

株洲市人民政府关于印发《株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》的通知

各县市区人民政府、云龙示范区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：现将《株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市人民政府

2017年3月22日

株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为加强征地拆迁补偿安置工作，依法规范集体土地征收及房屋拆迁补偿安置行为，切实维护被征地农村集体经济组织、被拆迁人(简称“被拆迁人”)的合法权益，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》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地征收和房屋拆迁以及其他地上附着物的补偿安置适用本办法。国务院、省人民政府对公路、铁路、水利水电工程等建设涉及土地征收和房屋拆迁补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 市国土资源局统一管理全市土地征收和房屋拆迁补偿安置工作。

(一)贯彻执行国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策，根据经济发展情况适时提出征地拆迁补偿安置标准调整建议，完善征地拆迁工作规章制度。

(二)按市人民政府要求下达征地拆迁任务，发布《拟征地公告》，审核《征收土地方案》、《征收土地公告》和《征地拆迁补偿安置方案公告》，提请市人民政府发布。

(三)会同财政、审计部门监督征地拆迁补偿资金使用情况。

(四)组织召开《拟征地公告》、《征地拆迁补偿安置方案公告》听证会，负责征地拆迁信访、行政复议、行政诉讼等工作。

(五)负责审核建设项目征地拆迁补偿概算方案。

(六)监督检查征地拆迁政策落实、安置补偿等工作到位情况。

(七)对征地拆迁工作进行业务指导，定期组织征地拆迁工作人员业务培训和考核。

县市国土部门负责管理本行政区域内的土地征收和房屋拆迁补偿安置工作。**第四条** 各区人民政府(含云龙示范区管委会)作为土地征收及房屋拆迁补偿安置工作的实施主体，负责组织实施本行政区域内征地拆迁补偿安置工作。

(一)宣传国家和省、市征地拆迁补偿安置法律、法规、政策。

(二)组织实施本行政区域征地拆迁补偿安置工作，包括宣传动员、现场调查、张榜公示、实施补偿、搬家腾地、现场清表等，分项目制定工作方案。

(三)负责征地拆迁过程中的群众思想和维稳工作，排查、调解、处理征地拆迁过程中的纠纷及突发事件，并做好征地拆迁信访工作。

(四)负责组织规划、国土等部门对本行政区域房屋、其他建(构)筑物的合法性以及安置人员资格进行认定。

(五)负责本行政区域内参与征地拆迁补偿安置工作有关单位和人员廉政责任制的落实。

(六)监管本行政区域内被征地农村集体经济组织对征地补偿款的使用、分配及公开工

作。

(七)负责落实本行政区域内被征地农民生产、生活安置工作。

(八)负责对参与征地拆迁补偿安置工作各部门的目标考核及对征地拆迁相关工作经费的管理分配。

县市人民政府负责组织实施本行政区域内征地拆迁补偿安置工作。

第五条 市监察、公安、发改、司法、民政、财政、人社、国土、住建、规划、水务、农业、林业、审计、卫计、工商、法制、房产、畜牧等部门应当协助各县市区人民政府，按照各自职责做好土地征收及房屋拆迁补偿安置工作。

第六条 市、县市人民政府将拟征地项目依法报省人民政府或国务院审批前，国土部门应在拟征地的乡镇(街道)和村(社区)组发布《拟征地公告》，将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径和申请听证的权利等，告知被拆迁人，并对拟征地范围内土地和房屋及其他地上附着物现状进行调查。被拆迁人应配合调查，并对调查结果确认后签字或盖章。被拆迁人拒不签字盖章的，国土部门可以采用照相、摄像等方式留存依据，并将调查结果予以公证，作为实施征地拆迁补偿安置的依据。

第七条 国土部门在发布《拟征地公告》的同时，应当书面通知当地公安、住建、规划、农业、林业、工商、房产、畜牧等有关部门，自公告之日起，在拟征土地范围内暂停办理下列手续：

