偿安置方案公告发布之日前正常婚姻迁入的；

（五）与本村（居）人员离婚，户籍关系未迁出的人员及依法判决、调解或协议离婚由其抚养的子女，按一名安置人口计算。

（六）婚嫁地未享受承包土地等权益的因离婚将户籍迁回原本村（居）外嫁女、“入赘”男及依法判决、调解或协议离婚由其抚养的子女，按1户予以安置；多女家庭入赘的按第二十九条第三款执行。

（七）离婚户口迁回，符合下列情况的，按1名安置人口计算：（1）离婚后户口迁入时间在《拟征地公告》发布之前；（2）户口迁入时系《湖南省户口登记管理办法》（湘政办发〔2020〕57号）文件实施前的农业人口；（3）经被征地集体经济组织同意落户且享有农村土地承包经营权，参与该集体组织分配享有权利且承担义务的。

**第三十一条** 原农村集体经济组织成员因政策性购买农转非户口的、因农用地划为蔬菜基地转为非农户口，或者原村改居鼓励转为非农户口，且同时符合下列情形，其合法住宅被征收可予以安置：

（一）一直居住在辖区村组，有合法住宅被征收；

（二）有相关生产资料，享受该农村集体经济组织权利和履行村民义务；

（三）国家机关、事业单位、国有企业等非在编人员。

**第三十二条** 有下列情形之一的，不予安置：

（一）未依法承包被征地农村集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员(含寄住、寄养、空挂户等人员);

（二）通过继承、赠送、购买等途径在被征收土地范围内取得住宅所有权，但户籍不在被征地农村集体经济组织、未依法承包被征地农村集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员;

（三）在历次征收中已安置的人员；

（四）户籍在被征地农村集体经济组织的国家机关、事业单位、国有企业等在编国家公职人员及前述单位的离退休工作人员；

（五）经主管部门认定为违法违规迁入户籍的人员；

（六）按照相关法律法规和政策不应纳入安置的其他人员。

第五章 房屋征收安置

**第三十三条** 征收城市规划区范围内农村村民住宅，按先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，采取货币安置为主，城市规划区外集中安置、统规自建。被征收人以合法登记的产权户为单位，任选且只能选择以下一种方式进行安置。

（一）被征收人选择房地合一方式评估房屋价值的货币安置方式。被征收房屋的价值由具有相应资质的评估机构参照国有土地上房屋评估确定，扣除与证载土地面积征地补偿费相等的价值后，由被征收人全额领取，不再进行其他安置。

（二）一次性领取安置费的货币安置方式。

1.安置费以每宗宅基地130平方米为基数，按52万元/户的标准发放一次性安置费。宅基地证内面积大于130平方米的，超出面积按新晃集体建设用地标准2倍补偿，低于130平方米的面积，按新晃集体建设用地标准2倍核减。

2.单宗宅基地超过130平方米（含130平方米）且常住人口有已达婚育年龄多个子女的家庭（必须有一子或一女伴靠父母），每增加一户，另增加发放安置费20万元。

3.单宗宅基地证内面积超出180平方米，且只享受52万元安置费，超出部分按新晃集体建设用地标准4倍补偿。

4.单宗宅基地证内面积低于65平方米，按26万元发放一次性安置费，不足65平方米的部分按新晃集体建设用地标准予以核减。

5.同一安置户有两栋以上房屋及宅基地被同时征收的，合并方式计算面积，仍按一个户进行安置。

6.符合安置条件在签订补偿安置协议一年内购房的凭购房合同另按1000元/㎡的标准领取基本装饰装修费补助和100元/㎡的物业管理费补助,最高补助不超人均40平方米；有《独生子女父母光荣证》的家庭，可增加1人进行计算。

（三）城市规划区外集中联建

1.安置户按照统一规划、统一标准、统一管理、自行建设的原则（鼓励多户联建、委托代建）进行集中安置，在集中安置区内，每宗安置地面积不超过120平方米。

2.一个安置户的多栋房屋及宅基地被征收的，只分配一宗安置地；同一栋房屋有两个以上的安置户，且无其他宅基地的，每户可分配一宗安置地。

3.原宅基地与安置地差价结算。原宅基地面积与安置地面积相等的，不计算差价；原宅基地面积与安置地面积不相等的，按征收宅基地补偿标准计算差价。

4.安置房建设的用地审批、规划审批、施工审批、房屋产权证等的办理由征收项目业主单位负责；安置户在限定的时间建房产生的相关税费及房屋基础超深部分（即基础超过1.5米）的费用由征收项目业主单位承担。

