

岳阳市人民政府文件

岳政发〔2019〕2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

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

现将《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》印发给你们，请认真遵照执行。



岳阳市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》《征收土地公告办法》（国土资源部令第10号）等法律法规和规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市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成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 市人民政府统一领导本市行政区域内的征拆工作。

县市人民政府组织本辖区内的征拆工作。

区人民政府（管委会）在市人民政府的统一领导下，负责本辖区内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置的下列事务性工作：

（一）宣传国家和省、市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）负责征地拆迁过程中的群众思想和信访维稳工作；

（四）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；

（五）负责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；

（六）负责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；

（七）负责落实辖区内被征地农民生产、生活安置工作；

（八）负责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；

（九）其他有关事项处理。

乡镇人民政府、街道办事处应当协助做好征拆工作。

第四条 自然资源规划部门是征拆工作的主管部门，负责征拆工作的监督管理。

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，按照各自职责共同做好相关工作。

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 市、县市区人民政府（管委会）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。

第七条 建立补偿标准动态调整机制。根据全市经济发展水平、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，具体调整幅度由市自然资源规划部门提出报市人民政府同意（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和《拟征地公告》《征收土地公告》《征地补偿安置方案征求意见稿》《征地补偿安置方案实施公告》，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。自然资源规划部门应当采取拍照、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 市、县市区人民政府（管委会）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。

第二章 实施程序

第十条 拟征收农民集体所有土地，在土地调查红线确定后，县市区自然资源规划部门应将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置方式（含被征地农民社会保障对象、项目、标准、费用筹集办法等情况）以及申请听证的途径、联系方式等，在拟征地所在的乡镇（街道）、村（社区）、组发布《拟征地公告》，告知被征地的农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人。对涉及房屋拆迁的，应将公告送达或张贴至拟拆迁的具体农户。相关权利人要求听证的，应及时按程序组织听证。

第十一条 县市区自然资源规划部门在发布《拟征地公告》的同时，应当书面告知当地公安、市场监管、住建、农业农村、林业等有关部门，自公告之日起，在拟征土地范围内暂停办理下列事项：

（一）新批宅基地和其他建设用地；

（二）审批改建、扩建房屋或其他建（构）筑物，办理土地转让、房地产抵押及不动产登记发证；

（三）办理户口的迁入，但因出生、婚嫁、军人复（转）退

或大中专院校学生毕业以及刑满释放人员等确需办理户口迁入的除外；

（四）改变房屋与土地用途，或以拟被拆迁房屋为经营场所办理工商注册登记和发证手续；

（五）办理休闲农庄、林木种苗基地、野生动物驯养繁殖基地、特种养殖等相关手续；

（六）进行土地承包经营权流转，但土地承包经营合同到期的除外；

（七）其他有碍征拆工作的手续。

暂停办理期限自《拟征地公告》发布之日起，一般不得超过12个月，国家、省另有规定的除外。

暂停办理期限内，除市、县市区人民政府（管委会）批准外，其他任何部门擅自办理的相关手续，不得作为土地征收与房屋拆迁补偿安置的依据。因擅自办理相关手续给他人造成损失的，由相关责任单位和责任人依法承担责任。

第十二条 自《拟征地公告》发布之日起，在拟征土地上改变土地利用现状、抢种林木、抢建建筑物（构筑物、设施）、抢装饰（修）等，征地拆迁时一律不予补偿。

第十三条 《拟征地公告》发布后，县市区自然资源规划部门应当组织征拆工作具体实施单位（以下简称征拆机构）对拟征土地的权属、地类、面积、青苗和需拆迁的房屋及附属设施等进行现状调查。现状调查结果应当经被征地的农村集体经济组织、

村（居）民或其他权利人签字确认。

现状调查工作结束后，县市区人民政府（管委会）应当组织有关部门对拟拆迁房屋的合法性、拟安置人员资格依法进行审查认定。

县市区征地拆迁事务机构应当根据现状调查确认结果、审查认定结果和本办法规定的补偿标准编制集体土地征收与房屋拆迁补偿安置资金（以下简称征拆资金）概算报告，报市、县市区自然资源规划部门审查。市、县市区自然资源规划部门受理后，应当在10个工作日内出具审查意见，并报同级财政部门备案。

