

岳阳市人民政府

岳政函〔2022〕79号

岳阳市人民政府 关于《岳阳县集体土地征收与房屋拆迁 补偿安置标准》的批复

岳阳县人民政府：

你县《关于批准和备案〈岳阳县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置标准〉的请示》（岳县政〔2022〕87号）收悉。根据《岳阳市人民政府关于印发〈岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（岳政发〔2019〕2号）等有关规定，现批复如下：

一、原则同意《岳阳县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置标准》。

二、你县要进一步强化依法行政观念，完善集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作机制，确保征收程序合法，补偿安置到位，切实维护被征拆人的合法权益，确保被征拆人生活水平不降低，长远生计有保障。

三、你县要严格执行补偿安置标准，依法履职，确保集体土

地征收与房屋拆迁补偿安置的公平公正，维护社会稳定。

附件：岳阳县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置标准



附件

岳阳县集体土地征收与房屋拆迁 补偿安置标准

第一章 总则

第一条 为规范集体土地征收与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、村（居）民和其他权利人的合法权益，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》以及《岳阳市人民政府关于印发〈岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（岳政发〔2019〕2号）等有关规定，结合本县实际，制定本标准。

第二条 本县行政区域内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置标准，适用本标准。

农村集体经济组织成员建制转为城镇居民后，其原有集体土地征收与房屋拆迁补偿安置，按照本标准执行。

非农建设经批准使用国有农、林、牧、渔场的土地，乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织以外的集体所有土地，其补偿安置参照本标准执行。

国务院和省、市人民政府对公路、铁路、水利水电工程等基

基础设施项目建设涉及集体土地征收与房屋拆迁补偿安置另有规定的，从其规定。

第二章 土地征收补偿

第三条 征地补偿费按照省人民政府公布的征地补偿标准执行，其中 10% 的征地补偿费用于被征地农民社会保障，划入被征地农民社会保障资金财政专户。

征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。

征地补偿面积按照水平投影面积计算。

第四条 被征收土地上青苗和农业附属设施按《集体土地上青苗和农业附属设施包干补偿标准》（附表 1）实行包干补偿，但宅基地及其他集体建设用地除外。

第五条 征收林业、农业农村、市场监管等部门依法批准的大型苗木、花卉等基地，按《苗圃、花卉搬迁补偿标准》（附表 2）给予搬迁补偿。

征收果园、茶园等青苗按《果园、茶园青苗补偿标准》（附表 3）给予补偿。

第六条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，由征拆机构发布迁坟公告，组织有关部门核实后按《坟墓迁移补偿标准》（附表 4）给予迁坟补偿。

第七条 土地征收补偿依据具有勘测定界资格的单位出具

的《土地勘测定界技术报告》的土地分类面积，经县自然资源部门确认后实施补偿。

第八条 征收土地时，地上附着物及青苗补偿费直接补偿给地上附着物及青苗的所有者。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。征地补偿费由被征地农村集体经济组织负责分配使用，对分配使用有争议的，由相关职能部门和乡（镇）人民政府负责协调。

农村集体经济组织应当将征地补偿费分配使用等情况纳入村务公开的内容。农业农村等部门应对农村集体经济组织分配使用征地补偿费等情况进行监督管理。

第九条 自《征收土地预公告》发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

第十条 被拆迁合法房屋按《住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准》（附表 5—1）和《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》（附表 5—2）予以补偿。

第十一条 被拆迁合法房屋的内外附属设施按合法建筑面积给予 200 元/平方米的包干补偿。

第十二条 征收集体土地时未就被征收土地上的房屋及其他不动产进行安置补偿，补偿安置时房屋所在地已纳入城市规划区范围，被征拆人请求参照执行国有土地上房屋征收补偿标准的，

可以采用评估方式确定补偿标准,但应当扣除已经取得的土地补偿费。

第十三条 在《征收土地预公告》发布前依法办理了用地手续、营业执照、纳税证明的市场主体,其生产、营业性用房按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的 2.5 倍予以补偿(包括停产停业损失、工资及设备拆除、安装、搬运、新增装饰装修等因拆迁应补偿的一切费用),其非生产、营业性用房(办公、生活用房)按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的 2 倍予以补偿,补偿后不再另行安置。

