

YZCR-2019-00004

永州市人民政府文件

永政发〔2019〕4号

永州市人民政府 关于印发《永州市集体土地与房屋征收 补偿安置办法》的通知

各县区人民政府，各管理区，永州经济技术开发区，市直有关单位：

现将《永州市集体土地与房屋征收补偿安置办法》印发给你们，请认真遵照执行。



永州市集体土地与房屋征收补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范集体土地与房屋征收补偿安置（以下简称征收补偿安置）工作，维护被征收人的合法权益，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》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内因征收集体所有的土地，涉及土地、房屋征收补偿安置、青苗及其他地上附着物补偿的，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，其原有剩余土地需要征收，涉及征收补偿安置的，按照本办法执行。

非农业建设经批准使用国有农场、林场、牧场、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集体所有的土地，其补偿安置参照本办法执行。

国家、省人民政府对国防、公路、铁路、水利、水电工程等基础设施项目涉及征收补偿安置另有规定的，从其规定。

第二章 土地征收管理

第三条 市人民政府统一领导全市征收补偿安置工作。市辖区人民政府受市人民政府委托负责本辖区内的征收补偿安置工作。县人民政府负责本行政区域内的征收补偿安置工作。

第四条 市自然资源和规划局负责对全市征收补偿安置工作的指导和监督。

市、县（区）人民政府应加强对征收补偿安置工作的领导，成立征收补偿安置专门机构，具体组织协调征收补偿安置工作。

发展和改革、财政、纪委监委、人社、民政、住建、公安、农业和农村、房产、林业、审计、市场监管、税务、司法等部门依照各自的职责做好相关工作。

被征地集体经济组织、村（居）民和其他权利人（下称“被征收人”）应当服从国家征收的需要，积极支持和配合征收工作。

第五条 各县（区）应当建立征收补偿安置款预存制度，征收补偿安置资金必须在征收工作实施前足额拨付到征收补偿安置机构或财政专用账户，实行统一管理。

第六条 市、县（区）人民政府应当建立征收补偿安置工作联席会议制度，负责研究处理征收补偿安置工作中出现的新问题和重大疑难问题。

第七条 市、县（区）人民政府应当建立征收补偿安置信息公开制度，将征地批复、范围、补偿、安置等相关信息在政府网站上主动公开。

第八条 市、县（区）人民政府应当将征收补偿安置工作列入年度考核范畴，对在征收补偿安置工作中作出突出贡献的有关单位和个人，给予适当奖励。

第三章 征收实施程序

第九条 征收土地方案报批前，县（区）自然资源局应发布《拟征地告知书》，将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置方式等，在拟征收土地的乡镇（街道）、村组（社区）予以告知。

发布《拟征地告知书》后，征收补偿安置机构应对拟征收土地的权属、地类、用途、位置、面积、范围及地上建（构）筑物、附着物和青苗等进行现状调查。现状调查结果与被征收人共同确认，被征收人拒不签字确认的，征收补偿安置机构可以采取拍照、摄像等方式进行取证，并将取证结果予以公证，作为实施征收补偿安置的依据。

第十条 自《拟征地告知书》发布之日起1年内，在拟征地范围内不得进行下列行为：

（一）新建、改建、扩建房屋或其他建（构）筑物，办理房屋或土地流转，核发不动产权证书；

（二）新批宅基地或其他建设用地；

（三）改变土地、房屋性质和用途；

（四）突击进行室内室外装修（饰）等；

（五）办理“农家乐”、生态农业、畜牧水产养殖等手续；

（六）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（因出生、婚嫁、军人复转退或大中专院校学生毕业等确需办理户口迁入的除外）；

（七）以拟征收房屋为经营场所办理工商、税务或其他注册

登记手续;

(八) 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;

(九) 其他不当增加补偿费用的行为。

被征收人自行实施上述行为或者有关单位、个人违反前款规定擅自办理手续的, 均不得作为补偿安置的依据。

第十一条 征收土地方案获得批准后, 市、县(区)人民政府应当按规定将征地批准的机关、文号、用途、范围、时间、地类和面积以及征地补偿标准、集体经济组织成员安置办法和办理征地补偿登记的期限、地点等, 在被征收土地所在的乡镇(街道)、村组(社区)醒目位置进行公告。

被征地集体经济组织、村民或者其他权利人应当在征收土地公告规定的期限内, 持土地权属证明、房屋产权证、不动产权属证书、他项权利证或其他证明材料到指定地点办理征收补偿登记手续, 逾期未办理的, 县(区)自然资源局与征收补偿安置机构可将实地调查结果作为补偿的依据。

第十二条 《征收土地公告》发布后, 县(区)自然资源局应当根据经批准的征收土地方案, 拟订《征收补偿安置方案》, 在被征地所在的乡镇(街道)、村组(社区)公告并听取意见。被征收人有不同意见或要求听证的, 应当在公告发布之日起 10 个工作日内向县(区)自然资源局提出, 逾期未提出的, 视为放弃听证, 对申请听证的, 应当依法组织听证。确需修改的, 应当依

照有关法律、法规和经批准的征收土地方案进行修改。

征收补偿安置方案经批准后,征收补偿安置费应在3个月内全额支付到位,涉及房屋征收的按房屋征收补偿安置协议执行。在规定期限内拒不领取征收补偿安置费用的,由征收实施单位以被征收人的名义专户储存(公证提存)并书面告知。

