



祁阳市人民政府公报

◇ 本刊刊登的文件与正式文件具有同等效力 ◇

2023 年第 3 期
(总第 52 期)

主管

祁阳市人民政府

主办

祁阳市人民政府办公室

编辑委员会

顾问：蒋良铁 陈小平

主任：王启明

委员：肖霏霏 朱金权

周立志 文 键

周新民 胡爱民

江波涌 吴铭章

杨新文 李海军

杨满桥 唐 铭

编辑：王 猛

文亚雄 李 好

陈诗扬

目 录

市政府文件

祁阳市人民政府关于印发《祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》的通知

(祁政发〔2023〕8号 QYDR—2023—00007) …………… (3)

发布政令 公开服务 指导工作 服务社会

市政府办公室文件

祁阳市人民政府办公室关于进一步规范和完善集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置工作的意见

（祁政办发〔2023〕14号）……………（32）

祁阳市人民政府办公室关于印发《祁阳市农村住房建设管理办法》的通知

（祁政办发〔2023〕15号 QYDR—2023—01008）……………（39）

编辑出版

《祁阳市人民政府公报》

编辑部

电话：0746—3219980

传真：0746—3221632

邮箱：yzqyzb@126.com

地址：祁阳市长虹街道

金盆西路 133 号

邮编：426100

准印证号：

湘祁新出准字〔2015〕4号

赠阅范围

全体市级领导

市人大代表、政协委员

市直各部门、单位

各级驻祁有关单位

镇、街道，村、社区

市内重点企业

其他公共场所等

祁阳市人民政府 关于印发《祁阳市集体土地及集体土地上 房屋征收补偿安置实施细则》的通知

祁政发〔2023〕8号

QYDR—2023—00007

各镇人民政府、街道办事处，市直各单位，中央、省、永州市驻祁各单位：

《祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》已经2023年9月16日祁阳市人民政府第40次常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

祁阳市人民政府

2023年10月9日

祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步规范集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置(以下简称征收补偿安置)工作，维护被征收人的合法权益，保障各项目建设顺利进行，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》《永州市集体土地与房屋征收补偿安置办法》等有关规定，结合祁阳实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内因征收集体所有的土地，涉及土地、房屋征收补偿安置和青苗及其他地上附着物补偿的，适用本实施细则。

农村集体经济组织成员建制转为城镇居民后，其原有剩余土地需要征收，涉及征收补偿安置的，按照本实施细则执行。

农村集体经济组织成员建制转为城镇居民后，其原有剩余土地需要征收，涉及征收补偿安置的，按照本实施细则执行。

非农业建设经批准使用国有农场、林场、牧场、渔场的土地，以及镇村公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织集

体所有的土地,其征收补偿安置参照本实施细则执行。

涉及国防、高速公路、铁路、水利工程等列入国家、省重点基础设施项目征收补偿安置另有规定的,从其规定。

第二章 征收管理

第三条 市人民政府负责本行政区域内的征收补偿安置工作。市人民政府成立市征收补偿安置工作领导小组(以下简称征收领导小组),负责指导拟定和统筹组织实施全市土地及房屋征收补偿安置政策及工作措施,制定年度计划,下达工作任务,协调解决工作中存在的突出困难和主要问题。市人民政府在规划区范围内征收土地,在符合《祁阳市国土空间规划》和年度供地计划的前提下,实行按需征地,妥善安置、精准拆迁,不再实行全征全拆。

第四条 市自然资源局作为征收补偿安置的工作部门(以下简称征收部门),负责全市征收补偿安置工作的管理、指导和监督。市土地和房屋征收补偿事务中心(以下简称征补中心)承担征收部门补偿安置的具体事务性工作。

各镇人民政府(街道办事处)按照属地管理原则,组建征收补偿安置工作专班,负责落实市委、市人民政府安排在本辖区内的征收补偿安置工作。

市发展改革、财政、纪委监委、人社、

民政、住建、公安、农业农村、住房保障、林业、审计、市场监管、税务、司法等部门依照各自职责做好相关工作。

被征地集体经济组织、村(居)民和其他权利人(以下统称被征收人)应当服从国家征收的需要,支持和配合征收工作。

第五条 市设立征收补偿安置资金专户,实行专户专账管理,确保征收补偿安置资金专款专用。征收补偿安置资金必须在实施征收工作前足额拨付到专用账户,实行统一管理。

第六条 市人民政府建立征收补偿安置信息公开制度,被征收土地的批复、范围、补偿标准、安置方案等相关信息将在市人民政府门户网站上主动公开。

第七条 市人民政府将征收补偿安置工作纳入年度考核,对在征收补偿安置工作中作出突出贡献的有关单位和个人,给予适当奖励。

第三章 征收实施程序

第八条 因公共利益需要确需征收集体土地的,由市人民政府发布《征收土地预公告》,将征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排等内容,在拟征地所在的镇(街道)政务公开栏、村(居)务公开栏以及村民小组进行公告,公告时间不少于10个工作日。

第九条 《征收土地预公告》的拟

定、张贴由市征补中心负责。征收土地预告发布时,市征补中心应当书面通知市自然资源、住建、农业农村、税务、林业、市场监管等相关业务部门在办理拟征收范围内涉及被征收人的相关手续时,应当告知当事人自征收土地预告发布之日起,其办理的下列手续不作为补偿安置的依据:

(一)新建、改建、扩建房屋或其他建(构)筑物,办理房屋变更或土地流转手续,核发房屋和土地等不动产权属证书。

(二)新批宅基地或其他集体建设用地。

(三)突击进行室内室外装修(饰)。

(四)办理生态农业、畜牧水产养殖休闲娱乐等经营性手续。

(五)以拟征收房屋为经营场所办理市场、税务或其他注册登记手续。

(六)抢栽抢种花卉、苗木、中药材或超正常密度补植及葬坟、修坟等。

(七)其他不当增加补偿费用的行为。

被征收人实施上述行为或者有关单位、个人违反前款规定擅自办理手续的,均不得作为补偿安置的依据。

第十条《征收土地预告》发布后,市征补中心应对拟征地的权属、地类、用途、位置、面积、范围及地上建(构)筑物、附着物和青苗等进行现状调查。拟征收土地现状调查结果由被征收土地所有权人盖章确认及 3 名以上被征地农民签

字见证;拟征收土地上农村住宅、青苗和其他地上附着物调查结果由附着物所有权人、使用权人签字确认。不同意签字或者因客观原因无法签字的,市征补中心也可以对调查结果予以公证或者采取摄影、摄像等方式固定相关证据。拟征收土地现状调查结果公示不少于 5 个工作日。

在开展土地征收调查的同时开展社会稳定风险评估。社会稳定风险评估报告应当载明拟征收土地概况、用途、所在村组和其他利害关系人的意见等内容,明确社会稳定风险点和风险等级,提出风险防范措施和处置预案。

第十一条 市人民政府依据土地现状调查和社会稳定风险评估结果,组织市自然资源、财政、农业农村、人社等部门拟定征收补偿安置方案,征收补偿安置方案应当包括征收目的、征收范围、土地现状、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。征收补偿安置方案拟定后,应当在拟征收土地所在的镇(街道)政务公开栏和村(居)务公开栏及村民小组予以公告,公告时间不少于 30 日。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征收补偿安置方案公告规定的期限内进行补偿登记。未在规定期限内登记的,以公示的土地现状调查结果作为征收补偿安置依据。

在征收补偿安置方案公告期内,最迟在公告期满后 5 个工作日内,如有二分之

一以上被征地的农村集体经济组织成员认为征收补偿安置方案不符合法律、法规规定的,或被征地农村集体经济组织或者被征地农村集体经济组织成员或者利害关系人申请听证且符合听证相关规定的,市人民政府将在公告期满后 15 日内组织听证。认为确需修改的,组织修改,并重新公布,公布时间不少于 5 个工作日;在规定期限内未提出听证的,视为无意见或放弃听证。

第十二条 征收补偿安置方案确定后,由市自然资源局与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征收补偿安置协议。征收补偿安置协议应当依法约定征地补偿费用的支付期限、方式、交付土地的期限、条件等。

对个别确实难以达成征收补偿安置协议的,市人民政府在申请征收土地时如实说明。

第十三条 征收土地预公告发布后,市自然资源局应当按照《中华人民共和国土地管理法》第四十六条的规定组织资料,按程序报请市人民政府向有批准权的人民政府申请征收土地。

征收土地申请经依法批准后,市人民政府自收到批准文件之日起 15 个工作日内在拟征收土地的镇(街道)政务公开栏和村(居)务公开栏及村民小组发布征收土地公告。

第十四条 市人民政府应当自征收

土地公告发布后,对已经签订征收补偿安置协议的,将征地补偿费用足额支付到位;对未签订征收补偿安置协议的,应当及时作出征收补偿安置决定并依法送达后,将所涉及的征地补偿费用存入指定银行账户。

已经签订征收补偿安置协议且征收补偿安置费足额支付到位后,被征收人在规定或约定的期限内拒不腾地的,由市人民政府责令限期腾地;逾期不腾地的,依法申请人民法院强制执行。

第十五条 对符合参保条件的被征地农民社会保障对象,按照被征地农民社会保障相关政策执行,从征地补偿费中计提 10%用于被征地农民社会保障。

第四章 土地、青苗及其他附着物征收补偿

第十六条 征地补偿标准按照祁政发〔2022〕2 号文件公布的标准执行。如上级文件对征收补偿标准进行调整的,按调整文件执行。征收土地面积由有资质测量机构据实测量确定,补偿面积按水平投影面积计算。

征收专业菜地、专业鱼池(塘)的补偿标准按同一片区的水田标准执行。

第十七条 青苗补偿费按下列规定补偿:

(一)被征地的青苗补偿费按本实施

细则规定的标准执行（详见附件 2、3、4、5、6、7）。对于混栽（种）的经济作物，按其中主要作物的补偿标准予以补偿。

（二）城市规划区内，对未违规抢种抢栽和未超常规超密度种植作物的土地，除正常标准补偿外，另按控规控违予以奖励；奖励标准为稻田 1 万元/亩，旱土、菜地 8000 元/亩，山塘 2000 元/亩，荒山 1500 元/亩。对于超常规超密度栽种的苗木，最高补偿费不得超过 2.5 万元/亩。

（三）经市林业、农业农村、市场监管等行政主管部门批准的大型名贵花卉苗木基地，由市自然资源部门核实，给予搬迁移栽补助（详见附件 8）。

第十八条 附属设施补偿费按下列规定补偿：

（一）被征收房屋以外的其他设施和其他地上附着物，按本实施细则规定的标准给予补偿（详见附件 10）。

（二）被征收土地上需要迁移的坟墓，经核实后按本实施细则规定的标准给予补偿（详见附件 9）。

（三）征收有合法批准用地手续的砂石场、预制场、砖场和石材加工、生产、销售企业等，按本实施细则规定的标准给予补偿（详见附件 11）。

需要迁移征地范围内的电力、通信、燃气、给排水等公共设施的，由用地单位与业主单位协商解决，已废弃或未利用的不予补偿。

第十九条 经市有关部门确认，灌溉水塘须重建的，按水塘正常水量支付 15 元/立方米的还塘补助，原塘基的砖、石、混凝土护坡等按本实施细则规定补偿，由镇（街道）统一组织实施；水渠、道路需要重建的，由用地单位恢复或按本实施细则规定给予补偿。