5.安置房建设统一标高、统一楼层、统一格调、统一外墙颜色等，对不按要求建设的，县直相关部门有权责令其停工、返工，造成的损失自行承担。

6.在安置区取得安置地建房的安置户，从安置地交付之日起，二年内未建成或者不按规划修建的，取消执行规划奖。

**第三十四条** 征收城市规划区范围外的农村村民住宅，以户为单位按照“一户一宅、相对集中”的原则，在符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划的前提下，采取集中联建安置、分散迁建安置和货币安置的方式。被征收人以合法登记的产权户为单位，任选且只能选择以下一种方式进行安置。

1.货币安置，按房地合一方式评估房屋价值的方式进行货币补偿安置。即被征收房屋的价值由具有相应资质的评估机构参照国有土地上房屋评估确定，扣除与证载土地面积征地补偿费相等的价值后，由被征收人全额领取，不再进行其他安置。

2.集中联建安置，根据规划设计要求，统一标高、统一楼层、统一格调、统一外观。安置用地的土地、土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过1.5米）的费用，纳入征收成本。

3.分散迁建安置，安置用地的土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过1.5米）等相关费用，根据实际情况，由征收项目业主单位按不高于5万元/户的标准予以补偿，纳入征收成本。

**第三十五条** 被征收户因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，以货币补偿方式重新购置土地、房屋的，与货币补偿等值部分，免征契税。超过等值部分的，应按规定征收契税。

**第三十六条** 搬家补助费及临时安置过渡费补助的标准、期限和方式。

（一）搬家补助费：搬家补助费按1000元/户/次确定，选择货币安置的支付一次搬家补助费；选择领取集中联建、分散迁建的支付二次搬家补助费。

（二）临时安置过渡费：过渡期间的安置补助费按被征收房屋建筑面积计算，被征收房屋建筑面积为100平方米及以下的，每户每月补偿700元；住宅房屋面积超过100平方米低于200平方米（含200平方米）的，每增加1平方米增加5元／月；建筑面积超过200平方米的，统一按照200平方米的标准进行补偿。

（三）过渡期限：选择货币补偿过渡期限为12个月，择集中联建安置、分散迁建安置过渡期限最多不超过24个月。

（四）过渡方式：自行过渡为主。要求提供过渡房的，不给予过渡期间安置过渡费；自行过渡的，给予过渡期间安置过渡费。

第六章 奖励及优惠政策

**第三十七条** 搬迁奖励及优惠政策只适用被征收住宅的合法主房，非住宅房屋和非主房不执行奖励。

**第三十八条** 主动配合工作，积极签订《房屋征收补偿安置协议》，并在协议规定时间内完成搬迁腾地的，经征收安置部门验收认可后，有下列情形之一的，分别给予奖励：

（一）按时签订协议奖：房屋征收在规定期限内签订征收补偿协议的，可以按被征收房屋主房（居住房屋）的合法建筑面积给予100元/㎡的奖励。

（二）腾房搬迁奖：协议签订后在规定的期限内腾房搬迁交地后，按被征收房屋主房（居住房屋）的建筑面积给予100元/㎡的奖励。

（三）执行规划奖：符合安置条件的统规自建安置户，按照规划设计要求进行建设，房屋建成后经验收合格的，按被征收合法住宅房屋面积给予100元/㎡的执行规划奖励。

（四）自备安置地奖：城市规划区外选择分散迁建方式并在自备土地上建房的给予30000元奖励。

（五）选择货币补偿安置的给予30000元奖励。

（六）在房屋征收补偿方案确定的签约期限内，被征收人因重大疾病、突发重大意外事故、丧失劳动能力或遭受重大自然灾害等情况，在房屋征收期间确有搬迁困难的，由本人申请，经房屋所在地的乡镇人民政府以及房屋征收实施单位、民政等部门核实，由房屋征收部门在征收范围内公示后，对符合条件的，由房屋征收部门给予搬迁困难补助。

