

# 长沙市人民政府文件

长政发〔2018〕17号

---

## 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

各区县（市）人民政府，市直各机关单位：

为进一步规范我市征地补偿工作，切实维护被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人的合法权益，根据我市经济发展水平，按照《长沙市征地补偿安置条例》《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府令第103号）和《湖南省国土资源厅关于印发湖南省征地补偿标准调整工作方案的通知》（湘国土资办发〔2017〕277号）等有关规定，现就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有关事项通知如下：

一、在芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区范围内征收农村集体土地的，对其青苗补偿、花卉苗木移植补偿、住宅房屋补偿、企业房屋补偿、房屋搬迁补助、过渡补助、住宅房屋室外设施和生产用房补偿、企业房屋室内室外设施补偿、集体设施补偿以及砂石场、预制场、砖场、机械拆除、迁坟补助等各项补偿（助）标准进行调整（具体标准见附件）。

二、在芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区范围内征收农村集体土地的，分三个时段按照8万元/户、5万元/户、3万元/户三个标准给予按期倒房腾地奖励费，具体时限和要求由各区人民政府根据本辖区项目的实际情况确定，严格按以上三个标准执行。个人合法房屋在规定的奖励期限内倒房腾地的由征地拆迁事务所依据相关证明将奖励费点对点地支付给被拆迁对象，规定时限内没有倒房腾地的不予奖励。

三、为调动被征地的村集体经济组织积极性，在芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区征收农村集体土地时增设1.5万元/亩的按期腾地奖，由各区人民政府统筹使用，拨付给被征地的村（社区）。结余资金可用于处理征收农村集体土地中的各类疑难问题。奖励拨付必须与腾地期限、腾地进度和工作考核严格挂钩，各区人民政府应制定专项资金管理使用实施细则并报市人民政府备案。

四、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市人民政府可根据本通知要求，结合本地实际，拟定征收农村集体土地地上附着物及青苗补

偿标准，报请市人民政府批准后执行。

五、本补偿标准自2018年10月12日起施行。本补偿标准实施前已发布《征地补偿安置方案实施公告》的，按原有规定办理。

附件：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



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	3200	
	二	2720	
专业菜地	一	8000	另按专业菜地标准的20%包干补偿生产设施费用
	二	6720	
专业鱼池	一	5450	专业鱼池的成鱼按照专业鱼池标准补偿，鱼苗、鱼种按照专业鱼池标准的1.2倍补偿；另按专业鱼池标准的20%包干补偿生产设施费用
	二	4650	
旱 土	一	2250	
水塘、水库	一	3200	水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	2720	

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	3200	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	2720	
人造用材林木	一	3200	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	2720	
非人造林木	一	3200	按照该土地邻近水田标准的50%至100%补偿
	二	2720	

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	4000—4800	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	4800—6400	
	4—9 厘米		600—700	9600—11200	
	10—19 厘米		300—450	12800—14400	
	20 厘米以上		150—200	16000—19200	

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		成新折算(年)		标准	农户补助标准	非农户补助标准
			≤5	>5			
钢混		1200	100%	95%	880	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1280元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按640元/平方米 2. 按被征地的农业人口数另增加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2220元/平方米,第三层(含三层)以上的购房补助费按1110元/平方米
砖混	一类	960			710		
	二类	880	710				
砖木		800	100%	640			
土木		640		480			
备注	<p>1. 房屋补偿费按被拆除的房屋的合法建筑面积、房屋结构结合成新后计算</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103号令表4-4的“住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求”计算</p> <p>5. 钢混结构的认定由国土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/T50353-2013)《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	成新折算(年)		办公用房 装饰装修及 设施补偿费
				≤5	>5	
钢混		1200	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16元/平方米的补偿	100%	95%	710
砖混	一类	960				580
	二类	880				
砖木		800		100%	520	
土木		640			390	
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、房屋结构结合成新后计算</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 奖励费、按期倒房腾地奖励费标准

项 目	标 准	备 注
房屋搬迁 补助费	10 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	40 元/平方米·月	适用于乡（镇、街道）、村企业房屋，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	260 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	80000 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
	50000 元/户	
	30000 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>

房屋结构	结构、装饰装修及设施技术要求
砖混一类 (二层以上、 含二层)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</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装修标准</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>
增减因素	<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>
砖混二类	<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>
增减因素	<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	64000	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 16000 元补偿费用
生产用房 (为农业 生产服务)	平方米	190	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	2460	农户转为非农业户的按此标准补助

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 80 元/平方米计算，包干补偿

表 9

## 集体设施补偿费、按期腾地奖标准

单位：元/亩

类 别	补偿标准	备 注
专业菜地	8000	
专业鱼池	8000	1. 集体设施予以包干补偿 2. 其他农用地不包含企业用地、水塘、道路和宅基地 3. 水塘需要易地修建的，根据原水塘蓄水容积按 16 元/立方米计算，水塘的设施不再另行补偿；水塘不需恢复的按照每亩 3200 元包干补偿
水 田	4800	4. 混凝土道路（要求厚度大于 18 厘米）按 80 元/平方米、沥青道路按 40 元/平方米予以补偿
旱 土	2400	5. 杆线迁移按照征收面积每亩 3200 元包干补偿（超过 380 伏的电力杆线除外）
其他农用地	1600	
按期腾地奖	15000	按实施公告或结算单项目征地面积计算；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，实现腾地，达到交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)	255900	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 480 元
	停产、停业 补助费	200 (米) 以下	32000	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)	48000	
		500 (米) 以上	64000	
按期拆迁 腾地奖	个	96000	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		319800	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	32000	每个预制场停产、停业补助费包干补助
	按期拆迁 腾地奖	个	64000	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

项 目		规格 (单位)	标准 (元)	备 注
砖 场	轮窑	1 (门)	127900	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)	3200	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	96000	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

## 其他补助费标准

项 目	单 位	补助标准 (元)	备 注
机械拆除费	平方米	30	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	6000	双冢加 50%
三合土、砖石坟墓	冢	4000	同上
土 坟	冢	2400	同上

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，  
市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2018 年 10 月 8 日印发