第十四条 村(居)民将合法住宅房屋改为生产、营业性用房,在《征收土地预公告》发布前依法办理了营业执照且正常经营的,按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准增加 30% 予以补偿(包括停产停业损失、工资及核定的生产经营场所内设施运转、处置、新增装饰装修等一切费用)。

第十五条 拆迁在《征收土地预公告》发布前依法办理了合法手续的养殖用房,其养殖管理用房参照《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准予以补偿;养殖畜舍参照《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》对应等级予以补偿。同时,按照养殖用房合法建筑面积给予不超过

200 元/平方米的搬迁补偿(含转移费、停产损失和设施补偿等),不享受搬家、过渡费和奖励。补偿到位后不再另行安置。

拆迁未办理合法手续的养殖用房不予补偿,但在规定期限内搬迁腾地的,可按养殖用房实际建筑面积给予不超过 200 元/平方米的搬迁补贴。

拆迁其他从事农业的合法生产性用房,参照《偏杂屋结构、设施要求及补偿标准》对应等级予以补偿。

征拆灌溉水塘必须重建的,按正常蓄水面积 25000 元/亩(含原水塘附属设施补偿)的标准向拥有水塘所有权的农村集体经济组织支付造塘费。

第十六条 拆迁学校、医院、寺庙、教堂等公益事业用房,按《住宅房屋结构、装饰(修)要求及补偿标准》同等结构住宅房屋主体征收补偿标准的 2 倍予以补偿。

拆迁电力、通信、广播电视、给排水、燃气等设施,按评估评审结果予以补偿(法律法规另有规定的从其规定)。

第十七条 拆迁在《征收土地预公告》发布前依法办理了合法用地手续的预制场、砖厂、砂石场、停车场、货场、洗车场等生产生活性用房及设施,按评估评审结果予以补偿;用地手续不齐全的按评估评审结果的 60%予以补偿。在规定期限内签约腾地的,给予实际补偿额 10%的奖励。补偿到位后不再另行安置。

第十八条 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)筑物或本人承诺同意因国家建设无条件拆除的临时建(构)筑物;

(二) 农业生产用房、临时建(构)筑物的装饰装修;

(三) 拆旧建新房屋的批准文书中明确要求按政策规定应当自行拆除而未拆除的旧房、危房及相关附属设施;

(四) 已废弃的生产、生活设施;

(五) 被认定为违法违规的建(构)筑物及附属设施。

第十九条 被征拆人的搬家费和过渡费按《搬家、过渡费补偿标准》(附表6)予以补偿。

第二十条 被征拆人在规定期限内签订补偿安置协议的,按被拆迁房屋(临时建筑、偏杂屋及按第十七条评估评审结果补偿的房屋除外)合法建筑面积给予200元/平方米的签约奖励;在规定期限内搬家腾地的,按合法建筑面积再给予200元/平方米的腾地奖励。逾期未签协议和未搬家腾地的,不予奖励。

第二十一条 不可预见费按征拆资金概算总额(不含住房安置补助及评估评审补偿费)的5%计提,主要用于征地拆迁的司法强制执行、行政复议、行政诉讼、信访维稳、突发事件处理、困难救济、历史遗留问题处理及小额隐蔽、遗漏实物补偿等开支。

第二十二条 征拆工作经费和村(居)委会工作人员误工补助费,按《征拆工作费用计提标准》(附表7)执行。

第二十三条 采用评估方式确定补偿标准的，应当委托具备相应评估资质的中介机构进行评估。

征拆机构应当在收到评估报告之日起 15 日内将评估报告报有关评估行政管理部门进行备案。其中土地评估报告报自然资源部门备案，房产评估报告报住建部门备案，设施、机械设备等评估报告报财政部门备案。

未经备案的评估报告，征拆机构和有关部门不得将其作为实施补偿的依据。

第三章 房屋拆迁安置

第二十四条 房屋拆迁安置采用重新安排宅基地建房、提供安置房、货币补偿等安置方式。

县中心城区国土空间规划确定的城市建设用地范围内的房屋拆迁，原则上采用提供安置房或者货币补偿安置方式，鼓励采用货币补偿安置方式。

采用货币补偿安置的被拆迁人及其家庭成员不得另行申请宅基地，县农业农村、自然资源部门，以及乡（镇）人民政府不得办理相关审批手续。

县中心城区国土空间规划确定的城市建设用地范围以外的集体土地上房屋拆迁，实行重新安排宅基地建房安置的，原则上统一采用集中重新安排宅基地形式。因情况特殊不能实行集中重