第五章 房屋合法性及安置人员资格认定

第二十条 在实施房屋征收过程中，市人民政府组织市自然资源、住建、公安等部门和镇（街道）、村（社区）等有关单位对被征收房屋合法性进行审查，经公示无异议后给予认定。

第二十一条 征收集体土地上房屋以建设用地批准书、不动产权证或其他合法有效证件记载的房屋占地面积、建筑面积、使用性质、建筑年限为依据进行补偿和安置。

第二十二条 自本实施细则施行之日起，对被征收房屋的补偿及面积认定按照下列规定执行：

（一）认定为合法建筑的，应当给予补偿。

（二）认定为未超过批准期限的临时建（构）筑物的，按重置价并结合使用年限给予补偿。

（三）认定为违法建筑或者超过批准

期限的临时建（构）筑物的，不予补偿。

（四）建房批准文书中明确应拆除而未拆除的旧房及相关附属设施，不予补偿。

（五）持有房屋所有权证或不动产权证的，以权证载明的面积为准。

（六）持有乡村规划许可证或者宅基地批准文书并载明了建筑面积的，以载明的建筑面积为准，但实际建筑面积小于载明的建筑面积的，以实际建筑面积为准；未载明建筑面积的，以乡村规划许可的建筑面积为准。

（七）依法享有一户一宅合法权益但权证不齐全的，经审查被征收人具有村民建房资格，但因政府规划控制停办建房审批手续的，按照农村村民每户宅基地面积标准（分耕地、其他土地、村内空闲地和原有宅基地等不同情形）和乡村规划情况核定建筑面积予以补偿，但应按补偿标准的5%扣除被征收房屋建设手续费。超出农村村民每户宅基地面积标准和乡村规划的部分视为违法建筑，不予补偿。

（八）按照“一证一户”的原则，对在同一栋房屋中居住的，无论是否分户、分家，均只对原合法批准或登记的权利人进行补偿和安置。

因历史原因，同一被征收人有多处合法房屋被征收的，只能选择一处房屋进行安置，其余房屋只能按照重置价进行补偿。

第二十三条 集体经济组织成员分、立户应经市公安、民政等部门按以下原则

认定：

（一）在被征收房屋的产权中，有两人以上（含两人）家庭常住成员的，按婚姻状况（以结婚证为准）确定户数，若被征收人直系亲属达到法定婚龄或已结婚，但因没有住房而未能分户等情况确需分户的，由市自然资源、农业农村部门和镇（街道）提出，报市征收领导小组审查认为符合分户条件的，在征收补偿安置时可按分户处理，但夫妻、父母与未成年子女、未成年人之间不得分户。

（二）离婚分户必须同时具备以下条件：

1. 必须以当地民政部门颁发的离婚证书或人民法院离婚判决书等法律文书为依据，且离婚双方未共同生活或有一方再婚的。

2. 离婚证书载明的时间必须在《征收土地预公告》发布之前。

第二十四条 镇（街道）组织村（社区）、组对集体经济组织成员资格予以认定。市人民政府组织市自然资源、公安、住建等部门和镇（街道）、村（社区）依据集体经济组织成员资格认定结果对被安置人员资格进行审查，并予以公示。审查结果作为征收补偿安置的依据。

第二十五条 与被征收房屋有关人员，有下列情形之一的应予安置：

（一）户籍在本集体经济组织，依法享有农村土地承包经营权和集体收益分

配权,并在集体经济组织内部享有权利和承担义务的人员;或者户籍在本集体经济组织,虽未享有农村土地承包经营权但属本集体经济组织成员的子女。

(二)原属本集体经济组织成员,后取得蓝印户籍或因农转非丧失集体土地承包经营权,但未纳入国家机关或企、事业单位社会保障体系,仍实际居住、生活在原地(原籍),被征收房屋为其唯一住宅用房的。

(三)原籍在被征收集体经济组织的现役军人(符合退役军人就业安置政策的除外)、大中专院校在校学生、服刑人员。

(四)婚后户籍一直未迁出(外嫁女)或婚后户籍迁入女方(入赘)户籍所在地,且该户婚嫁地或原籍确无宅基地或住房的。

(五)依法收(领)养的子女,并在征地公告发布前办理了户籍入户登记的。

(六)法律法规和政策规定应予安置的其他人员。

第二十六条 与被征收房屋有关人员,有下列情形之一的,不予安置:

(一)未依法承包被征地集体经济组织土地、未享受被征地集体经济组织成员权利,并未承担相关义务的人员(含寄住、寄养、寄读、空挂户籍等人员)。

(二)非本集体经济组织人员(含城镇居民)通过继承、祖遗等途径在征收土地范围内取得合法房屋的所有权人,或本

集体经济组织成员通过继承、祖遗等方式在征收土地范围内取得合法房屋但在征收区域外另有合法宅基地房屋的所有权人。

(三)在历次征收中已安置的人员,安置住房二次征收的除外。

(四)户籍在被征地集体经济组织的国家机关、国有企业、事业单位的在编工作人员及离退休人员。

(五)征地公告发布后、签订房屋征收与补偿协议前死亡的人员。

(六)正常婚嫁后已迁出户籍或户籍返迁原籍生活但未被认定集体经济组织成员资格的。

(七)法律法规和政策规定不应纳入安置的人员。

第二十七条 应当安置人员资格认定,以征收土地预公告发布日期为认定截止日。

第六章 房屋征收补偿安置

第二十八条 坚持“尊重历史、注重现实、实事求是、依法依规”的原则,在祁阳市范围内分区域按照房票安置(市场化安置)、货币补偿安置、集中迁建安置和分散迁建安置三种方式进行安置,鼓励选择房票安置。

第二十九条 市场化安置又称房票安置,是指被征收人在规定期限内签订房

屋征收补偿协议后,征收实施单位向被征收人发出房票,被征收人持房票在祁阳市范围内向已与祁阳市人民政府部门签订同意使用房票协议的房地产开发企业购买商品住房(含住宅、商业用房),以房票充抵购房款的房屋征收补偿安置方式。

第三十条 征收城市规划区范围内的,采取房票安置、货币补偿安置两种安置方式,符合条件的安置对象以户为单位选择其中一种安置方式。

(一)实行房票安置的按照以下规定执行:

1. 房屋征收补偿款按重置价结合成新补偿计入房票票面金额。(详见附件1)

2. 对符合安置条件的被征收人,按28万元/人的标准发放安置补偿费,计入房票票面金额。

3. 对积极主动配合工作、限期内签约腾地腾房的被征收人,奖励7万元/人,计入房票票面金额。

4. 安置转型补贴。被征收人积极主动选择房票安置,按上述标准补偿后,额外给予上述房票总额10%的安置转型补贴,计入房票票面金额。

5. 税收优惠。凭房票购房的,购房契税(不含超过房票票面金额购买的建筑面积)依法进行减免,或由财政全额补贴。

6. 房票计息。房票自发放之日起2年内,按照中国人民银行公布的2年同期的定期存款基准利率计息,房票使用时少

于2年的,按照2年时间计息,计息时间最多不超过2年;所计利息在房票使用(兑付)时进行结算。

7. 购房补贴。凭房票购房的,由市财政按购房的建筑面积(不含超过房票票面金额购买的建筑面积)给予240元/平方米的购房补贴。

8. 购房优惠。使用房票购买商品住房时,不限制购买面积、用途类型,且在房地产企业对外公布的其他优惠上,再享受2%—10%的购房优惠。具体优惠比例,由市住建部门与各房地产开发企业协商签约确定。

9. 过渡安置费、搬家费。按1000元/户/月的标准,给予6个月的过渡安置费;按4000元/户的标准支付搬家费。

10. 房票有效期为36个月,经批准,可延期24个月,有效期自房票发放之日起计算。房票可以转让、买卖、赠与、继承,但必须在房屋征收实施单位和房票服务中心备案。

根据被征收人意愿可将土地补偿款、青苗补偿款、过渡安置费、搬家费纳入房票票面金额,但该部分房票金额只享受以上条款中的税收优惠、房票计息、购房补贴、购房优惠,不享受安置转型补贴。

(二)实行货币补偿安置的按照以下规定执行:

1. 房屋征收补偿费按重置价结合成新补偿(详见附件1)。

2. 对符合安置条件的被征收人, 按 28 万元/人的标准进行安置。

3. 按 1000 元/户/月的标准, 给予 6 个月的过渡安置费; 按 4000 元/户的标准支付搬家费。

(三) 鼓励安置方式转型。

城市规划区范围内的被征收人, 在本实施细则施行前, 已签约但未支付补偿安置资金的, 鼓励将原安置方式转换为房票安置, 享受房票优惠政策(原已领取了过渡安置费、搬家费的, 不再重复发放)。

城市规划区范围内的被征收人, 在本实施细则施行前, 已签约未落实集中迁建的, 或已签约已落实(或部分落实)集中迁建的, 鼓励其将安置用地全部转换为房票安置, 享受房票优惠政策(原已领取了过渡安置费、搬家费的, 不再重复发放)。如愿意将部分(或剩余未落实部分)安置用地转换为房票安置, 以户为单位(被征收人家庭以 3 人组成基本户), 每户最多只能选择两壕宅基地用于安置, 其余家庭成员可按 35 万元/人的标准(28 万元/人的安置补偿费和 7 万元/人的安置奖励)转换为房票安置, 房票安置部分享受房票优惠政策(10%的安置转型补贴除外; 原已领取了过渡安置费、搬家费的, 不再重复发放)。

城市规划区范围内的被征收人, 在本实施细则施行前, 已签约已部分支付补偿安置资金的, 鼓励转换为房票安置, 房票

安置部分享受房票优惠政策(原已领取了过渡安置费、搬家费的, 不再重复发放)。

第三十一条 征收城市规划区范围外的, 实行房票安置、集中迁建安置和分散迁建安置。安置用地由镇(街道)、村(社区)负责调整, 调整土地的相关费用列入项目用地供地成本。具体补偿安置方式及标准, 以市人民政府公布的所涉项目的征收补偿安置方案为准。

(一) 实行集中迁建安置的按照以下规定执行:

1. 被征收人家庭以 3 人组成基本户(子女已婚分户的, 父母必须伴靠 1 个子女; 未成年子女必须伴靠父母), 严格按照“一户一宅、拆旧建新”的原则, 以户为单位每人安置宅基地 40 平方米, 但每户安置面积最低不少于 80 平方米, 不能超过《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十四条第三款规定的标准。

2. 项目业主负责安置地的三通一平(三通指通水、通电、通路, 一平指场地平整); 征地实施单位负责统一办理宅基地建设手续; 安置地性质为集体土地, 安置地上的房屋建设坚持“统一规划、统一设计、统一管理、统一建设”。

(二) 实行分散迁建安置的, 在符合土地利用总体规划和村庄建设规划的前提下, 由被征收人按照农村村民住宅建设用地有关规定申请宅基地, 办理相关手续

后,在规定的过渡期限内自行建设好房屋。超过过渡期限的,征收部门不再支付过渡费。分散迁建安置的宅基地、水、电、路、基础超深、新房审批等补助,以被征收房屋合法正房占地面积为基数,按400元/平方米的标准补助。

