

SYCR-2021-00004

邵阳市人民政府文件

邵市政发〔2021〕11号

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

各县、市、区人民政府，邵阳经济技术开发区管委会，市直有关单位：

《邵阳市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》已经市人民政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



邵阳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 为加强征地拆迁补偿安置工作，依法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（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》及《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）等法律法规的规定，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和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、水利水电工程、通信等建设涉及土地和房屋征拆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全市土地征收和房屋拆迁补偿安置工作。

各县（市）人民政府负责领导所辖行政区域内的土地征收和房屋拆迁补偿安置工作。

第四条 市自然资源行政主管部门统一管理和指导全市土地征收及房屋拆迁补偿安置工作，负责履行市辖区（含邵阳经济

技术开发区)土地征收及房屋拆迁补偿安置工作的行政主体责任。

(一)贯彻执行督促落实国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策,适时提出征地拆迁补偿安置标准调整方案报市人民政府审定,完善征地拆迁工作规章制度。

(二)提请市人民政府审批同意发布《征收土地预公告》《征地补偿安置方案公告》《征收土地公告》。

(三)负责市辖区(含邵阳经济技术开发区)项目征地拆迁经费概算及实物量核准,并通知征拆实施主体执行。

(四)会同财政、审计部门监督征地拆迁补偿资金使用情况。

(五)组织召开市辖区《征收土地预公告》《征地补偿安置方案公告》听证会,负责征地拆迁行政复议、行政应诉等工作。

(六)负责组织委托具有资质的拆迁、拆除、评估、测绘等机构开展征地拆迁工作,对征地拆迁工作人员进行业务培训及管理。

县市自然资源行政主管部门负责管理本级人民政府所辖行政区域内的土地征收和房屋拆迁补偿安置工作。

第五条 市辖各区人民政府(含邵阳经济技术开发区管委会)是所辖行政区域内的土地征收及房屋拆迁补偿安置工作的实施主体,负责落实土地征收及房屋拆迁补偿安置的具体工作。

(一)宣传国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策。

(二)组织实施本行政区域征地拆迁补偿安置工作,包括宣传动员、现场调查、张榜公示、实施补偿、搬家腾地、现场清表

等，分项目制定工作方案。

（三）负责征地拆迁过程中的群众信访和维护稳定工作。

（四）负责组织自然资源等部门对本行政区域内的房屋、其他建（构）筑物的合法性以及安置人员资格进行认定。

（五）负责本行政区域开展征地拆迁补偿安置工作廉政责任制的落实。

（六）监管本行政区域内被征地农村集体经济组织对征地补偿款的使用、分配及公开工作。

（七）负责对参与征地拆迁补偿安置工作各部门、各单位的目标考核。

（八）对征地拆迁相关工作经费进行依法依规管理和分配。

第六条 自然资源、住建、公安、发改、财政、人社、城管、司法、民政、水利、农业、林业、审计、卫健、市场监管、税务等部门应当按照各自职责，支持协助征收部门做好土地征收及房屋拆迁补偿安置工作。

第七条 遵循“依法征收、资金到位、安置先行、补偿规范”的原则。

土地及房屋征收补偿安置资金应当在实施征收前足额拨付到自然资源行政主管部门在财政开设的土地及房屋征收拆迁资金专户，实行专款专用，统一划拨和监管（含集体补助计提部分的划拨等）。资金未到位，不得发布《征收土地预公告》和《征

地补偿安置方案公告》。

第八条 市、县（市）人民政府将拟征地项目依法报省人民政府或国务院审批前，自然资源行政主管部门应在拟征地的乡镇（街道）和村（社区）、组发布《征收土地预公告》，将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置方式和申请听证的权利等，告知被征拆人，并对拟征地范围内土地和房屋及其他地上附着物现状进行调查。被征拆人应配合调查，并对调查结果确认后签字或盖章。被征拆人拒不签字盖章的，可以采用照相、360°全景摄像等方式留存依据，并将调查结果予以公证，作为用地报批和实施征地拆迁补偿安置的依据。

第九条 自然资源行政主管部门在发布《征收土地预公告》的同时，应当书面通知当地住建、公安、城管、农业、林业、市场监督管理、税务等有关部门，自公告之日起，在拟征土地范围内暂停办理下列手续：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批改建、扩建房屋，土地转让及土地登记发证；
- （三）办理户口的迁入，因出生、婚嫁、军人复退、大中专院校学生毕业及刑满释放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、税务登记手续；
- （五）特种养殖证；

（六）其他有碍土地征收及房屋拆迁补偿安置工作的手续。

暂停办理期限自征收土地预公告发布之日起，一般不得超过12个月，但国家、省另有规定的除外。暂停办理期限内，除市、县（市）人民政府批准外，其他任何部门擅自办理的相关手续，不得作为土地征收及房屋拆迁补偿安置的依据。