新安排宅基地的，经县人民政府批准，可分散重新安排宅基地建房。

第二十五条 重新安排宅基地建房安置是指对被征拆人的合法住宅进行补偿后，由符合条件的被征拆人在县人民政府依法批准的安置区上进行重建的安置方式。

(一)重新安排宅基地建房由农业农村、自然资源部门以及各乡(镇)人民政府按“拆一还一”原则和相关规定审批，批准面积不得超过法律规定，相关手续由征拆工作具体实施单位负责承办。

(二)宅基地的分配严格执行“村民一户只能拥有一处宅基地”的法律规定。1.被拆迁户(未达分户标准)在被征拆地块有两处以上宅基地的，只予安置一处宅基地；2.在被征拆地块外另有宅基地且已达到规定用地面积标准的，不再安排宅基地。

(三)宅基地的平整、通水、通电、通路及迁建房屋的超深基础由县人民政府统一组织实施，所涉及的费用列入征地成本。被征拆人具备分户条件要求分户的，新分户的承担宅基地的相关配套费用。

(四)安置宅基地统一规划、联户设计、联户建设。

(五)被征拆人符合迁建条件的，按3万元/户的标准给予建房补助。

(六)《征收土地预公告》发布后夫妻离婚的，仍按一户补

偿安置，其补偿安置的分配事宜由双方自行协商确定。

(七)不具备农村集体经济组织户籍的，不享受重新安排宅基地建房安置政策。

(八)重新安排宅基地建房安置要优先利用空闲地和闲置宅基地，结合新农村、中心村和旅游小镇建设，在国土空间规划和村庄规划确定的村庄、集镇建设用地范围内安排宅基地建房。

第二十六条 货币补偿安置是指对被征拆人的合法住宅房屋进行补偿后，政府给予自购商品房补助，由被征拆人自行购买商品房的安置方式。

(一)自购商品房补助标准。

1.按被征拆合法住宅房屋面积采用分段累进的方式给予自购商品房补助(除依法批准由两户及以上共用宅基地的住宅房屋外，以栋为单位计算补助)。

(1)合法住宅房屋面积不超过100平方米的，按3000元/平方米给予自购商品房补助；

(2)合法住宅房屋面积超过100平方米至200平方米的部分，按1500元/平方米给予自购商品房补助；

(3)合法住宅房屋面积超过200平方米至300平方米的部分，按700元/平方米给予自购商品房补助；

(4)合法住宅房屋面积超过300平方米的部分，按360元/平方米给予自购商品房补助。

2. 按具备安置资格的人员给予 4.5 万元/人的自购商品房补助。

(二) 自购商品房补助原则上只能用于被征拆人购买商品住房, 被征拆人在腾地后, 应当持合法有效的购房合同或不动产权属证明方可领取自购商品房补助。

(三) 实行评估补偿的住宅房屋, 不享受自购商品房补助。

第二十七条 符合安置条件且无力购(建)住房的孤儿、特困供养人员、军烈属、失独家庭, 经县人民政府审核确定并经公示无异议后, 另行给予 5 万元/户的购(建)房补助。

第四章 附 则

第二十八条 有关术语解释

(一) 本标准所称被征拆人, 是指被征拆单位或个人。

(二) 本标准所称集体土地上农业附属设施, 是指被征收土地上使用不同材质建造的水利设施、道路、沟渠、桥涵、护坡、挡土墙、温室大棚及其他为农业生产生活服务的设施。

(三) 本标准所称房屋内外附属设施, 是指被征拆人的房屋庭院内外所有棚屋、花卉苗木、零星果木树木、房屋楼顶、无线电发射装置和机房、各类材质围墙、挡土墙、晒谷地坪、排水管沟、机水井、进户杆线、沼气池、化粪池等生产生活配套设施以及室内外水、电、气、网等管线设施。

第二十九条 本标准未明确或者未覆盖的征拆个案，由征拆实施单位提出申请，经县自然资源部门审核后，报县征拆工作联席会议研究并依法处理。

第三十条 本标准自公布之日起施行，此前施行的本县规范性文件与本标准相抵触的，以本标准为准。

本标准施行前，已公告征地补偿、安置方案的，按公告确定的标准执行。在本办法施行前已办理征地审批手续，但未公告征地补偿、安置方案的，按照本标准执行。

- 附表：1. 集体土地上青苗和农业附属设施包干补偿标准
2. 苗圃、花卉搬迁补偿标准
 3. 果园、茶园青苗补偿标准
 4. 坟墓迁移补偿标准
 5. 住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准（5-1表）、偏杂屋结构、设施要求及补偿标准（5-2表）
 6. 搬家、过渡费补偿标准
 7. 征拆工作费用计提

