澧县人民政府

关于切实做好集体土地征收与房屋拆迁

补偿安置工作的通知

（征求意见稿）

各镇人民政府、街道办事处，县直及省市驻澧有关单位：

为规范集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，保障被征地 农村集体经济组织、村(居)民和其他权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规规定和《常德市人民政府关于印发〈常德市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》(常政发〔2023〕2号)精神，现就做好我县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作有关事项通知如下：

一、明确土地征收与房屋拆迁及地上附属设施补偿

(一)征地补偿。征地补偿标准按照湖南省人民政府、常德市人民政府和澧县人民政府公布的标准执行。征地补偿费由被征地所在农村集体经济组织按相关规定管理、使用和分配，其收支状况应当向全体成员公布，接受监督。

(二)地上附属设施补偿标准。

1.青苗、地上附属设施包干补偿标准(见附件1);

2.葡萄园青苗及附属设施包干补偿标准(见附件2);

3.花卉苗木搬迁包干补偿标准(见附件3);

4.水产养殖物及养殖场所设施设备包干补偿标准(见附件4);

5.征地房屋拆迁补偿标准(见附件5);

6.住宅房屋室内外装修装饰及附属设施包干补偿标准(见附件6);

7.非住宅房屋拆迁补偿及室内外装修装饰附属设施包干补

偿标准(见附件7);

8.住宅房屋拆迁的经营损失补偿标准(见附件8);

9.征地房屋拆迁的其他补助标准(见附件9);

10.地上其他设施补偿标准(见附件10)。

(三)交房腾地奖。在规定时间内交房腾地的，给予交房腾地奖。交房腾地奖按“一户一宅”5万元的标准纳入资金预算，由县征地拆迁实施机构按项目征拆期限予以支付。交房腾地奖5万元/户，设立3个期限。第一期限5万元，第二期限3万元，第三期限2万元，过期不予奖励。

(四)禁止性规定。自征收土地预公告发布之日起1年内，在拟征地范围内自行实施下列行为或者有关单位、个人办理下列手续的，均不得作为补偿安置的依据：

1.批准新建、改建、扩建房屋或其他建（构）筑物；

2.审批或延续登记改变土地、房屋性质和用途；

3.办理土地流转；

4.办理休闲农庄、畜禽水产养殖等手续；

5.以拟征拆房屋为经营场所办理相关注册登记手续；

6.办理户口迁入和分户(立户)、子女收养等涉及户籍、人口变动的手续，但因出生、就学、婚嫁和军人退伍、政策移民、刑满释放等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的除外；

7.以非生产经营为目的抢种抢栽花卉、苗木、中药村等；

8.其他不当增加补偿费用的行为。

二、规范房屋拆迁补偿安置

(一)房屋拆迁认定。征收集体土地房屋拆迁补偿以土地及地上附着物的权属证明文件为权属依据。被拆迁房屋主体结构应达到附件（5）房屋主要特征要求的合法建筑。经认定为违法违章房屋及其他建（构）筑物和拟征地告知书发布后抢修抢建的房屋及其他建（构）筑物不能认定为房屋补偿的依据。

(二)拆迁住宅房屋的安置方式。

1.住房安置包括重建安置、公寓楼安置房安置、货币安置三种方式。符合安置条件的对象，只享受一次安置，原已享受安置的，不得重复安置。已实施重建安置的，再次拆迁时按规定享受安置。

重建安置指具备住房安置资格的被拆迁人在经过依法批准的宅基地上采取集中联建或分散自建住宅的安置方式。

公寓楼安置房安置指具备住房安置资格的被拆迁人房屋拆迁后，对其提供安置房的安置方式。

货币安置指具备住房安置资格的被拆迁人领取住房货币补偿的安置方式。

2.澧县县城主城区（东至津澧边界，西至洄水渠，南至澧水北大堤、北至大坪干渠接澹水河）范围内房屋拆迁安置。澧县县城主城区范围内房屋拆迁安置可采取公寓楼安置房安置、货币安置，被拆迁人可自主选择其中一种安置方式进行安置。享受以上任何一种安置方式安置的，禁止在集体土地上申报建房或购买集体土地宅基地和房屋。