第十三条 征收补偿安置费用全额支付到位后,被征收人拒不领取征收补偿安置费、拒不腾地的,由县(区)自然资源局依法责令限期腾地;逾期不腾地的,可依法申请人民法院强制执行。

第十四条 符合参保条件的被征地农民社会保障对象,按各县(区)被征地农民社会保障的相关政策执行,从征地补偿费中计提10%用于被征地农民社会保障。

第四章 土地、青苗及其他附着物征收补偿

第十五条 征地补偿标准按照市人民政府(永政发〔2018〕10号)公布的标准执行。补偿面积按水平投影面积计算。

征收专业菜地、专业渔池(塘)补偿标准按同一片区的水田标准执行。

第十六条 青苗补偿费按下列规定支付:

(一)征收土地的青苗补偿费按本办法规定的标准执行(附件2、3)。

(二)征收果树、用材林木、树木、竹类、花卉、苗木、药材等其他经济作物的,根据作物的种类、生长期和生长状况,按规格、种植密度、名称划类按本办法规定的标准执行(附件6、

7、8、9)。

(三) 混栽(种)的经济作物,按其中主要作物的标准予以补偿。

(四) 未种植作物的土地不给予青苗补偿。

(五) 经市、县(区)林业、农业和农村、市场监管等行政主管部门批准的大型名贵花卉苗木基地,由征收补偿安置机构核实,给予搬迁移栽补助(附件5)。

第十七条 附属设施补偿费按下列规定支付:

(一) 被征收房屋主体以外的其他设施和其他地上附着物补偿,按本办法规定的标准执行(附件4)。

(二) 被征收土地上需要迁移的坟墓,经核实后按本办法规定的标准给予补偿(附件10)。

(三) 征收有合法批准用地手续的砂、预制、砖场、石材加工厂等按本办法规定的标准补偿(附件11)。

需要迁移征地范围内的电力、通信、燃气、给排水等公共设施的,由用地单位与业主单位协商解决,已废弃或未利用的不予补偿。

第十八条 经有关部门确认,灌溉水塘确须重建的,按水塘正常蓄水量支付15元/m³的还塘补助,原塘基的砖、石、混凝土护坡等按本办法规定补偿,由乡镇(街道)统一组织实施;水渠、道路需要重建的,由用地单位恢复或按本办法规定给予补偿。

第五章 房屋合法性及安置人员资格认定

第十九条 在实施房屋征收过程中,各县(区)人民政府应组

织征收补偿安置机构、自然资源、住建、公安、乡镇（街道）、村（社区）等有关部门对被征收房屋合法性进行审查，经公示无异议后给予认定。

第二十条 征收集体土地上房屋以建设用地批准书、不动产权证或其他合法有效证件记载的房屋占地面积、建筑面积、使用性质、建筑年限为依据进行补偿安置。

第二十一条 自本办法公布之日起，被征收房屋的面积按照下列规定执行：

- （一）认定为合法建筑的，应当给予补偿；
- （二）认定为未超过批准期限的临时建（构）筑物的，按重置价并结合使用年限给予补偿；
- （三）认定为违法建筑或者超过批准期限的临时建（构）筑物的，不予补偿；
- （四）建房批准文书中明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施，不予补偿；
- （五）持有房屋所有权证或不动产权证的，以权证载明的建筑面积为准；
- （六）持有乡村规划许可证或者宅基地批准文书并载明了建筑面积的，以载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准；未载明建筑面积的，以乡村规划许可的建筑面积为准；
- （七）依法享有一户一宅合法权益但权证不齐全的，经审查

被征收人具有村民建房资格，但因政府规划控制停办建房审批手续的，以乡村规划确认许可建设的建筑面积进行认定。超出部分视为违法建筑，不予补偿；

（八）按照“一证一户”的原则，在同一栋房屋中居住，无论是否分户、分家，均只对原合法批准或登记的权利人进行补偿。

因历史原因，同一被征收人有多处合法房屋被征收的，只能选择一处房屋进行安置，其余房屋只能按照重置价进行补偿。

第二十二条 集体经济组织成员分、立户应经公安、民政等部门按以下原则认定：

（一）在被征收房屋的产权中，有两人（含两人）以上家庭常住成员达到法定婚龄的，原则上按婚姻状况（以结婚证为准）确定户数，也可根据家庭实际需要进行分户，夫妻、父母与未成年子女、未成年人之间不得分户。

（二）被征收人直系亲属达到法定婚龄或已结婚等符合分户条件，但因没有房屋产权而未能分户，经征收补偿安置机构审核认为符合分户条件的，在征收补偿安置时可按分户处理。

（三）离婚分户必须同时具备以下条件：

1.必须以当地民政部门颁发的离婚证书为依据，离婚双方方能各按一户享受征收补偿安置政策。

2.离婚证书载明的时间必须在《拟征地告知书》发布之前。

第二十三条 各县区人民政府应组织自然资源、公安、住建、征收补偿安置机构及乡镇（街道）、村（社区）等对被安置人员资

格进行审查。

第二十四条 应安置人员资格按下列规定审定：

（一）户籍在本集体经济组织，依法享有农村土地承包经营权和集体收益分配权，并在集体经济组织内部享有权利和承担义务的，或户籍在本集体经济组织，虽未享有农村土地承包经营权，但属本集体经济组织成员繁衍的后代；