(一)新批宅基地和其他建设用地；

(二)审批改建、扩建房屋，办理土地转让及土地登记发证；

(三)办理户口的迁入，因出生、婚嫁、军人复退、大中专院校学生毕业及刑满释放确需办理户口迁入的除外；

(四)改变房屋与土地用途，或以拟被拆迁房屋为经营场所办理工商、税务注册登记和发证手续；

(五)办理特种养殖证；

(六)其他有碍土地征收及房屋拆迁补偿安置工作的手续。

暂停办理期限自拟征地公告发布之日起，一般不得超过12个月，但国家、省另有规定的除外。暂停办理期限内，除市、县人民政府批准外，其他任何部门擅自办理的相关手续，不得作为土地征收及房屋拆迁补偿安置的依据。因擅自办理相关手续给人造成损失的，由相关责任单位或责任人自行承担。

第八条 被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人应当在征地公告规定的期限内，持土地权属证明、房屋产权证、他项权利证或其他证明材料到指定地点办理征地拆迁补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容以国土部门的调查结果为准。

第九条 各县市区人民政府(含云龙示范区管委会)在实施征地拆迁过程中，按照市人民政府对“阳光拆迁”工作的规定，将征地拆迁补偿安置政策、过程和结果进行全面公示，接

受被拆迁人和社会各界的监督，维护被拆迁人的合法权益。

第二章 土地征收补偿

第十条 征地补偿按照湖南省人民政府公布的征地补偿标准执行(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。征收土地补偿面积按照水平投影面积计算。

第十一条 专业菜地专指经县级以上农业部门(含县级)批准且常年种植蔬菜并有相关配套设施的蔬菜基地。

第十二条 被征收土地的青苗(生产)费按土地面积计算补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

被征收土地上的生产设施按调查数据计算补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

房前屋后的零星树木、花草按调查数据计算补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

征收成片的经济林、用材林、花卉、药材按土地面积计算补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

第十三条 经林业、农业等部门批准的苗木种植地按照苗木的品种规格给予移栽搬迁费，并按移栽季节给予搬迁损耗补助(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。混种的其他杂木，不再另行计算补偿。

水田、菜地上种植的苗木，如未经林业、农业等部门批准，不属专业苗木种植地，按原地类生产费补偿标准计算补偿。

经国家认定挂牌的“花卉苗木之乡”花卉苗木移栽，由所在县市区人民政府制定移栽费标准，报市人民政府批准后实施。

第十四条 土地征收补偿依据勘测技术报告的土地分类面积实施补偿。

征地红线范围内地类现状与勘测技术报告不符的，需实地调查丈量后，由各县市区征管办负责组织被征地集体经济组织、村民代表、农业部门、国土部门、业主单位共同确认调查结果。

经有关部门批准的，按批准地类实施补偿；

未经有关部门批准的，按勘测技术报告地类实施补偿。

重金属污染土地按原用途地类实施补偿。

第十五条 征收灌溉兼养水塘另补偿造塘建设费(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。非历史形成以及征地红线图上无图斑显示、改变土地原用途新开挖水塘，一律按原土地用途予以补偿。

第十六条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，由征地拆迁实施部门发布迁坟公告，经征地拆迁主管部门核实后按标准给予迁坟补助(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。超过迁坟公告规定期限未迁的坟墓，在施工过程中按无主坟处理。