1.患有下列重大疾病的被征收人，经二级甲等以上医院诊断并出具疾病证明，给予10000元的搬迁困难补助；

①系统性红斑狼疮并发肾功能损害、终末期肾病（慢性肾功能衰竭尿毒症期）；②恶性肿瘤；③严重传染性肝炎、中晚期慢性重型肝炎及并发症；④急性白血病、重型再生障碍性贫血；⑤急性心力衰竭和心肌梗塞、风湿热导致的心脏瓣膜疾病；脑中风后遗症。

2.被征收人因伤残丧失劳动能力，经司法鉴定机构、人力资源和社会保障部门认定或残疾人联合会出具证明，属1～4级伤残的给予10000元的搬迁困难补助，属5～7级伤残的给予5000元的补助。

3.被征收人突发重大意外事故或遭遇重大自然灾害的，给予10000元的搬迁困难补助。

被征收人符合上述多项条件的，只能享受其中一项补助。

(七)对孤寡老人、五保户等单独立户且愿意采取公共租赁住房或民政集中供养的，以及残疾特困户（家庭有四级以上残疾的持证人员）按民政等相关规定给予不超过10000元的一次性生活困难救助金的政策支持。

第七章 附则

**第三十九条** 本实施细则自公布之日起施行，原有关规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。

本实施细则公布施行前，已公告征地补偿安置方案的，可以按照公告确定的标准执行。

本实施细则公布施行前已办理征地审批手续，但未公告征地补偿安置方案的，按照本实施细则执行。

**第四十条** 本细则实施过程中，国家、省市出台新的相关政策，按新的政策执行。

附件：

1.新晃县征地补偿标准等级区域划分

2.新晃县征地补偿标准

3.新晃县征收范围内水田旱地的青苗补偿标准

4.新晃县征收范围内成片用材林、果树、经济林的青苗补偿标准

5.新晃县征收建设用地范围内零星树木、竹类、果树、经济林、苗木、花卉的青苗补偿标准

6.新晃县集体土地上房屋征收补偿标准说明

7.新晃县集体土地上房屋征收补偿标准

8.新晃县房屋装修（饰）补偿标准

9.新晃县集体土地上生产生活设施和地上建（构）筑物及附着物补偿标准

10.新晃县集体土地上坟墓及附属设施征收补偿标准

附件1

新晃县征地补偿标准等级区域划分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 新晃侗族自治县 | Ⅰ区 | **晃州镇：**晃州村、柏树林村、民生村、长乐坪村、丁字坳村、胜利村、大桥溪村、大洞坪村、高铁新村、长滩村、沙湾村、杨家桥村、新民村、日光村。 |
| Ⅱ区 | 除Ⅰ区以外的其他全部乡镇（街道）、村（社区） |

附件2

新晃县征地补偿标准

（单位：元/亩）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 县市区 | 补偿标准 | | 地类系数 | | | | | | | |
|  | Ⅰ区 | Ⅱ区 | 园地 | 林地 | 旱地 | 未利用地 | 其他农用地 | 恢复属性地类 | 水田 | 永久基本农田 |
| 新晃侗族自治县 | 73400 | 62600 | 0.67 | 0.67 | 0.83 | 0.5 | 0.83 | 0.8 | 1 | 1.68 |

注：征收水田不包括永久基本农田；征收经批准的专业菜地和专业鱼（池）塘的，按所在区片水田标准执行；各建设用地项目征地补偿地类严格按照《土地勘测定界技术报告书》。

附件3

新晃县征收范围内水田、旱地的青苗补偿标准

（单位：元/亩）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 补 地  偿 类  标  准  范围 | 水田 | 旱地 |
| 城市规划区范围内 | 1500 | 1000 |
| 城市规划区范围外 | 1500 | 1000 |

注：经批准的专业菜地和专业鱼（池）塘的青苗补偿标准参照水田苗补偿标准执行；用于养殖水产的山塘水库的青苗补偿标准参照邻近旱地补偿标准。

附件4

新晃县征收范围内成片用材林、果树、

经济林的青苗补偿标准

征收范围内成片用材林青苗补偿标准：

　　　 单位：元／亩

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 补 生  偿 长  标 期  准  种类 | 苗高3米以下 | 胸径6-12厘米以内 | 胸径14厘米以上 | 备注 |
| 马尾松、杉树、国外松等 | 2000 | 3000 | 4000 | 1.根据各种树木的高度、胸径大小、郁蔽度，按比例综合计算。  2.每亩30株以上。  3.本标准中未列举的其他用材林补偿，由自然资源部门会同县级林业、农业、物价等相关部门确定。 |
| 香椿及其他树木 | 1500 | 2500 | 3500 |
| 楠竹 | 6000 | | |