(1)公寓楼安置房安置。按照公寓楼安置房安置相关政策执行。公寓楼安置房安置面积与拆迁房屋主体(不含偏屋、杂屋、棚屋)面积实行面积置换，货币找补。两者面积之差以2800元/m² (含节约用地奖)的标准给予货币安置补偿。每户拆迁房屋主体面积240㎡以外的不再享受任何安置。

(2)货币安置。按3万元/户给予节约用地奖励。货币安置按拆迁房屋主体(不含偏屋、杂屋、棚屋)面积给予住房货币安置补偿，每平方米2800元(含节约用地奖),每户享受货币安置补偿的，不得超过240㎡。每户拆迁房屋主体面积240㎡以外的，不再另行计算货币安置补偿。拆迁户享受货币安置补偿后，可自行申请购买本地商品房（含二手房）补贴，补贴标准为400元/㎡。申请购房补贴应在购房合同签订之日起30日内凭购房合同、不动产销售发票或交易后的不动产登记证，按实际购房面积以400元/㎡的标准向县征地拆迁实施机构申领购房补贴，补贴面积不得超过其可享受的安置面积，每户最多240㎡。申请购房补贴的时间自签订拆迁补偿安置协议之日起18个月内提出，过期视同放弃。

3.澧县县城主城区（东至津澧边界，西至洄水渠，南至澧水北大堤、北至大坪干渠接澹水河）范围外房屋拆迁安置。澧县县城主城区范围外房屋拆迁安置采取分散自建方式重建安置或集中联建方式重建安置。

国家重点工程项目可采取货币安置方式。享受货币安置的，禁止在集体土地上申报建房或购买集体土地宅基地和房屋。

对具备住房安置资格采取重建安置的拆迁户，按合法住房主体面积(不含偏屋、杂屋、棚屋)计算建房补助费。采取分散自建方式重建安置的，建房补助费按300元/㎡的标准支付给被拆迁人(含异地重建宅基地补偿),每户建房补助费少于72000元的， 按72000元的标准支付，享受分支户安置资格的，每户按45000元的标准支付。采取集中联建方式重建安置的，建房补助费按600元/㎡的标准列入资金预算，每户按144000元的标准专项用于重建宅基地基础设施建设(含异地重建宅基地补偿)，享受分支户安置资格的，每户按90000元的标准专项用于重建宅基地基础设施建设(含异地重建宅基地补偿)。每户住房主体面积240㎡以外的，不再另行计算建房补助费。

(三)房屋拆迁安置资格认定。

1.工作职责。村(居)委会为房屋拆迁安置资格认定第一责任人，镇政府（街道办）为第二责任人，县征地拆迁实施机构为第三责任人。

2.工作步骤。

(1)镇政府（街道办）和村(居)委会会同县征地拆迁实施机构对被拆迁人的家庭人口、结构进行摸底调查，登记造册，作为房屋拆迁安置资格审查的原始依据。

(2)县自然资源局报县征拆办同意后，牵头组织召开房屋拆迁安置预审会。预审会由县征拆办负责人、县住保办负责人、镇政府（街道办）主要负责人、镇政府（街道办）项目负责人、村(居)委会支部书记等单位和部门负责人共同参加。集中会审结果作为安置资格认定结果。县征地拆迁实施机构须安排专人记录。

(3)预审结果报县征拆办会审或备案后实施。县征拆办会审为终审。

(4)县征地拆迁实施机构对安置资格认定结果张榜公示，实施签约。

3.安置资格条件。

(1)享受房屋拆迁安置资格，须符合以下条件〔符合分（支）户条件的可享受分（支）户安置资格〕：

①符合房屋的必要条件（见附件5）；

②在征地拆迁范围内有合法的住宅房屋，对住宅房屋拥有所有权；

③《拟征地(使用土地)告知书》发布之日前，户口在被征地集体经济组织；

④房屋现状为“一户一宅基地”,在征地红线外集体土地上无其他房屋；

⑤依法承包被征地集体经济组织的田土(含水面、山林地), 或者曾经依法承包被征地集体经济组织的田土(含水面、山林地)且土地承包经营权已依法转让，并履行了相应义务。

⑥法律、法规和政策规定应给予安置的其他情形。

(2)符合公寓楼安置房保底安置条件的，被征地拆迁房屋主体面积(不含偏屋、杂屋、棚屋)须少于人均30m² (安置房安置时保障人均30m²的安置资格)。保底安置仅指公寓楼安置房安置方式。其中，符合下列情况之一的，以家庭为单位可以增加1个安置人口指标：