附表 1

集体土地上青苗和农业附属设施包干补偿标准

单位：元/亩

土地类别	包干补偿标准		补偿要求	
	青苗补偿	附属设施		
水田	3500	4000	<p>1. 集体土地上所有青苗和附属设施按该土地类别的征地面积计算补偿。</p> <p>2. 集体土地上无附属设施的，按该土地类别附属设施补偿标准的 50% 补偿。集体土地上建有钢架大棚、智能自动灌溉系统的，按重置成本评估评审后增加补偿。</p> <p>3. 水田在插秧前已投成本，按青苗补偿标准的 50% 补偿，插秧后按 100% 标准补偿。藕田参照执行。</p> <p>4. 旱地作物冬春季青苗按 50% 补偿，夏秋季按 100% 补偿。</p> <p>5. 耕地荒芜的，不给予青苗补偿。</p> <p>6. 种植在土地坡度大于 25 度以上的青苗，计算补偿面积时，原则上以实际丈量面积为准，确因特殊情况不能实地丈量，则按征地红线图上的测算面积增加 10% 的坡比系数。</p> <p>7. 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（如：专业菜地）。</p> <p>8. 水产养殖用地指没有灌溉任务专门用于水产养殖（含特种名贵养殖）的设施农用地（如：专业鱼池）。其应达到下列条件：修建规范，塘基路面达硬化以上条件，水深度常年保持在 1.5 米以上，排、灌渠及设施齐全，各类材质堤埂护坡。带有休闲功能的（含垂钓中心等），其附属垂钓设施、停车场地、绿化景观等设施补偿费：50 亩以下（含 50 亩）的增加 2000 元/亩，50 亩以上的部分，增加 1000 元/亩。水产养殖用地以外的坑塘水面按邻近水田的 50% 予以补偿。需移塘养殖的，其青苗补偿费增加 0.5 倍（包括移塘的人工工资、车辆运输、移塘损失等一切费用）。</p> <p>9. 房前屋后自留菜地按水浇地的 80% 给予青苗补偿，不给予设施补偿。</p> <p>10. 专业芦苇地参照邻近水田补偿标准予以补偿（有专业管理机构，沟渠、道路等设施齐全，且有相应的附属产品加工场所等）。</p>	
旱地	2500	2000		
水浇地	5500	12000		
水产养殖用地	5500	10000		
林地	天然林	1000		500
	人工林	2400		1000
未利用地	1000			不区分青苗补偿和附属设施补偿。

附表 2

苗圃、花卉搬迁补偿标准

单位：元/亩

品种	规格		合理种植密度 (株/亩)	补偿标准	备注
	胸径	高度			
各种苗圃		1 米以下	2800—3000	6300	1. 苗圃经营种植单位或个人须具有林业、市场监管等相关职能部门核发的经营许可证及相关证照；手续不齐全的按补偿标准的 70%予以补偿。 2. 本补偿标准包括苗木移栽的人工工资、车辆运输（含吊车）、移栽损失、安置等一切费用。 3. 种植密度低于标准要求的按合理密度折算系数予以补偿（实际密度÷合理密度均值×补偿标准）。 4. 异地移植的地点由被征拆人自行解决，不另补偿其他费用。 5. 附属设施补偿费按该苗圃、花卉种植前土地类别进行补偿。 6. 国土空间规划确定的城市建设用地范围内，手续齐全的名优特品种，按个案相关规定处理。
	4 厘米以下	1 米以上	800—1000	7600	
	4—9 厘米		600—700	11300	
	10—19 厘米		300—450	18500	
	20 厘米以上		150—200	32500	
花卉	7200				