征收范围内成片果树青苗补偿标准：

单位：元／亩

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 种 类 | 苗期（3年内） | 始产期（3-6年） | 盛产期（6年以上） | 备  注 |
| 1 | 柚、柑、桔 | 3000 | 8000 | 10000 | 1.本表中葡萄、猕猴桃设定的栽植密度为140株/亩，其他果树设定的栽植密度为50-60株/亩，低于设定栽植密度的按零星青苗补偿，高于设定栽植密度的按本标准补偿。  2.两种或两种以上果树混栽的，按综合加权平均价计算补偿。  3.本标准中未列举的其他果树补偿，由自然资源部门会同县级林业、农业、物价等相关部门确定。 |
| 2 | 桃、李、梨、枣、杏、枇杷、石榴、猕猴桃、杨梅、葡萄 | 3000 | 10000 | 12000 |

征收范围内成片经济林青苗补偿标准：

单位：元／亩

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 种  类 | 苗期（3年内） | 始产期（3-6年） | 盛产期（6年以上） | 备   注 |
| 1 | 油茶 | 3000 | 8000 | 12000 | 1.本表中油茶设定的栽种密度为60-70株/亩，油桐设定的栽植密度为100株/亩，茶叶栽植密度4000株/亩。低于设定栽植密度的按零星青苗补偿，高于设定栽植密度的按本标准补偿。  2.本标准中未列举的其他经济林木补偿，由自然资源部门会同县级林业、农业、物价等部门确定。 |
| 2 | 油桐 | 2000 | 6000 | 9000 |
| 3 | 茶叶 | 3000 | 9000 | 12000 |
| 4 | 板栗 | 2500 | 5000 | 8000 |

附件5

新晃县征收建设用地范围内零星树木、竹类、果树、经济林、苗木、花卉的青苗补偿标准

征收建设用地范围内零星树木、竹类青苗补偿标准：　　　　　　　　　（元/株）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号  名称 | 金额  规格 | 苗      高 | | | 胸      径 | | | 备注 |
| 1米以下 | 1-2米 | 2-3米 | 2-3厘米 | 3-5厘米 | 5-6厘米 |
| 1 | 樟树 | 10 | 30 | 50 | 50 | 80 | 110 | 1. 树木超过表中最大胸径的，只付砍伐工资或移栽费用。2. 胸径按树根部以上1.3米处计算。 |
| 2 | 梓、楠 | 15 | 27 | 30 | 38 | 48 | 55 |
| 3 | 杉树、松树 | 15 | 27 | 30 | 38 | 45 | 50 |
| 4 | 桂花 | 10 | 30 | 50 | 50 | 80 | 150 |
| 5 | 玉兰 | 15 | 35 | 45 | 50 | 60 | 90 |
| 6 | 铁树 | 60 | 150 |  |  |  |  |
| 7 | 女贞、泡桐 | 15 | 30 | 40 | 38 | 45 | 50 |
| 8 | 楠竹、竹 | 每根围径10—20厘米补偿26元 | | | | | |

征收建设用地范围内零星果树、经济林类青苗补偿标准：　　　　　　　（元/株）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 名 称 | 苗期（3年内） | 始产期（3-6年） | 盛产期  （6年以上） |
| 1 | 杨梅 | 60 | 100 | 180 |
| 2 | 桃、李、梨、枣、枇杷、石榴、棕、椿树、银杏 | 55 | 90 | 120 |
| 3 | 猕猴桃、葡萄 | 30 | 70 | 100 |
| 4 | 油桐 | 20 | 60 | 180 |
| 5 | 柚、柑、桔、板栗 | 40 | 80 | 150 |