①没有婚生子女(含收养)的合法夫妻；

②达到法定婚姻年龄的未婚青年；

③配偶一方在外地的。

(3)享受分（分支）户安置资格须符合以下分（分支）户条件之一：

①拆迁户多子女，且子女均已婚无住房的(其中一个子女必须尽赡养父母的义务，与父母居住);

②拆迁户多子女，未婚子女达到法定婚姻年龄的(其中一个子女必须尽赡养父母的义务，与父母居住);

③拆迁户属四代(含四代)以上同堂家庭的；

④在《拟征地(使用土地)告知书》发布之日1年前办理离婚，具有法律效力的房产分割协议，对房产拥有所有权，户口仍在本地且在其他集体土地上无住房的。

三、落实征地拆迁奖励补助

县自然资源局负责征地拆迁安置工作协征费、工作经费、误工补助等支出的审核和下拨。以项目征地面积、拆迁户数、交地时间、工作任务完成进度为考核指标，综合算账，分期付款。省市重点项目有特别规定的从其规定。

(一)协征费。对参与征地拆迁工作的镇政府（街道办）和村(居)给予协征费，净地交付后结算,县城主城区外按80%计算。协征费作为村(居)委会的集体积累和镇政府（街道办）及县自然资源局的行政性经费补充。

协征费标准：镇政府（街道办）每亩2500元；村(居)委会每亩1400元；自然资源事务中心每亩250元；自然资源所每亩200元。

(二)工作经费。对实施和参与征地拆迁安置工作的县征地拆迁实施机构及镇政府（街道办）给予工作经费,县城主城区外按80%计算。工作经费按净地交付面积和拆迁户数计算。

工作经费由县自然资源局、镇政府（街道办）会同项目协调领 导小组统管和使用，专项用于征地拆迁安置工作支出。工作经费 不足的，镇政府（街道办）可用协征费补充；提前完成征地拆迁工作任务的给予奖励，奖励资金在工作经费中列支。征地拆迁一线工作人员补助发放按省市县相关文件执行。

征地工作经费标准：县自然资源事务中心每亩400元，镇政府（街道办）每亩900元。

拆迁工作经费标准：每拆迁1个基本户，给镇政府（街道办） 工作经费12000元；给村（居）委会工作经费2000元；给县自然资源事务中心工作经费2000元；对拆附不拆主的工作经费另行计算。对申请司法强制腾地的，给予县法院执行局工作经费。县法院执行局工作经费不参与县征地拆迁实施机构和镇政府（街道办）征地拆迁工作经费的分配。

(三)误工补助费。对直接参与征地拆迁工作的村(居)民代表等有关人员，按规定给予误工补助费。征地误工补助费按每亩600元的标准计算，住宅房屋拆迁误工补助费按每户600元的标准计算。非住宅房屋拆迁的误工补助费，参照拆迁住宅房屋的误工补助标准执行。协征费和工作经费不能用于误工补助发放。

四、加强监督管理

(一)强化协调配合。县征拆工作领导小组牵头建立征地拆迁安置议事协调制度，负责研究处理集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作中出现的新问题及重大疑难问题。

(二)强化预算评审。政府投资项目征地拆迁补偿安置资金预算由财政投资评审机构进行资金预算评审；非政府投资项目征地拆迁补偿安置资金预算由县人民政府指定的机构进行资金预算评审。县征地拆迁实施机构负责组织评审团，对拆迁房屋结构类型、装修装饰和附属设施类别进行评审，评审结果经公示后作为征地房屋拆迁补偿计算依据。征地拆迁补偿安置工作完成后，应及时开展项目结算。省、市、县有特殊规定的从其规定。

(三)强化资金管理。集体土地征收和房屋拆迁补偿安置资金必须在征拆工作实施前拨付到征地拆迁实施机构，实行专户储存、专款专用。

征地拆迁补偿安置不可预计费按征地拆迁补偿安置费总额的5%列入资金预算，专项用于研究处理集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作中出现的新问题及疑难问题。