第十七条 征收土地时，地上的附着物及

青苗补偿直接支付给地上附着物及青苗的所有者。其中，山林地等涉及多户的青苗补偿费，统一支付给集体经济组织，由集体经济组织负责分发到户。

补偿后，青苗所有者应当在规定的期限内予以处理；逾期未处理的，由征地单位处理。

第十八条 征收土地的征地补偿费统一支付给被征地农村集体经济组织。征地补偿费分配由被征地农村集体经济组织负责，对分配有争议的，由上一级人民政府协调处理。

第十九条 农村集体经济组织应当将征地补偿费收支、分配、使用状况纳入村务公开的内容。各级农村经营管理部门应对农村集体经济组织使用征地补偿费进行监督管理。

第三章 房屋拆迁补偿

第二十条 各县市区人民政府应组织规划、国土等部门按下列规定对被拆迁房屋进行合法性鉴定，并予以张榜公示，其合法性认定以公示结果为准。

(一)具有不动产权证的房屋，按不动产登记的面积进行认定。

(二)具有房屋所有权证的房屋，按房屋所有权证登记面积进行认定。

(三)具有土地使用证，无房屋所有权证或其它合法有效证件，属于历史上一次性建成的房屋，其建筑层数最高按三层认定。超过三层的部分按违章建筑处理。

(四)具有其它有效建房审批手续的房屋，按其审批面积进行认定。

对房屋合法性鉴定结果有异议的，被拆迁人应当在公示之日起5个工作日内向县市区人民政府申请核查，县市区人民政府应组织有关部门调查核实后予以认定。

第二十一条 被拆迁房屋以合法性鉴定公示结果为依据，按不同结构、用途进行补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。被拆迁房屋补偿到位后，由各县市区人民政府组织拆除。

第二十二条 有下列情形之一的，不予补偿：

(一)超过批准使用期限的临时建(构)筑物，有关批准文书中注明因国家建设需要应无条件拆除的临时建(构)筑物；

(二)拆旧建新房屋的批准文书中，明确要求应当拆除而未拆除的房屋；

(三)被鉴定为违法违章建(构)筑物。

第二十三条 拆迁非住宅房屋按下列规定补偿

(一)对集体或集体股份制企业的合法房屋，按住宅房屋征收标准增加50%补偿，不再另行安排重建或给予其它安置。

1.企业生产用房(不含办公和生活用房)涉及生产设备搬迁需拆卸、安装调试的，按生产用房补偿总额的5%给予搬迁补助；有重型设备的，另行增加2%。

2.因征地拆迁造成企业停产停业损失的，按拟征地公告发布时企业实有职工人数月工资总额的4倍发放停产停业补偿，在职工工人

数原则上依据劳动合同备案、工资发放表、企业财务报表及税务部门代扣所得税等情况确定。对停产停业人数的确认由县市区人民政府组织人社、工商、税务等相关部门进行核实。在拟征地公告发布前已停产停业的，不予补偿。

(二)被拆迁人将合法住宅房屋改为或部分改为营业、生产用房的，按下列规定执行。

1.持有有效营业执照和税务登记证，在征地公告发布前正常营业并依法纳税。需要行业经营许可的必须提供行业许可批文。

2.按同等结构住宅房屋补偿标准增加30%补偿，经营场所内设施转运及处置不再另行计算补偿。

3.将住宅房屋部分改为营业、生产用房的，按实际经营面积计算，但剩余的实际居住面积原则上不得小于45平方米/人。

(三)依法批准的畜禽养殖用房，按同等结构住宅房屋补偿标准增加20%补偿，不另行计算装修及设施补偿，并不再安排重建或给予其它安置。

第二十四条 拆迁学校、医院、寺庙、教堂等公益事业用房，参照第二十三条第(一)款予以补偿。

第二十五条 被拆迁户的搬家费和过渡费按应安置人员计算(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

宅基地联建安置的拆迁户，计算两次搬家费，过渡费计算时间不得超过24个月；

自购商品房安置的拆迁户，计算两次搬家费，过渡费计算时间不得超过12个月；

拆迁非住宅房屋不计算搬家费及过渡费。

第二十六条 被拆迁人在规定期限内签字确认房屋拆迁各项补偿的，按被拆迁房屋合法建筑面积给予每平方米200元的奖励。在规定的期限内搬家腾地的，按被拆迁房屋合法建筑面积再给予每平方米200元的奖励。逾期未签字确认补偿和未搬家腾地的，不予奖励。

第二十七条 市本级房屋装修和其它生产、生活设施实行包干补偿(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)。

各县市房屋装修和其它生产、生活设施补偿标准和方式由各县市制定，报市人民政府批准后实施。

第四章 土地征收及房屋拆迁安置

第二十八条 被征地农民符合参保条件的人员，按照株洲市征地农民社会保障相关办法规定，可自愿选择参加城镇职工基本养老保险或城乡居民基本养老保险、城镇职工基本医疗保险或城镇居民医疗保险。

