

长沙市征地补偿安置条例

(2007 年 10 月 31 日长沙市第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2007 年 11 月 30 日湖南省第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 自 2008 年 4 月 1 日起施行)

目 录

第一章 总则

第二章 征地补偿程序

第三章 征地补偿标准

第四章 征地安置

第五章 监督管理

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为加强征地补偿安置管理,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,保障各项建设顺利进行,根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的征地补偿安置适用本条例,法律、法规另有规定的,从其规定。

本条例所称征地补偿安置,是指因依法征收农民集体所有土地而对被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人进行补偿、安置的行为。

第三条 市人民政府应当加强对征地补偿安置工作的领导;县(市)、区人民政府负责本辖区内征地补偿安置工作的实施、协调、监督和管理;乡(镇)人民政府、街道办事处应当支持、配合做好征地补偿安置工作。

市、县(市)、区人民政府土地、劳动和社会保障、民政行政主管部门按照职责分工负责征地补偿安置具体工作;其他有关部门依照各自的职责共同做好相关工作。

第四条 市、县(市)、区人民政府应当做好被征地农民的就业培训、社会保障工作;征地时应当按照规定的期限足额支付

征地补偿费用，加强征地补偿 费用核算、支付的监督管理；确保被征地农民依法得到足额补偿，居住条件和长远生计有保障。

第五条 村（居）民委员会、农村集体经济组织、村民和其他权利人应当服从国家征地的需要，支持、配合征地补偿安置工作。

第二章 征地补偿程序

第六条 拟征农民集体所有的土地，在土地调查红线确定后、征地方案依法报批前，土地行政主管部门应当在拟征地所在的乡（镇、街道）和村（社区）、组发布预征地公告，将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置方式和申请听证的权利等，告知被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人。

当事人申请听证的，土地行政主管部门应当组织听证。

第七条 发布预征地公告后，土地行政主管部门应当对拟征土地的权属、地类、面积进行调查登记。调查结果应当经被征地农村集体经济组织确认。

第八条 征地方案批准后，县（市）、区人民政府应当在被征地所在的乡（镇、街道）和村（社区）、组发布征地公告，将

批准征地的机关、文号、时间 和被征地的所有权人、用途、位置、地类、面积、补偿标准、农业人员安置方式以及办理征地补偿登记的期限、地点等予以公示，并组织实施。

第九条 发布征地公告时，土地行政主管部门应当书面通知当地公安、工商、建设、规划、房产、农业、林业等有关行政主管部门在征地公告规定的期限 内暂停办理户口迁入、分户、工商登记以及房屋改（扩）建、抵押、租赁、转让等有关手续。

在征地公告规定的期限内，因出生、婚嫁、复员退伍、大中专毕业生回原籍、刑满释放等情形确需入户或者分户的，由公安机关核实后予以办理。

第十条 被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人应当在征地公告规定的期限内，持土地权属证明到指定地点办理征地补偿登记手续。被征土地上有建（构）筑物的，还应提供有关建（构）筑物的合法有效证明。

土地行政主管部门应当组织工作人员到现场调查核实，并经被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人确认。

被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人未在规定期限内办理登记手续或者对调查结果拒不配合予以确认的，其补偿内容以土地行政主管部门 的调查结果为准。

第十一条 土地行政主管部门应当根据调查核实结果和批

准的征地方案，会同有关部门以被征土地的所有权人为单位，拟订征地补偿安置方案。

拟订的征地补偿安置方案应当包括下列内容：

- （一）被征地的位置、地类、面积，地上附着物和青苗的种类、数量，需要安置的农业人口数量；
- （二）土地补偿费的标准、数额；
- （三）安置补助费的标准、数额；
- （四）地上附着物和青苗的补偿标准、数额；
- （五）农业人员的具体安置方式；
- （六）其他有关征地补偿安置的具体措施。

第十二条 县（市）、区土地行政主管部门应当将拟订的征地补偿安置方案，在被征地所在的乡（镇、街道）和村（社区）、组予以公告，并听取被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人的意见；当事人要求听证的，应当组织听证。

土地行政主管部门应当研究被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人对拟订的征地补偿安置方案的不同意见。确需修改征地补偿安置方案的，应当依照有关法律、法规和批准的征地方案进行修改。

土地行政主管部门将征地补偿安置方案报同级人民政府审

批时，应当附具被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人的意见以及采纳情况；举行了听证的，还应当附具听证笔录。