第三十二条 征收非住宅房屋、城镇居民在农村的合法房屋、非本集体经济组织成员的合法房屋,按照房屋征收重置价补偿,不予安置。被征收房屋的共有产权人在集体经济组织土地上还有其他房屋的,不予安置。

已迁入的非本集体经济组织成员确系无法迁回原籍,房屋征收后生活确有困难且他处无住房的,符合保障性住房分配条件,经申请可获得政府按规定提供的保障性住房。

第三十三条 征收集体土地上生产经营性企业的合法建(构)筑物按下列规定补偿:

(一)依法取得集体土地使用权手续兴办生产、经营性企业,被征收人具有合法有效经营证照和依法纳税证明,且在征收土地预告发布前连续经营6个月以上的,对实际用于经营的部分,按同类结构房屋征收标准增加30%予以补偿(包括但不限于生产设备的拆除安装、搬运等其他一切费用);对因征收造成其停产停业损失的,应当给予被征收人或者房屋使用权人不超过被征收房屋同类结构房屋价

值10%的停产停业损失费。商品和营业用具等自行处置,不再另行补偿,也不再安排重建或给予其他安置。未依法取得集体土地使用权手续兴办企业的或无合法经营证照或证照过期失效的,不予增加补偿也不支付停产停业损失费。

(二)原属合法住宅用房,被征收人擅自改变房屋用途作经营性用房的(如小卖部、理发店、诊所及从事其他小型生产经营活动),仍按原房屋性质予以补偿。但对已办理了营业执照、经营许可、税务登记证明,且在拟征收土地预告发布前连续经营6个月以上的,可对实际用于经营的部分,按同类结构房屋征收标准增加24%的补偿(包括商品及营业用具自行处理等因搬运需要补偿的一切费用)。工商营业执照、税务登记证、纳税证明每缺少一项减少8%的补偿费,但实际补偿面积最高不得超过120平方米。

(三)依法批准的“农家乐”、畜禽养殖用房,按同类结构房屋征收标准增加30%的补偿,不再另行支付装修及设施补偿、停产停业损失费,也不再安排重建或给予其他安置。

(四)征收学校、医院、寺庙、教堂、村委会、养老院等公益事业用房,按同类结构房屋征收标准增加30%的补偿,用于解决物品搬运处置、人员过渡、重建地取得等费用。

(五)房屋征收涉及承租人搬迁的,

由被征收人负责动员搬迁。营业或生产补偿应支付给承租人,但租赁双方另有约定的除外。

第三十四条 本实施细则实施后城市规划区范围内征收集体土地不再安排被征收村组的预留地。鼓励对原已预留给村组的土地进行征收,补偿价格按现行价格双倍标准执行。

第三十五条 征收住宅房屋按以下规定支付搬家费和过渡安置费:

房票安置、货币补偿安置、集中迁建安置和分散迁建安置按 4000 元/户支付搬家费(标准为 2000 元/户/次,支付 2 次),并给予过渡安置费 6000 元/户(标准为 1000 元/户/月,补助 6 个月)。

搬家费和过渡安置费一次性支付。被征收人不服从安排或自身原因造成超期过渡的,不增加过渡安置费。

征收非住宅房屋不计算搬家费及过渡安置费。

第三十六条 被征收人积极主动配合征收补偿安置机构开展入户调查摸底、丈量登记面积、认定权属性质及用途的,按被征收合法正房建筑面积给予 80 元/平方米的奖励。

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议的,按被征收合法正房建筑面积给予 100 元/平方米的奖励(临时建筑和机关、企业事业单位房屋除外)。在规定期限内搬迁腾地的,按被征收合法正房建筑面积再给予 100 元/平方米的奖

励。未按期签订房屋征收补偿安置协议和未按期腾地的,不予奖励。

本市行政区域内因征收集体土地须征收住宅房屋的,除上述奖励外增加支持工作奖、自觉控违奖。

(一)支持工作奖。对支持工作在规定的时限前腾空并自行拆除房屋的被征收户设立支持工作奖。在规定腾空并自行拆除房屋的时限内腾房交地的给予 1 万元奖励。在规定腾空并拆除房屋的时限后拆除的不予奖励。

(二)被征收人没有违法改建、扩建等不当增加补偿费行为的,按 1 万元/户的标准给予自觉控违奖。

第七章 法律责任

第三十七条 被征收集体经济组织和个人在征收补偿过程中有下列情形之一,情节轻微的,由相关行政机关依法予以处罚;构成犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任;造成经济损失的,依法承担民事责任:

(一)提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍、土地承包合同等证明材料或冒名顶替骗取征收补偿安置的。

(二)煽动、组织或参与闹事,影响社会稳定的。

(三)阻碍征收工作,妨碍依法执行公务的。

(四)阻碍国家建设正常进行的其他违法行为。

第三十八条 单位和个人不履行或

不正确履行职责，有下列情形之一的，依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）不严格执行国家和省、永州市、祁阳市征收政策，擅自提高或降低征收补偿安置标准，损害国家、集体利益或被征收人合法权益的。

（二）在工作中违法违规操作，与被征收人恶意串通、弄虚作假，损害国家、集体利益的。

（三）违规审批宅基地和其他集体建设用地，违规审批新建、扩建、改建房屋，违规办理户籍迁移、户籍转换或家庭分户（立户），违规核发或延续登记工商营业执照及其他证照，违规批准土地、房屋流转或变更土地、房屋用途的。

（四）违规审批畜牧水产养殖、花卉苗木基地、“农家乐”及其他农业设施的。

（五）在土地和房屋丈量（测量）登记、房屋补偿面积认定、安置人口认定、家庭分户（立户）及相关补偿中弄虚作假、套取补偿安置费用，骗取、虚报、冒领、私分征收补偿资金，挪用、截留、克扣、拖欠征收补偿费用，擅自涂改征收档案资料、提供虚假证明材料的。

第八章 附则

第三十九条 有关术语解释。

（一）本实施细则所称城市规划区，是指已批准的城市开发边界线（高新区的

白水片区和黎家坪片区除外）。

（二）本实施细则所称房屋征收应安置人员，是指被征收房屋所有权人及其共同居住生活的配偶、父母、子女、儿媳、孙子（女）等，不包括暂住、寄住和投靠人员。其户籍在被征地集体经济组织，依法享有农村土地承包经营权利，参与被征地集体经济组织分配，在被征地集体经济组织内部享有权利并承担义务，依法纳入集体经济组织所在地农村医保、失地农民社保等基本生活保障体系，且有合法建房用地手续，符合宅基地审批条件被征收的家庭常住人员。

（三）本实施细则所称“户”，是指本集体经济组织且在征地时依法享有农村集体土地承包经营权的在册农业家庭。

（四）本实施细则所称合法正房，是指在经依法批准的宅基地上修建用于居住和生活的房屋，不包括偏屋、杂屋等。

第四十条 本实施细则于2023年10月9日起施行，有效期5年。本市其他涉及集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置的相关政策文件与本实施细则规定不一致的，以本实施细则规定为准。

本实施细则施行前，已办理征地审批手续，并发布征收补偿安置方案公告的，按公告确定的标准执行；本实施细则施行前，虽已办理征地审批手续，但尚未实施具体征地，未发布征收补偿安置方案公告的，按照本实施细则施行。

- 附件：1. 祁阳市征收集体土地上房屋重置价补偿标准
2. 祁阳市征收集体土地专业菜地、专业鱼池（塘）补偿标准
3. 祁阳市征收集体土地水田、水塘、旱地及其他田地等补偿标准
4. 祁阳市征收集体土地药材补偿标准
5. 祁阳市征收集体土地果树、经济林类补偿标准
6. 祁阳市征收集体土地成片用材林木、零星树木、竹类补偿标准
7. 祁阳市征收集体土地零星花卉、苗木补偿标准
8. 祁阳市征收集体土地苗圃搬迁移栽补助标准
9. 祁阳市征收集体土地迁移坟墓补偿标准
10. 祁阳市征收集体土地生产生活设施及其他地上建（构）筑物补偿标准
11. 祁阳市征收集体土地砂石场、预制场、砖场等补偿标准
12. 集体土地及集体土地上房屋征收流程图
13. 各类房屋计算说明

附件 1

祁阳市征收集体土地上房屋重置价补偿标准

房屋类别	补偿价格	主要特征
钢混结构	1600元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桩基础或筏板基础，承重部分全部为钢筋混凝土框架结构。 2. 现浇楼面、屋面、楼梯、天沟，层高 3 米以上，屋面上部有架空隔热层或平坡型隔热层框架间均为 24 厘米眠墙填充。 3. 外墙全粉饰，贴外墙砖，有琉璃饰物及石质材料贴面。 4. 客厅、卧室、生活配套房为实木地面，其余为石质或瓷砖地面。 5. 木制或石膏、金属物饰顶，有木制墙裙，固定壁柜、门、窗套全包装饰。 6. 防盗门、防盗窗、铝合金门窗。 7. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、卫设施齐全（全装修房、室）。 8. 水、电进户，排水设施齐全。
砖混结构	一等 1350元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桩基础或深度在 2.5 米以上的砼现浇基础，承台或圈梁结构。 2. 全部为眠墙、水泥或混合砂浆砌筑，现浇楼梯、客厅、厨房、卫生间地面和圈梁、过梁、挑梁、砼柱、天沟，有隔热屋或坡屋面盖瓦，房屋结构完整，标准层高为 3 米以上。 3. 外墙全粉饰，贴外墙砖，有琉璃物及石质材料贴面。 4. 客厅、卧室、生活配套房地面为实木地面；其余为石质或瓷砖地面。 5. 木制或石膏、金属物饰顶，有木制墙裙，固定壁柜、门、窗套全包装饰。 6. 防盗门、防盗窗、铝合金门窗。 7. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、卫设施齐全（全装修房、室）。 8. 水、电进户，排水设施齐全。
	二等 1250元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 标准砖石基础，钢筋砼地梁、圈梁、部分构造柱，厨房、厕所楼面、楼梯、天沟均现浇，其他楼面预制板，屋面上部有架空隔热层或者平坡型隔热屋。 2. 全部为眠墙、混合砂浆砌筑，房屋结构完整，标准层高为 3 米以上。 3. 外墙全粉饰，部分贴外墙，有琉璃物及石质材料贴面。 4. 客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石质材料贴面，部分实木地面。 5. 木制或石膏角线、木制或其他材料墙裙，部分固定壁柜、部分门、窗套装饰。 6. 防盗门、防盗窗、铝合金门窗，部分木制门、窗带纱。 7. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、卫设施齐全。 8. 水、电进户，排水设施齐全。