第二十九条 被征地农民社会保障资金来源及收集：

(一)被征地农民社会保障基金，由市、县市国土部门在建设用地上报批时按用地面积每平方米80元为标准代收。

(二)从征地补偿费中提取10%的社会保障费，由各县市区人民政府在征地补偿费中提

取后划入被征地农民社会保障资金专户。

(三)被征地农民社会保障资金的利息及其增值收入。

第三十条 市本级在土地利用总体规划确定的城市规划区范围内的房屋拆迁，一律采用自购商品房安置；城市规划区范围外的房屋拆迁，特别是铁路、公路、电力等线性工程建设征地拆迁，经批准可采用宅基地联建安置。

各县市可采用宅基地联建安置和自购商品房安置，但必须符合其他有关规定。

第三十一条 自购商品房安置是指对被拆迁人的合法房屋进行补偿后，政府给予自购商品房补助，由被拆迁人自行购买商品房的另一种安置方式。

(一)自购商品房补助标准为符合安置条件的被拆迁人按45平方米/人×2800元/平方米计算，如市场普通商品房价格出现较大波动，将依据房产部门公布的普通商品房均价信息对自购商品房补助标准适时进行相应调整。

(二)自购商品房补助采用购房补助券的方式发放。在核定安置人员资格后，持券人持购房券可在株洲市城区范围内(含云龙示范区)选购经房产部门确认发布的符合销售条件的房屋，再由各区人民政府凭被拆迁人购房合同和补助券将购房补助资金及时支付给开发商。

(三)自购商品房购房补助券的印制、管理和使用依据《株洲市〈自购商品房补助券〉实施细则》执行。基本原则为“以区为主、专户管理、分户储存、专款专用”；切实保障被拆迁人的合法权益，确保资金安全运行，严格控制和监管。

(四)各县市自购商品房补助标准及兑付方式由各县市制定，报市人民政府批准后实施。

第三十二条 宅基地联建安置是指对被拆迁人的合法房屋进行补偿后，由符合条件的被拆迁人在依法批准的宅基地上进行重建。

(一)宅基地联建由规划、国土部门按有关规定审批，有关手续由各县市区人民政府组织办理。

(二)联建宅基地的平整，水、电、路三通及重建房屋的超深基础由各县市区人民政府组织实施。所涉及的费用列入征地成本。

(三)重建宅基地面积，按株洲市农村宅基地管理有关规定执行。拆迁房屋占地超出重建用面积的部分另行给予适当补助(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)，但补助面积最多不超过150平方米。

第三十三条 各县市区人民政府组织公安、国土及乡(镇)、办事处、村或居委会等有关部门对安置人员资格按下列规定进行审定，并予以张榜公示，其资格认定以公示结果为准。

(一)安置人员范围：

1.被拆迁合法房屋的产权人及其配偶、父母、子女，且在被征地农村集体经济组织有承

包地并参加集体经济组织分配。

2.原属于本集体经济组织，因国家征地已农转非，未参与过房屋拆迁安置的人员。

3.原属于本集体经济组织，现正在部队服役的士兵(不包括军官、文职人员和10年以上的士官)、正在大中专院校就读的学生、正在服刑的人员。

4.在以往房屋拆迁中采用宅基地安置方式的被拆迁人员(包括家庭新增人员)，在拆迁其重建宅基地房屋时可计入安置人员范围。

5.非本集体经济组织成员的被拆迁户(不含原属本集体经济组织的征地转城户)被拆迁房屋经合法性鉴定，房屋权证齐全，其安置按合法产权人及在本市无其它房屋的直系亲属不列入安置人员范围。