第十条 被征拆人或者其他权利人应当在《征收土地预公告》《征地补偿安置方案公告》规定的期限内，持土地权属证书、房屋产权证、他项权利证或其他证明材料到征收机构办理征地拆迁补偿登记手续。被征拆人或者其他权利人未如期办理征地拆迁补偿登记手续的，以征收机构的调查结果作为征地拆迁补偿依据。

第十一条 各县市区人民政府在实施房屋拆迁过程中，实行“三榜公示、两级审核”阳光拆迁工作机制：第一榜，公示被拆迁房屋及其户主家庭信息；第二榜，公示房屋拆迁补偿标准、补偿金额、安置方式；第三榜，公示房屋拆迁补偿（奖励）安置结果。在征地拆迁所属村、组张榜公示，每榜公示时间不少于5个工作日，公布监督电话，主动接受监督。第一级审核，在第二榜公示前完成，市辖各区由区人民政府（含邵阳经济技术开发区管委会）会同市征收部门实施，各县市由自然资源行政主管部门实施；第二级审核，在第二榜公示期满后，市辖各区由区人民政府（含邵阳经济技术开发区管委会）提请市自然资源行政主管部门审核，各县市由自然资源行政主管部门提请县市人

核。审核内容为被征收房屋信息、补偿标准、补偿金额、安置方式的真实性、合法性和公正性，切实维护被征拆人的合法权益。

第十二条 对在土地征收及房屋拆迁补偿安置工作中作出贡献的单位和个人，市、县市区人民政府按有关规定给予表彰和奖励。

第二章 土地征收补偿

第十三条 征地补偿按照湖南省人民政府公布的征地补偿标准（附表一）执行。征收土地补偿面积按照水平投影面积计算。

第十四条 专业菜地、专业鱼塘是指经县级以上（含县级）人民政府或农业行政主管部门批准，且常年种植蔬菜或养殖鱼类水产并有相关配套设施的生产基地，青苗补偿费按附表二计算补偿。

第十五条 耕地青苗补偿费按附表三计算补偿。

第十六条 果树、经济林类青苗补偿费按附表四计算补偿。

第十七条 成片林、疏林、零星树木、竹类及经农林部门批准的苗木苗圃青苗补偿费按附表五计算补偿。水田、旱土上种植的苗木，如未经自然资源、农业、林业等部门批准，不属专业苗木种植地，按原地类青苗补偿标准计算补偿。

第十八条 茶叶青苗补偿费按附表六计算补偿。

第十九条 药材青苗补偿费按附表七计算补偿。

第二十条 被征收土地上的生产设施按附表八计算补偿。

第二十一条 土地征收补偿一般依据勘测技术报告的地类

面积实施补偿。经有关职能部门批准的按批准地类实施补偿。

征地红线范围内地类现状与勘测技术报告不符的，经实地调查丈量后，由各县市区征收机构负责组织被征地集体经济组织、自然资源行政主管部门、业主单位共同确认调查结果。

第二十二条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，由自然资源行政主管部门发布迁坟公告，经征收机构核实后按附表九给予迁坟补助。超过迁坟公告规定期限未迁的坟墓，按无主坟处理。

第二十三条 征地补偿费及青苗补偿费统一支付给被征地集体经济组织，征地补偿费由集体经济组织依法依规分配，青苗补偿费由集体经济组织分配到户。对分配有争议的，由上一级人民政府协调处理。补偿后，集体经济组织及土地使用者应当在规定的期限内对青苗及附属设施予以处理；逾期未处理的，由征地单位处理。

第二十四条 被征地集体经济组织应当将征地补偿费收支、分配、使用状况纳入村务公开的内容。各级农业农村行政管理部门应对被征地集体经济组织征地补偿费的使用情况进行监督管理。

第三章 房屋拆迁补偿

第二十五条 各县市区人民政府应组织自然资源等部门按下列规定对被拆迁房屋进行合法性认定，并予以公示，公示时间不少于5个工作日。

（一）具有不动产权证的房屋，按不动产登记面积进行认定。

(二)具有集体土地使用权证的房屋，按集体土地使用权证登记面积进行认定。

(三)具有建设用地批准书或其他合法权属来源的建房审批手续的房屋，按其审批面积进行认定。

对房屋合法性认定结果有异议的，被征拆人应当在公示之日起5个工作日内向县市区人民政府申请核查，县市区人民政府应组织相关部门调查核实后予以认定。

第二十六条 被拆迁房屋以合法性认定公示结果为依据，按房屋结构等级标准（附表十）进行补偿，房屋补偿标准按征收房屋补偿标准（附表十一、附表十二），分散迁建安置另给予宅基地调换、水、电、路、超深基础等补助（附表十三）。被拆迁房屋补偿到位后，由各县市区人民政府组织拆除，拆除费用列入征拆成本。房屋残值已包含在补偿费之内，不再另行补偿。