砖混结构	三等	1150 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 标准砖石基础，钢筋砼地梁、钢筋砼预制楼面、屋面、楼梯、天沟、有柱檐廊，屋面上部架空隔热层或平坡型隔热层，房屋结构完整，标准层高 3 米以上。 2. 24 厘米眠墙，部分斗砖。 3. 外墙部分粉饰，内墙粉刷涂料罩面。 4. 客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石质材料贴面，部分水泥或其他饰面材料。 5. 木制或石膏线、有固定壁柜、部分墙裙、门套、木制门、窗带纱，普通防盗门、窗，部分铝合金窗。 6. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
砖木结构	一等	900 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 标准砖石基础，瓦屋面，前后檐口高度不低于 3 米。 2. 空斗砖墙，部分眠墙，有圈梁、过梁、砖柱结构，天沟、隔热层。或坡屋面盖瓦，房屋结构完整。 3. 客厅、卧室、生活配套房地面为瓷砖或石材贴面，外墙有部分粉饰或瓷砖贴面。 4. 普通内墙面、顶棚装饰、木制门、窗带纱。防盗网，部分铝合金窗。 5. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
	二等	850 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 标准砖石基础，24 厘米斗墙和部分眠墙，瓦屋面，有砖柱结构，前后檐口高度不低于 3 米。 2. 客厅、卧室、生活配套房地面为部分瓷砖，外墙有粉饰。 3. 普通内墙面、木制门、窗带纱，有防盗网。 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
	三等	800 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 木柱屋梁，半土、半砖、木板墙或填充墙，瓦屋面，前后檐口高度不低于 2.8 米。油漆木制门窗，室内水、电、卫生设施和厨房设施配套齐全。 2. 空斗砖墙或土砖、土筑墙，有隔热层。坡屋面盖瓦，房屋结构完整。 3. 室内地面为水泥，外墙为清水墙，门、窗齐全，带纱，室内全粉饰，带防盗网。 4. 厨房、卫生间设施配套齐全，室内水、电、排水设施齐全。
土木结构	一等	700 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土筑混砌墙，木屋架，瓦屋面，前后檐口高度 2.8 米以上。 2. 水泥地面或三合土地面，门、窗齐全，带纱，室内全粉饰。 3. 室内水、电、卫生间设施和厨房设施配套齐全。
	二等	650 元/平方米	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土筑混砌墙，木屋架，瓦屋面，前后檐口高度 2.8 米以上。 2. 水泥地面或三合土地面，普通门窗。 3. 简单的水、电设备。

	三等	600 元 /平方 米	1. 无独立山墙，24 厘米斗墙或 12 厘米墙，檐口高度 2.2 米以上。 2. 各类材料砌筑墙体，三合土地面或水泥地面，材料、屋面完整。 3. 油漆木制门窗，简易水电进户。
简易结构	一等	500 元 /平方 米	1. 基础深度 0.5 米，18 厘米红砖墙，钢管铁皮屋面，檐口高度 2.8 米以上。 2. 水泥地面或瓷砖地面，油漆木制门、窗、通水通电。
	二等	350 元 /平方 米	1. 基础深度 0.5 米>12 厘米墙或杂砖墙，瓦屋面，檐口高度 1.8 米以上。 2. 三合土地面或水泥地面，油漆木制门、窗，简易水电进户。 3. 木板平房、砖坯房。
	三等	300 元 /平方 米	砖木柱、简易门窗、石棉瓦、杉皮壳、油毛毡等房。 油漆木制门、窗，简易水电进户。
	四等	150 元 /平方 米	盖石棉瓦、油毛毡、杉皮壳的厕所、牛栏、猪栏及厂棚等。
<p>说明： 1. 结构标准符合等级要求，但装饰标准有二项以上达不到标准的，套用下一个类别。 2. 装饰标准符合类别等级，但结构标准有一项以上达不到标准的，套用下一个类别。 3. 本补偿标准含室内外装饰、装修。 4. 房屋主体补偿每缺少一项扣减 10—30 元/平方米。 5. 层高每增减 10 厘米，按房屋主体补偿价增减 1%。 6. 房屋装（修）饰补偿每增减一项增减 10—20 元/平方米。</p>			

附件 2

祁阳市征收集体土地专业菜地、专业鱼池（塘）补偿标准

单位：元/亩

土地种类	类别	青苗补偿费	备注
专业菜地	一	7000	<p>1. 专业菜地，指市级（含市级）以上人民政府或农业行政主管部门批准范围内常年耕种并有相关配套设施的蔬菜基地（蔬菜基地范围以外种植的蔬菜不按此标准补偿）。</p> <p>2. 市级（含市级）以上人民政府或农业行政主管部门批准的专业蔬菜村，只有批复文件、一年内承包农户未种植蔬菜的，按实际种植农作物补偿青苗费。抛荒或未耕种的不予补偿。</p> <p>3. 一类菜地为土质肥沃，有灌溉设施、地势平坦、常年耕种的高产菜田或大棚菜地；二类菜地为土质肥沃，自流灌溉，常年耕种的菜田、平土或梯耕菜地。</p>
	二	6000	
专业鱼（池）塘	一	5000	<p>1. 专业鱼（池）塘指市级（含市级）以上人民政府或畜牧水产行政主管部门批准并颁发水产养殖使用证、自动排灌、不承担灌溉任务的精养鱼（池）塘，视产量和排灌充氧设施分一、二类。不符合以上条件的精养鱼塘不按此标准补偿。</p> <p>2. 市级（含市级）以上人民政府或畜牧水产行政主管部门批准并颁发专业水产养殖证的鱼（池）塘，实施征地时未养殖的，按一般水（池）塘补偿。</p> <p>3. 鳖、龟、蛙、虾、蟹等特种养殖一般按补偿标准的 120%—150% 补偿。</p>
	二	4000	

附件 3

祁阳市征收集体土地水田、水塘、旱地及其他田地等 补偿标准

单位：元/亩

类别	补偿金额	备 注			
水田	2800	在插秧前已投成本的，按此标准的 25% 补偿；插秧后按此标准的 60% 补偿；接近成熟但不能收获的按此标准的 80% 补偿；可以收获或已收获的，不予补偿。			
水（鱼、山）塘	2800	成鱼按本标准补偿，鱼苗、鱼种提高 20% 补偿。未进行二次改造的自然水面，按鱼塘补偿标准的 80% 补偿；土地使用前未养鱼、干涸、废弃的水塘、山塘，不予补偿。兼养鱼的水库按此标准的 40% 补偿。不符合专业鱼塘的鳖、龟、蛙、虾、蟹等特种养殖，按此标准的 120%—150% 补偿。			
旱 地	2000	作物生产期半年以内的，按 50% 补偿；半年以上的，按此标准补偿，土地征收时地上已无农作物的，不予补偿。			
藕田（塘） 荸荠田	3000	栽种前已投入成本按此标准的 50% 补偿，栽种后按此标准补偿，藕、鱼套种、套养的只能任选其一。			
草莓田	育苗期 6000	初产期 8000	盛产期 12000	衰老期 6000	拟征地告知书发布前一年已种植的

附件 4

祁阳市征收集体土地药材补偿标准

单位：元/亩

名 称	第一期	第二期	第三期
	下种到苗出土期	生长管理期	接近收获期
半夏	3300	4900	6500
前胡	1200	1600	2000
白术	3300	4700	6500
黄柏	1700	2100	2700
荆芥	1500	1900	2300
桔梗	1700	2100	2800
南沙参	1100	1400	1800
白花蛇舌草	1100	1400	1800
栀子	700	1000	1300
川牛膝	1900	3200	4700
百合	4300	5800	7500
金银花	1200	1700	2200
玉竹	4300	5800	7500
黄花	1100	1400	1800
说明	1. 成片种植的药材，区分不同的生长期予以补偿。 2. 其他普通药材按 1200—2200 元/亩补偿，名贵药材（销售价格等于或高于白术、半夏价格的药材），按 2800—5200 元/亩补偿。		

附件 5

祁阳市征收集体土地果树、经济林类补偿标准

单位：元/株

名称		苗期	初产期	盛果期	衰老期
脐橙		15	70—90	110—130	90
柑橘		10			
梨、桃、李、梅、 枇杷、石榴		10			
柚、板栗、核桃		10			
酸枣、臭柑		10	60—80	90—110	70
枣、柿、山楂		10			
葡萄	（零星种植的）	10	50	90—120	70
	（专业园）	40	60	100—130	80
油茶		20	70—90	130—160	100—120
油桐		20			
说明	1. 成片脐橙园地按 80—110 株/亩计算；成片橘园园地按 80—110 株/亩计算；成片葡萄园地按 170—250 株/亩计算；其它成片果树类园地按 80—110 株/亩计算。成片油茶、油桐树按 90—110 株/亩计算。超出部分按同类品种册类期的 10%补偿。2. 经省级农业部门批准的优质果树经济林基地，可适当提高标准，但最多不超过 20%。3. 各类林、果木的合理栽种密度由林业、农业和农村等行政主管部门认定。4. 其他水果参照梨、桃标准进行补偿。				

附件 6

祁阳市征收集体土地成片用材林木、零星树木、竹类 补偿标准

单位：元/株

名称	苗高（幼树）			胸径（成树）		
	0.6 米 以下	0.6—2 米	2 米 以上	20—30 公分	30—40 公分	40 公分 以上
杉、柏、松、 樟、香椿	5	10	20	40	50	60
桐、苦楝、杂树	5	10	20	40	50	60
樟树、玉兰	5	15	30	100	200	300
桂花树	5	15	40	150	250	400
楠木	10	30	80	250	450	750
植树造林	一年内不按苗高补偿，每亩补偿造林费 3000 元					
灌木林	1500 元/亩					
楠竹	2000 元/亩					
水竹、丛竹	1500 元/亩					
成片林地	3500 元/亩（按标准密度达到 60%以上的）					
绿化草地	3000 元/亩					
说明：1. 零星树木按此标准补偿；2. 不影响建设的树木，应保留的风景林，按此标准的 200%—400% 补偿；3. 胸径、胸围按树根部以上 1.5 米处计算；4. 此补偿费含育林费和砍运费。						

附件 7

祁阳市征收集体土地零星花卉、苗木补偿标准

单位：元/株/丛

序号	项目名称	规格		单位	补偿金额 (元)	说明
		高度(米)	冠幅(米)			
1	茉莉木槿	0.5		株	5	高度 1 米以上, 每增高 30 厘米, 另补偿 20 元。
		1		株	20	
2	迎春花山茶花	一年生		株	5	冠径 1.5 米以上, 每增大 50 厘米, 另补偿 20 元。
			0.8	株	20	
			1.5	株	45	
3	黄杨夹竹桃	一年生		丛	5	4 年以上生 30 元/丛。
		二年生		丛	10	
		三年生		丛	20	
4	栀子花七里香		0.4	株	5	冠幅 1 米以上, 每增大 10 厘米, 另补偿 20 元。
			0.7	株	10	
			1	株	20	
5	芭蕉美人蕉	小		丛	5	
		中		丛	8	
		大		丛	10	
6	月季玫瑰杜鹃	一年生		株	5	4 年以上 30 元/株。
		二年生		株	10	
		三年生		株	20	
7	木芙蓉	1		株	5	高度 1.7 米以上, 每增高 50 厘米, 另补偿 20 元。
		1.4		株	10	
		1.7		株	20	
8	葱兰			小丛	5	
				大丛	10	

