

# 长沙六区征收农村集体土地地上 附着物及青苗补偿标准调整方案

(征求意见稿)

长沙市自然资源和规划局

2023年7月

表 1

## 青苗补偿费标准

单位：元/亩

青苗补偿标准（一）

地 类	类 别	补偿标准	备 注
水 田	一	3500	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。
	二	3000	
水浇地		8000	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，包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地。
旱 地	一	2500	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。
坑塘、水库	一	3500	坑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	3000	

说明：1、地类解释按照《土地利用现状分类》GB/T201010-2017。

2、对征收土地预公告发布时，耕地荒芜的，不予青苗补偿。

青苗补偿标准（二）

地 类	类 别	补偿标准	备注
苗木花卉、经济 林木	一	3500	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	3000	
人造用材林木	一	3500	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	3000	
非人造林木	一	3500	按照该土地邻近水田标准的50%至100%补偿。
	二	3000	

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。

表 2

## 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	4200-5000	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	5000-6700	
	4 - 9 厘米		600 - 700	10100-11800	
	10 - 19 厘米		300 - 450	13400-15100	
	20 厘米以上		150 - 200	16800-20200	

表 3

## 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	补偿标准	集体经济组织成员补助标准	非集体经济组织成员补助标准	
钢混	1300	950	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1400元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按690元/平方米; 2.按被征地的农业人口数另增加5.5万元/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2400元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按1200元/平方米。	
砖混	一类	1040			
	二类	950			
砖木	870	690			
土木	690	520			
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集体经济组织成员数另增加5.5万元/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住房的,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》增加一个人的购房补助费。</p> <p>4.房屋结构、装饰装修及设施的增减因素按表6“住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求”计算。</p> <p>5.钢混结构的认定由自然资源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 50353-2013)《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>				

表 4

## 企业房屋补偿费标准

单位：元/平方米

房屋结构	房屋补偿费		单层层高加价	办公用房装饰装修及设施补偿费
	一类	二类		
钢混		1300	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17元/平方米的补偿。	750
砖混	一类	1000		620
	二类	900		550
砖木		850		410
土木		680		
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房屋的合法建筑面积、房屋结构计算。</p> <p>3.企业办公用房的装饰装修及设施按合法建筑面积计算，厂房的装饰装修不予补偿。</p>			

表 5

## 房屋搬迁补助费、过渡补助费、按期拆迁房屋及 按期倒房腾地奖励费标准

项 目	标准	备 注
房屋搬迁补助费	11 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	42 元/平方米·月	适用于乡（镇、街道）、村（社区）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。
	10 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	280 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。
按期倒房腾地奖励费	90000 元/户	1.仅限个人的合法住宅房屋； 2.在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内，分三个时段给予奖励，具体时限和要求由各区人民政府根据项目情况规定；超过实施公告规定期限腾地的不予奖励； 3.分户的基本原则应按农村宅基地管理的有关规定执行。
	60000 元/户	
	40000 元/户	

表 6

## 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>
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>



<p>增减因素</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2. 层高每增减 10 厘米按房屋主体补偿增减 1%；</li> <li>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；</li> <li>4. 房屋的装饰装修及设施包干补偿。</li> </ol>
<p>砖混二类</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>增减因素</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2. 层高每增减 10 厘米按房屋主体补偿增减 1%；</li> <li>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；</li> <li>4. 房屋的装饰装修及设施包干补偿。</li> </ol>

表 7

## 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	68000	四人户室外所有设施（生产用房除外）包干补偿；每增加一人，增加 17000 元补偿费用。
生产用房(为农业生产服务)	平方米	200	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	2600	原属农户的居民户按此标准补助。

表 8

## 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 90 元/平方米计算，包干补偿。

表 9

## 生产设施补偿费、按期腾地奖标准

单位：元/亩

类 别	补偿标准	备 注
水田	5000	1.生产设施予以包干补偿； 2.其他农用地不包含企业用地、坑塘、道路和宅基地； 3.坑塘需要易地修建的，根据原坑塘蓄水容积按 17 元/立方米计算，坑塘的设施不再另行补偿；坑塘不需恢复的按照每亩 3500 元包干补偿； 4.杆线迁移按照征收面积每亩 3600 元包干补偿（超过 380 伏的电力杆线除外）。
水浇地	8000	
旱地	2600	
其他农用地	1700	
按期腾地奖	16000	1.按实施公告或结算单项目征地面积计算； 2.在实施公告规定的腾地期限内，完成所有征地补偿费用的拨付，所有建（构）筑物、青苗等地上附着物拆除，达到腾地条件并完成结算交地。

表 10

## 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)	268000	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500元。
	停产、停业补助费	200(米)以下	34000	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)	50000	
		500(米)以上	67000	
按期拆迁腾地奖	个	101000	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		336000	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.用地面积不低于5亩,20厘米厚钢筋混凝土坪不低于3亩,以上两项面积任一项每减小0.5亩按该项的10%递减。
	停产、停业补助费	个	34000	每个预制场停产、停业补助费包干补助。
	按期拆迁腾地奖	个	67000	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)	134000	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.用地面积不低于5亩,每减小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)	3400	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	101000	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。

表 11

## 其他补偿补助费标准

项 目	单 位	补偿补助标准(元)	备 注
混凝土道路	平方米	90	要求厚度大于18厘米
沥青道路	平方米	50	
喷滴灌等节水灌溉设施		根据评估价格结合 折旧进行补偿	基地达到相关部门规定的标 准和要求
蔬菜钢架大棚		根据评估价格结合 折旧进行补偿	
畜禽水产养殖设施		根据评估价格结合 折旧进行补偿	
机械拆除费	平方米	40	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	6600	双冢加50%
三合土、砖石坟墓	冢	4400	同上
土 坟	冢	2600	同上