（二）原属本集体经济组织成员，后取得蓝印户籍但未纳入城市居民或城镇企、事业职工社会保障体系，仍实际居住、生活在原地（原籍），且被征收房屋为其唯一住宅用房的；

（三）原籍在被征收集体经济组织的现役军人（符合国家安置政策的除外）、大中专院校在校学生、服刑人员；

（四）婚嫁后户籍一直未迁出（外嫁女）或婚后户籍迁入女方（入赘）户籍所在地的，且该户在婚嫁地没有宅基地或住宅用房；

（五）依法收（领）养的子女，并在征地公告发布前办理户籍入户登记的；

（六）法律法规和政策规定应予安置的其他人员。

第二十五条 与被征收房屋有关人员，有下列情形之一的，不予安置：

（一）未依法承包被征地集体经济组织土地、未享受被征地集体经济组织成员权利，并未承担相关义务的人员（含寄住、寄养、寄读、空挂户籍等人员）；

(二) 非本集体经济组织人员(含城镇居民)通过继承、祖遗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、祖遗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;

(四) 在历次征收中已安置的人员;

(五) 户籍在被征地集体经济组织的国家机关、国有企业、事业单位的在编工作人员及离退休人员;

(六) 征地公告发布后(签订房屋征收协议前)死亡的人员;

(七) 正常婚嫁后已迁出户籍或户籍反迁原籍生活的;

(八) 法律法规和政策规定不应纳入安置的人员。

第二十六条 应当安置人员资格认定以《征收土地补偿安置方案公告》发布日期为认定截止日。

第六章 房屋征收补偿安置

第二十七条 房屋被征收的,可按货币补偿安置、安置房安置、集中迁建安置和分散迁建安置四种方式进行安置。

征收中心城区主城区范围内的,采取货币补偿安置或安置房安置两种方式,符合条件的安置对象,以户为单位选择其中一种安置方式。具体安置方式由征收补偿安置机构根据实际情况在制定补偿安置实施方案时确定。

(一) 实行货币补偿安置的按照以下规定执行:

(1) 房屋征收补偿费按重置价结合成新补偿(附表1)。

(2) 对符合安置条件的被征收人, 按每人不高于 28 万元的标准进行安置。

(二) 实行安置房安置的按照以下规定执行:

(1) 房屋征收补偿费按重置价结合成新补偿 (附表 1)。

(2) 对符合安置条件的被征收人, 按每人 70 m² (含公摊面积) 的成本价确定安置房面积。

(3) 安置房屋的选择以被征收人签订房屋征收补偿安置协议约定的时间内拆除房屋或者搬迁腾房的时间排序, 作为选房的依据。

(4) 安置房成本 (含土地成本、建安成本、水电路绿化配套等费用) 由住建、物价、财政、项目业主等部门核定公布, 被征收人按成本价格购买, 成本价应考虑物价因素, 每年调整一次。被征收人购买安置房住宅面积不足或超过面积部分, 不足部分按市场价补差 (市场价减去成本价), 超过部分按市场价购买。楼层和方位的价差按各楼盘确定。征收人与被征收人在安置房交房时及时结算差价。安置房的建设, 由有关单位统一设计、统一规划、统一建设。中心城区安置房达到交房条件后, 建设方统一交付所在区人民政府 (管委会), 由所在区人民政府 (管委会) 负责组织选房分房。

第二十八条 征收中心城区主城区范围外的, 实行集中迁建安置和分散迁建安置。安置用地由乡镇 (街道)、村 (社区) 组负责调整。

(一) 实行集中迁建安置的。被征收人按被征收住宅房屋占地面积选择相近户型宅基地。安置地及户型由项目业主负责三通一平(三通指通水、通电、通路,一平指场地平整),并统一办理宅基地建设手续,也可在安置地完成场地平整并将宅基地分配到户后,由被征收户按规划要求自行建设。

(二) 实行分散迁建安置的。在符合土地利用总体规划和村庄建设规划的前提下,由被征收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设好房屋。超过过渡期限的,征收单位不再支付过渡费。分散迁建安置的宅基地、水、电、路、基础超深、新房审批等补助按被征收房屋合法正房底层占地面积 400 元/m²标准执行。

第二十九条 符合安置房安置条件的被征收特困人群,房屋征收补偿费不足以购买人均 50 m²安置房(建筑成本价)的,经本人申请和县(区)人民政府审核确定并经公示无异议后,可给予 5 万元/户的补贴。

征收非住宅房屋、城镇居民在农村的合法房屋、非本集体经济组织成员的合法房屋,按照房屋征收重置价补偿,不予安置。被征收房屋的共有产权人在集体经济组织土地上还有其他房屋的,不予安置。

