

CSCR-2013-00016

# 长沙市人民政府文件

长政发〔2013〕23号

---

## 长沙市人民政府 关于调整征收农村集体土地地上附着物及青苗 补偿标准的通知

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

为进一步规范我市征地补偿工作，切实维护被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益，根据我市社会经济发展水平，按照《长沙市征地补偿安置条例》、《长沙市征地补偿实施办法》（市政府令第103号）和《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〔2012〕46号）以及《湖南省人民政府关于〈长沙市征地补偿实施办法〉中地上附着物补偿标准的批复》（湘政函〔2013〕188号）等有关规定，

现就调整征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准有关事项通知如下：

一、芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区实施农村集体土地征收的，对其房屋补偿、生产和生活设施补偿、搬家补助、过渡补助和按期拆迁奖励、青苗补偿、花卉苗木移植、集体设施补偿和其他补助等标准以及砂石场、预制场、砖场补偿补助标准等进行调整，具体补偿标准见附件。

二、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡县人民政府可根据本通知要求，结合本地实际，拟定征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准，报请省、市人民政府批准后执行。

三、本补偿标准自公布之日起施行。本补偿标准实施前已发布征地补偿安置方案实施公告的，按原有规定办理。

附件：征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准



附件

## 征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准

### 一、青苗补偿标准（一）

单位：元/亩

地类	类别	补偿标准	备注
水田	一	2600	
	二	2210	
专业菜地	一	6500	另按专业菜地标准的 20%包干补偿生产设施费用。
	二	5460	
专业鱼池	一	4420	专业鱼池的成鱼按照专业鱼池标准补偿，鱼苗、鱼种按照专业鱼池标准的 1.2 倍补偿；另按专业鱼池标准的 20%包干补偿生产设施费用。
	二	3770	
旱土	一	1820	
水塘 水库	一	2600	水塘中的成鱼按照该土地邻近水田标准补偿；水库中的成鱼按照该土地邻近水田标准的 50%补偿。
	二	2210	

### 青苗补偿标准（二）

单位：元/亩

地类	类别	补偿标准	备注
苗木花 卉、经济 林木	一	2600	按照该土地邻近水田标准结合已栽培年限补偿；最高补偿年限不超过 4 年。
	二	2210	
人造用材 林木	一	2600	按照该土地邻近水田标准的 50%结合已栽培年限补偿；最高补偿年限不超过 4 年。
	二	2210	
非人造林 木	一	2600	按照该土地邻近水田标准的 50%至 100% 补偿
	二	2210	

注：1.林地面积按其水平投影面积计算；  
2.套种作物从其高类进行青苗补偿。

二、花卉苗木基地的花卉苗木移植费

品种	规格		种植密度 (株/亩)	补偿标准 (元/亩)	备注
	胸径 (离地 1.5 米)	高度			
各种花卉苗木		1 米以下	2000—3000	3250—3900	1、该补偿只限经批准的花卉苗木基地； 2、种植密度低于标准 80% 的按实际密度补偿； 3、异地移植的地点由被征地户自行解决，不另补偿。
		1 米以上	700—1000	3900—5200	
	4—9 厘米		600—700	7800—9100	
	10—19 厘米		300—450	10400—11700	
	20 厘米以上		150—200	13000—15600	

三、住宅房屋补偿费标准

单位：元/平方米

一				二		三	
房屋补偿费				房屋装饰装修及设施补偿费		购房补助费	
房屋结构	补偿标准		成新折算(年)		标准	农户补助标准	非农户补助标准
			≤5	>5			
钢混		970	100%	95%	710	1、根据被拆除房屋的合法建筑面积,第一、二层的购房补助费按1040元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按520元/平方米; 2、按被征地的农业人口数另增加4万元/人。	根据被拆除房屋的合法建筑面积,第一、二层的购房补助费按1800元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按900元/平方米。
砖混	一类	780			100%		
	二类	710					
砖木		650	100%		520		
土木		520			390		
备注	<p>1、房屋补偿费按被拆除的房屋的合法建筑面积、房屋结构结合成新后计算。</p> <p>2、房屋的装饰装修及设施补偿费按被拆除的房屋的合法建筑面积计算,包干补偿。</p> <p>3、购房补助费中按被征地的农业人口数另增加4万元/人直接支付给区人民政府,用于住房保障;被拆迁农户自愿申请不购买区人民政府提供的保障房源的,该项补助费可发放到户。被征地的农业人口中是独生子女的凭计生部门的《独生子女证》增加1个人的购房补助费。</p> <p>4、房屋结构、装饰装修及设施的增减因素按住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求计算。</p> <p>5、钢混结构的认定由国土部门组织有关专家确定。</p> <p>6、房屋建筑面积的计算按照中华人民共和国国家标准(GB/T 50353-2005)《建筑工程建筑面积计算规范》执行。</p> <p>7、临时建筑的重置价格按照本表第一项“房屋补偿费”的补偿标准计算;结合使用年限是指经批准的使用年限内剩余的使用年限。</p>						