说明: 1. 表中未列的零星苗木、花卉, 视其生长状况, 参照以上标准补偿。

2. 盆栽苗木花卉不予补偿。

附件 8

祁阳市征收集体土地苗圃搬迁移栽补助标准

品种	规格		种植密度 (株/亩)	补偿标准 (元/亩)	备注
	地径 (cm)	高度			
各种苗圃		1 米以下	2000—3000	3000—3500	1. 种植密度低于标准 80% 的按实际密度补偿。 2. 异地移植的地点由被征地户自行解决, 不另补偿。 3. 搬迁费包括人工挖树、装车、运输、辅材等费用。 4. 屋前屋后、山林地内生长多年的树木, 不按此标准补偿。 5. 以征地公告发布之日后 30 天确定搬迁季节, 春、秋、冬季搬迁损耗按搬迁费增加 5%, 夏季搬迁损耗按搬迁费增加 20%。
		1 米以上	700—1000	3500—4500	
	3—5		500—600	7000—8000	
	6—9		200—300	9000—13000	
	10—19		100—150	15000—18000	

附件 9

祁阳市征收集体土地迁移坟墓补偿标准

项目	类别名称	单位	补偿金额 (元)	说明
坟	无棺	冢	1500	
	有棺	冢	2500	
碑		座	1000—1500	

- 备注: 1. 用建筑材料修缮加固的坟墓, 根据所用材料类别计算补偿。
2. 坟墓补偿以实际挖掘数为依据。在迁坟规定期限内迁移的, 给予 500 元—1000 元/坟的奖励。
3. 委托建设单位迁移的补偿减少 40%。
4. 超过迁坟公告期限, 逾期不迁的, 由征收单位作深埋处理, 不予补偿。

附件 10

祁阳市征收集体土地生产生活 设施及其他地上建（构）筑物补偿标准

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说明
水塔类	沼气（水）池	m ³	450	红砖砌体水泥抹面
			550	混凝土
	水塔	m ³	300	钢筋砼分布的正规水塔
	化粪池	m ³	40	土涵
			55	三砂
			90	砖砌粉水泥
水井类	砖砌井	米	300	1. 按井深计算；2. 包括井台、包括抽水设备及周围水泥地面；3. 废弃的不予补偿。
	石砌井	米	250	同上。
	土井	米	200	同上。
	机钻井 (摇泵井)	座	4000	1. 同上；2. 包括抽水设备。
道路类	砼道路	m ²	80	厚度不少于 6cm，水泥抹平。
			120	厚度达到 15 cm 以上。
	砂卵石、碴、碎石道路 (三合土)面	m ²	40	表面平整。
	炒沙路	m ²	130	沥青层厚度不少于 6cm，补偿含垫层。
晒坪类	沥青坪	m ²	130	沥青层厚度不少于 6cm，补偿含垫层。
	水泥坪	m ²	70	厚度不少于 8cm，砖石垫层，水泥抹面。
	三合土坪	m ²	40	厚度不少于 8cm，三合灰捣制，表面抹光。
	土坪	m ²	20	厚度不少于 8cm。
排	砖砌明沟	米	60	断面 24cm×35cm，断面不同时按比例换算。

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说明
水沟 (涵管) 类	三合灰明沟	米	30	断面 24cm×35cm, 断面不同时按比例换算。
	砖砌暗沟	米	80	含盖板断面 24cm×35cm, 断面不同时按比例换算。
	暗碇涵管	米	30	φ 200mm 以下。
	暗碇涵管	米	40	φ 200mm 以上。
	铸铁管	米	30	Φ 100mm。
挡土 墙护 坡保 坎类	混凝土挡土墙	m ³	450	混凝土结构。
	片石砌挡土墙		230	浆砌。条石护酌减、水泥粉面每立方米增加 5 元。
			200	干砌。条石护酌减、水泥粉面每立方米增加 5 元。
	片石护坡	m ³	120	浆砌
		100	干砌。	
电杆 线类	7 米以下 水泥电杆	根	400	拆卸, 包括杆上设备。
	7 米以上 水泥电杆	根	800	拆卸, 包括杆上设备。
	木电杆	根	200	拆卸。
	室外照明线	米	30	包括双线, 动力四线的每米增加 5 元补偿。
	变压器	个		经电力部门评定用于生产生活的, 经评估后给予拆卸、搬运、安装费用。
蔬菜 大棚	钢结构	m ²	40	顶高 > 2 米。
	砼结构	m ²	45	顶高 > 2 米。
	竹木结构	m ²	20	顶高 > 2 米。
	温室砖石墙	m ²	25	顶高 > 2 米。
	顶高 < 2 米	m ²	15	不分结构。
围墙 类	24 砖眠墙	m ²	120	限于主体建筑之外, 包括基础, 贴瓷砖的每平方米增加 10 元。
	24 砖斗墙	m ²	80	同上。
	18 砖墙	m ²	60	同上。
	13 砖附柱墙	m ²	60	同上。
	土筑、土砖墙	m ²	40	同上 (包括三合灰砌筑墙)。

项目	名称	单位	补偿金额 (元)	说明
假山 砣板 及栏杆 过桥类	砣板	m ²	25	水塘设施。
	假山	m ³	50	有片石、毛料石、土垒混合形，少一项的减 10% 计算补偿。
	各种栏杆	米	20	钢砣花格栏杆以上每米增加 10 元补偿。
	钢砣 水泥条板	m ²	60	屋外洗衣台及其他所有条板按此标准补偿，贴 瓷砖的每平方米增加 10 元补偿。
	钢砣 水泥过桥	m ²	120	车辆通道。
	预制板 水泥过桥	m ²	60	
	砖砌温床 (花围)	m ³	50	按面积计算。
其他类	刀片	米	60	含立柱，按长度计算。
	罗马柱	米	80	含立柱，按长度计算。
	棺木	付	200	搬运费。
	瓦窖	个	2000—2500	废弃不补偿。
	石灰窖	个	1000	废弃不补偿。
	砖砌一锅灶(室 外)	座	300	台体台面贴瓷砖增加 10%，带热水箱及洗涤池的 另增加 200，每增加一锅增加 200 元补偿。

- 说明：1. 凡属非固定性生产或生活的设施（包括炉灶、装配式水池、非固定猪槽、活动水泥板谷仓等），均不予补偿。
2. 房屋四周的屋檐滴水明沟、进屋的踏步、上楼的楼梯均为房屋的必要配套设施，已包括在房屋的补偿单价中，不再按此表另行补偿。
3. 水池、粪池、排水沟达不到灰、浆砌体要求的，均按各单项标准 50% 扣减。
4. 政府全额投资的生产、生活设施及其他地上建（构）筑物不予补偿。

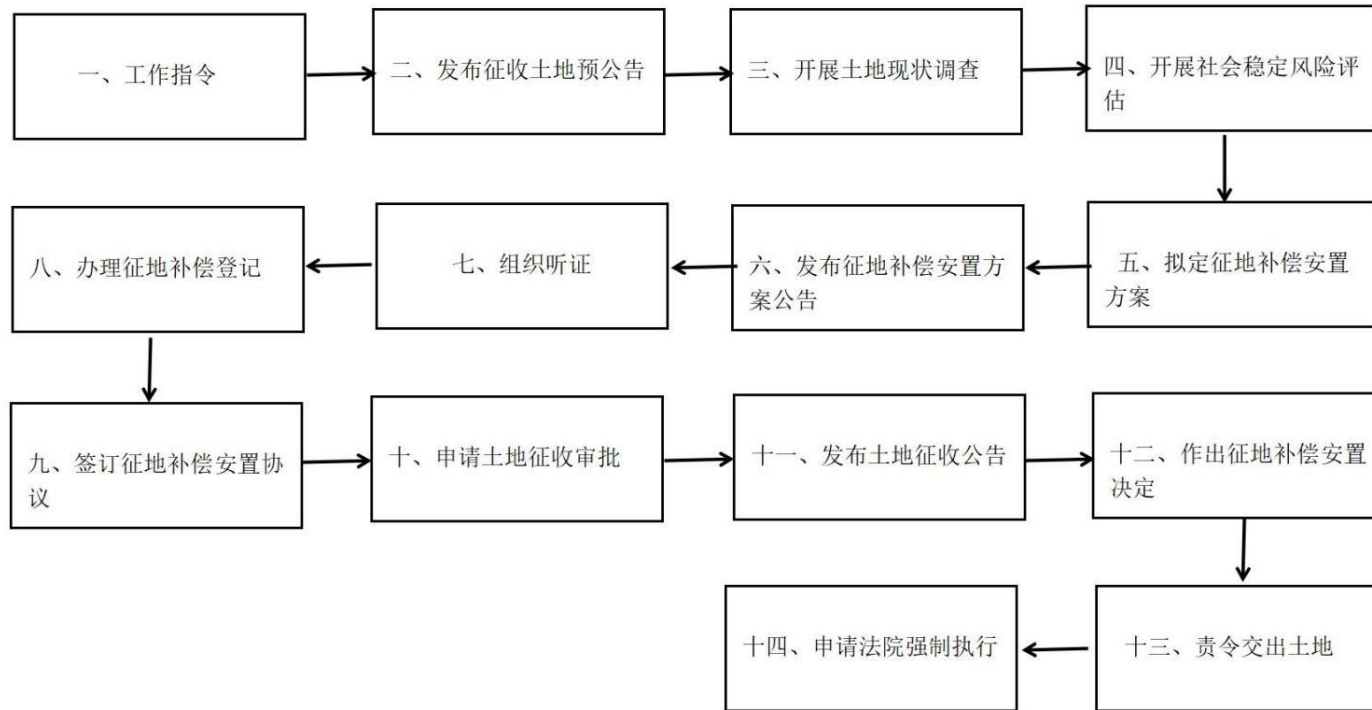
附件 11

祁阳市征收集体土地 砂石场、预制场、砖场等补偿标准

项目		规格（单位）	标准 （万元）	备注
砂石场	输送机传输皮带总长度	200 米以下的 （含 200 米）	20	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，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。 2. 输送机传输皮带在 200 米以上的，每增加 1 米，增加补偿费 360 元。
	停产、停业补助费	200 米以下	2.4	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。
		200—500（米）	3.6	
500 米以上	4.8			
预制场	设施		24	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，水池、机井，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。 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 亩按该项补偿标准的 10%递减。 3. 水塔、生产成品搬迁不另外计算补偿。
	停产、停业补助费	个	5.4	每个预制场停产、停业补助费包干。
砖场	轮窑	1 门	11	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、烟筒、机井、道路、护坡、硷坯坪，场地平整和搬迁等，所有费用包干补偿。 2. 用地面积不少于 5 亩，每减少 0.5 亩按该项补偿标准的 10%递减。
	停产、停业补助费	1 门	0.31	每个砖场的停产、停业补助费按轮窑的门数包干。
石材加工、生产、销售企业		1. 机械搬迁费（含拆装运损调试费用），按机械评估价值的 10%计算。 2. 石材搬迁费（含搬迁过程中所有费用），城市规划区范围内按 130 元/吨计算。 3. 石材搬迁损耗，普通石材按评估价值的 5%计算。 4. 停产停业损失，参照房屋征收中停产停业损失标准，按石材评估价值的每月 7%计算，停产停业月数按 6 个月计算。		

附件 12

集体土地及集体土地上房屋征收流程图



附件 13

各类房屋计算说明

1. 各类房屋标准层高规定：砖混及砖木结构房屋为平房 3.2 米，楼房 3 米；土木结构房屋为平房 3 米，楼房为 2.8 米；简易结构房屋为 2.2—2.6 米。房屋层高增加的，按增加因素处理。