已迁入的非本集体经济组织成员确系无法迁回原籍,房屋征收后生活确有困难且他处无住房的,符合保障性住房分配条件,经申请可获得政府按规定提供的保障性住房。

第三十条 征收集体土地上生产经营性企业的合法建（构）筑物按下列规定补偿：

（一）依法取得集体土地使用权手续兴办生产、经营性企业，被征收人具有合法有效经营证照和依法纳税证明，且在拟征地告知书发布前连续经营 6 个月以上的，对实际用于经营的部分，按同类结构房屋征收标准增加 30% 的补偿；对因征收造成其停产停业损失的，应当给予被征收人或者房屋使用权人不超过被征收房屋同类结构房屋价值 10% 的补偿费。商品房和营业用具等自行处置，不再另行补偿，也不再安排重建或给予其它安置。未依法取得集体土地使用权手续兴办企业的或无合法经营证照或证照过期失效的，不予补偿也不支付停产停业损失费。

（二）原属合法住宅用房，被征收人擅自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，且在拟征地告知书发布前连续经营 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、税务登记证、纳税证明每缺少一项少增加 8% 的补偿费，但实际补偿面积最高不得超过 120 m²。

（三）依法批准的“农家乐”、畜禽养殖用房，按同类结构房屋征收标准增加 30% 的补偿，不再另行支付装修及设施补偿、停产停业损失费，也不再安排重建或给予其它安置。

(四)征收学校、医院、寺庙、教堂、村委会等公益事业用房,按同类结构房屋征收标准增加30%的补偿,用于解决物品搬运处置、人员过渡、重建地取得等因征收补偿的全部费用。

(五)房屋征收涉及承租人搬迁的,由被征收人负责动员搬迁,营业或生产补偿应支付给承租人,但租赁双方另有约定的除外。

第三十一条 征收住宅房屋按以下规定支付搬家费和临时安置补偿费:

(一)实行货币补偿安置的,按2000元/户/次支付两次搬家费,并给予临时安置过渡补偿费12个月,临时安置过渡补偿费标准为1000元/户/月。

(二)实行安置房安置、集中迁建或者分散迁安置的,按2000元/户/次支付两次搬家费,并给予临时安置过渡补偿费1000元/户/月。安置房安置的补助为24个月,需延长过渡期限的,临时安置过渡补偿费按标准的150%支付,提供现房安置的,只补助6个月。集中迁建安置补助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,临时安置过渡补偿费按标准的150%支付。分散迁建安置补助12个月。

搬家费和临时安置过渡补偿费一次性支付。被征收人不服从安排或自身原因造成超期过渡的,不得增加临时安置过渡补偿费。

征收非住宅房屋不计算搬家费及过渡费。

第三十二条 被征收人积极主动配合征收补偿安置机构开展

入户调查摸底、丈量登记面积、认定权属性质及用途的，按被征收合法正房建筑面积给予 80 元/m²的奖励。

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按被征收（临时建筑、机关、企业事业单位房屋除外）合法正房建筑面积给予 100 元/m²的奖励。在规定期限内搬迁腾地的，按被征收合法正房建筑面积再给予 100 元/m²的奖励。未按期签订房屋征收协议和腾地的，不予奖励。

第七章 法律责任

第三十三条 被征收集体经济组织和个人有下列情形之一，情节轻微的，由相关行政机关依法予以处罚；情节严重涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任；造成经济损失的，依法承担民事责任：

（一）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）阻碍征收工作，妨碍依法执行公务的；

（五）阻碍国家建设正常进行的其他违法行为。

第三十四条 单位和个人不履行或不正确履行职责，有下列情形之一的，依法追究相关人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

(一)不严格执行国家和省、市征收政策,擅自提高或降低征收补偿标准,损害国家、集体利益或被征收人合法权益的;

(二)在征收工作中违法违规操作,与被征收人恶意串通、弄虚作假,损害国家、集体利益的;

(三)违规审批宅基地和其他集体建设用地,违规审批新建、扩建、改建房屋,违规办理户籍迁移、户籍转换或家庭分户(立户),违规核发或延续登记工商营业执照及其他证照,违规批准土地、房屋流转或变更土地、房屋用途的;

(四)违规审批畜牧水产养殖、花卉苗木基地、“农家乐”及其他设施农业的;

(五)在土地和房屋丈量(测量)登记、房屋补偿面积认定、安置人口认定、家庭分户(立户)及相关补偿中弄虚作假、套取补偿安置费用,骗取、虚报、冒领、私分征收补偿资金,挪用、截留、克扣、拖欠征收补偿费用,擅自涂改征收档案资料、提供虚假证明材料的;

第八章 附则

第三十五条 有关术语解释。

(一)本办法所称中心城区,是指零陵区、冷水滩区、永州经济技术开发区的行政区域范围。

市本级中心城区主城区范围为:北起马坪,南至乌沙洲,东至二广高速,西达洛湛铁路,总面积约440平方公里(具体范围以《永

州市城市总体规划（2001-2020）》（2018年修改版）为依据）。

各县、管理区实行货币补偿安置或者房屋置换安置的范围，由各县、管理区自行确定，并报市人民政府备案。

（二）本办法所称房屋征收应安置人员是指被征收房屋所有权人及其共同居住生活的配偶、父母、子女、儿媳、孙子（女）等，不包括暂住、寄住和投靠人员。其户籍在被征地集体经济组织，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，依法纳入集体经济组织所在地农村医保、失地农民社保等基本生活保障体系，且有合法建房用地手续，符合宅基地审批条件被征收的家庭常住人口。

