

《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）的情况说明

长沙市自然资源和规划局

2023年7月

《长沙市人民政府关于调整长沙市市区征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准的通知》（长政发〔2018〕17号，以下简称《通知》）自2018年10月12日开始实施，已近5年，依法需要重新调整发布。按照市政府安排部署，我局牵头组织市征地办等相关部门进行专题调研，制定了《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）。现就相关情况说明如下。

一、补偿标准调整依据

（一）《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十条规定：“征收集体建设用地、青苗和地上附着物的具体补偿标准由设区的市、自治州人民政府根据省人民政府有关规定制定。”

（二）《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府令第103号，以下简称第103号令）第二十二條规定：各类征地年产值倍数、房屋补偿标准、生产和生活设施补偿标准、搬家补助费标准和过渡补助费标准等，由市人民政府颁布实施；并可根据社

会、经济发展水平适时调整。

二、补偿标准调整的必要性

（一）规范性文件的时效性要求。根据《湖南省规范性文件管理办法》（湖南省人民政府令第 310 号），规范性文件有效期限为五年。《通知》将于 2023 年 10 月 12 日到期，为确保我市征地补偿工作依法、规范、有序，应当及时组织修订，保持政策的延续性。

（二）被征地群众的期盼。现行补偿标准实施期间，被征地农村集体经济组织和村民普遍都有提高补偿标准的诉求。为确保征地补偿安置工作的顺利推进，需要适当调整地上附着物及青苗的补偿标准。

（三）经济发展水平的适应性需要。根据我市 2018-2022 年相关统计数据，长沙市市区 GDP 由 6399.47 亿元增长到 7849.92 亿元，增长 22.67%；居民消费价格上涨 7.70%，商品零售价格上涨 8.55%。随着经济发展和人民生活水平不断提高，原补偿标准已难以保障被征地农民的合法权益，需保持与经济社会发展水平相适应的增长幅度。

三、补偿标准调整内容说明

由于本次补偿标准调整工作时间紧、要求高、涉及面广，我局进行了大量的前期调研和技术分析，向市政府有关部门及相关单位收集各种数据，委托长沙永信土地规划咨询有限责任公司对征地补偿标准拟调整的幅度进行测算论证，组织各区（县、市）

自然资源部门、征地服务机构相关人员对调整成果进行多次讨论，并征求了各区人民政府、市直相关部门意见，经过修改完善，基本达成了共识，制定了《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）。

（一）调整方式。为保持政策的持续性，确保新旧政策的平稳过渡，本次调整在《长沙市征地补偿安置条例》（2007年修订版，以下简称《条例》）和第103号令框架下，坚持“大稳定、小调整”的原则，对《通知》的补偿标准进行调整，对补偿项目类别做了适当优化。

（二）调整项目

1. 原有补偿标准的调整。按照第103号令第22条规定，对现行补偿标准调整的项目为：“青苗补偿费标准”、“花卉苗木基地的花卉苗木移植费”、“住宅房屋补偿费标准”、“企业房屋补偿费标准”、“房屋搬迁补助费、过渡补助费、按期拆迁房屋奖励费、按期倒房腾地奖励费标准”、“住宅房屋室外设施和生产用房补偿费标准”、“企业房屋室内、室外设施补偿费标准”、“集体设施补偿费、按期腾地奖标准”、“砂石场、预制场、砖场补偿补助费标准”、“其他补助费标准”等。

2. 取消专业菜地、专业鱼池地类补偿。目前，长沙六区专业菜地、专业鱼池的基本情况如下：

（1）根据现行《土地利用现状分类》（GB/T201010-2017），土地分类中没有专业菜地、专业鱼池这一地类。目前，土地测绘

成果中的土地分类依据该标准进行划分，该土地分类也是征地补偿的主要依据。因此，原专业菜地、专业鱼池与土地利用现状分类不相匹配，对征地补偿工作造成较大影响。

(2) 《条例》第三章第十九条规定：专业菜地、专业鱼池的认定按照有关部门规定的标准、条件执行。根据前期征求市农业农村局意见情况，该局从未对专业菜地、专业鱼池进行过认定。没有相关部门的认定，对专业菜地、专业鱼池的补偿缺乏依据。

(3) 随着城市建设的发展，受水系破坏、工程建设占用等影响，主城区内原专业菜地、专业鱼池数量极少。

(4) 我市各区（县、市）执行专业菜地、专业鱼池的补偿政策不尽一致，部分县（市）没有专业菜地、专业鱼池补偿政策。长沙县、宁乡市虽然制定了这个政策，但基本上没有执行。