征地拆迁补偿安置工作经费按征地拆迁补偿安置费总额的5%列入资金预算，专项用于征地拆迁补偿安置工作支出。对在征地拆迁安置工作中成绩显著的单位和个人，根据《中华人民共和国土地管理法》有关规定，给予奖励，奖励资金在工作经费中列支。

(四)强化政策执行。从事和参与征地拆迁的单位和个人必须严格执行征地拆迁补偿安置政策，保持政策标准的严肃性和统一性。县自然资源局应对征地拆迁补偿安置政策、征地拆迁信息公开等落实情况进行监督检查。

(五)强化骗补处罚。被征地农村集体经济组织和个人采取弄虚作假，伪造、涂改土地权属、房屋、人口等证明文件，骗取征地拆迁安置补偿或补助的，应当依法追回违法所得，并由相关行政机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(六)强化责任追究。单位和个人拒不履行职责，有下列情形之一的，依法追究相关人员责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1.违反国家和省、市征地拆迁政策，擅自提高或降低征拆补偿标准，损害国家、集体利益或被征地拆迁人合法权益的；

2.在征拆工作中违规操作，与被征地拆迁人恶意串通、弄虚作假，损害国家、集体利益的；

3.在征地拆迁实物量调查确认和住房安置资格审查认定中玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的；

4.违反本通知前文禁止性规定，办理相关手续的；

5.其他扰乱征地拆迁秩序、造成严重后果或重大责任事故的。

五、严明实施时限

本通知自公布之日起实施。澧县其他有关集体土地征收与房屋拆迁补偿安置的规定与本通知不一致的，以本通知为准。

本通知施行前，已办理征地审批手续，县人民政府已公告征地补偿、安置方案，并开始组织实施的，继续按照公告确定的标准执行。在本通知实施前已办理征地审批手续，但县人民政府未公告征地补偿、安置方案或未进入实质性征地拆迁补偿安置工作程序的，按照本通知执行。

附件：1-1.青苗、地上附属设施包干补偿标准

1-2.葡萄园青苗及附属设施包干补偿标准

1-3.花卉苗木搬迁补偿标准

1-4.水产养殖场所设施设备包干补偿及动物养殖转运

补损标准

1-5.征地房屋拆迁补偿标准

1-6.住宅房屋室内外装修装饰及附属设施包干补偿标

准

1-7.非住宅房屋拆迁补偿及室内外装修装饰附属设施

包干补偿标准

1-8.住宅房屋拆迁的经营损失补偿标准

1-9.征地房屋拆迁的其他补助标准

1-10.地上其它设施补偿标准

澧县人民政府

2024年3月 日

附件1-1

**青苗、地上附属设施包干补偿标准**

单位：元/亩

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 包于补偿标准 | | | 备 注 |
| 青苗  补偿 | 附属设施 | 集体经济组织设施 |
| 棉田、水田 | 3000 | 2500 | 按征地面积1500元/ 亩实行包千补偿，由 镇政府、街道办根据 设施权属实施补偿。 水泥路和沥青路、排 灌机埠另行按重置成 本确定补偿，建设使 用五年以内的按80% 补偿，建设使用五年 以上的按60%补偿。 | 1.农用地上所有青苗和附 属设施按被征收土地中该 类别面积计算补偿。  2.影响青苗收成不到半年 的，按青苗补偿标准的 50%补偿。  3.菜地附属设施中有拱的， 按25元/个增加补偿，最高 增加额不超过2500元。  4.桔园、茶园育林期6000 元/亩，挂果期8000元/亩。 |
| 菜地 | 3500 | 4000 |
| 鱼塘 | 2000 |
| 藕塘 | 2000 |
| 自然林 | 1500 | 1000 |
| 经济林 | 6800 | 1500 |
| 旱地 | 1500 | 2000 |
| 果园 | 6800 | 2500 |
| 桔园 | 6000-  8000 | 2500 |
| 茶园 | 6000-  8000 | 2500 |
| 未利用地 | 1000 | | | |

附件1-2

**葡萄园青苗及附属设施包干补偿标准**

**一** **、葡萄园青苗补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 生长期限 | | 种植密度(株/亩) | 补偿标准(元/亩) | 备注 |
| 幼苗期 | 1年期 | 不少于170 | 3500 | 种植密度不  足标准的适  当减少补偿。 |
| 2年期 | 5000 |
| 挂果期 | 3-4年 | 8500 |
| 丰产期 | 5年以上 | 不少于150 | 13500 |