（三）本办法所称“户”是指本集体经济组织且在征地时依法享有农村集体土地承包经营权的在册农业家庭。

（四）本办法所称合法正房是指在经依法批准的宅基地上修建用于居住和生活的房屋，不包括偏屋、杂屋等。

第三十六条 零陵区、冷水滩区和永州经济技术开发区的征收房屋补偿安置标准应按照本办法执行；东安县、祁阳县、蓝山县的征收房屋补偿安置标准不得低于本办法的90%；宁远县、道县、江永县、江华瑶族自治县、双牌县、新田县、金洞管理区、回龙圩管理区不得低于本办法的85%。

第三十七条 本办法自2019年1月1日起施行，其他涉及本市范围内集体土地与房屋征收补偿安置的相关政策文件与本

办法规定不一致的，自行废止。

本办法施行前，已办理征地审批手续，并发布征收土地补偿安置方案通告的，按原通告确定的标准执行；本办法施行前，虽已办理征地审批手续，但尚未实施具体征地，未发布征收土地补偿安置方案通告的，按照本办法施行。

- 附件：1.永州市集体土地上房屋征收重置价补偿标准
2.永州市征收专业菜地、专业鱼池（塘）青苗补偿标准
3.永州市集体土地青苗补偿标准
4.永州市集体土地上生产、生活设施及其他地上建（构）筑物补偿标准
5.永州市征地范围内苗圃青苗补偿标准
6.永州市征地范围内药材补偿标准
7.永州市征地范围内果树、经济林类青苗补偿标准
8.永州市征地范围内成片用材林木、零星树木、竹类青苗补偿标准
9.永州市征地范围内零星花卉、苗木青苗补偿标准
10.永州市征地范围内迁移坟墓补偿标准
11.永州市征地范围内砂石场、预制场、砖场补偿标准

附件 1

永州市集体土地上房屋征收重置价补偿标准

房屋类别	补偿价格 (m ² /元)	主要特征
钢筋混凝土结构	1600	1、桩基础或筏板基础, 承重部分全部为钢筋混凝土框架结构。 2、现浇楼面、屋面、楼梯、天沟, 层高 3 米以上, 屋面上部有架空隔热层或平坡型隔热层框架间均为 24 厘米眠墙填充。 3、外墙全粉饰, 贴外墙砖, 有琉璃饰物及石质材料贴面。 4、客厅、卧室、生活配套房为实木地面, 其余为石质或瓷砖地面。 5、木制或石膏、金属物饰顶, 有木制墙裙, 固定壁柜、门、窗套全包装饰。 6、防盗门、防盗窗、铝合金门窗。 7、厨房、卫生间设施配套齐全, 室内水、电、卫设施齐全 (全装修房、室)。 8、水、电进户, 排水设施齐全。
砖混结构	一等 1350	1、桩基础或深度在 2.5 米以上的砼现浇基础, 承台或圈梁结构。 2、全部为眠墙、水泥或混合砂浆砌筑, 现浇楼梯、客厅、厨房、卫生间地面和圈梁、过梁、挑梁、砼柱、天沟, 有隔热屋或坡屋面盖瓦, 房屋结构完整, 标准层高为 3 米以上。 3、外墙全粉饰, 贴外墙砖, 有琉璃物及石质材料贴面。 4、客厅、卧室、生活配套房地面为实木地面; 其余为石质或瓷砖地面。 5、木制或石膏、金属物饰顶, 有木制墙裙, 固定壁柜、门、窗套全包装饰。 6、防盗门、防盗窗、铝合金门窗。 7、厨房、卫生间设施配套齐全, 室内水、电、卫设施齐全 (全装修房、室)。 8、水、电进户, 排水设施齐全。
	二等 1250	1、标准砖石基础, 钢筋砼地梁、圈梁、部分构造柱, 厨房、厕所楼面、楼梯、天沟均现浇, 其他楼面预制板, 屋面上部有架空隔热层或者平坡型隔热层。 2、全部为眠墙、混合砂浆砌筑, 房屋结构完整, 标准层高为 3 米以上。 3、外墙全粉饰, 部分贴外墙, 有琉璃物及石质材料贴面。 4、客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石质材料贴面, 部分实木地面。 5、木制或石膏角线、木制或其他材料墙裙, 部分固定壁柜、部分门、窗套装饰。 6、防盗门、防盗窗、铝合金门窗, 部分木制门、窗带纱。 7、厨房、卫生间设施配套齐全, 室内水、电、卫设施齐全。 8、水、电进户, 排水设施齐全。
	三等 1150	1、标准砖石基础, 钢筋砼地梁、钢筋砼预制楼面、屋面、楼梯、天沟、有柱檐廊, 屋面上部架空隔热层或平坡型隔热层, 房屋结构完整, 标准层高 3 米以上。 2、24 厘米眠墙, 部分斗砖。 3、外墙部分粉饰, 内墙粉刷涂料罩面。 4、客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石质材料贴面, 部分水泥或其他饰面材料。 5、木制或石膏线、有固定壁柜、部分墙裙、门套、木制门、窗带纱, 普通防盗门、窗, 部分铝合金窗。 6、厨房、卫生间设施配套齐全, 室内水、电、排水设施齐全。