(5) 当前，为实施现代农业高质量高水平发展项目，市农业农村局已认定一批蔬菜种植基地、水产养殖基地，但该局认定的蔬菜种植基地、水产养殖基地不等同于原专业菜地、专业鱼池。

基于以上基本情况，参考周边地市做法，取消专业菜地、专业鱼池地类补偿，采取新的地类补偿结合设施补偿的方式。

3. 增设项目。此次征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准调整除了对已有补偿项目的补偿标准进行一定幅度的调整外，在坚持生产生活设施包干补偿原则不变的前提下，为维护被征地农村集体经济组织和农民的合法权益，遵循实事求是的原则，根据前期对各区（县、市）的调研以及与市农业农村局在征

求部门意见阶段的研讨，同时借鉴省内周边城市的做法，采取地类补偿结合设施补偿的方式，拟增设对于达到相关部门规定标准和要求的基地内的蔬菜钢架大棚、畜禽水产养殖设施、喷滴灌等节水灌溉设施等补偿类别，采取评估价格结合折旧进行补偿。

（三）调整幅度。根据长沙六区经济发展水平、房地产价格、建安工程造价指数、物价指数以及人均可支配收入增长幅度等情况，通过测算分析拟定调整幅度，力争科学合理。经测算确定本次地上附着物及青苗补偿标准整体上调幅度为 8%左右。同时，考虑到不同补偿项目之间的差异性，分别确定了各补偿类别补偿标准的调整幅度。

第一，根据征地补偿标准（土地部分）、粮食价格指数、蔬菜价格指数的变化情况，确定青苗补偿标准上调幅度为 9%左右；第二，对于迁坟补助费和杆线迁移费，结合实际情况，从维护被拆迁农村集体经济组织和农民的利益出发，上调幅度为 10%左右；第三，考虑到环保要求越来越严格，征拆项目场地需要进行扬尘防治，根据前期调研及各区（县、市）反馈的意见，机械拆除费拟从 30 元/平方米调整为 40 元/平方米，提高 33.33%；第四，为进一步鼓励被征地农民加快拆迁腾地，助推重大项目及时落地，根据经济发展水平增长情况和各区（县、市）调研反馈意见，拟将按期倒房腾地奖励费由原来的 80000 元/户、50000 元/户、30000 元/户提高到 90000 元/户、60000 元/户、40000 元/户，分别提高 12.5%、20%和 33.33%；第五，考虑到长沙市花卉苗木市

场行情以及供过于求的现实情况，六区内砂石场、预制场、砖场已相对较少，花卉苗木基地的花卉苗木移植费、砂石场、预制场、砖场补偿补助费上调幅度不宜超过 5%；第六，对于其他补偿项目的补偿补助标准，根据测算的整体提高幅度水平确定上调幅度为 8%左右。

为了便于征拆补偿金额测算，尽量使补偿标准简单明了，对初步计算出的部分补偿项目的补偿标准结果进行了取整处理，对补偿标准在上述初步测算结果基础上有细微影响。

（四）其他调整

1. 设立水浇地。根据《土地利用现状分类》（GB/T201010-2017），水浇地是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。

目前，长沙市土地测绘成果中的土地分类依据为《土地利用现状分类》（GB/T201010-2017），征地补偿地类区分也主要依据土地测绘成果，为了确保征地补偿地类与土地测绘成果中的土地分类的一致，在青苗补偿地类中设立水浇地。

考虑到长沙六区水浇地主要为菜地，其产值相对较高，结合我市当前征地补偿实际，此次建议水浇地青苗补偿标准维持原专业菜地青苗补偿标准不变，即为 8000 元/亩，同时，水浇地的集体设施补偿费仍维持原专业菜地集体设施补偿费的补偿标准不变，即为 8000 元/亩。

2. 取消房屋成新折算。根据我市征拆工作中房屋成新折算的实际执行情况，拟取消住宅房屋补偿、企业房屋补偿成新折算。

3. 将望城区纳入市区适用的补偿标准。根据市委市政府关于调整优化望城区管理体制的相关要求和望城区现行地上附着物及青苗补偿标准与内五区基本一致的实际情况，本次地上附着物及青苗补偿标准调整工作将望城区纳入市区范围统筹调整，望城区将适用调整后的长沙六区征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准。