**二、** **葡萄园种植场所设施补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 必要设施设备 | 水泥柱  直径(厘米) | 水泥柱密度 (根/亩) | 补偿标准 (元/亩) | 备 注 |
| 有围栏、喷灌设施、 水泥柱、铁丝、防护 膜等，设施齐全。 | 不小于10 | 不少于80 | 14500 | 1.该标准只限于葡萄园 种植基地的设施设备补 偿 。  2.该标准不含生产棚屋、 硬化道路、三厢电力设 备、大型抗旱机井等设施 的 补 偿 。  3.水泥柱直径和密度不 足标准的适当减少补偿。 |
| 无围栏或喷灌设施， 其他设施齐全。 | 11000 |
| 无围栏和喷灌设施， 其他设施齐全。 | 7500 |
| 无围栏和喷灌设施， 其他设施只有少部  分 。 | 2500 |

附件1-3

**花卉苗木搬迁补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 规格 | | 种植密度 (株/亩) | 移植补偿标准 | 备 注 |
| 直径 | 高度 |
| 4厘米(含4 厘米)以下 | 1米以下 | 1000-3000 | 9800元/亩 | 1.该补偿只限经批准的花卉苗 木基地。  2.该补偿含花卉苗木开挖、转 运、栽种等环节中所有补偿。 3.种植密度不足标准80%的按 实际密度折算。  4.易地移栽的地点由被征地拆 迁户自行解决，不另行补偿。 5.直径：取树高离地三分之一 处，最高不超过1.2米处的直 径 。  6.零星花卉苗木可按此标准折 算成面积进行补偿。 |
| 1米以上 | 700-1000 | 10800元/亩 |
| 4-10厘米 (含10厘米) |  | 160-700 | 13800元/亩 |
| 10-20厘米 (含20厘米) |  | 50-160 | 360元/株 |
| 20-30厘米 (含30厘米) |  | 30-50 | 960元/株 |
| 30-50厘米 (含50厘米) |  | 20-30 | 1760元/株 |
| 50-70厘米 (含70厘米) |  | 10-20 | 2660元/株 |
| 70厘米以上 |  | 1-10 | 3660元/株 |

附件1-4

**水产养殖场所设施设备包干补偿标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | | 必要设备、设施  和条件 | 补偿  标准 | 备 注 |
| 专业水 产养殖  场所 |  | 有2米以上高度围合固定 防护设施、完整的水泥护坡 和水泥道路、相应的养殖设 施设备。 | 20000元/亩 | 1.包干补偿含水产养殖 场所内及周边的设施设 备和树木，不含房屋。  2.养殖设施设备包括增 氧机、抛撒机、电力设施 等 。 |
| 二 | 有完整的护坡和简易道路 相应的养殖设施设备。 | 14000元/亩 |
| 三 | 有简易的道路、相应的养殖 设施设备。 | 7000元/亩 |
| 自然水塘等其 他养殖场所 | |  | 2000元/亩 |

附件1-4

**动物养殖转运补损标准**

**一、特种水产养殖转运补损标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 品种 | **必要设备、设施和条件** | **养殖密度** | 养殖时间(时段) | **补损标准** |
| 龟鳖类 | 环池堤周围有高度在0.6米以上的防逃墙；水泥护 坡等 | 500只或300公斤/亩 |  | 4800元/亩 |
| 珍珠 | 有配套的珠蚌吊养绳、浮瓶和吊养箱(袋)等 | 600只/亩 | 1年以内或4年(含4年)以上 | 2400元/审 |
| 1年(含1年)以上至4年以下 | 3600元/亩 |
| 鳝鱼  泥鳅 | 饲养网箱，网箱单个面积(平面)为1— 1.2平方米 | 网箱个数370个/亩且每 箱1.5公斤以上 |  | 2880元/亩 |
| 蛙类 | 建有高度1米以上的防逃墙或防逃网；水泥护坡等 | 25只/平方米 |  | 2880元/亩 |
| 龙虾 | 用石棉瓦、花绸布、塑料薄膜或钢纱网等材料建有 高0.5米以上的防逃墙 | 150公斤/亩 |  | 2400元/亩 |
| 蟹类 | 用水泥砖、玻璃钢、钙塑板等材料建有高1米以上 的防逃设施；养殖池内栽种有适合蟹类食用的水草 | 600只/亩 |  | 2400元/亩 |
| 观赏鱼 |  | 身长5厘米(含5厘米) 以下鱼苗，2万尾/亩； 身长5厘米以上鱼苗，1 万尾/亩 | 育苗期 | 2500元/亩 |
| 一般期 | 1750元/亩 |
| 说明：属空池期、歇业期或养殖密度在上述规定密度20%以下的不予补偿；养殖密度在上述规定密度20%(含20%)—80%之间的 按实际密度补偿；养殖密度在上述规定密度80%(含80%)以上的，按标准补偿。 | | | | |