砖木结构	一等	900	1、标准砖石基础，瓦屋面，前后檐口高度不低于3米。 2、空斗砖墙，部分眠墙，有圈梁、过梁、砖柱结构，天沟、隔热层。或坡屋面盖瓦，房屋结构完整。 3、客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石材贴面，外墙有部分粉饰或瓷砖贴面。 5、普通内墙面、顶棚装饰、木制门、窗带纱、防盗网，部分铝合金窗。 6、厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
	二等	850	1、标准砖石基础，24厘米斗墙和部分眠墙，瓦屋面，有砖柱结构，前后檐口高度不低于3米。 2、客厅、卧室、生活配套房地面为部分瓷砖，外墙有粉饰。 3、普通内墙面、木制门、窗带纱，有防盗网。 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
	三等	800	1、木柱屋梁，半土、半砖、木板墙或填充墙，瓦屋面，前后檐口高度不低于2.8米。油漆木制门窗，室内水、电、卫生设施和厨房设施配套齐全。 2、空斗砖墙或土砖、土筑墙，有隔热层。坡屋面盖瓦，房屋结构完整。 3、室内地面为水泥，外墙为清水墙，门、窗齐全，带纱，室内全粉饰，带防盗网。 4、厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
土木结构	一等	700	1、土筑混砌墙，木屋架，瓦屋面，前后檐口高度2.8米以上。 2、水泥地面或三合土地面，门、窗齐全，带纱，室内全粉饰。 3、室内水、电、卫生间设施和厨房设施配套齐全。
	二等	650	1、土筑混砌墙，木屋架，瓦屋面，前后檐口高度2.8米以上。 2、水泥地面或三合土地面，普通门窗。 3、简单的水、电设备。
	三等	600	1、无独立山墙，24厘米斗墙或12厘米墙，檐口高度2.2米以上。 2、各类材料砌筑墙体，三合土地面或水泥地面，材料、屋面完整。 3、油漆木制门窗，简易水电进户。
简易结构	一等	350	1、基础深度0.5米，12厘米墙或杂砖墙，瓦屋面，檐口高度1.8米以上。 2、三合土地面或水泥地面，油漆木制门、窗，简易水电进户。 3、木板平房、砖坯房。
	二等	300	砖木柱、简易门窗、石棉瓦、杉皮壳、油毛毡等房。 油漆木制门、窗，简易水电进户。
	三等	150	盖石棉瓦、油毛毡、杉皮壳的厕所、牛栏、猪栏及厂棚等。

备注：

- 1、结构标准符合等级要求，但装饰标准有二项以上达不到标准的，套用下一个类别。
- 2、装饰标准符合类别等级，但结构标准有一项以上达不到标准的，套用下一个类别。
- 3、本补偿标准含室内外装饰、装修。
- 4、房屋主体补偿每缺少一项扣减10—30元/m²。
- 5、层高每增减10厘米，按房屋主体补偿价增减1%。
- 6、房屋装（修）饰补偿每增减一项增减10—20元/m²。

附表 2

永州市征收专业菜地、专业鱼池（塘） 青苗补偿标准

单位：元/亩

土地 种类	类别	青苗 补偿费	备注
专业 菜地	一	7000	1.专业菜地，指县级（含县级）以上人民政府或农业行政主管部门批准范围内常年耕种并有相关配套设施的蔬菜基地（蔬菜基地范围以外种植的蔬菜不按此标准补偿）。 2.县级（含县级）以上人民政府或农业行政主管部门批准的专业蔬菜村，只有批复文件、一年内承包农户未种植蔬菜的，按实际种植农作物补偿青苗费。抛荒或未耕种的不予补偿。
	二	6000	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。
专业 鱼 （池） 塘	一	5000	1.专业鱼（池）塘指县级（含县级）以上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（池）塘，视产量和排灌充氧设施分一、二类。不符合以上条件的精养鱼塘不按此标准补偿。
	二	4000	2.县级（含县级）以上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（池）塘，实施征地时未养殖的，按一般水（池）塘补偿。 3.鳖、龟、蛙、虾、蟹等特种养殖一般按补偿标准的120%—150%补偿。

附表 3

永州市集体土地青苗补偿标准

单位：元/亩

类 别	补偿金额	备 注			
水 田	2800	在插秧前已投成本的，按此标准的 25% 补偿；插秧后按此标准的 50% 补偿，可以收获或已收获的，不予补偿。			
水（鱼、山）塘	2800	成鱼按本标准补偿，鱼苗、鱼种提高 20% 补偿。未进行二次改造的自然水面，按鱼塘补偿标准的 70% 补偿，土地使用前未养鱼、干涸、废弃的水塘、山塘，不予补偿。兼养鱼的水库按此标准的 40% 补偿。			
旱 地	2000	作物生产期半年以内的，按 50% 补偿；半年以上的，按此标准补偿，土地征收时地上已无农作物的，不予补偿。			
藕田（塘） 荸荠田	3000	栽种前已投入成本按此标准的 50% 补偿，栽种后按此标准补偿，藕、鱼套种、套养的只能任选其一。			
草莓田	育苗期	初产期	盛产期	衰老期	拟征地告知书发布 前一年已种植的
	6000	8000	12000	6000	