附表 3

果园、茶园青苗补偿标准

单位：元/亩

种类 补偿单价 生长期	苗期	定植期	始果期	盛产期
桔、梨、柚	1200	2800	8000	14000
桃、李、枣、椒子等	1000	2400	5000	10000
茶园	800	1600	3800	8500
葡萄、提子	6000		10000	20000
草莓	8000			
西瓜等	6000			
药材	6000			
备注	<p>1. 桔树等果树的栽种必须符合国家相关栽培技术规定；上述补偿中包括套种或混栽的其他作物的补偿。</p> <p>2. 桔、桃、李、柚等合理栽植密度 50—80 株/亩；茶苑合理栽植密度 600—800 株/亩。</p> <p>3. 油茶在茶园补偿标准的基础上按不同生长期分别上调 50% 予以补偿。</p> <p>4. 两种或多种果树及其他经济作物混栽的，以栽种最多的一种计算补偿，其余不另计算补偿。</p> <p>5. 附属设施补偿费按种植前土地类别进行补偿。</p> <p>6. 苗期：指高度 0.5 米以下的果树苗；定植期：将苗期的树苗按国家相关栽培技术规定进行移植，且高度在 0.5 米以上、1.5 米以下的果树；始果期：指果树移栽一年以后，开始挂果，但未达到一定产量的果树；盛产期：果树生长期已经稳定，每年产果达到一定数量，且果树冠径大于 2 米。</p> <p>7. 上述种类的青苗、设施补偿不得与本标准其他规定重复计算。</p>			

附表 4

坟墓迁移安置补偿标准

单位：元/冢

项目	补偿金额	备 注
混凝土坟	3000	<p>1. 国土空间规划确定的城市建设用地范围内征收土地所要迁移的坟墓，必须严格执行岳阳县殡葬改革制度，迁葬地由县民政部门会同县自然资源部门及属地乡镇负责确定。迁葬地费用按工程造价核实后计入征拆成本，最高每冢不超过6000元。</p> <p>2. 烈士、宗教和少数民族坟墓迁移应会同民政、民族宗教部门处理。</p> <p>3. 双冢坟补偿金额、迁葬地费用增加补偿标准的50%。</p> <p>4. 麻石、大理石等豪华坟墓，按个案相关规定处理。</p>
砖、石坟	2250	
土坟	1500	
尸骨罐	600	

附表 5—1

住宅房屋结构、装饰（修）要求及补偿标准

单位：元/平方米

序号	结构	主体结构、装饰（修）要求	征收补偿标准
一	砖混	<p>1. 主体结构要求</p> <p>(1) 砌砖、砌条石、混凝土基础；(2) 预制板、现浇架空（防潮层）；(3) 24 厘米眠墙或部分 24 厘米斗墙的砖砌墙工程；(4) 现浇、预制楼梯踏步，护栏为金属、木质等；(5) 横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构（现浇、预制）；(6) 屋顶为现浇钢丝网砼、空心板隔热层或平顶红瓦屋面；(7) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(8) 配套给水、排水、电气工程；(9) 层高 3 米。</p>	1330
		<p>2. 装饰（修）要求</p> <p>(1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板以上装饰（修）标准；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材质墙裙；(3) 天花一级吊顶以上装饰（修）标准；(4) 厨房、洗漱间、厕所墙面贴瓷；(5) 外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装饰（修）标准；(6) 各类入户防盗门及各类材质装饰（修）门；(7) 门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰（修）标准；(8) 塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质防盗网，材质雨蓬；(9) 各卧室衣柜、壁柜，厨房、洗手间、厕所的各类材质洗、刷类器皿及配套用具、设施齐全；(10) 室内各类材质隔墙、水电设施齐全。</p>	630
二	砖木	<p>1. 主体结构要求</p> <p>(1) 砌砖、砌条石基础；(2) 竖向墙、柱采用 24 厘米眠墙或部分 24 厘米斗墙的砌砖或砌块砌筑；(3) 横向木结构楼板；(4) 木架、红瓦等屋面；(5) 纤维板平顶；(6) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(7) 房间给水、排水、电气工程；(8) 层高 3.2 米。</p>	1020
		<p>2. 装饰（修）要求</p> <p>(1) 室内地面（含防潮层）铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板以上装饰（修）标准；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材质墙裙；(3) 天花一级吊顶以上装饰（修）标准；(4) 厨房、洗漱间、厕所墙面贴瓷；(5) 外墙正面和两侧为贴面砖，其他为干粘石以上装饰（修）标准；(6) 各类入户防盗门及各类材质装饰（修）门；(7) 门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰（修）标准；(8) 塑钢、铝合金玻璃窗，各类金属材质防盗网，材质雨蓬；(9) 各卧室衣柜、壁柜，厨房、洗手间、厕所的各类材质洗、刷类器皿及配套用具、设施齐全；(10) 室内各类材质隔墙、水电设施齐全。</p>	480