第二十七条 征收非本集体经济组织成员的房屋，其房屋位于城市规划圈内的，按房屋补偿标准补偿（附表十一），按合法房屋权证每证一人给予自购商品房补助费；其房屋位于城市规划圈外的，按房屋补偿标准补偿（附表十二），并另行支付宅基地使用权补偿费，补偿后不再安排宅基地。

第二十八条 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) 拆旧建新房屋的批准文书中，明确要求应当拆除而未拆除的房屋。

(三) 被认定为违法违章建(构)筑物。

第二十九条 拆迁合法住宅兼经营、生产房屋按下列规定补偿：

(一) 有工商营业执照、拆迁前 6 个月纳税证明的合法住宅房屋兼营业用房，其营业用房按照同类房屋结构补偿标准增加 60% 的补偿，不再安置经营场地。上述二项必备手续每缺少一项，扣减增加补偿部分的 1/2。商品和营业用具自行处理，不再另行补偿。

(二) 有工商营业执照、拆迁前 6 个月纳税证明的合法住宅房屋兼生产用房，其生产用房按照同类房屋结构补偿标准增加 45% 的补偿(包括停产停业损失及设备拆除、安装、搬运等所需要的全部费用)，不再安置生产场地。上述二项必备手续每缺少一项，扣减增加补偿部分的 1/2。产品和生产用具自行处理，不再另行补偿。

(三) 合法住宅房屋兼营业、生产用房的，按实际经营面积计算。

(四) 依法批准的畜禽养殖用房，按同类房屋结构等级住宅房屋结构补偿标准(不含宅基地使用权补偿费、室内装修补偿费和奖励)增加 20% 补偿，不再安置养殖场地。

第三十条 征收经依法批准土地用途为工商企业的非住宅房屋，有工商营业执照、拆迁前 6 个月纳税证明的，按同类房屋

结构等级房屋补偿标准（不给宅基地使用权补偿费）的补偿总额增加 60%的补偿（包括停产停业损失及设备拆除、安装、搬运等所需要的全部费用），不再安置生产经营场地。

征收学校、幼儿园、医院、寺庙、教堂等公益事业用房，参照前款予以补偿。

第三十一条 被征拆人的过渡费和搬家费按应安置人员计算（见附表十四）。

安置房安置过渡费计算时间为 18 个月（含交付期 12 个月，装修 6 个月），集中迁建安置过渡费计算时间为 24 个月（含交付期 12 个月，建房和装修 12 个月）。如因安置责任单位原因，安置房或集中迁建安置地超过交付过渡期限的，安置责任单位应与被征拆人重新约定过渡期限，按双倍支付过渡费。

分散迁建安置过渡费计算时间为 12 个月。

货币安置过渡费计算时间为 12 个月。

安置房安置和迁建安置，计算两次搬家费。

货币安置计算一次搬家费。

征拆非住宅房屋不计算过渡费及搬家费。

第三十二条 被征拆人在规定期限内签订房屋拆迁补偿安置协议的，按被拆迁房屋合法建筑面积给予奖励。按签约期限分三个阶段计奖，第一阶段签约奖励每平方米 300 元；第二阶段签约奖励每平方米 200 元；第三阶段签约奖励每平方米 100 元，逾

期不予奖励。在规定期限内搬家腾地的，按被拆迁房屋合法建筑面积给予每平方米 200 元奖励，逾期未搬家腾地的，不予奖励。

被征拆人选择货币安置方式并在规定期限签订房屋拆迁补偿安置协议的，按合法正房建筑面积奖励每平方米 1000 元。

第三十三条 市辖区被拆迁房屋室外生产、生活设施（不含围墙、堡坎）实行包干补偿，依据合法房屋和应安置人员计算，合法房屋每栋补偿 20000 元，应安置人员每人补偿 3000 元。围墙、堡坎参照本办法第二十条规定执行。