2. 各类房屋的划等，主要以墙体、梁柱承重、屋面、楼面、天沟、地面等主要结构来确定，凡与结构内容不同者，按增减因素处理。

3. 房屋一律以建筑面积计算补偿。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。有柱檐廊、无柱的一楼走廊、挑阳台（未封闭），按其投影面积的 50% 计算；层高在 2.2 米（不含 2.2 米）以下，不计算建筑面积。

地下室（夹层）结构层高在 2.2 米及以上计算全面积，1.2—2.2 米以内（不含 2.2 米）计算一半面积。框架现浇结构形

成建筑空间的坡屋顶，结构净高大于 2.1 米以上的计算全面积，2.1 米以内（不含 2.1 米）的计算一半面积，1.2 米以下的不计算面积。

4. 房屋层高的测定方法：平房以室内地面至落水檐口高度为准；前后檐有高低者，取平均高度计算。楼房以室内地面至屋顶落水檐口高度除以层数计算。

5. 征收补偿标准已包括房屋基础、主体、排水明暗沟、散水、天沟、雨外墙、踏步、水、电及材料运输等全部补偿。

6. 砖混结构的房屋隔热层按平均高度计算，0.5 米以下（含 0.5 米）的不计算补偿。隔热层高度超过 0.5 米的，每超过 0.1 米按隔热层的面积每平方米补助 20 元，补偿高度最高不超过 2.2 米，超过 2.2 米的按加层计算。

祁阳市人民政府办公室 关于进一步规范和完善集体土地及 集体土地上房屋征收补偿安置工作的意见

祁政办发〔2023〕14号

各镇人民政府、街道办事处，市直各单位，中央、省、永州市驻祁各单位：

为进一步规范和完善祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置（以下简称征收补偿安置）工作，建立统一、规范、高效的征收补偿安置管理体制，根据《祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》（祁政发〔2023〕8号）的规定，现提出以下意见：

一、指导思想

认真贯彻落实党的二十大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，以依法依规、公平公正公开为原则，以严格法定程序为前提，以解决突出问题为导向，以推动发展为重点，积极稳妥、全面高效推进全市征收补偿安置工作有序实施，切实维护公共利益，保障被征收群众的合法权益，全面提升建设现代化新祁阳的土地要素保障水平。

市人民政府在规划区范围内征收土地，在符合《祁阳市国土空间规划》和年度供地计划的前提下，按需征地、妥善安置、精准拆迁，不再实行全征全拆。

二、优化工作体系

按照统一政策、统一标准、统一主体、统一管理的原则，建立在市征收补偿安置工作领导小组统一领导下的工作体系，由市自然资源局牵头负责，并委托属地镇人民政府（街道办事处）具体组织实施。祁阳高新区、市财政局、市发展改革局、市农业农村局、市公安局、市司法局、市林业局、市审计局、市房票服务中心等相关单位和各镇人民政府（街道办事处）各负其责、各司其职，协同推进征收补偿安置各项工作。

（一）市征收补偿安置工作领导小组（以下简称领导小组）：作为全市土地及土地上房屋征收补偿安置工作的领导机构，负责指导拟定和统筹组织实施全市土地及房屋征收补偿安置政策及工作措施，制定年度计划，下达工作任务，统筹和调配征收补偿安置资金，审核具体的征收补偿安置实施方案，协调解决工作中存在的突出困难和主要问题，以及处理其他有关重大事项。领导小组下设办公室（以下简称市征补办），办公地点设在市自然资源局，由市自然资源局

局长兼任办公室主任，负责统筹协调、资金调度、信息管理等日常工作。

(二) 市自然资源局：作为征收补偿安置工作的主管部门（以下简称市征收部门），负责管理、指导、监督全市征收补偿安置、拆违控违等相关工作。

市土地和房屋征收补偿事务中心（以下简称市征补中心）承担市征收部门补偿安置的具体事务性工作。具体负责拟定、张贴征收公告，编制征收补偿方案，对拟征收土地现状进行调查，核算补偿安置费用，土地和房屋及其他土地上附着物实物调查，开展社会稳定风险评估，编制各类补偿预算方案，以市自然资源局名义与被征收人签订征收补偿安置相关协议，拟订征收补偿安置决定，对被征收土地和房屋产权证明材料、人口信息收集、所有征收补偿安置资料归档，负责全市征地拆迁数据平台的建设和运用。

(三) 各镇人民政府(街道办事处)：按照属地管理原则，组建征收补偿安置工作专班，负责落实市委、市人民政府安排在本辖区内的征收补偿安置工作，包括宣传发动、调处矛盾纠纷、认定被征收人的集体经济组织成员资格、协助市征收部门签订征收补偿安置相关协议、安置区基础设施建设、信访维稳、控违及管控征地范围内抢种抢栽行为等工作。

(四) 项目建设单位或工作专班(指挥部)：原工作专班（指挥部）、祁阳高新区已征收土地的后续工作仍由各工作专班（指挥部）、祁阳高新区负责处理，全部处理到位后，将征收补偿安置工作所形成的资料移交市征补中心归档、管理。原工作专班（指挥部）、祁阳高新区或项目建设单位对各征收项目的各类遗留问题进行全面摸排梳理，建立问题清单和台账资料，一次性移交给市征补办，由市征补办提交市委、市人民政府研究后，进行交办。此后新实施建设项目的的工作专班（指挥部）只负责项目进度协调、纠纷调解等，不再作为征收补偿安置工作的实施主体。

三、健全工作机制

建立健全土地和房屋征收补偿安置专班推进、重大问题会商、部门协调配合、联合督办、矛盾纠纷调处、考核激励“六大”工作机制，充分调动全市资源，形成整体合力，确保全市征收补偿安置工作平稳有序、高质高效。

(一) 建立工作专班推进机制。各街道先行组建由主要负责人牵头的征收补偿安置工作专班，人数控制在 10 人左右，由市征补中心和街道办事处抽调专门工作人员组成，具体负责辖区内的征收补偿安置工作。征收补偿安置工作专班工作人员需报市重点办审查备案，业

务纳入市征补办管理，服从市征补办工作安排。各镇根据项目建设实际情况，科学确定推进机制。

（二）建立协调配合工作机制。建立全市统筹、部门负责、镇（街道）村（社区）为主的联动抓征收机制，确保各工作专班与实施单位、职能部门、镇（街道）、村（社区）之间无缝衔接，形成工作合力，提高工作效率。

（三）建立联合督查督办机制。建立全市征收工作进展季度点评制度，全市征收计划任务下达后，各工作专班（含各原工作专班、指挥部、实施单位）每季度定期向市征补办报送征收工作进展情况，每月末报送资金使用情况，以便掌握项目征收工作进度和资金需求。对于征收工作中配合不到位单位，由市征补办联合市委督查室、市政府督查室和市执行力办公室予以督促交办。

（四）建立重大问题会商机制。对于征收补偿安置工作过程中出现的难点问题，由工作专班提出，市征补办负责收集并核实情况，提出处理建议和理由，建立问题清单，提交领导小组定期进行调度会商，及时研究解决问题，涉及重大问题的，应按程序提请市委、市人民政府研究，以保障征收补偿安置工作和项目建设顺利进行。

（五）建立矛盾纠纷调处机制。强

化征收领域矛盾纠纷的调处化解工作，坚持“属地管理、分级化解”的原则，健全接访机制，畅通信访渠道，不断完善分级负责的信访接待处理工作机制，扎实开展全面排查各类征收补偿安置信访诉求和“市级领导大接访”信访接待日活动等，有效化解矛盾纠纷，保护群众合法利益；镇（街道）、原工作专班（指挥部）要落实专人负责，及时掌握征收中的各类苗头性、倾向性问题，切实把矛盾解决在基层、化解在萌芽状态。

（六）建立征收考核激励机制。将征收补偿安置工作纳入全市重点工作绩效考核范畴，对征收补偿安置工作中的先进单位予以表彰和奖励，对工作成效良好、表现突出的工作人员按照《关于进一步激励干部担当作为干事创业的若干措施》（祁办发〔2022〕2号）予以表彰激励。探索建立容错机制，消除不必要的思想顾虑，为加快推进征收补偿安置工作创造有利氛围。

四、明确征补标准

全市集体土地征收补偿严格按照《祁阳市人民政府关于调整祁阳市征地补偿标准的通知》（祁政发〔2022〕2号）公布的标准执行，房屋及附属设施、青苗补偿按《祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》（祁政发〔2023〕8号）中的标准执行（如有新的

政策文件，按新政策文件规定的标准执行）。

五、调整安置方式

根据城市发展需要，全面梳理祁阳市现行土地和房屋征收安置政策，坚持“尊重历史、注重现实、实事求是、依法依规”的原则，根据《祁阳市集体土地及集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》（祁政发〔2023〕8号）的规定，在祁阳市范围内分区域实施市场化安置（又称房票安置）、货币补偿安置、集中迁建安置和分散迁建安置三种安置方式，鼓励选择房票安置。具体安置方式及标准由市征补中心根据实际情况在制定征收补偿安置方案时确定。

（一）祁政发〔2023〕8号文件施行后，城市规划区范围内的征收项目，采取房票安置、货币补偿安置两种安置方式，符合条件的安置对象以户为单位选择其中一种安置方式，鼓励选择房票安置。

1. 房票安置。房票安置是指被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议后，房屋征收实施单位向被征收人发出房票，被征收人持房票在祁阳市范围内向已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房地产开发企业，购买其尚未出售的商品房（含住宅、商业用房），以房

票充抵购房款的房屋征收补偿安置方式。城市规划区范围内的被征收人，选择房票安置的，享受以下政策：

（1）房屋征收补偿款按重置价结合成新补偿计入房票票面金额。

（2）对符合安置条件的被征收人，按 28 万元/人的标准发放安置补偿费，计入房票票面金额。

（3）对积极主动配合工作、限期内签约腾地的被征收人，奖励 7 万元/人，计入房票票面金额。

（4）安置转型补贴。被征收人积极主动选择房票安置，按上述标准补偿后，额外给予上述房票总额 10% 的安置转型补贴，计入房票票面金额。

（5）税收优惠。凭房票购房的，购房契税（不含超过房票票面金额购买的建筑面积）依法进行减免，或由财政全额补贴。

（6）房票计息。房票自发放之日起 2 年内，按照中国人民银行公布的 2 年同期的定期存款基准利率计息，房票使用时少于 2 年的，按照 2 年时间计息，计息时间最多不超过两年；所计利息在房票使用（兑付）时进行结算。

（7）购房补贴。凭房票购房的，由财政按购房的建筑面积（不含超过房票票面金额购买的建筑面积）给予 240 元/平方米的购房补贴。

(8) 购房优惠。使用房票购买商品时，不限制购买面积、用途类型，且在房地产企业对外公布的其他优惠上，再享受 2%—10% 的购房优惠。具体优惠比例，由住建部门与各房地产开发企业协商签约确定。

(9) 过渡安置费、搬家费。按 1000 元/户/月的标准，给予 6 个月的过渡安置费；按 4000 元/户的标准支付搬家费。

(10) 房票有效期为 36 个月，经批准，可延期 24 个月，有效期自房票发放之日起计算。房票可以转让、买卖、赠与、继承，但必须在房屋征收实施单位和房票服务中心备案。