**二、其他特种动物养殖转运补损标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 品 种 | **必要设备、设施和条件** | **补偿标准** |
| 信鸽 | 信鸽脚上带有全国统一足环；鸽主持有省或市信鸽协会发放的《足环证》 | 100元/只 |
| 肉鸽 | 有巢盒、保健砂钵、栖架等必备的养鸽用具 | 3元/只 |
| 黑天鹅、天鹅、孔雀、斑嘴、鸿雁 | 有铁丝网、钢架屋(棚)、机井等禽类栖身设施和抽水设施等 | 100元/只 |
| 麂子、豪猪 | 有笼舍、遮阴网、机井、饲养池等设施 | 200元/只 |
| 兔、竹鼠 | 有笼舍、产仔箱、食碗、饮水器、喂料车等设备 | 10元/只 |

**三、** **常规动物规模化养殖转运补损标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 品种 | 补损标准 | 备 注 |
| 狗 | 20元/条 | 1.该补偿只限于规模化专业养殖场；  2.转运未达到出栏(出售)条件的猪仔，对养殖户  给予提前出栏(出售)补贴，补贴标准如下：10 头以下(含10),1000元；11— 50(含50)头， 5000元；51— 100(含100)头，10000元；101 头以上，20000元。 |
| 猪、羊 | 50元/头 |
| 牛、马 | 50元/头 |
| 家禽类 | 5元/只 |

备注：异地续养场所由被拆迁人自行解决，不另行补偿。

附件1-5

**征地房屋拆迁补偿标准**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋类别 | | 补偿标准 | 主要特征 |
| 钢混结构 | | 1400 | 二层以上建筑物，整板基础或桩基础、承重部分全部为钢筋混凝土 框架结构，现浇楼面、屋面、楼梯、天沟，层高3米，屋面上部应 有架空隔热层或平瓦坡屋面，24厘米眠墙。 |
| 砖混 | 一类 | 1290 | 钢筋混凝基础或桩基础，现浇地梁，层层有圈梁，规定的构造柱， 现浇楼面、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3米，24厘米眠墙。 |
| 二类 | 1200 | 标准砖石基础或钢筋混凝基础，现浇地梁、圈梁、部分构造柱、厨 房、厕所楼面、楼梯、天沟均现浇，其他楼面预制，屋面上部有架 空隔热层或平瓦坡屋面层，层高3米，24厘米眠墙。 |
| 三类 | 1100 | 标准砖石基础，现浇地梁，现浇预制楼面、屋面、楼梯、天沟，屋 面上部有架空隔热层或者平瓦坡屋面层，层高3米，24厘米斗墙。 |
| 砖木 | 一  类 | 800 | 标准砖石基础，24厘米眠墙，瓦屋面，前后檐口高度不低于3米。 |
| 二  类 | 700 | 标准砖石基础，24厘米斗墙和部分眠墙，瓦屋面，前后檐口高度 不低于3米。 |
| 木结构类 | | 580 | 标准砖石基础，木柱屋梁，木板墙或卡砖墙或杂砖和土筑混砌墙， 瓦屋面，前后檐口高度2.8米以上。 |
| 偏杂类 | | 300 | 标准砖石基础，无独立山墙，24厘米斗墙或13厘米墙或杂砖墙， 瓦屋面，檐口高度2米以上。 |