各县（市）合法房屋室外生产、生活设施补偿标准和方式由各县市人民政府制定，报市人民政府备案后实施。

第四章 征地及房屋拆迁安置保障

第三十四条 被征地农民的社会保障，按照邵阳市被征地农民社会保障相关政策规定执行。

第三十五条 房屋拆迁安置按照有关规定，采用货币安置、安置房安置和迁建安置。

货币安置是指对被征拆人的合法房屋按照本办法确定的房屋征收补偿标准征收后，由其自行购买商品房的。

安置房安置是指对被征拆人的合法房屋按照本办法确定的房屋征收补偿标准征收后，由其选择购买政府提供的安置房，安置房价格由政府确定。

迁建安置是指对被征拆人的合法房屋按本办法确定的房屋

征收补偿标准征收后，另行安排其宅基地建房。由征收单位统一集中安排宅基地的称集中迁建安置，由被征拆人依法申请宅基地的称分散迁建安置。

市辖区在国土空间土地利用总体规划内的集体土地上的房屋拆迁，实行货币安置、安置房安置。在国土空间土地利用总体规划外的房屋拆迁，实行迁建安置。

具体安置方式由征收单位根据情况在制定房屋拆迁补偿安置实施细则时确定。

新建安置房的用地应在实施房屋拆迁前依法批准，由县市区人民政府（含邵阳经济开发区管委会）负责统一组织建设。

补偿安置后，被征拆人及家庭人员再另行申请宅基地的，不予批准。

第三十六条 各县市区人民政府组织公安、征收机构及乡镇（街道）、村（社区）等对被安置人员资格按下列规定进行审定，并张榜公示，公示期为5个工作日，应安置人员认定以公示结果为准。

对安置人员资格审定结果有异议的，被征拆人应当在公示期内向市、县市区人民政府申请复核。市、县市区人民政府应组织相关部门调查核实。

（一）安置人员范围：

1.合法房屋产权人及户籍在册家庭人员，且享有本村集体经济组织成员权利并履行义务的。

2.本集体经济组织成员，现正在部队服兵役的士兵（不包括军官和12年以上的士官）、正在大中专院校就读的学生、正在服刑的人员。

3.持证人及持证人子女有下列情形之一的，可增加一个安置人员指标：

- （1）属于独生子女的；
- （2）已婚夫妇未生育的；
- （3）达到法定婚龄未婚的。

4.法律法规和政策规定应予安置的其他人员。

（二）享有安置人员资格以征收土地预公告发布日期为认定截止日。

（三）有下列情形之一的，不计入安置人员范围：

- 1.在过往房屋拆迁中已补偿安置的人员；
- 2.未享有本村集体经济组织成员权利并履行义务的（含寄住、寄养、寄读、空挂户籍、继子女等人员）；
- 3.发布征收土地公告后突击迁入人员；
- 4.已死亡但未在公安部门注销的人员；
- 5.国家机关、事业单位、国有企业单位工作人员（不含临聘人员）。

6.非本集体经济组织人员（含城镇居民）通过继承等途径在征收土地范围内取得合法房屋的所有权人，或本集体经济组织成

员通过继承等方式在征收土地范围内取得合法房屋，但在征收区域外另有合法房屋的所有权人。

第三十七条 被征拆人有多处合法房屋且不在同一宗征地范围内，其家庭人员只能享受一次安置。

第三十八条 对市辖区被征拆人自购商品房安置和购买政府建设或采购的安置房安置的给予购房补助。自购商品房补助标准为符合安置条件的被征拆人按 $50\text{m}^2/\text{人} \times 2500 \text{元}/\text{m}^2$ 计算，如市场普通商品房价格出现较大波动，将依据房产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。购买政府安置房补助标准为符合安置条件的被征拆人按 $50\text{m}^2/\text{人} \times 1500 \text{元}/\text{m}^2$ 计算。被征拆人选择货币安置方式自购商品房的，购房补助直接发放到户；选择安置房安置方式购买政府安置房的，购房补助在购买安置房款中结算抵扣。

各县（市）安置补助标准及兑付方式由各县（市）制定，报市人民政府批准后实施。

第三十九条 实行迁建安置的房屋，原则上采取集中迁建安置，条件不允许的可采取分散迁建安置。分散迁建安置用地由村级组织负责调整。

（一）集中迁建安置：安置责任单位统一办理用地报批和工程报建手续，完成安置地三通一平（三通指通水、通电、通路，一平指场地平整）、基础到正负零。

(二)分散迁建安置：在符合土地利用总体规划和村庄建设规划的前提下，被征拆人按照农村村民住宅建设用地有关规定申请宅基地，办理相关手续后在规定的过渡期限内自行建房。

(三)同一被征拆人有多处房屋被征拆的，只安排一处安置地，被征拆房屋合法占地超出安置地面积的部分，另行支付宅基地使用权补偿费。同一被征拆人有多处房屋，其中一处被征拆，他处房屋已达到规定用地面积的，不安排安置地。