第十四条 拟征地公告程序完成后，县市区自然资源规划部门应当依法申报《征地方案》。《征地方案》经批准后，市、县市人民政府应当及时将征地信息在政府门户网站上公布，并在收到批准文件之日起10个工作日内发布《征收土地公告》，将征地批准机关、批准文号、批准用途、批准时间，被征地的所有权人、位置、地类、面积和补偿标准、农业人员安置方式以及办理征地补偿登记的期限、地点等，在被征地所在的乡镇（街道）、村（社区）、组予以公示。

第十五条 被征地的农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人应当在《征收土地公告》规定的期限内，持户主居民身份证、户口簿、不动产权证或其他材料到指定地点办理征地拆迁补偿登记手续。逾期未办理登记的，其补偿内容以现状调查结果为准。

第十六条 市、县市自然资源规划部门应当会同人社、征收安置等有关部门根据批准的《征地方案》，拟订《征地补偿安置方案》，并按要求在被征地所在的乡镇（街道）、村（社区）、组发布《征地补偿安置方案征求意见稿》，广泛征求被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人的意见。被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人对《征地补偿安置方案》有不同意见或要求听证的，应当在《征地补偿安置方案征求意见稿》发布之日起 10 个工作日内向市、县市自然资源规划部门提出；逾期未提出的，视为无意见或者放弃听证。被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人要求听证的，自然资源规划部门应当依法举行听证。

市、县市自然资源规划部门应当研究被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人对《征地补偿安置方案》的不同意见。确需修改《征地补偿安置方案》的，应当依照有关法律法规和批准的《征地方案》进行修改。

市、县市自然资源规划部门将《征地补偿安置方案》报市、县市人民政府审批时，应当附具被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人的意见及采纳情况，举行听证会的，还应当附具听证笔录。

市、县市自然资源规划部门应当在《征收土地公告》发布之日起 45 日内，将《征地补偿安置方案》报市、县市人民政府批准后，发布《征地补偿安置方案实施公告》。

第十七条 征拆资金应当在《征地补偿安置方案实施公告》发布前全额存入经财政部门批准设立的自然资源规划部门征拆资金专户，专款专用。征拆资金未按规定存储到位的，不得发布《征地补偿安置方案实施公告》。

第十八条 征地拆迁补偿安置实行两榜公示制度：

（一）被征拆人基本情况公示。征拆机构将被征拆人基本情况进行公示。

（二）征地拆迁补偿安置审核结果公示。征拆机构根据被征拆人基本情况的公示或复查结果，结合本办法规定的补偿标准，编制《集体土地及地上青苗和农业附属设施补偿计算清册》《房屋及其内外设施拆迁补偿和购房补助计算清册》，报县市区人民政府（管委会）审核后公示。

两榜公示须在村务公开栏、政府门户网站等媒介上公示。两榜公示时间不少于7个工作日。被征拆人申请复查的，应当在公示之日起7个工作日内提出。征拆机构在收到申请之日起3个工作日内组织复查，并将复查结果告知申请人。

第十九条 征拆机构根据征地拆迁补偿安置审核公示或复查结果、《征地补偿安置方案》等与被征拆人签订《征地拆迁补偿安置协议》，明确土地和房屋征收面积、补偿金额、付款方式、腾地时间以及双方权利、义务等内容。征拆机构应当按照协议约定的时间和要求，将征地拆迁补偿款支付给被征拆人，并在其按期腾地后，支付奖励资金。