6.法律法规和政策规定应予安置的其他人员。

(二)享有安置人员资格以《征地拆迁补偿安置方案公告》发布日期为认定截止日。《征地拆迁补偿安置方案公告》发布日期后新增人员不列入安置人员范围。

(三)有下列情形之一的，可以增加一个安置人员指标：

1.已婚夫妇未生育的；

2.达到法定婚龄未婚的。

(四)在以往房屋拆迁中已进行补偿安置的人员及其家庭新增人员，不计入安置人员范围。

对安置人员资格审定结果有异议的，被拆迁人应当在公示之日起5个工作日内向县市区人民政府申请核查，县市区人民政府应组织有关部门调查核实后予以认定。

第三十四条 产权人有多处合法产权房屋且不在同一宗征地范围内，其它安置人员只能随产权人在同一处房屋内享受一次安置。

第三十五条 采用自购商品房安置的被拆迁人，具备单独建房资格，由于城市控规等原因，未批准建房且长期居住在父母产权房屋内，经审核给予每人10万元的补助。

建房资格按照《株洲市农村宅基地和农民建房管理办法》(株政办发〔2015〕90号)文件规定予以确认。

因已婚夫妇未生育，达到法定婚龄未婚增加的安置指标，不予予该项补助。

第三十六条 符合安置条件的孤儿、“五保户”、残疾人，经县市区人民政府审核确定并予以公示后，给予每人3—5万元的困难补助，在不可预见费中列支。

(四)同一拆迁户有多处房屋被拆迁的，只安排一处重建地。拆迁房屋占地超出重建用面积的部分另行给予适当补助(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)，但补助面积最多不超过150平方米。

(四)同一拆迁户有多处房屋被拆迁的，只安排一处重建地。拆迁房屋占地超出重建用面积的部分另行给予适当补助(具体标准请登陆株洲市人民政府门户网站查询)，但补助面积最多不超过150平方米。

第三十七条 对积极参与、协助征地拆迁补偿安置工作，并在规定期限内完成工作任务的村(居委会)、组干部，适当给予误工补助。

对参与征地拆迁补偿安置工作有突出贡献的有关单位和个人，给予奖励。

第三十八条 被拆迁房屋补偿安置后，征地拆迁实施部门应收缴土地使用权证、办理注销登记；被拆迁人拒不上缴的，由市、县市国土部门公告注销。

第三十九条 征地拆迁补偿款全额支付后，被拆迁人应当在规定期限内搬迁腾地。拒不腾地的，由市、县市国土部门依法责令限期腾地。逾期不执行的，申请人民法院强制执行。

第四十条 被拆迁人对补偿项目和数额有异议的，应当在收到补偿告知书之日起15日内向当地国土部门提出书面核实申请。逾期提出的，不予受理。

第四十一条 被拆迁人弄虚作假，伪造、涂改土地、房屋权属证明的，由国土部门给予警告，责令限期改正。构成违反治安管理行为的，由公安机关予以处罚；构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

第四十二条 监察、审计、财政、国土等部门按照各自职责开展征地拆迁补偿安置工作的监督管理。

参与征地拆迁工作各部门人员徇私舞弊，经查情况属实的，按人事管理关系由其直接管理单位给予行政处分，情节严重构成犯罪的，移送司法机关处理。

第四十三条 征收市原郊区所辖的市园艺场辖区土地和城市工作处管辖的社会转城居委会辖区土地和房屋，按本办法执行。

拆迁持有集体土地使用证的征地转城居民的房屋，涉及房屋补偿安置的，按本办法执行。

乡(镇)、村公共设施、公益(用)事业建设经批准需使用集体土地的，参照本办法执行。

矿区内安全范围内的房屋需要拆迁的，参照本办法执行。

第四十四条 各县市区人民政府负责组织相关部门建立本行政区域内村级集体经济组织成员台账及被征地拆迁人员补偿安置情况的电子档案。

第四十五条 征拆项目实施中涉及政策未明确的或者政策未覆盖的个案问题，实行县市区长负责的集体研究决策机制，共同研究制定处理方式，报市国土资源局、市财政局备案。

第四十六条 县市区人民政府按照本办法执行过程中，如需结合本行政区域实际出台《操作办法》的，报市政府同意后方可实施。

第四十七条 本办法自公布之日起施行，此前施行的规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第四十八条 本办法施行前，已发布征地补偿安置方案公告的，补偿安置按公告确定的方案执行，未发布征地补偿安置方案公告的，按照本办法施行。

(注：具体补偿标准的附表，请登陆株洲市人民政府门户网站查询)