第四十条 符合安置条件的孤儿、“五保户”、一至五级残疾人及重大疾病人员，经县市区人民政府审核确定并予以公示后，给予每人30000元的困难补助。

第五章 法律责任

第四十一条 评估机构在征拆房屋、附属物等评估中违反规定、损害当事人利益的，依法给予相应处罚；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 集体经济组织和个人提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍、土地承包合同等证明材料或冒名顶替骗取征收补偿安置，煽动、组织参与闹事，谩骂、殴打征拆工作人员，无理阻碍征地及房屋拆迁补偿安置工作，影响社会稳定和依法执行公务的，依法追究民事、行政、刑事责任。

第四十三条 在征收土地预公告发布后的暂停办理手续期间、有关部门擅自办理相关手续造成损失的，乡镇（街道）对辖

区内违法建设行为制止和查处不力、严重影响国家重点工程建设和公益事业建设的，依法追究责任单位和责任人的责任。

第四十四条 无正当理由未能按期交付安置房、安置地的，依法追究责任单位和责任人的责任。

第四十五条 未经市人民政府批准，擅自提高或降低补偿安置标准的，依法追究相关人员责任。

第四十六条 从事征拆工作的人员，在征拆工作中以权谋私、徇私枉法、收受贿赂的，依法给予党纪政务处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十七条 贪污、挪用、截留、私分补偿安置费用及有关土地规费的，由有关主管部门责令限期归还，对相关责任人员依法给予党纪政务处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十八条 对被征拆人补偿安置后，征地拆迁实施部门应收缴土地使用权证，办理注销登记；被征拆人拒不上缴的，由市、县（市）自然资源行政主管部门公告注销。

第四十九条 征地拆迁补偿安置费全额支付到位后，被征拆人应当在规定期限内搬迁腾地。拒不腾地的，由县级以上（含县级）人民政府依法责令限期腾地。逾期不执行的，申请人民法院强制执行。

在规定期限内未领取土地和房屋征拆补偿安置费，应当以被

征拆人的名义专户储存。

第五十条 被征拆人不能与征收部门达成房屋拆迁补偿安置协议的，由自然资源行政主管部门进行调解，调解不成的由县级以上人民政府依法作出行政处理决定。

被征拆人对行政处理决定不服的，可以自行政处理决定书送达之日起六十日内向作出该行政处理决定的上级人民政府申请行政复议，或者六个月内向人民法院提起行政诉讼。行政复议或者行政诉讼期间不影响房屋征拆补偿安置工作的实施。

第五十一条 被征拆人对补偿项目和数额有异议的，应当在收到补偿结果之日起十五日内向当地自然资源行政主管部门书面提出核实申请。逾期提出的，按相关法律法规处理。

第五十二条 各县市区人民政府应当建立所辖行政区域内村级集体经济组织成员台账及被征拆人补偿安置情况的电子档案。

第五十三条 征拆项目实施中涉及政策未明确的或政策未覆盖的个案问题，实行市、县（市）人民政府集体研究决策机制，制定处理方案。县（市）人民政府集体研究制定的处理方案应报市自然资源行政主管部门备案。

第五十四条 农村集体经济组织成员成建制转为城镇居民后，因建设需要使用其剩余土地，涉及土地和房屋征收补偿安置的，按照本办法执行。

经批准使用国有农场、林场、牧场、渔场土地，以及乡（镇）、

村（社区）公共设施、公益事业建设，乡镇企业使用集体所有土地，涉及土地和房屋及其他地上附着物征收补偿安置的，参照本办法执行。

第五十五条 县（市）人民政府如需结合所辖行政区域实际出台操作办法（细则）的，应报市人民政府同意后实施。

第五十六条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。原《邵阳市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》（邵市政发〔2018〕11 号）同时废止。本办法施行前，已办理征地审批手续，并发布《征收土地公告》的，按原公告确定的标准执行；本办法施行前，已办理征地审批手续，但尚未发布《征收土地公告》的，按照本办法施行。

附表一

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
市区	75075	65520	0.8	0.8
邵东市	65520	58695	0.8	0.8
新邵县	62790	55965	0.8	0.8
邵阳县	59850	53550	0.8	0.8
隆回县	60060	53235	0.8	0.8
洞口县	59850	53550	1	0.8
绥宁县	60060	53235	0.8	0.8
新宁县	58695	51870	1	0.8
城步苗族 自治县	58695	51870	0.8	0.8
武冈市	60900	55650	1	0.8