征收建设用地范围内零星苗木、花卉青苗补偿标准： （元/株）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 规格 | | 单位 | 补偿金额（元） | 说 明 |
| 高度（米） | 冠幅（米） |
| 1 | 茉莉、木槿 | 0.5 |  | 株 | 25 | 高度1米以上，每增高30厘米，另补偿20元。 |
| 1 |  | 株 | 40 |
| 2 | 迎春花、山茶花 | 1年生 |  | 株 | 25 | 冠径1.5米以上，每增大50厘米，另补偿20元。 |
|  | 0.8 | 株 | 60 |
|  | 1.5 | 株 | 100 |
| 3 | 黄杨、夹竹桃 | 1年生 |  | 丛 | 25 | 4年以上生30元/丛。 |
| 2年生 |  | 丛 | 30 |
| 3年生 |  | 丛 | 40 |
| 4 | 七里香、栀子花 |  | 0.4 | 株 | 15 | 冠幅1米以上，每增大10厘米，另补偿20元。 |
|  | 0.7 | 株 | 30 |
|  | 1 | 株 | 50 |
| 5 | 芭蕉、美人蕉 | 小 |  | 丛 | 25 | 3-5株/丛 |
| 中 |  | 丛 | 28 | 6-10株/丛 |
| 大 |  | 丛 | 30 | 11株/丛以上 |
| 6 | 月季、杜鹃 | 1年生 |  | 株 | 25 | 4年以上30元/株。 |
| 2年生 |  | 株 | 30 |
| 3年生 |  | 株 | 40 |
| 7 | 木芙蓉 | 1 |  | 株 | 15 | 高度1.70米以上，每增高50厘米，另补偿20元。 |
| 1.4 |  | 株 | 30 |
| 1.7 |  | 株 | 40 |
| 8 | 葱兰 |  |  | 小丛 | 15 | 3-6株/丛 |
|  |  | 大丛 | 20 | 7株/丛 |
| 9 | 草坪 |  |  | 平方米 | 20 |  |

注：1.表中未列的零星苗木、花卉，视其生长状况，参照以上标准补偿。

2.盆栽苗木花卉不予补偿。

附件7

新晃集体土地上房屋征收补偿标准说明

1.房屋层高的划分和测定方法：房屋的层高是指从底层地面到楼层板面的垂直高度，平房以室内地面到檐口滴水高度为准，前后有高低者取平均高度计算；楼房平屋面以室内地面至屋顶天沟地面檐口高度除以层数计算。坡屋面以檐口滴水高度除以层数计算。

（1）钢筋砼框架结构、排架结构层高的规定：底层的基本高度3.3m，楼层高度3m。

（2）砖混、砖木结构平房的基本高度为不低于2.7m。

（3）简易结构的房屋、构筑物基本层高为2.2m以上（包括2.2m）。

2.房屋结构类型的划分：主要以基础类型、主体结构（包括墙体、梁柱、楼板、屋面等）为划分依据，不同的结构类型分别套用不同的补偿标准。

3.房屋面积计算：建筑物的建筑面积以有效合法证件为依据，按各层建筑面积之和计算。首层建筑面积按外墙勒脚以上结构的外围水平面积计算，二层及二层以上按外墙结构水平面积计算；突出房屋高度在2.2m以上的楼梯间、屋顶水箱分别计算建筑面积。无围护结构阳台，挑走廊按其水平面积的一半计算。山墙出檐、悬挑雨篷不计算建筑面积。建筑物层高低于2.2m（不含2.2m）的不计算建筑面积，适当予以补偿。

4.集中联建安置、分散迁建安置补偿包括房屋主体建（构）筑物补偿和房屋拆除、旧料堆码、材料运输、房屋四周排水明暗沟、散水、天沟、雨篷、踏步、室内水电及基础的补偿，不包括“三通一平”和被征收的宅基地补偿。

5.砖混结构的屋顶隔热层、架空层按平均高度计算，0.5m以下（含0.5m）的不计算补偿，高度超过0.5m的，每超过0.1m按面积每平方米补助10元，补偿高度最高不超过1.5m，超过1.5m的按1.5m计算。