说明：1.以上各类房屋的补偿标准指拆迁在集体土地上所建房屋的征收补偿单价。房屋拆迁补偿费 按合法建筑面积结合成新进行计算。

2.上述标准为建(构)筑物建成五年内的补偿标准；五年以上的，按房屋新旧程度及维修使 用状况进行折旧，折旧额度2%-10%。

3.层高在上述标准规定层高增减10厘米以内的，不增加或减少补偿；层高增加或减少超过 10厘米以上的，每增减10厘米，住宅房屋补偿增减2.5%。

4.砖混和钢混结构的房屋基础深度超过1.2米的部分，给予超深基础补偿。

5.房屋建筑面积的测量计算按国家现行建筑工程建筑面积计算规范规定的标准执行。

附件1-6

**住宅房屋室内外装修装饰及附属设施** **包干补偿标准**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构类别 | 室内外装修装 饰、附属设施 包干补偿标准 | 室外设施包干补偿标准 | 备 注 |
| 钢混、砖混结构 | 600 | 1.住宅房屋室外设施以“一 户一宅”为标准实行包干补 偿 。  2.住宅房屋有1.2米以上 (含1.2米)高度围合固定 围墙的室外设施补偿标准 为3万元/户；无1.2米以上 高度围合固定围墙的补偿 标准为2万元/户。  3. 固定围墙或自然院落外 的其他设施按合法建筑面 积以30元/平方米的标准 预算，由征地拆迁实施机构 统筹使用，据实补偿，也可 用于弥补固定围墙或自然 院落内的设施包干补偿费 的 不 足 。 | .包干补偿含房屋室内外所有 装修装饰、附属设施和房前屋 后树木  2.固定围墙是指铁艺、水泥柱喷 瓷漆的透视围墙和砖砌围墙 等 。  3.住宅房屋室内外装修装饰补 偿标准分档次实施。  钢混、砖混结构： 一类600元 平方米，二类500元/平方米， 三类400元/平方米。  砖木结构： 一类500元/平方 米，二类400元/平方米，三类 300元/平方米。  木结构： 一类400元/平方米， 二类350元/平方米，三类300 元/平方米。 |
| 砖木结构 | 500 |
| 木结构类 | 400 |
| 偏杂类 | 100 |

附 件 1-7

**非住宅房屋拆迁补偿及室内外装修装饰** **附属设施包干补偿标准**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 使用类型 | 主体结构  补偿标准 | 室内外装修装  饰、附属设施包 干补偿标准 | 备 注 |
| 加工、生产等经营 性用房 | 按同类结构的住宅房 屋拆迁补偿标准增加 100%补偿，不再安排 重建和给予其他安  置 。 | 200 | 1.涉及设备转运的，设备转 运费结合市场行情另行补 偿 。  2.钢架结构的厂房按重置成 本进行补偿。  3.其他经营性用房室外设施 补偿标准：有1.2米以上(含 1.2米)高度围合固定围墙 的室外设施补偿标准为3万 元/户；无1.2米以上高度围 合固定围墙的补偿标准为2 万元/户。  4.加工、生产等经营性用房、 办公、办学等用房的室外设 施按重置成本确定补偿。建 设使用五年以内的按80% 补偿，建设使用五年以上的 按60%补偿。  5.与住宅房屋连为一体的房 屋不得分割认定为非住宅 房 屋 。 |
| 其他经营性用房 | 按同类结构住宅 房屋装修装饰及 附属设施包干补 偿标准补偿。 |
| 办公、教学等用房 |
|  |

附件1-8

**住宅房屋拆迁的经营损失补偿标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 经营时间 | 区 域 | | 标 准 |
| 持有有效营业执照并在《征收 土地公告》发布时正在经营目 经营时间在5年以上(含5年) 的 | 1级商服用地 | 县城老城区 | 500元/平方米 |
| 2级商服用地 | 县城新城区 | 400元/平方米 |
| 3级商服用地 | 澧县主城区 | 300元/平方米 |
| 4级商服用地 | 澧县主城区内 | 200元/平方米 |
| 澧县主城区外 | 180元/平方米 |
| 持有有效营业执照并在《征收 土地公告》发布时正在经营且 经营时间在5年以下2年以上 ( 含 2 年 ) 的 | 1-4级商服区域补偿标准按以上标准的80%进行补 偿 。 | | |
| 持有有效营业执照并在《征收 土地公告》发布时正在经营且 经营时间在2年以下的 | 1-4级商服区域补偿按以上标准的60%进行补偿。 | | |
| 持有有效营业执照并在《征收 土地公告》发布时正在经营的 | 4级以下商服区域补偿按180元/平方米标准补偿。 | | |