说明：I 区、II 区为征地补偿区片，由市、县（市）人民政府划分并公布。

附表二

专业菜地、专业鱼塘青苗补偿标准

单位：元/亩

土地种类	类别	青苗补偿费	说明
专业菜地	一 [^]	9000	1. 专业菜地，指县级以上（含县级）人民政府或农业行政主管部门批准范围内常年耕种且稳产高产的蔬菜基地（蔬菜基地范围以外种植的蔬菜不按此标准补偿）。抛荒未耕种的菜地不补青苗费。 2. 县级以上（含县级）人民政府或农业行政主管部门批准的专业蔬菜村，承包农户未种植蔬菜的，按实际种植农作物补偿青苗费。 3. 一类菜地为土质肥沃，有灌溉设施、地势平坦、常年耕种的高产菜田或大棚菜地；二类菜地为土质肥沃，自流灌溉，常年耕种的菜田，平土或梯耕菜地。
	二	7000	
专业鱼塘	一	6000	1. 专业鱼塘指县级以上（含县级）人民政府或畜牧水产行政主管部门批准并颁发水产养殖使用证、自动排灌、不承担灌溉任务的精养鱼塘，视产量和排灌充氧设施分一、二类。不符合以上条件的养鱼塘不按此标准补偿青苗费。 2. 县级以上（含县级）人民政府或畜牧水产行政主管部门批准并颁发专业水产养殖证的鱼塘，实施征地时未养殖的，按一般水塘补偿青苗费。
	二	4000	

说明：

1. 专业菜地与专业鱼塘（含专业鱼池）的征地补偿费按湘政发〔2021〕3号文件规定的同片区的水田标准执行。

2. 各县（市）根据实际情况确定各类青苗补偿修正系数，报市人民政府备案，但不得低于本标准的85%。

附表三

耕地青苗补偿标准

单位：元/亩

土地种类	补偿费	说 明			
水田	2700	1.长年（3年以上）未耕种的不给予青苗补偿。 2.改变原承包用途的只能按水田或旱土标准补偿。			
旱土	1800				
水塘或山塘	2700	兼养鱼的水库按水塘的 70%补偿青苗费。			
藕田（塘）	一级	二级	三级	藕田（塘）、荸荠田分级说明：一级为种植密度达到标准密度 80%以上，长势良好；二级为种植密度达到标准密度 50-80%，长势较好或一般；三级为种植密度在标准密度 50%以下，长势较差。	
	5200	4000	3000		
荸荠田	一级	二级	三级		
	5000	4000	3000		
草莓田	育苗期	初果期	盛果期	衰老期	指《征收土地预公告》发布前一年已耕种的。
	6000	8000	15000	3000	

说明：各县（市）根据实际情况确定各类青苗补偿修正系数，报市人民政府备案，但不得低于本标准的 85%。

附表四

果树类经济林青苗补偿标准

单位：元/株

种类	果期类别	金额	幼树	成树		
				挂果前	盛果期	衰老期
脐橙			30	80	140	80
柑桔			26	70	120	70
梨、桃、李、梅、 枇杷、石榴			26	70	120	70
柚、板栗、核桃			30	70	120	80
酸枣、臭柑			20	30	70	30
枣、柿、山楂			20	70	120	70
葡萄	(零星种植的)		30	45	90	45
	(专业葡萄园)		40	55	120	55
油茶			20	32	60	32
油桐			26	45	72	45
说明		1. 成片脐橙园地按 80 株/亩计算；成片桔园园地按 70 株/亩计算；成片葡萄园地按 80 株/亩计算；其它成片果树类园地按 70 株/亩计算。成片油茶树按 90 株/亩计算。 2. 经省级农业部门批准的优质果树经济林基地，可适当提高标准，但最多不超过 20%。 3. 其他水果参照梨、桃标准进行补偿。				

附表五

成片林、疏林、零星树木、竹类及 经农林部门批准的苗木苗圃青苗补偿标准

单位：元/株

种类	规格		苗高（幼树）			胸围（成树）		
	金	额	0.6 米以下	0.6-2 米	2 米 以上	20-30 公分	30-40 公分	40 公分 以上
杉、柏、松、梓、楠、香椿	3		10	20		40	50	60
桐、苦楝、杂树	3		10	20		30	40	50
樟树、玉兰	3		15	35		100	200	300
桂花树	3		30	100		200	300	500
植树造林	1 年内不按苗高补偿，每亩补偿造林费 1500 元							
灌木林	每亩补 500 元							
楠竹（按胸围计）	10-20 公分		20-25 公分		25-30 公分		30 公分以上	
	5		10		20		30	
水竹、丛竹	1500 元/亩							
成片林地	8000 元/亩（按标准密度达到 60% 以上的）							
疏林地	3000 元/亩（按标准密度在 60% 以下的）							
经农林部门批准的苗木、苗圃（花卉）	幼苗期 12000 元/亩	该标准含移栽、场地租赁和损耗等一切费用。按每亩 1000 株计算，每缺少 100 株，核减 1200 元/亩。每亩超过 1000 株的，超过部分不增加补偿。						
	成长期 15000 元/亩	该标准含移栽、场地租赁和损耗等一切费用。按每亩 600 株计算，每缺少 60 株，核减 1500 元/亩。每亩超过 600 株的，超过部分不增加补偿。						
	成型（熟）期 18000 元/亩	该标准含移栽、场地租赁和损耗等一切费用。按每亩 200 株计算，每缺少 20 株，核减 1800 元/亩。每亩超过 200 株的，超过部分不增加补偿。						
说明	1.各种树木从根部分支生长的按一株补偿。 2.珍稀名贵树木按国家有关规定处理。 3.盆栽苗木、花卉不予补偿。 4.抢栽、抢种的不予补偿。							