被征拆人拒不签订《征地拆迁补偿安置协议》，在规定期限内未领取征地拆迁补偿款的，征拆机构应当以被征拆人的名义专户储存并书面告知。

第二十条 被征拆人的各项征地拆迁补偿款应当在《征地补偿安置方案》批准之日起 3 个月内按规定足额支付。

征地拆迁补偿款足额支付后，征拆机构应当收缴被征拆人的不动产权证（含土地、房屋等权属证明），办理注销登记，被征拆人拒不上缴的，由自然资源规划部门依法公告注销。

征地拆迁补偿款足额支付后，被征拆人应当按期腾地。被征拆人拒不按期腾地的，由市、县市自然资源规划部门依法责令限期腾出土地；逾期不执行的，申请人民法院强制执行。被征拆人对限期腾地决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第三章 土地征收补偿

第二十一条 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。

征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。

征地补偿面积按照水平投影面积计算。

第二十二条 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。

第二十三条 征收林业、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。

第二十四条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，由征拆机构发布迁坟公告，组织有关部门核实后按《坟墓迁移补偿标准》（附件 4）给予迁坟补偿。

第二十五条 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，经县市区自然资源规划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，由县市区自然资源规划部门负责组织乡级人民政府、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。

第二十六条 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级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。各级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。

第四章 房屋拆迁补偿

第二十七条 县市区人民政府（管委会）应当组织自然资源规划、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）有合法批准手续的房屋，认定为合法建筑；

（二）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，本集体经济组织成员所建自有住房，认定为历史性建房；

（三）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施后，未办理合法审批手续所建成的房屋，依据村（居）民建房审批条件依法组织认定。

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个工作日内向县市区人民政府（管委会）申请复查，县市区人民政府（管委会）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。

第二十八条 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。

第二十九条 被拆迁合法房屋的内外附属设施按合法建筑面积给予200元/平方米的包干补偿。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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）。

第三十三条 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。

第三十四条 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）。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 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、偏杂屋及第三十五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。

第三十九条 不可预见费按征拆资金概算总额（不含住房安置补助及评估补偿费用）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。

第四十条 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。

第四十一条 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。

征拆机构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自然资源规划部门备案, 房产评估报告报住建部门备案, 设施、机械设备等评估报告报财政部门备案。

未经备案的评估报告, 征拆机构和有关部门不得将其作为实施补偿的依据。

第五章 土地征收及房屋拆迁安置

第四十二条 被征地农民社会保障按照岳阳市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。

第四十三条 被征地农民社会保障资金的收缴:

(一) 用地单位缴纳。市、县市自然资源规划部门负责督促用地单位在用地手续报批前, 按省、市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。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) 集体补助。征地拆迁时, 县市区人民政府(管委会)应当在《征地补偿安置方案》批准之日起 3 个月内, 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人社部门，作为被征地农民社会保障对象的确定依据。

第四十四条 房屋拆迁安置主要采取货币安置、宅基地集中迁建安置和安置房安置等方式。

市中心城区（含岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区）土地利用总体规划确定的城市规划区范围内的房屋拆迁，采用货币安置；城市规划区范围外的房屋拆迁，采用宅基地集中迁建安置。

其他县市区房屋拆迁的安置方式，由各县市区人民政府（管委会）根据国家、省有关规定，结合当地实际自行确定。

第四十五条 货币安置是指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。

（一）市中心城区自购商品房补助标准。

1. 按被征拆合法住宅房屋面积采用分段累进的方式给予自购商品房补助（除依法批准由两户及以上共用宅基地的住宅房屋外，以栋为单位计算补助）。

（1）合法住宅房屋面积不超过 100 平方米的，按 3300 元/平方米给予自购商品房补助；

（2）合法住宅房屋面积超过 100 平方米至 200 平方米的部分，按 1600 元/平方米给予自购商品房补助；

（3）合法住宅房屋面积超过 200 平方米至 300 平方米的部分

分，按 800 元/平方米给予自购商品房补助；

（4）合法住宅房屋面积超过 300 平方米的部分，按 400 元/平方米给予自购商品房补助。

2. 按具备安置资格的人员给予 5 万元/人的自购商品房补助。

（二）其他县市区自购商品房补助标准由各县市区人民政府（管委会）自行制定，报市人民政府批准后实施。

（三）自购商品房补助原则上只能用于被征拆人购买商品住房，其支付条件和方式由各县市区自行确定。

（四）实行评估补偿的住宅房屋，不享受自购商品房补助。

第四十六条 宅基地集中迁建安置是指对被征拆人的合法住宅进行补偿后，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。