附表 4

永州市集体土地上生产、生活设施及其他 地上建（构）筑物补偿标准

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说 明
水 塔 类	沼气（水）池	m ³	450	红砖砌体水泥抹面
			550	混凝土
	水塔	m ³	300	钢筋砼分布的正规水塔
	化粪池	m ³	40	土涵
			55	三砂
			90	砖砌粉水泥
水 井 类	砖 砌 井	米	300	1、按井深计算；2、包括井台、包括抽水设备及周围水泥地面；3、废弃的不予补偿。
	石 砌 井	米	250	同上。
	土 井	米	200	同上。
	机钻井 （摇泵井）	座	4000	1、同上；2、包括抽水设备
道 路 类	砼道路	m ²	80	厚度不少于 6cm，水泥抹平。
			120	厚度达到 15 cm 以上。
	砂卵石、碴、 碎石道路 （三合土）面	m ²	40	表面平整。
	炒沙路	m ²	130	沥青层厚度不少于 6cm，补偿含垫层。
晒 坪 类	沥青坪	m ²	130	沥青层厚度不少于 6cm，补偿含垫层。
	水泥坪	m ²	70	厚度不少于 8cm，砖石垫层，水泥抹面。
	三合土坪	m ²	40	厚度不少于 8cm，三合灰捣制，表面抹光。
	土坪	m ²	20	厚度不少于 8cm。

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说 明
排水沟 (涵管)类	砖砌明沟	米	60	断面 24cm×35cm, 断面不同时按比例换算。
	三合灰明沟	米	30	断面 24cm×35cm, 断面不同时按比例换算。
	砖砌暗沟	米	80	含盖板断面 24cm×35cm, 断面不同时按比例换算。
	暗砼涵管	米	30	φ200mm 以下。
	暗砼涵管	米	40	φ200mm 以上。
	铸铁管	米	30	Φ100mm。
挡土墙 护坡保坎类	片石砌挡土墙	m ²	230	浆砌。
			200	干砌。
	片石护坡	m ²	120	浆砌。
			100	干砌。
电杆 线类	7 米以下 水泥电杆	根	400	拆卸 包括杆上设备。
	7 米以上 水泥电杆	根	800	拆卸, 包括杆上设备。
	木电杆	根	200	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。
蔬菜 大棚	钢结构	m ²	40	顶高 > 2 米。
	砼结构	m ²	45	顶高 > 2 米。
	竹木结构	m ²	20	顶高 > 2 米。
	温室砖石墙	m ²	25	顶高 > 2 米。
	顶高 < 2 米	m ²	15	不分结构。
围墙 类	24 砖眠墙	m ²	120	限于主体建筑之外, 包括基础, 贴瓷砖的每 m ² 增加 10 元。

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说 明
	24 砖斗墙	m ²	80	同上。
	18 砖墙	m ²	60	同上。
	13 砖附柱墙	m ²	60	同上。
	土筑、土砖墙	m ²	40	同上（包括三合灰砌筑墙）。
假山 砵板 及 栏 杆 过 桥类	砵 板	m ²	25	水塘设施。
	假山	m ³	50	有片石、毛料石、土垒混合形，少一项的减 10% 计算补偿。
	各种栏杆	米	20	钢砵花格栏杆以上每米增加 10 元补偿。
	钢砵 水泥条板	m ²	60	屋外洗衣台及其他所有条板按此标准补偿，贴瓷 砖的每 m ² 增加 10 元补偿。
	钢砵 水泥过桥	m ²	120	车辆通道。
	预制板 水泥过桥	m ²	60	
	砖砌温床 (花园)	m ³	50	按面积计算。
其 他 类	刀 片	米	60	含立柱，按长度计算。
	罗马柱	米	80	含立柱，按长度计算。
	棺木	付	200	搬运费。
	瓦窖	个	2000- 2500	废弃不补偿。
	石灰窖	个	1000	废弃不补偿。
	砖 砌 一 锅 灶 (室外)	座	300	合体台面贴瓷砖增加 10%，带热水箱及洗涤池的 另增加 200，每增加一锅增加 200 元补偿

备注：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.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。

附表 5

永州市征地范围内苗圃移植搬迁费

品种	规格		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	3000-3500	1. 种植密度低于标准 80% 的按实际密度补偿。 2. 异地移植的地点由被征地户自行解决, 不另补偿。 3. 搬迁费包括人工挖树、装车、运输、辅材等费用。 4. 屋前屋后、山林地内生长多年的树木, 不按此标准补偿。 5. 以《征收土地公告》发布之日起后 30 天确定搬迁季节, 春、秋、冬季搬迁损耗按搬迁费增加 5%, 夏季搬迁损耗按搬迁费增加 20%。
		1m 以上	700-1000	3500-4500	
	3-5 cm		500-600	7000-8000	
	6-9 cm		200-300	9000-13000	
	10-19cm		100-150	15000-18000	

附件 6

永州市征地范围内药材补偿标准

单位：元/亩

名 称	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
白花蛇舌草	1100	1400	1800
梔子	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。		