附表六

茶叶青苗补偿标准

单位：元/亩

生长期	苗期 (栽种 1 年内)	定植管理期 (第 2 年至采茶)	采茶期	盛产期	衰老期
补偿金额	550	900	1700	2300	900
说明	零星茶叶，苗期每株 5 元、定植期每株 10 元、采茶后每株 15 元。				

附表七

药材青苗补偿标准

单位：元/亩

名称	规格 补偿金额	第一期	第二期	第三期
		下种到苗出土期	生长管理期	接近收获期
半夏		3300	4900	6500
前胡		1200	1600	2000
白术		3300	4700	6500
黄柏		1700	2100	2700
荆芥		1500	1900	2300
桔梗		1700	2100	2800
南沙参		1100	1400	1800
百花蛇舌草		1100	1400	1800
栀子		700	1000	1300
川牛膝		1900	3200	4700
百合		4300	5800	7500
金银花		1200	1700	2200
玉竹		4300	5800	7500
黄花		1100	1400	1800
说明	1.成片种植的药材，区分不同的生长期予以补偿。 2.其他普通药材按 1200-2200 元/亩补偿，名贵药材（销售价格等于或高于白术、半夏价格的药材），按 2800-5200 元/亩补偿。			

附表八

生产设施补偿标准

序号	项目名称	单位	补偿金额 (元)	说明
1	水池（砖、石）	m ³	150	
2	土水（粪）池	m ³	15	
3	氨水池、沼气池	m ³	300	
4	露天井（砖、石）	m ³	300	
5	机钻井（摇泵井）	口	2500	以深度 8 米为单位，每超 1 米增加 300 元，废弃不用的不予补偿。
6	泥结卵石路面	m ²	30	表面平整（含碎石路面）。
7	水泥坪	m ³	300	
8	水渠（砖、石）	m ³	120	地表设施
9	排水暗渠（沟）	m ³	150	地下设施
10	无筋混凝土	m ³	400	按体积计算。
11	钢筋混凝土	m ³	460	按体积计算。
12	预制板	m ²	25	
13	简易棚	m ²	50	指有围护棚；无围护的按 20 元/2 补偿。
14	钢架棚	m ²	150	指有围护棚；无围护的按 120 元/2 补偿。
15	水泥涵管 Φ300	米	50	

序号	项目名称	单位	补偿金额 (元)	说明
16	水泥涵管 Φ400	米	60	
17	水泥涵管 Φ500	米	70	
18	水泥涵管 Φ600	米	80	
19	方整石堡坎	m ³	220	堡坎基础按实际丈量体积的 20%计算
20	片石堡坎	m ³	180	堡坎基础按实际丈量体积的 20%计算
21	砖堡坎	m ³	280	堡坎基础按实际丈量体积的 20%计算
22	围墙 (24 眠墙)	m ²	75	贴瓷片每面增加 10 元/平方米
23	围墙 (18 砖墙、24 斗墙)	m ²	60	贴瓷片每面增加 10 元/平方米
24	围墙 (12 墙)	m ²	40	贴瓷片每面增加 10 元/平方米
25	地窖	个	400	

说明：1.表中未列入项目，原则上按现行建筑定额直接费的 50%-70%予以补偿。

2.已废弃的生产设施不予补偿。

3.各县（市）不低于本标准的 85%。

附表九

迁坟、迁移电杆和拉线补偿标准

类别	补偿标准	说明
土筑坟	4000 元/座	1.已公告迁坟期限，逾期不迁的，视为无主坟，由项目业主单位迁移处理，不再补偿。 2.埋电杆、拉线补偿包括土地补偿、安置补助、青苗补偿费。
砖坟、石坟	7000 元/座	
迁移电杆	360 元/根	
拉线	260 元/根	