（一）宅基地集中迁建由自然资源规划部门按“拆一还一”原则（拆一栋房屋还一个宅基地）和相关规定审批，有关手续由县市区人民政府（管委会）组织办理。

（二）集中迁建宅基地的平整、通水、通电、通路及迁建房屋的超深基础由县市区人民政府（管委会）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。

（三）同一被征拆人有多处房屋被拆迁的，只安排一处宅基地。

（四）被征拆人符合迁建条件的，按 3 万元/户的标准给予建房补助。

（五）不具备农村集体经济组织户籍的，不享受宅基地集中迁建安置政策。

（六）迁建安置要优先利用空闲地和闲置宅基地，结合新农村、中心村和旅游小镇建设，在土地利用总体规划和村庄规划确定的村庄、集镇建设用地范围内安排迁建用地。

第四十七条 安置房安置是指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，政府给予购买安置房补助的安置方式。

市中心城区以外的其他县市区人民政府（管委会）确定采取安置房安置的，购买安置房补助标准由各县市区人民政府（管委会）自行制定，报市人民政府批准后实施。

第四十八条 县市区人民政府（管委会）应组织征收安置、公安、人社、卫健、自然资源规划及乡镇（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）安置人员范围。

1. 具有本集体经济组织户籍，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；

2. 原属于本集体经济组织，因国家征地或村改居已农转非，

未参与过房屋拆迁安置的人员；

3. 原属于本集体经济组织，现正在部队服役的军人（不含军官、文职人员）、正在大中专院校就读的学生及服刑人员；

4. 在以往房屋拆迁中采用宅基地迁建安置方式的被征拆人员（包括家庭新增人员），在拆迁其迁建房屋时可计入安置人员范围；

5. 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）在以往房屋拆迁中已进行补偿安置的人员不计入安置人员范围。

（五）国家机关、国有企事业单位正式工作人员（含退休人员）不计入安置人员范围。

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个工作日内向县市区人民政府（管委会）申请复查，县市区人民政府（管委会）应组织有关部门复查核实后予以依法认定。

第四十九条 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，经县市区人民政府（管委会）

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。

第六章 责任追究

第五十条 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。

第五十一条 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，依法追究其刑事责任。

- （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。

第五十二条 自然资源规划、人社、发改、征收安置、民政、公安、住建、卫健等部门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。

第七章 附 则

第五十三条 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、排水管道、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。

第五十四条 本办法有关房屋、附属设施、青苗补偿等标准，除市中心城区外，其他县市区人民政府（管委会）可根据当地实际情况，在不低于本办法规定标准 80%的前提下，依法制定补偿标准报市人民政府备案后执行。

本办法有关房屋合法性、安置人员资格认定条件，县市区人民政府（管委会）可以在本办法规定条件的基础上根据当地实际情况依法制定实施细则。

第五十五条 本办法未明确或者未覆盖的征拆个案，由征拆机构提出申请，经县市区自然资源规划部门审核后，报县市区征拆工作联席会议研究后依法处理。涉及市级投资的项目，县市区

研究的个案处理方案应当报市自然资源规划部门、市财政部门审查。

第五十六条 城陵矶新港区地跨岳阳楼区、云溪区，征地拆迁时依据行政区划界线分别执行岳阳楼区、云溪区的集体土地征收与房屋拆迁补偿安置标准。

第五十七条 本办法自公布之日起施行，此前施行的本市规范性文件与本办法相抵触的，以本办法为准。

本办法施行前，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. 住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准（5-1表）、偏杂屋结构、设施要求及补偿标准（5-2表）
 6. 搬家、过渡费补偿标准
 7. 征拆工作费用计提标准