附件 7

永州市征地范围内果树、经济林类
青苗补偿标准

单位: 元/株

名称		苗期	初产期	盛果期	衰老期
脐橙		15	70-90	110-130	90
柑桔		10			
梨、桃、李、梅、 枇杷、石榴		10			
柚、板栗、核桃		10			
酸枣、臭柑		10	60-80	90-110	70
枣、柿、山楂		10			
葡萄	(零星种植的)	10	50	90-120	70
	(专业园)	40	60	100-130	80
油茶		20	70-90	130-160	100-120
油桐		20			
说明		1.成片脐橙园地按 80-110 株/亩计算; 成片桔园园地按 80-110 株/亩计算; 成片葡萄园地按 170-250 株/亩计算; 其它成片果树类园地按 80-110 株/亩计算。成片油茶、油桐树按 90-110 株/亩计算。超出部分按同类品种册类期的 10%补偿。 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.各类林、果木的合理栽种密度由林业、农业和农村等行政主管部门认定。4.其他水果参照梨、桃标准进行补偿。			

附表 8

永州市征地范围内成片用材林木、零星树木、 竹类青苗补偿标准

单位：元/株

	苗高（幼树）			胸径（成树）		
	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、 樟、香椿	5	10	20	40	50	60
桐、苦楝、杂树	5	10	20	40	50	60
樟树、玉兰	5	15	30	100	200	300
桂花树	5	15	40	150	250	400
楠木	10	30	80	250	450	750
植树造林	一年内不按苗高补偿，每亩补偿造林费 3000 元					
灌木林	1500 元/亩					
楠竹	2000 元/亩					
水竹、丛竹	1500 元/亩					
成片林地	3500 元/亩（按标准密度达到 60%以上的）					
绿化草地	3000 元/亩					
备注：零星树木按此标准补偿；2、不影响建设的树木，应保留的风景林，按此标准的 200-400%补偿；3、胸径、胸围按树根部以上 1.5M 处计算；4、此补偿费含育林费和砍运费。						

附件 9

永州市征地范围内零星花卉、苗木青苗补偿标准

单位: 元/株/丛

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	5	高度 1 米以上, 每增高 30 厘米, 另补偿 20 元。
		1.0		株	20	
2	迎春花 山茶花	一年生		株	5	冠径 1.5 米以上, 每增大 50 厘米, 另补偿 20 元。
			0.80	株	20	
			1.50	株	45	
3	黄杨 夹竹桃	一年生		丛	5	四年以上生 30 元/丛。
		二年生		丛	10	
		三年生		丛	20	
4	栀子花 七里香		0.40	株	5	冠幅 1 米以上, 每增大 10 厘米, 另补偿 20 元。
			0.70	株	10	
			1.0	株	20	
5	芭蕉 美人蕉	小		丛	5	
		中		丛	8	
		大		丛	10	
6	月季 玫瑰 杜鹃	一年生		株	5	4 年以上 30 元/株。
		二年生		株	10	
		三年生		株	20	
7	木芙蓉	1.00		株	5	高度 1.70 米以上, 每增高 50 厘米, 另补偿 20 元。
		1.40		株	10	
		1.70		株	20	
8	葱兰			小丛	5	
				大丛	10	

备注: 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 10

永州市集体土地上坟墓及附属设施 征收补偿标准

元/冢/座

项目	类别名称	单位	补偿金额（元）	说明
坟	无棺	冢	1500	
	有棺	冢	2500	
碑		座	1000-1500	

备注：1.用建筑材料修缮加固的坟墓，根据用材料类别计算补偿。

2.坟墓补偿以实际挖掘数为依据。在迁坟规定期限内迁移的，给予 500 元-1000 元/坟的奖励。

3.委托建设单位迁移的补偿减少 40%。

4、超过迁坟公告期限，逾期不迁的，由征收单位作深埋处理，不予补偿。

各类房屋计算说明

1. 各类房屋层高规定: 砖混及砖木结构房屋标准高度为平房 3.2 米, 楼房 3 米; 土木结构平房 3.2 米, 楼房为 2.8 米; 简易结构房屋 2.2-2.6 米。房屋层高增加的, 按增加因素处理。

2. 各类房屋的划等, 主要以墙体、梁柱承重、屋面、楼面、天沟、地面等主要结构来确定, 凡与结构内容不同者, 按增减因素处理。

3. 房屋一律以建筑面积计算补偿。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。有柱檐廊, 按柱中心连线计算; 无柱的挑廊、挑阳台 (未封闭), 按其投影面积的 50% 计算; 层高在 2.2 米 (不含 2.2 米) 以下, 不计算建筑面积。

地下室 (夹层) 结构层高在 2.2 米及以上计算全面积, 1.2—2.2 米以内 (不含 2.2 米) 计算一半面积。框架现浇结构形成建筑空间的坡屋顶, 结构净高大于 2.1 米以上的计算全面积, 2.1 米以内 (不含 2.1 米) 的计算一半面积, 1.2 米以下的不计算面积。

4. 房屋层高的测定方法: 平房以室内地面至落水檐口高度为准; 前后檐有高低者, 取平均高度计算。楼房以室内地面至屋顶落水檐口高度除以层数计算。

5. 征收补偿标准已包括房屋基础、主体、排水明暗沟、散水、天沟、雨外墙、踏步、水、电及材料运输等全部补偿。

6. 砖混结构的房屋隔热层按平均高度计算, 0.5 米以下 (含 0.5 米) 的不计算补偿。隔热层高度超过 0.5 米的, 每超过 0.1 米按隔热层的面积每 m^2 补助 20 元, 补偿高度最高不超过 2.2 米, 超过 2.2 米的按加层计算。

抄送：市委各部门，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。

永州市人民政府办公室

2019年5月25日印发