6.各类别房屋所确定的补偿标准，以建成的房屋成品为计算标准，不包括室内装修（饰）补偿标准。

附件7

新晃县集体土地上房屋征收补偿标准

（单位：元/m2）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋类别 | | 征收  补偿价 | 成新折算（年） | | 主要特征 |
| ‹5 | >5 |
| 钢筋砼框架  结构 | | 1100 | 100% | 95% | 桩基础或整板基础，主体结构为全钢筋混凝土框架结构，现浇楼面、层面、楼梯、天沟，层高3m，屋面上部应有架空隔热层或平瓦坡屋面、24cm眠墙，地面砖或水磨石地面，外墙面钢砖，内墙水泥抹光且刷仿瓷涂料罩面，铝合金门窗、纱窗，油漆木制门及纱门，水、电、卫生设施和厨房设施配套齐全，封闭阳台，入户防盗门。 |
| 砖混 | 一类 | 900 | 标准砖石基础或桩基础，基础深度1.2m以上，钢筋砼地梁，层层有串梁，规定的构造柱，钢筋砼楼面、屋面、楼梯、天沟，屋面上部应有架空隔热层或者平瓦坡屋面，层高3m，24cm眠墙，外墙水刷石，内墙水泥抹光刷仿瓷涂料罩面，油漆木制门及纱门，铝合金窗、纱窗、亮玻璃，室内水泥地面、独立厨房、无烟灶台、水冲厕所、水电进户（含室内管线）。 |
| 二类 | 830 | 标准砖石基础，基础深渡1.2m以上，钢筋砼地梁，钢筋砼预制楼面、层面、楼梯、天沟，屋面上部有架空隔热或者平瓦坡屋面、层高3m，24cm斗墙，外墙粗砂灰，内墙粉纸筋且“106”涂料罩面、油漆木制门窗、纱门窗、亮玻璃，室内水泥地面、独立厨房，水冲厕所、水电进户（含室内管线）。 |
| 砖木 | | 650 | 100% | | 砖石基础，基础深度0.5m，24cm眠墙，瓦屋面，前后檐口高度不低于3m，外墙清水，内墙粉灰或涂料罩面。 |
| 砖木偏房 | | 380 | 标准砖石基础，基础深度0.5m以上，杂砖和土筑混砌墙，木屋架，瓦屋面，前后檐口高度2.8m以上，水泥地面或三合土地面，普通门窗，水电进户（含室内管线）。 |
| 木结构类 | | 450 | 标准砖石基础，基础深度0.5m以上，木桩屋梁，木板墙或卡砖墙，瓦屋面，前后檐口高度2.8m以上，油漆木制门窗，水电进户（含室内管线）。三合土地面或水泥地面。 |
| 杂屋类 | | 180 | 砖石基础，基础深度0.5m，杂砖墙，瓦屋面，檐口高度1.8m以上，三合土地面或水泥地面；厕所、猪牛栏、堆放杂物的房屋。 |
| 空心砖 | | 450 | 100% | | 参照木结构类房屋补偿标准执行 |

注：1.以上各类房屋的补偿标准系指集体土地上房屋的征收补偿单价。

2.上述房屋主要特征中的子项目，如有增减，按有关规定增减补偿；层高在上述标准规定的层高增减10cm以内的，不增加或减少补偿；层高增加或减少超过10cm以上的，每增减10cm，工业用房增减5%，其他房屋增减3%。

3.房屋建筑面积的测量计算按GB/T50353—2013《建筑工程建筑面积计算规范》规定的标准执行。

附件8

新晃县房屋装修（饰）补偿标准

（单位：元/m2）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋类别 | 最高补偿标准 | | 装修（饰）要求 | 说明 |
| 钢筋砼框架结构 | 600 | | 1.室内地面（含防潮层）：防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板；2.室内墙面：贴瓷、刮涂、各类木质板材质墙裙；3.室内顶面：一级吊顶以上标准；4.厨房、厕所、洗漱间：墙面贴瓷；室内设施齐全；5.外墙正面和两侧:贴面砖,其他为干粘石以上标准；6.门、窗、网蓬、门窗套：各类防盗门、各类材质装饰门；塑钢、铝合金玻璃窗；各类金属材质防盗网、雨篷；门窗套为水曲柳或仿榉木板以上标准；7.室内设施：室内壁柜等设施齐全。 | 1.房屋主体部分每缺少一项扣减40元/㎡；2.以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装（修）饰的补偿；3.以上补偿按房屋主体建筑面积计算；4.砖混一层平顶房按补偿标准增加10%的补偿。 |
| 砖混 | 一类 | 500 |
| 二类 | 450 |
| 砖木 | 400 | | 1.室内地面（含防潮层）： 防滑地面砖、实木或仿实木地板；2.室内墙面：刮涂、各类木质板材质墙面；3.室内顶面：一级吊顶以上标准；4.厨房、厕所、洗漱间：墙面贴瓷；室内水电、室内壁柜等设施齐全；5.外墙正面和两侧:贴面砖,其他为干粘石以上标准；6.门、窗、网蓬、门窗套：各类防盗门、各类材质装饰门；塑钢、铝合金玻璃窗；各类金属材质防盗网、雨篷；门窗套为水曲柳或仿榉木板以上标准。 | 1.房屋主体部分每缺少一项扣减20元/㎡；2.以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装（修）饰的补偿；3.以上补偿按房屋主体建筑面积计算。 |
| 砖木偏房 | 300 | |
| 木结构类 | 260 | | 1.室内地面（含防潮层）：防滑地面砖、实木或仿实木地板；2.室内墙面：刮涂、各类木质板材质墙面；3.厨房、厕所、洗漱间：室内水电等设施齐全；4.门、窗、网蓬、门窗套；各类材质装饰门；塑钢玻璃窗；各类金属材质防盗网、雨篷。 | 1.房屋主体部分每缺少一项扣减30元/㎡；2.以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装（修）饰的补偿；3.以上补偿按房屋主体建筑面积计算。 |