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		3500	4000	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。 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。 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. 旱地作物冬春季青苗按 50%补偿，夏秋季按 100%补偿。 5. 耕地荒芜的，不给予青苗补偿。 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。 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）。 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）。 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。 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）。
旱地		2500	2000	
水浇地		5500	12000	
水产养殖用地		5500	10000	
林地	天然林	1000	500	
	人工林	2400	1000	
未利用地		1000		不区分青苗补偿和附属设施补偿

附件 2

苗圃、花卉搬迁补偿标准

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	6300	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。 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。 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）。 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。 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。 6. 城市规划区范围内，手续齐全的名优特品种，按个案相关规定处理。
	4 厘米以下	1 米以上	800—1000	7600	
	4—9 厘米		600—700	11300	
	10—19 厘米		300—450	18500	
	20 厘米以上		150—200	32500	
花卉	7200				

附件 3

果园、茶园青苗补偿标准

单位：元/亩

种类	生长期 补偿单价	苗期	定植期	始果期	盛产期
桔、梨、柚		1200	2800	8000	14000
桃、李、枣、椒子等		1000	2400	5000	10000
茶园		800	1600	3800	8500
葡萄、提子		6000		10000	20000
草莓		8000			
西瓜等		6000			
药材		6000			
备 注		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。 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。 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。 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。 5. 附属设施补偿费按种植前土地类别进行补偿。 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。 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。			

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	3000	1. 城市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，迁葬地由县级以上民政部门会同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 7000 元。 2. 烈士、宗教和少数民族坟墓迁移应会同民政、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%。 4. 麻石、大理石等豪华坟墓，按个案相关规定处理。
砖、石坟	2250	
土坟	1500	
尸骨罐	600	

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	1. 主体结构要求 （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。	1480
		2. 装饰（修）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。	700
二	砖木	1. 主体结构要求 （1）砌砖、砌条石基础；（2）竖向墙、柱采用 24 厘米眠墙或部分 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。	1130
		2. 装饰（修）要求 （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。	540

序号	结构	主体结构、装饰（修）要求	征收补偿标准
三	土木	1. 主体结构要求 （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。	780
		2. 装饰（修）要求 （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、各类材质雨蓬，（7）厨房、洗漱间、厕所达到水泥墙裙以上标准；（8）厨房、厕所有各类材质洗、刷类器皿及配套；（9）室内各类间墙、水电设施齐全。	460
说明	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。 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。 3. 房屋装饰（修）部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。 4. 以上补偿只限合法房屋装饰（修）。 5. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算。		

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	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。 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。	1100
二等	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。 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、各类木制板材质墙裙；（3）各类门窗装饰及配套。	900
三等	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。 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。	700
说明	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。 2. 有柱无墙的棚子一律计入房屋设施包干补偿范围。 3. 偏杂屋不享受安置补助和奖励，无搬家、过渡费。	

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（除按第三十一条规定进行补偿外）按以下情况给予补偿：

（一）框架结构要求：现浇钢筋混凝土梁、柱承重，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。框架结构的认定，由各县市区人民政府（管委会）组织相关

专家确定。

(二) 企业生产性用房单层层高加价标准。

1. 单层层高在 $>3.2-\leq 4.5$ 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 $>5.5-\leq 6.5$ 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. 选择宅基地集中迁建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	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。 2. 收费对象为用地单位，不得向被征拆人收取。
概算审查工作经费	按征拆资金概算费用计提，小于等于 5000 万元的，按 1%计提；大于 5000 万元的，按 0.5%计提。	1. 市征地拆迁中心负责审核市级建设项目征地拆迁补偿概算报告，概算审查工作经费由市征地拆迁中心收取。 2. 县市区项目比照市级项目执行。
征拆实施工作经费	按征拆资金概算费用计提，小于等于 5000 万元的，按 2%计提；大于 5000 万元的，按 1.5%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	1. 按 300 元/亩标准补助。 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。	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。 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。

抄送：市委各部门，岳阳军分区司令部。

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。

岳阳市人民政府办公室

2019 年 5 月 6 日印发