序号	结构	主体结构、装饰（修）要求	征收补偿标准
三	土木	1. 主体结构要求 (1) 砖石基础；(2) 土砖土筑或节砖墙；(3) 红瓦屋面；(4) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(5) 房间给水、排水、电气工程；(6) 层高 3.2 米。	700
		2. 装饰（修）要求 (1) 室内地面（含防潮层）硬化或各类地面装饰以上装饰（修）标准；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂或各类材质墙裙；(3) 外墙正面和两侧粉刷或干粘石以上装饰（修）标准；(4) 顶面一级吊顶以上装饰（修）标准；(5) 各类防盗门，各类材质门，门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰（修）标准；(6) 木质、塑钢、铝合金窗，各类金属材质防盗网、各类材质雨蓬，(7) 厨房、洗漱间、厕所达到水泥墙裙以上标准；(8) 厨房、厕所所有各类材质洗、刷类器皿及配套；(9) 室内各类间墙、水电设施齐全。	410
说明		1. 房屋主体征收补偿标准包括水、电、路三通，宅基地平整，超深基础等费用。 2. 房屋主体层高依《说明》修正，其余部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。 3. 房屋装饰（修）部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。 4. 以上补偿只限合法房屋装饰（修）。 5. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算。	

序号	结构	主体结构、装饰（修）要求	征收补偿标准
三	土木	1. 主体结构要求 (1) 砖石基础；(2) 土砖土筑或节砖墙；(3) 红瓦屋面；(4) 房屋四周水泥砖砌排水明沟或暗沟；(5) 房间给水、排水、电气工程；(6) 层高 3.2 米。	700
		2. 装饰（修）要求 (1) 室内地面（含防潮层）硬化或各类地面装饰以上装饰（修）标准；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂或各类材质墙裙；(3) 外墙正面和两侧粉刷或干粘石以上装饰（修）标准；(4) 顶面一级吊顶以上装饰（修）标准；(5) 各类防盗门，各类材质门，门、窗套为水曲柳或仿榉木板以上装饰（修）标准；(6) 木质、塑钢、铝合金窗，各类金属材质防盗网、各类材质雨蓬，(7) 厨房、洗漱间、厕所达到水泥墙裙以上标准；(8) 厨房、厕所有各类材质洗、刷类器皿及配套；(9) 室内各类间墙、水电设施齐全。	410
说明		1. 房屋主体征收补偿标准包括水、电、路三通，宅基地平整，超深基础等费用。 2. 房屋主体层高依《说明》修正，其余部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。 3. 房屋装饰（修）部分每缺少一项扣减 20 元/平方米。 4. 以上补偿只限合法房屋装饰（修）。 5. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算。	

附表 5—2

偏杂屋结构、设施要求及补偿标准

单位：元/平方米

等级	结构、设施要求	征收补偿标准
一等	<p>1. 结构要求： (1) 砖、石、混凝土基础；(2) 砖砌 24 墙工程；(3) 现浇、预制平顶红瓦屋面、天沟排水；(4) 房屋四周散水等设施齐全；(5) 配套给水、排水、电气工程；(6) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求： (1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板等装饰；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材质墙裙；(3) 天花一级吊顶以上装饰（修）标准；(4) 各类门窗装饰及配套。</p>	1100
二等	<p>1. 结构要求： (1) 砖、石基础；(2) 砌砖墙体工程；(3) 木架、红瓦等屋面或纤维板等平顶；(4) 房屋四周散水等设施齐全；(5) 配套给水、排水、电气工程；(6) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求： (1) 室内地面铺防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板等装饰；(2) 室内墙面贴瓷、刮涂、各类木制板材质墙裙；(3) 各类门窗装饰及配套。</p>	900
三等	<p>1. 结构要求： (1) 砖、石基础；(2) 土筑或节砖墙；(3) 各类瓦屋面；(4) 层高 2.2 米以上。</p> <p>2. 设施要求： (1) 室内地面（含防潮层）硬化及以上标准；(2) 室内墙面粉刷及以上标准；(3) 门窗设施齐全。</p>	700
说明	<p>1. 偏杂屋是指被征拆人主体建筑以外，依法搭建的为生产、生活服务的辅助性房屋，如厨房、厕所、畜禽舍等房屋。</p> <p>2. 有柱无墙的棚子一律计入房屋设施包干补偿范围。</p> <p>3. 偏杂屋不享受安置补助和奖励，无搬家、过渡费。</p>	