根据被征收人意愿可将土地补偿款、青苗补偿款、过渡安置费、搬家费纳入房票票面金额，但该部分房票金额只享受以上条款中的税收优惠、房票计息、购房补贴、购房优惠，不享受安置转型补贴。

2. 货币补偿安置。城市规划区范围内的被征收人，选择货币补偿安置的，按以下政策执行：

(1) 房屋征收补偿款按重置价结合成新补偿。

(2) 对符合安置条件的被征收人，按 28 万元/人的标准进行安置。

(3) 按 1000 元/户/月的标准，给予 6 个月的过渡安置费；按 4000 元/户

的标准支付搬家费。

(二) 鼓励安置方式转型。

城市规划区范围内的被征收人，在祁政发〔2023〕8 号文件施行前，已签约但未支付补偿安置资金的，鼓励转换为房票安置，享受房票优惠政策（原已领取了过渡安置费、搬家费的，不再重复发放）。

城市规划区范围内的被征收人，在祁政发〔2023〕8 号文件施行前，已签约未落实集中迁建的，或已签约已落实（或部分落实）集中迁建的，鼓励将安置用地全部转换为房票安置，享受房票优惠政策（原已领取了过渡安置费、搬家费的，不再重复发放）。如愿意将部分（或剩余未落实部分）安置用地转换为房票安置，以户为单位（被征收人家庭以 3 人组成基本户），每户最多只能选择两壕宅基地用于安置，其余家庭成员可按每人 35 万元的标准（28 万元/人的安置补偿费和 7 万元/人的安置奖励）转换为房票安置，房票安置部分享受房票优惠政策（10% 的安置转型补贴除外；原已领取了过渡安置费、搬家费的，不再重复发放）。

城市规划区范围内的被征收人，在祁政发〔2023〕8 号文件施行前，已签约已部分支付补偿安置资金的，鼓励转换为房票安置，房票安置部分享受房票优

惠政策（原已领取了过渡安置费、搬家费的，不再重复发放）。

（三）祁政发〔2023〕8号文件施行后，城市规划区范围外的征收项目，实行房票安置、集中迁建安置和分散迁建安置，符合条件的安置对象以户为单位选择其中一种安置方式。

六、工作要求

（一）加强宣传引导。各有关单位要采取多种形式大力宣传征收补偿安置相关法律法规及政策，让群众深入了解政策和自身合法权益，理解和支持征收补偿及房票安置工作，为全市征收补偿及房票安置工作营造良好的社会氛围。

（二）规范操作程序。全市集体土地房屋征收补偿安置工作要严格履行征收程序，具体组织实施征收补偿安置工作的职能部门，要严格遵循决策民主、程序正当、结果公开、公平公正的原则，依法依规履行征求公众意见、论证、听证、社会稳定风险评估、公告等程序，认真做好征收补偿安置方案制定、房屋调查登记、房屋价格评估等各项工作，充分保障群众的知情权、参与权与救济权，严格执行政策标准，坚持“一把尺子量到底、一个标准执行到底”，给予被征收人公平、合理的等价补偿，确保征收补偿费用足额支付到位、保障政策

落实到位，不乱开口子，不搞无原则安抚照顾，维护政策刚性，杜绝违规操作、暗箱操作，切实落实保障被征收人的合法权益。

（三）建立资金保障制度。全面保障全市建设项目的土地和房屋征收补偿资金足额到位，从土地出让金中提取 20% 的出让金，作为土地和房屋征收补偿安置的专项资金，确保应保尽保。项目业主单位要按相关规定将土地房屋征收补偿资金在土地征收预告（房屋征收补偿方案征求意见稿）发布前转入市征补中心或市征补办专账，确保征收经费足额到位。设立征收补偿安置资金专户，由市征补办负责管理，全市征收补偿安置资金统一通过专户调度划拨使用。市征补办每月定期向市委、市政府、领导小组报告资金申报和使用情况。

（四）强化用地要素保障。市自然资源局要高度重视重点项目建设用地的报批工作，建立报批协调机制，全力争取用地指标，积极做好用地报批服务，确保项目的土地和房屋征收及时实施，有效保障重点项目建设用地需求。

（五）严肃工作纪律。全市各相关责任单位要树立大局意识，严肃工作纪律，强化工作作风，履职尽责，严格按照要求完成工作任务。在征收工作中，有

不履行或履职不到位，不作为或乱作为，机关处理；构成犯罪的，移送司法机关
徇私舞弊，弄虚作假，贪污受贿等违规依法追究刑事责任。
违纪情形的，提交纪检监察机关等有权

祁阳市人民政府办公室

2023年10月9日

祁阳市人民政府办公室 关于印发《祁阳市农村住房建设管理办法》的通知

祁政办发〔2023〕15号

QYDR—2023—01008

各镇人民政府、街道办事处，市直各单位，中央、省、永州市驻祁各单位：

《祁阳市农村住房建设管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

祁阳市人民政府办公室

2023年10月23日

祁阳市农村住房建设管理办法

第一章 总则

第一条 为加强农村住房建设管理,规范农村住房建设活动,改善农村人居环境,推进美丽乡村建设,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省人民政府办公厅关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》(湘政办发〔2023〕7号)、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》(湘政办发〔2021〕78号)、《永州市乡村房屋建设管理条例》等有关法律法规和政策规定,结合祁阳实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内国土空间规划城镇开发边界(县城和建制镇规划区)以外集体土地上农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理,适用本办法。

本办法所称农村宅基地,是指农村村民合法使用,或经依法批准用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地。

本办法所称农村住房,是指农村村民即农村集体经济组织成员在本集体经济组织集体建设用地上建设的住宅房屋。

本办法所称农村集体经济组织成员,是指户籍在本村,享有本集体经济组织土地承包经营权和其他权益,履行本集体经济组织成员义务的农业人口。

第三条 农村住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、生态环保的原则,符合安全适用、节约用地的要求,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 市农业农村部门负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作,指导宅基地分配、使用、流转、违法用地查处,完善宅基地用地标准,纠纷仲裁管理,指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查,及时将农民建房新增建设用地需求通报市自然资源部门。参与编制国土空间规划和村庄规划。

市自然资源部门负责农村住房建设的规划、用地计划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作。

市住房和城乡建设部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作,承担农村住房建设的设计和施工标准、示范图集的推广、乡村建设工匠培训等职责。

市财政、交通运输、水利、生态环境、林业等有关部门按照各自职能职责,

负责农村住房建设的相关管理服务工作。

第五条 乡镇人民政府（街道办事处）具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权，履行以下职责：

（一）开展依法用地建房的宣传教育，对村民建房情况进行日常巡查、监督管理，及时制止违法建房行为；

（二）依法办理村民建房的审批手续；

（三）对村民建房进行开工查验和竣工核实；

（四）指导村（居）民委员会做好村民用地建房自治管理；

（五）有关法律、法规规定的其他职责。

第六条 村（居）民委员会在乡镇人民政府（街道办事处）指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；鼓励成立乡村建房理事会，通过村规民约、签订建房管理协议等方式对乡村建房行为进行自治管理，指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动，将宅基地审批结果在村内公布；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府（街道办事处）或市人民政府有关部门报告；在村（居）民委员会成员中明确 1 名农村建房监管员。

第二章 规划与用地

第七条 乡镇人民政府（街道办事处）应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施，简明实用，符合村镇实际，体现当地特色。经批准的村庄规划应当予以公开并严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作，实现村民新建住房有序集中，保持建筑风貌一致。

第八条 农村住房建设，应当符合村庄规划。位于自然保护区、自然公园、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。建房选址，应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府（街道办事处）指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米，村道的控制距离按村庄规划执行，原则上不少于 3 米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。

在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

第九条 农村住房建设新增建设用地实行计划管理。市自然资源部门报经市人民政府审定，每年公布全市农村村民住房建设新增建设用地计划指标，依法保障农村村民住房建设的用地需求。

第十条 乡镇人民政府（街道办事处）应当积极组织开展农村集体建设用地整理，推动城乡建设用地增减挂钩。

第十一条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

第十二条 建立宅基地自愿有偿退出机制。对进城落户主动放弃已有的合法宅基地交还集体经济组织的，由村集体经济组织给予适当补偿。退出的宅基地优先用于满足本集体经济组织成员宅基地需求。

第十三条 统一落实耕地占补平衡。对农村村民住宅建设占用耕地的，由市自然资源部门通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种占补平衡，不再收取耕地开垦费。

补充耕地由市自然资源部门统筹，乡镇人民政府（街道办事处）具体组织实施，科学选址，实行先补后占，保持耕地占补平衡。农村村民自行复垦或开发的零星分散耕地，经市自然资源部门确认，纳入年度土地利用现状变更后，统筹安排专项用于村民建房占补平衡。

第十四条 严格控制农村村民建房用地面积，每户总用地面积标准为：农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地最高不超过 130 平方米，使用耕地以外其他土地的，最高不超过 180 平方米，全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过 210 平方米。

控制建筑层数和建筑高度，农村住房建设底层层高不得超过 4.2 米，其余楼层层高不得超过 3.3 米，一般不得超过 3 层。农村住房原依法批准层数超过 3 层的，改（扩）建、重建后层数不得超过原依法批准层数，面积按前款规定执行。

宅基地面积指主屋、附屋（单独的厨房、厕所等附属用房）等占用的面积。

第十五条 乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会应当从市住房和城乡建设部门免费提供的住房建筑设计图中，选择当地大多数村民接受的示范图予以推广使用。鼓励村民新建住房时按照示范图建设施工，逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第十六条 禁止在下列区域建房：

- （一）永久基本农田区域；
- （二）饮用水水源一级保护区；
- （三）河道湖泊管理范围；
- （四）公路两侧建筑控制区；
- （五）法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第三章 宅基地审批

第十七条 乡镇人民政府（街道办事处）应当通过政务大厅、村服务平台等公开农村建房的申请条件、申请材料目录、申请受理与审批部门、审批权限、审批程序、审批时限以及农村建房年度用地计划等，并定期公布审批情况。

村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得擅自建房。

第十八条 村民分户建房应当遵循以下基本原则：

（一）独生子女户为1个家庭户型，不得通过分户另行申请宅基地；有2个以上农业户口子女的，有子女已达婚龄且经公安机关登记分户，可作为2个以上家庭户型，但父母必须同其中1个农业户口子女共同拥有一处宅基地；

（二）夫妻关系存续期间分户的只能认定为1户。离婚1年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

前款规定以外分户建房的其他情形，应提交村（居）民委员会按“一事一议”集体讨论决定，经乡镇人民政府（街道办事处）审核后公示认定。

第十九条 村民有符合下列情形之一的，可以申请宅基地建房：

（一）农村村民无宅基地，且符合一户一宅的；

（二）具备分户条件，确需另立户建设住宅的；

（三）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（四）原有住房因灾毁需要重建的；

（五）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（六）法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十条 村民申请宅基地建房，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本集体经济组织成员的；