四、企业房屋补偿费标准

单位：元/平方米

房屋结构	补偿标准		单层层高加价	成新折算	
				≤5	>5
钢混		970	单层层高>3米≤4米的，层高加价为补偿标准的30%、>4米≤5米的为40%、>5米≤6米的为50%，单层层高>6米的，层高加价按补偿标准的50%计算后另按每增高1米增加13元/平方米的补偿。	100%	95%
砖混	一类	780			
	二类	710			
砖木		650		100%	
土木		520		100%	
备注	<p>1、本标准适用拆除有集体建设用地使用证、房屋合法产权证明的企业房屋。</p> <p>2、办公用房、厂房的房屋补偿费按被拆除的房屋的合法建筑面积、房屋结构结合成新后计算。</p> <p>3、企业办公用房的装饰装修及设施按合法建筑面积及表三第二项“房屋装饰装修及设施补偿费”的标准计算，厂房的装饰装修不予补偿。</p>				

五、房屋搬迁补助费、过渡补助费、按期拆迁奖励费标准

项 目	标 准	备 注
房屋搬迁补助费	8 元/平方米·次	按合法建筑面积计算,搬迁补助费最多 2 次;对持有《中华人民共和国残疾人证》的,按标准增加 50%房屋搬迁补助费。
房屋过渡补助费	32 元/平方米·月	适用于乡(镇、街道)、村企业房屋,按合法建筑面积计算,过渡期为 24 个月,包括过渡期间停产、停业的损失;已停产、停业的企业按标准的 50%补助;临时建筑不予补助。
	8 元/平方米·月	适用于住宅房屋,按合法建筑面积计算,过渡期为 24 个月;临时建筑不予补助。
按期拆迁房屋奖励费	260 元/平方米	在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内,按期拆迁腾地的,按合法建筑面积计算;临时建筑不予奖励。

## 六、住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求

房屋结构	结构、装饰装修及设施技术要求
钢混类	<p>1. 主体结构                      框架结构；现浇钢筋混凝土梁、柱承重，非承重隔墙；屋顶炮楼；现浇或预制楼梯（踏步）；预制空心板楼面；预制空心板钢丝网砼防水屋面带空心板隔热层；现浇天沟排水；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；挑阳台，梯间为金属、木质或砖混等各类材质扶手护栏；底层净高 3.2 米，二层以上净高 3 米。</p> <p>2. 地面、墙面、顶面                      室内地面达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板以上装饰装修标准；室内墙面刮瓷涂、天棚一级吊顶以上装饰装修标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装饰装修标准。</p> <p>3. 门窗要求                      各类防盗门，塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗，各类材质防雨遮阳篷，各类材质装饰装修门，门窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰装修标准。</p> <p>4. 其他要求                      室内壁柜等生活设施齐全（含室内各类材质间墙）；厨房、洗漱间、厕所内设施齐全，室内外水电设施齐全。</p>
增减因素	<p>1. 隔热层高度超过 70 厘米的按房屋主体补偿增加 2%，隔热层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>2. 层高每增减 10 厘米按房屋主体补偿增减 1%；</p> <p>3. 有架空层的按房屋主体补偿增加 2%，架空层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>4. 房屋的装饰装修及设施包干补偿。</p>



房屋结构	结构、装饰装修及设施技术要求
砖混一类(二层以上、含二层)	<p>1. 主体结构 砖混结构；24 厘米以上墙；墙、梁、柱共同承重；现浇或预制楼梯（踏步）；预制空心板楼面；预制空心板钢丝网砼防水屋面带空心板隔热层或平顶青瓦屋面；现浇天沟排水；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；挑阳台，梯间为金属、木质或砖混等各类材质扶手护栏；层高 3 米。</p> <p>2. 地面、墙面、顶面 室内地面（含防潮层）达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板以上装饰装修标准；室内墙面刮瓷涂、顶面一级吊顶以上装饰装修标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装饰装修标准。</p> <p>3. 门窗要求 各类防盗门，塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗，各类材质防雨遮阳篷，各类材质装饰装修门，门窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰装修标准。</p> <p>4. 其他要求 室内壁柜等生活设施齐全(含室内各类材质间墙)；厨房、洗漱间、厕所内设施齐全，室内外水电设施齐全。</p>
增 减 因 素	<p>1. 隔热层高度超过 70 厘米的按房屋主体补偿增加 2%，隔热层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>2. 层高每增减 10 厘米按房屋主体补偿增减 1%；</p> <p>3. 有架空层的按房屋主体补偿增加 2%，架空层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>4. 房屋的装饰装修及设施包干补偿。</p>