注：本补偿标准不包括本办法附件7里描述的各房屋类别的主要特征。

附件9

新晃县集体土地上生产生活设施和地上建（构）筑物及附着物补偿标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 名称 | | | 单位 | | 补偿金额（元） | 说明 |
| 晒坪类 | | 岩板坪 | | | 平方米 | | 65 | 厚度不少于6cm，岩匠过钻，抹平安砌；未达此标准，按水泥坪标准补偿。 |
| 水泥坪 | | | 平方米 | | 60 | 厚度不少于6cm，砖石垫层，水泥抹面。 |
| 三合土坪 | | | 平方米 | | 40 | 厚度不少于6cm，三合灰捣制，表面抹光。 |
| 围墙类 | | 24砖眠墙 | | | 立方米 | | 350 | 包括基础，贴瓷砖的每平方米增加10元。 |
| 24砖斗墙 | | | 立方米 | | 240 | 同上。 |
| 18砖墙 | | | 立方米 | | 200 | 同上。 |
| 13砖附柱墙 | | | 立方米 | | 240 | 同上。 |
| 土筑、土砖墙 | | | 立方米 | | 150 | 同上（包括三合灰砌筑墙）。 |
| 挡土墙护坡保坎类 | | 岩砌挡土墙护坡 | | | 立方米 | | 320 | 按砌体体积计算。 |
| 砖、片石干砌挡土墙  护坡 | | | 立方米 | | 240 | 同上。 |
| 水泥浆砌 | | | 立方米 | | 200 |  |
| 空心砖、三合灰 | | | 立方米 | | 150 |  |
| 岩石干砌 | | | 立方米 | | 180 |  |
| 道路类 | | 砼道路 | | | 平方米 | | 60 | 厚度不少于6cm，水泥抹平。 |
| 90 | 厚度达到15 cm以上。 |
| 砂卵石、碴、碎石道路（三合土）面 | | | 平方米 | | 30 | 表面平整。 |
| 水管类 | | | | | 米 | | 5 | 室内的不计算补偿。 |
| 电杆线类 | | 7米以下水泥电杆 | | | 根 | | 300 | 拆卸，包括杆上设备。 |
| 7米以上水泥电杆 | | | 根 | | 400 | 拆卸，包括杆上设备。 |
| 木电杆 | | | 根 | | 100 | 拆卸。 |
| 室外照明线 | | | 米 | | 30 | 包括双线，动力四线的每米增加5元补偿。 |
| 变压器 | | | 个 | |  | 经电力部门评定用于生产生活的，经评估后给予拆卸、搬运、安装费用。 |
| 项目 | 名称 | | 单位 | 补偿金额（元） | | 说   明 | | | |
| 水池类 | 砖粉生活用水池 | | 立方米 | 350 | | 砖砌粉水泥生活用水箱，有盖板，内、外贴瓷砖增加30%补偿。 | | | |
| 砖粉生产水（粪）池 | | 立方米 | 320 | | 13cm以上砖砌粉水泥，容积1m3以上；深度超过3m的一律按3m计算补偿；占地面积超过20m2的的按水塘补偿标准计算补偿。 | | | |
| 三合灰生产水（粪）池 | | 立方米 | 200 | | 13cm以上砖砌粉水泥，容积1m3以上；深度超过3m的一律按3m计算补偿；占地面积超过20m2的按水塘补偿标准计算补偿。 | | | |
| 沼气池 | | 套 | 2500 | | 包括管道、气表等。 | | | |
| 水井类 | 机钻井（摇泵井） | | 口 | 4000 | | 包括井台及周边水泥地面，抽水设备的拆除工资；废弃的不予补偿。 | | | |
| 砖砌、石砌井 | | 米 | 100 | | 包括井台及周边水泥地面；废弃的不予补偿。 | | | |
| 土井 | | 口 | 300 | | 包括井台及周边水泥地面；废弃的不予补偿。 | | | |
| 排水沟（涵管）类 | 砖砌明沟 | | 米 | 80 | | 断面24cm×35cm，断面不同时按比例换算。 | | | |
| 三合灰明沟 | | 米 | 50 | | 断面24cm×35cm，断面不同时按比例换算。 | | | |
| 砖砌暗沟 | | 米 | 100 | | 含盖板断面24cm×35cm，断面不同时按比例换算。 | | | |
| 暗砼涵管Ф110mm | | 米 | 50 | |  | | | |
| 暗砼涵管Ф300mm | | 米 | 80 | |  | | | |
| 铸铁管Ф100mm | | 米 | 60 | |  | | | |
| 蔬菜大棚类 | 钢架大棚 | | 平方米 | 32 | | 大棚拱材为热浸锌钢管，钢管外直径为2.5厘米、厚度为0.15厘米；大棚标准配置为同材3排连杆4排卡槽、大棚两头各安装1个门、2个韩式侧卷摇膜器连同材大棚长度的摇膜钢管、拱间距1米、全棚覆盖厚度8丝长寿无滴大棚膜、大棚跨度6米、顶高3米、长度30米以上（含30米）。达不到要求的，按实际工程量计算补偿。 | | | |
| 水泥大棚 | | 平方米 | 22 | | 大棚拱材为水泥预制，3排外直径为2.0厘米的热浸锌钢管连杆，拱间距1.1米，全棚覆盖厚度8丝长寿无滴大棚膜、大棚跨度6米、顶高2.3米，长度30米以上（含30米）。达不到要求的，按实际工程量计算补偿。 | | | |
| 竹架大棚 | | 平方米 | 10 | | 大棚拱材为竹木，全棚覆盖厚度8丝长寿无滴大棚膜、大棚跨度5米、顶高2.2米，长度30米以上（含30米）。达不到要求的，按实际工程量计算补偿。 | | | |