说 明

一、房屋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。有柱走廊按柱外围水平面积计算，有围护结构的阳台按其围护结构外围水平面积计算；无柱的走廊、无围护结构的阳台按其水平投影面积的一半计算。

砖混房室外楼梯，如有顶棚则按水平投影面积计算全部建筑面积，如无顶棚则按水平投影计算一半建筑面积。

二、住宅高于或低于标准层高的，每 10 厘米按该房屋结构主体补偿单价增减 3%。

三、房屋层高的测定方法为：砖木、土木、偏杂屋取室内地面至前后檐平均高度，砖混房取室内地面至屋顶落水檐口高度除以层数。

四、房屋架空层及瓦顶隔热（前后檐平均高度）的高度 2.2 米以下（不含 2.2 米）不予单独补偿，计入房屋层高系数补偿。

五、拆迁框架结构及企业生产性用房（除按第十三条规定进行补偿外）按以下情况给予补偿：

（一）框架结构要求：现浇钢筋混凝土梁、柱承重，框架结构的房屋主体部分按砖混结构住宅房屋主体补偿标准增加 20% 补偿。框架结构的认定，由县人民政府组织相关专家确定。

(二) 企业生产性用房单层层高加价标准。

1. 单层层高在 $>3.2-\leq 4.5$ 米的, 层高加价为该房屋主体补偿标准的 20%;

2. 单层层高在 $>4.5-\leq 5.5$ 米的, 层高加价为该房屋主体补偿标准的 30%;

3. 单层层高在 $>5.5-\leq 6.5$ 米的, 层高加价为该房屋主体补偿标准的 40%;

4. 单层层高在 >6.5 米的, 层高加价为该房屋主体补偿标准的 50%, 另 6.5 米以上每增加 0.1 米增加 3%补偿。

六、被征拆人办理了不动产权证的或集体土地使用证、房屋所有权证两证齐全的, 给予不超过 8000 元的办证补偿。

附表 6

搬家、过渡费补偿标准

单位：元

项目	单位	补偿金额	备注
搬家费	户·次	1500	<p>3人以上每增加1人增加150元</p> <p>1. 每户人数以公告后确定的人口为准。</p> <p>2. 被拆迁户的搬家费,按两次计算。</p> <p>3. 选择宅基地集中迁建安置和安置房安置的被拆迁户,过渡时间不超过24个月。由于征地方的责任延长过渡期的,经批准后按实际过渡时间补偿过渡费,其标准按每年30%递增。由于被拆迁户的责任延长过渡期限的,停发过渡费。选择货币安置的,过渡时间按不超过12个月计算。</p>
过渡费	户·月	800	<p>3人以上每增加1人增加50元</p> <p>4. 拆迁非住宅房屋不计算搬家费和过渡费。</p>

附表 7

征拆工作费用计提标准

项目	计提标准	备注
征拆服务费	依据服务质量比照征拆资金概算费用的 1.5% 计提	1. 由县自然资源局收取。 2. 收费对象为用地单位，不得向被征拆人收取
概算审查工作经费	按征拆资金概算费用计提，小于等于 5000 万元的，按 1% 计提；大于 5000 万元的，按 0.5% 计提	县自然资源局负责审核建设项目征拆拆迁补偿概算报告，概算审查工作经费由县自然资源局收取
征拆实施工作经费	按征拆资金概算费用计提，小于等于 5000 万元的，按 2% 计提；大于 5000 万元的，按 1.5% 计提	由从事现场宣传动员、现场调查、张榜公示、建（构）筑物的合法性认定、实施补偿、搬家腾地、现场清表、房屋拆除、建筑垃圾清运及委托评估等工作的征拆机构收取
误工补助费	1. 按 300 元/亩标准补助。 2. 有房屋拆迁的以被拆迁房屋总建筑面积为基数，按 5 元/平方米的标准增加补助	1. 误工费补助是指补助给直接参与和协助、配合征拆工作的村（居）委会工作人员（国家工作人员除外）的误工费用。 2. 误工费补助以村（居）委会为计算单位，不足 1 万元的按 1 万元计提

抄送：市资规局。