说明：1.经营门面、家庭作坊按上述标准给予经营损失补偿。

2.办公、教学等用房按上述标准的50%给予经营损失补偿。

3.经营、生产面积系指直接用于经营、生产的实际净建筑面积或协议(合同)面积，不含配套的辅助面积或公用面积(如厕所、楼梯间、走廊、 过道等)

5.住宅房屋出租按每户10000元的标准给予住宅房屋出租经营损失补偿，须提交相关部门备案资料。

—22—

附件1-9

**征地房屋拆迁的其他补助标准**

**一、拆迁住宅房屋的搬家费、过渡费及重建误工费补助标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 补助标准 | 备注 |
| 搬家费 | 3500元/户/次 | 三人以上户每增加1人，增加100元 |
| 过渡费 | 1200元/户/月(公寓楼安置房过渡时间两 年以内，含两年) | 三人以上户每增加1人，增加200元 |
| 1500元/户/月(公寓楼安置房过渡时间两 年以上，自第三年开始计 发 ) |
| 重建误工费 | 2500元/户/月 | 按六个月计算 |

**二、** **拆迁非住宅房屋的搬家费、过渡费补助标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类 别 | 补助标准 | 备 注 |
| 搬家费 | 20元/平方米 | 按拆迁房屋的建筑面积计算(杂、棚面 积除外) |
| 过渡费 | 30元/平方米 | 按拆迁房屋的建筑面积计算(偏、杂、 棚面积除外) |

附件1-10

**地上其他设施补偿标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 征收补偿标准 | 备 注 |
| 土筑坟 | 1500元/座 | 被征地集体土地上的坟墓需要迁移的，县人民政府发布迁坟公告，对在规定期限内迁移的，给予迁坟补偿。坟墓迁移费用按征地面积统筹包干，补偿标准为2000元/亩，单独核算，据实补偿。统筹费用由征地拆迁实施机构单独核算。  有碑坟增加补偿300元/座；在公告迁坟期限逾期不迁的，由建设单位深埋处理，不再补偿。 |
| 无围砖坟 | 1800元/座 |
| 有围砖坟 | 2200元/座 |
| 围墙24眠墙 | 120元/m² | 含基础，据实补偿 |
| 围墙24斗墙 | 100元/m² | 含基础，据实补偿 |
| 沼气池 | 6000元/座 | 含正在使用的全套设施，废旧未用的 按50%补偿，据实补偿 |
| 生产沉井 | 6000元/座 | 直径1m(含1m)以上，深度10m (含10m)以上，据实补偿 |
| 砖石基础 | 240元/m³ | 据实补偿 |
| 混凝土基础 | 400元/m³ | 含基础垫底层，据实补偿 |
| 混凝土水泥路 | 400元/m³ | 含基础垫底层，据实补偿 |
| 沙石公路 | 25元/m | 据实补偿 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 征收补偿标准 | 备 注 |
| 砖砌明沟(深0.2m) | 40元/m | 深度超0.2m,每增加0.1m,增加20% 补偿，据实补偿 |
| 砖砌暗沟(深0.2m) | 50元/m | 深度超0.2m,每增加0.1m,增加20% 补偿，据实补偿 |
| 砖砌水池 | 120元/m³ | 据实补偿 |
| 砖混过桥 | 240元/m² | 据实补偿 |
| 水泥涵管(φ50cm (含50cm)以下 | 120元/m | 含垫底层，据实补偿 |
| 水泥涵管  φ50-100cm | 180元/m | 含垫底层，据实补偿 |
| 水泥涵管φ100cm (含100cm)以上 | 240元/m | 含垫底层，据实补偿 |
| 水泥电杆10m (含10m)以下 | 600元/基 | 含横担、支架、拉线等金具，据实补 偿 |
| 水泥电杆10-15m | 1800元/基 | 含横担、支架、拉线等金具，据实补 偿 |
| 水泥电杆15m (含15m)以上 | 2600元/基 | 含横担、支架、拉线等金具，据实补 偿 |

说明：表内未列的项目，由征地拆迁实施机构依据有关规定，参照市场行情确定具体补偿标准。