（二）不符合村镇规划的；

（三）不符合一户一宅规定或者分户建房条件的；

（四）虽符合分户条件，但现有住房用地面积已达到分户建房用地合计面积标准的；

（五）夫妻双方均为农业户口，双方户口未迁至同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

（六）原有住房出卖、出租、赠与或者以其他方式转让给他人，或者改作生产经营用途的；

（七）所申请的宅基地存在权属争议的；

（八）申请异地新建住房未承诺退出原有宅基地的；

（九）申请人属于政府集中供养的孤寡老人、特困供养人员的；

（十）申请建房用地已列入规划改造、征迁范围的；

（十一）法律、法规、规章规定的

其他不予批准的情形。

第二十一条 村民申请宅基地建房，应当以户为单位向所在村民小组（联组）提出书面申请，提交村民小组（联组）会议讨论并经参加会议的半数以上村民同意，或者经本村民小组（联组）三分之二以上村民户书面同意并经村民小组（联组）签具意见后，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高等情况在本小组范围内张榜公示 7 个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组（联组）将农户申请书、村民小组（联组）意见等材料交村（居）民委员会审查。

第二十二条 村（居）民委员会重点审查提交的申请材料是否真实有效、建房申请人是否具备申请建房主体资格、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等事项。

审查通过的，村（居）民委员会签署意见并指导农户填写《农村宅基地使用承诺书》和《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，连同申请人身份证和户口簿、住宅建设工程设计方案或选用的政府免费提供的设计图等资料，报送乡镇人民政府（街道办事处）；审查未通过，或者公示期内有异议且经村民委员会（社区）调查核实不具备申请条件的，应将申请材料退回申请人。

第二十三条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立一个窗口对外受理、多机构内部联动运行的农村住房建设联

审联办制度，自收到村民申请建房材料之日起 5 个工作日内，组织进行初审和现场踏勘审查。

乡镇人民政府（街道办事处）在审批工作中，由承担农业农村（经管）事务的机构审查资料、资格、程序等；由承担自然资源事务的机构审查用地规划、用途管制要求等（其中涉及占用农用地的，须经市自然资源部门依法依程序办理农用地转用等手续）；由承担农村住房设计、施工监督管理服务事务的机构负责审查设计方案（含设计图）和施工方案，指导选择取得培训合格证书的乡村建设工匠、有相应资质的建筑施工企业或施工队伍等；涉及林业、交通、水利、生态环境、电力、通信、燃气等相关内容的审查由乡镇承担相关事务的机构负责。

由乡镇（街道）承担农业农村（经管）事务的机构综合各有关机构意见，提出审批建议。乡镇人民政府（街道办事处）组织相关机构联合会审，审批通过的，依法颁发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，及时将审批情况报市农业农村、自然资源、住房和城乡建设等部门备案。会审未通过的，出具告知书。乡镇人民政府（街道办事处）自收到申报资料之日起，在资料齐全的情况下，需在 10 个工作日内办结（需办理农用地转用手续所需时间除外）。

第四章 建设管理

第二十四条 3层及以上的农村住房，工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的(以下称“限额”以上农村建房)，其新建、改(扩)建、重建应依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续。

为加强农村住房建设管理，采用政府购买服务的方式由符合资质要求的设计院提供“限额”以上农村建房施工图图集供建房户选择，并统一办理施工图审查，做好全程跟踪服务。村民选择图集内图纸进行建设的，图纸费用由政府承担，如村民建房未选择图集内图纸的，图纸费用由村民自行承担。

市住房和城乡建设部门应在资料齐全后5个工作日内并联办理建设工程质量安全监督手续并核发建筑工程施工许可证，乡镇人民政府(街道办事处)应安排专人帮代办。

乡镇人民政府(街道办事处)应在村民取得建筑工程施工许可证后5个工作日内，组织相关机构工作人员到现场进行免费定线放线、监督砌基。

其他农村建房(简称“限额”以下农村建房)，建设方在取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》后，应当在施工前，到属地乡镇人民政府(街道办事处)办理开工信息登记，并聘请有资质的建筑施工企业或经培训合格的乡村建设工匠进行施工；施工方应委派1

名具有工程师以上职称或相关管理经验的人员作为施工负责人，全面负责施工现场的质量和安全管理；工程竣工后建设方组织工程参建各方进行竣工验收，通知属地乡镇人民政府(街道办事处)派人指导验收过程。

第二十五条 “限额”以上农村建房施工许可、质量安全监督、竣工验收备案由市住房和城乡建设部门会同乡镇人民政府(街道办事处)实施。各乡镇人民政府(街道办事处)应明确监管机构和人员负责日常监管，市住房和城乡建设局分片成立农村住房质量安全监督站，配套相应工作人员，负责日常质量安全巡查和监管，市建设工程质量安全监督站安排专业技术人员指导农村住房质量安全监督站开展工作。

乡镇人民政府(街道办事处)在房屋开工建设前，应当在施工现场设立建房监督牌，将土地审批面积、房屋占地面积、房屋建筑面积、房屋建筑高度、房屋朝向等进行公示。

第二十六条 农村住房建设应当委托具有相应资质的建筑施工企业或取得培训合格证书的乡村建设工匠施工，并签订施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期和责任，设计、施工单位和乡村建筑工匠应当按照法律、法规、规章的规定以及合同的约定进行设计、施工。

第二十七条 建筑施工企业或乡

村建设工匠应当严格按照已审批的设计图纸、施工技术标准和操作规程等进行施工，确保施工安全。

第二十八条 建房村民应选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。物料提升机等特种机械设备使用前，应到相关职能部门办理手续。

乡村建设工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格建筑材料、建筑构（配）件和设备的，乡村建设工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。市市场监管部门应当对钢筋、水泥、砌体等建筑材料和建筑构（配）件的产品质量进行监管和抽查，并将相关信息及时向社会公示。

第二十九条 施工现场应当实行封闭管理。进入施工现场的人员须正确佩戴安全帽；楼层和楼梯间临边应按要求设置安全护栏；应当采用钢管材质的外脚手架，外架基础需硬化处理，外架首层及作业层应满铺脚手板，外立面应挂好安全网，严禁使用竹木脚手架。

第三十条 建立农村住房质量安全抽查、巡查、检查机制，强化施工过程监管。

市住房和城乡建设部门应当开展新建农村住房质量安全实地抽查工作，

每年随机抽查的住房数量不得少于当年新建农村住房总量的 20%，集中抽查不少于两次，重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等情况。对“限额”以下自建房发现的问题，应当及时交由乡镇人民政府（街道办事处）督促整改；“限额”以上自建房由农村住房质量安全监督站负责，并对整改情况予以指导和复查，建立台账存档；同时，对违法违规施工的单位或乡村建设工匠依法依规及时查处，并认定不良行为记录。

乡镇人民政府（街道办事处）应当建立村民建房台账，提供给住房和城乡建设部门进行抽查。乡镇人民政府（街道办事处）应严格落实定期巡查和“六到场”制度（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场），建立巡查和到场台账备查。巡查中，应当对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。

村（居）民委员会应当每个星期对新建农村住房过程中乡村建设工匠或建筑施工企业是否严格按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工进行检查，发现违法违规行为应及时报告乡镇人民政府（街道办事处）。

建房村民应当配合抽查、巡查、检查工作，不得拒绝或者阻碍工作人员依法执行公务。

第三十一条 农村自建房所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

农村自建房使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；

（二）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；

（三）发现严重安全隐患的，及时向村（居）民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；

（四）保障房屋消防安全；

（五）法律、法规、规章规定的其他责任。

第三十二条 农村自建房存在下列情形之一，危及公共安全的，房屋使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

（一）房屋出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形；

（二）因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损；

（三）经过设计的居民自建房，达到设计使用年限；

（四）安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

第三十三条 房屋竣工后，建房村民应当将竣工核实时间提前报告或者经由村（居）民委员会报告乡镇人民政府（街道办事处），镶嵌永久性标志牌，主要包括建成时间、建设主体、施工主体、项目负责人等内容，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府（街道办事处）应当在收到核实申请之日起5个工作日内，组织相关机构进行竣工核实。经核实，建房符合审批要求的，出具核实证明；不符合审批要求的，提出整改意见或移交执法部门处理。

建房村民收到核实证明后，应当由镇、村（社区）监督，建房村民组织乡村建设工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。“限额”以上的村民建房竣工验收，农村住房质量安全监督站应参与监督，经验收，房屋质量不合格的，不得入住。

第三十四条 竣工验收合格的，建房村民应当将建房资料在15日内报村（居）民委员会，由村（居）民委员会

统一报乡镇人民政府（街道办事处）存档。

建房村民申请办理不动产登记，应当提供乡镇人民政府（街道办事处）出具的竣工验收证明，否则，不动产登记机构不得为其办理权属登记手续。

第三十五条 申请拆除旧房异地新建住房的村民应当在竣工后6个月内，将旧房自行拆除，原宅基地交还本集体经济组织。不主动拆除的，由乡镇人民政府（街道办事处）指导村（居）民委员会组织代为拆除，拆除费用由该村民负担。

第三十六条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立宅基地用地管理、建房审批管理、住房安全管理台账，将有关资料归档留存（含纸质档案和电子数据），一户一档。

第三十七条 市住房和城乡建设部门应当指导乡镇人民政府（街道办事处）加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。

乡镇人民政府（街道办事处）应当会同村（居）民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

建房村民、乡村建设工匠和建筑施工企业应当配合市住房和城乡建设部门、乡镇人民政府（街道办事处）依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第三十八条 乡镇人民政府（街道

办事处）应当建立乡村建设工匠库，并报市住房和城乡建设主管部门备案。

鼓励建房村民为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第三十九条 乡村建设工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设。

第四十条 在历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村建房的，应当保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑。

在规模较大的中心村建房的，应当符合村庄发展方向，有序推进改造提升，保护保留乡村风貌。

因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。搬迁撤并后的村庄原址，应当复垦或者还绿。

第四十一条 乡镇人民政府（街道办事处）应当按照规划统筹建设历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村、中心村和整体搬迁村等集中居住区供水、供电、供气、道路、通信、污水垃圾处理等配套设施和公共服务设施。

第四十二条 乡镇人民政府（街道办事处）以及市住房和城乡建设、自

然资源、农业农村等有关部门应当按照土地管理、城乡规划、建筑管理等有关法律法规规定，对已经在永久基本农田区域、饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及法律法规规定的其他禁止建房区域违规建房的现象，依法予以整治。

第五章 法律责任

第四十三条 违法或违反本办法规定批准农村村民宅基地的，其批准文件无效，并依法依规对审批机构的主要负责人、分管负责人及直接责任人员追究责任，依法收回违法或违反本办法规定批准使用的土地。

第四十四条 村（居）民委员会及村民发现违法建房行为，应当及时向乡镇人民政府（街道办事处）报告。乡镇人民政府（街道办事处）接到报告后应及时对违法建房行为进行制止，督促违法行为人立即改正。拒不改正的，由乡镇人民政府（街道办事处）会同市直有关部门依法查处。

对辖区内违法建房行为巡查、监管不力造成严重后果的，依法依规追究有关责任人的责任。

第四十五条 违反本办法第二十六、二十七、二十八条规定，乡村建设工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由市住房和城乡建设部门根据《湖南省农村住房建设管理办法》第二十七条的规定，责令限期改正；情节严重的，处以2000元以上10000元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的；

（三）偷工减料或者使用不合格建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

第六章 附则

第四十六条 本办法施行前，市人民政府及其有关部门制发文件的内容与本办法规定不一致的，以本办法规定为准。本办法施行后，上级对农村建房另有规定的，从其规定。

第四十七条 本办法自2023年10月23日起施行，有效期5年。