附表十

征收房屋结构等级标准

房屋结构等级	主要特征
钢混结构	桩基础或独立基础，承重部分（梁、板、柱）全部为钢筋混凝土框架结构，现浇楼面、屋面、楼梯、天沟、层高 3m,屋面上部有隔热层（包括平顶、青瓦型），24cm 眠墙，厨房、洗漱间、厕所等设施齐全，室内外水、电设施齐全。
砖混	一级 2 层以上建筑物，24cm 眠墙，层层串梁,现浇或预制楼梯踏步，预制空心板楼面，预制空心板或钢丝网玲防水屋面，屋面上有隔热层（包括平顶、青瓦型），现浇天沟排水，层高 3m,室内为水泥地面，室内外水、电设施齐全。
	二级 2 层以上建筑物，部分 24cm 眠墙或空心墙，预制空心板楼面，青瓦屋面,挑阳台，层高 3m,水泥地面，室内外水、电设施齐全。
	三级 2 层以上建筑物，部分 24cm 眠墙或空心墙，预制或小板楼面，青瓦屋面,有住檐廊，层高 3m,水泥地面，厨房、洗漱间、厕所等设施齐全，室内外水、电设施齐全。
砖木	一级 2 层以上建筑物，砖石基础，24cm 眠墙，木架青瓦屋面，木板楼面，木质平顶，屋面四周水泥砖砌排水明沟或暗沟，水泥地面，室内外水、电设施齐全。
	纯木结构 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。
	二级 砖石基础，木屋架墙，部分 24cm 眠墙或空心墙，木架青瓦屋面，木制楼面，前后径墙 3m 以上，水泥地面;室内外水、电设施齐全。
土木类	土砖、土筑或节砖墙，青瓦屋面，前后径墙 3m 以上，水泥地面，水、电设施齐全。
偏屋类	土砖、土筑或节砖墙，其中一面借墙（无独立山墙）瓦屋顶，檐口高度在 2.2m 以下。
杂屋类	土砖、土筑或节砖墙，青瓦或石棉瓦屋面，檐口高度在 1.8m 以下。

说明：1.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；2.钢混和砖混一级房屋有隔热层的增加 4%系数，外墙抹灰面，面砖的按实际墙面数增加 1%系数。层高在上述标准增减 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，其补偿标独减 1%；3.各类房屋应具备木制门窗，无门窗的减 4%系数、无水电的减 4%系数、借墙的减 4%系数，具体可根据房屋实际情况酌减；4.饲养栏舍按照上表确定建筑类别和等级，不符合上表类别等级的，按杂屋补偿标准的 70%补偿。

附表十一

征收房屋补偿标准（货币安置、安置房安置）

单位：元/m²

房屋类别		房屋结构补偿	宅基地使用权 补偿费	室内装修补偿
钢混		1320	1800	460
砖混	一级	1080	1800	403
	二级	1020	1800	403
	三级	960	1800	403
砖木	一级	840	1800	345
	纯木	780	1800	345
	二级	720	1800	345
土木（正房）		600	1800	299
偏屋		400		
杂屋		300		

说明：

- 1.宅基地使用权补偿只对拆迁合法正房底层占地面积进行补偿；
- 2.偏屋、杂屋房屋补偿包含土地补偿费，不给予宅基地补偿；
- 3.室内装修补偿按房屋合法正房建筑面积进行补偿；
- 4.房屋补偿单价各县市不低于 85%。宅基地使用权补偿、室内房屋装修等由各县市自行确定。

附表十二

征收房屋补偿标准（迁建安置）

单位：元/m²

房屋类别		房屋结构补偿	室内装修补偿
钢混		1320	460
砖混	一级	1080	403
	二级	1020	403
	三级	960	403
砖木	一级	840	345
	纯木	780	345
	二级	720	345
土木（正房）		600	299
偏屋		400	
杂屋		300	

说明：房屋结构补偿单价各县市不低于 85%。奖励标准及室内装修补偿标准由各县市自行确定。

附表十三

分散迁建安置土地、水、电、路、超深基础等 补助标准

名称	补助金额（元/m ² ）
宅基地调换补助	750
水、电源	100
道路	100
超深基础	350
场地平整	150
报建报批	50

说明：

- 1.宅基地调换补助按合法正房底层占地面积计算。
- 2.水、电一次性包干补助的对象为被征收人的房屋具备水、电设备的，房屋无或缺的则不补助或只补助具备的项目。
- 3.超深基础的补助包括地基到正负零。
- 4.各县（市）不低于本标准的 85%。

附表十四

过渡费、搬家费标准

过渡费 (元/人·月)	搬家费 (元/人·次)
300	500
说明：单次搬家费低于 3000 元的，按 3000 元标准计算。	

抄送：市委各部门，邵阳军分区。

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。

邵阳市人民政府办公室

2021年12月6日印发