房屋结构	结构、装饰装修及设施技术要求
砖混二类	<p>1. 主体结构 砖混结构；24 厘米砖墙或 18 墙；预制空心板钢丝网砼防水屋面或平顶青瓦屋面；现浇天沟排水；房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；层高 3 米。</p> <p>2. 地面、墙面、顶面 室内地面（含防潮层）达到防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、强化木地板以上装饰装修标准；室内墙面刮瓷涂、顶面一级吊顶以上装饰装修标准；厨房、洗漱间、厕所墙裙贴面；外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装（饰）修标准。</p> <p>3. 门窗要求 各类防盗门，塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质护窗，各类材质防雨遮阳篷，各类材质装饰装修门，门窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰装修标准。</p> <p>4. 其他要求 室内壁柜等生活设施齐全（含室内各类材质间墙）；厨房、洗漱间、厕所内设施齐全，室内外水电设施齐全。</p>
增 减 因 素	<p>1. 隔热层高度超过 70 厘米的按房屋主体补偿增加 2%，隔热层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>2. 层高每增减 10 厘米按房屋主体补偿增减 1%；</p> <p>3. 有架空层的按房屋主体补偿增加 2%，架空层内的装饰装修及设施不予补偿；</p> <p>4. 房屋的装饰装修及设施包干补偿。</p>

七、住宅房屋室外设施和生产用房补偿费标准

项 目	单 位	补偿标准 (元)	备 注
室外设施	栋	52000	4 人户室外所有设施 (生产用房除外) 包干补偿; 每增加 1 人, 增加 13000 元补偿费用。
生产用房 (为农业生产服务)	平方米	156	1、生产用房每户不超过 100 平方米, 未经批准的超面部分一律不予补偿; 2、生产用房需四面有墙体、填心门窗, 畜舍、杂屋高度在 2.2 米以上, 达不到以上标准的按 50% 计算; 3、生产用房包干补偿后, 不再补偿其他费用。
农用工具、牲畜	户	2000	农户转为非农业户的按此标准补助。

八、企业房屋室内、室外设施补偿费标准

项 目	补 偿 标 准
室内、室外生产设备能搬迁的	根据设备的拆卸、安装和搬迁台班费按实际工程量计算。
室内、室外生产设施不能搬迁的	按照红线用地面积 65 元/平方米计算, 包干补偿。

九、集体设施补偿费标准

单位：元/亩

类别	设施补偿标准	备注
专业菜地	6500	1、集体设施予以包干补偿； 2、其他农用地不包含企业用地、水塘、道路和宅基地； 3、水塘需要易地修建的，根据原水塘蓄水容积按 13 元/立方米计算，水塘的设施不再另行补偿；水塘不需恢复的按照每亩 2600 元包干补偿； 4、混凝土道路（要求厚度大于 18 厘米）按 60 元/平方米、沥青道路按 30 元/平方米予以补偿； 5、杆线迁移按照征收面积每亩 2600 元包干补偿（超过 380 伏的电力杆线除外）。
专业鱼池	6500	
水田	3900	
旱土	1950	
其他农用地	1300	

十、砂石场、预制场、砖场补偿补助费标准

项 目		规格 (单位)	标准 (元)	备 注
砂 石 场	输送机传 输皮带总 长度	200 (米) 以下 的 (含 200 米)	208000	1、合法砂石场内的机械设备拆卸、搬运、安装, 交配电设备, 电杆电线及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2、输送机传输皮带在 200 米以上的, 每增加 1 米, 增加补偿费 390 元。
	停产、停 业补助费	200 (米) 以下	26000	每个砂石场的停产、停业补助费按输送机传输皮带总长度包干补助。
		200-500 (米)	39000	
		500 (米) 以上	52000	
按期拆迁 腾地奖	个	78000	在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内, 按期完成拆除建(构)筑物, 并腾出土地的。	
预 制 场	设施		260000	1、合法预制场内的机械设备拆卸、搬运、安装, 交配电设备, 电杆电线、水塔、水池、机井及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2、用地面积不少于 5 亩, 20 厘米厚钢筋混凝土坪不少于 3 亩, 以上两项面积任一项每减少 0.5 亩按该项的 10% 递减。
	停产、停 业补助费	个	26000	每个预制场停产、停业补助费包干补助。
	按期拆迁 腾地奖	个	52000	在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内, 按期完成拆除建(构)筑物, 并腾出土地的。
砖 场	轮窑	1 (门)	104000	1、合法砖场内的机械设备拆卸、搬运、安装, 交配电设备, 电杆电线, 水塔、水池、机井、道路、护坡、硷坯坪及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2、用地面积不少于 5 亩, 每减少 0.5 亩按该项的 10% 递减; 3、烟筒高度不低于 70 米, 每降低 1 米减少 5%。
	停产、停 业补助费	1 (门)	2600	每个砖场的停产、停业补助费按轮窑的门数包干补助。
	按期拆迁 腾地奖	个	78000	在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内, 按期完成拆除建(构)筑物, 并腾出土地的。

十一、其他补助费标准

项 目	单 位	补助标准(元)	备 注
机械拆除费	平方米	20	按房屋的建筑面积计算，由征地方统一掌握。
混凝土、整石坟墓	冢	3000	双冢加 50%
三合土、砖石坟墓	冢	2000	同上
土 坟	冢	1200	同上

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，  
市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2013年10月12日印发