注：1.凡属非固定性生产或生活的设施（包括炉灶、装配式水池、非固定猪槽、活动水泥板谷仓等），均不予补偿。

2.房屋四周的屋檐滴水明沟、进屋的踏步、上楼的楼梯均为房屋的必要配套设施，已包括在房屋的补偿单价中，不再按此表另行补偿。

3.表中未列入项目，原则上视新旧程度，按现行建筑定额直接费的50%—70%予以补偿。

4.被征土地上废弃不用的生产、生活设施，不予补偿。

5.水池、粪池、排水沟达不到灰、浆砌体要求的，均按各单项标准50%扣减。

附件10

新晃县集体土地上坟墓及附属设施征收

补偿标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 类别名称 | | 单位 | 补偿金额（元）（旧） | 补偿金额（元）  （新） |
| 坟墓 | 土坟 | 无棺 | 冢 | 1000 | 1000 |
| 有棺 | 4000 | 6000 |
| 砖石坟 | | 冢 | 5000 | 7000 |
| 砼坟 | | 冢 | 6000 | 8000 |
| 碑 |  | | 座 | 600-1000 | 600-1000 |
| 罗围 |  | | 圈 | 1200-2000 | 1200-2000 |
| 墓地取得补助 | 城市规划区内 | | 棺 | 4000 | |
| 城市规划区外 | | 棺 | 3000 | |

注：1.有碑或修建罗围的按以上标准补偿;没有碑或修建罗围的，不得给予碑和罗围补偿。

2.坟墓补偿以实际挖掘为依据，伪造的坟墓不补偿。

3.无坟主的由征收单位代迁或作深埋处理。

4.征收土地预公告发布之日起前5年内按新坟计，其余年限的坟墓按旧坟计。