第十三条 征地补偿安置方案批准后，县（市）、区土地行政主管部门应当在被征地所在的乡（镇、街道）和村（社区）、组发布征地补偿安置方案实施公告，并组织实施。

征地补偿费用应当在征地补偿安置实施方案公告发布前足额存入土地行政主管部门在财政开设的征地补偿专用帐户。未足额存入的，土地行政主管部门不得发布征地补偿安置方案实施公告。

第十四条 土地行政主管部门应当在征地补偿安置方案实施公告发布之日起三个月内，将征地补偿费用（社会保障资金除外）足额直接支付给被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人，并在被征地所在的村（社区）、组张榜公布。

在规定期限内未领取征地补偿费用的，土地行政主管部门应当以被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人的名义专户储存。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留和拖欠被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人的征地补偿费用。

第十五条 被征地的农村集体经济组织、村民和其他权利人应当在征地补偿安置方案实施公告规定的期限内腾地。

发布征地补偿安置方案实施公告并足额支付征地补偿费用后，被征地者在规定期限内没有腾地的，由县（市）、区土地行政主管部门依法作出限期腾地决定；到期拒不腾地的，土地行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

征地补偿费用没有足额支付到位的，被征地农村集体经济组织、村民和其他权利人有权拒绝腾地。

第十六条 对补偿安置有争议的，由市、县（市）、区人民政府协调。协调不成的，按照国家和省的有关规定裁决。

征地补偿、安置争议不影响征地方案的实施。

第十七条 征地补偿安置工作完成后，土地行政主管部门应当将征收承包地的情况书面告知县（市）、区人民政府农村土地承包及承包合同管理机构，将房屋拆除的情况书面告知市、县（市）人民政府房屋权属管理机关。

第三章 征地补偿标准

第十八条 征收土地按照被征地的原用途给予补偿。征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费和地上附着物及青苗补偿费。

被征地的原用途是指预征地公告发布时前三年的实际用途。

第十九条 土地补偿费按照下列标准支付：

（一）征收水田、旱土、专业菜地、专业鱼池，依照省人民政府颁布的征地年产值标准的六至十倍补偿；

（二）征收果园、茶园，按照该土地邻近水田补偿标准补偿；征收其他经济林地，按照该土地邻近水田补偿标准的百分之七十至百分之一百补偿。征收其他林地，按照该土地邻近水田补偿标准的百分之五十补偿；

（三）征收荒山、荒地及其他未利用地，按照该土地邻近水田补偿标准的百分之二十补偿；

（四）征收水塘、藕池、渠、坝等，按照该土地邻近水田补偿标准补偿；征收水库用地的，按照该土地邻近水田补偿标准的百分之六十补偿；

（五）征收乡（镇）村公共设施、公益事业、企业用地和农村村民宅基地，按照该土地邻近水田补偿标准补偿。

专业菜地、专业鱼池的认定按照有关主管部门规定的标准、条件执行。

第二十条 安置补助费按照下列标准支付：

（一）征收水田、旱土、专业菜地、专业鱼池的安置补助费，按照国家及省的规定执行；

(二) 征收果园、茶园及其他经济林地，按照征收该土地邻近水田安置补助费标准的百分之八十至百分之一百补助；征收其他林地的安置补助费，按照征收该土地邻近水田安置补助费标准的百分之五十补助；

(三) 征收水塘、藕池、渠、坝等，按照征收该土地邻近水田安置补助费标准的百分之八十补助。征收水库用地，按照征收邻近水田安置补助费标准的百分之六十补助；

(四) 征收乡（镇）村公共设施、公益事业、企业用地和农村村民宅基地，需恢复重建的，按照重建地类别标准补助；不需要恢复重建的，按照征收该土地邻近水田安置补助费标准的百分之五十补助。

征收企业建设用地（砂石场、预制场、砖场等用地除外），还应支付建设用地补助费，建设用地补助费按照合法建设用地面积乘以建设用地补助标准计算。

第二十一条 青苗、林木、水产品的补偿费按照省有关规定计算。但难以确定产值、价格或者实际损失的，其补偿费按照下列标准支付：

(一) 青苗（包括各类蔬菜、水稻、油菜、玉米、豆类、麦、藕、薯类、药材、烟草作物等）按照该土地征地年产值标准补偿；

(二) 苗木花卉、经济林木按照该土地邻近水田征地年产值

标准结合已栽培年限补偿；人造用材林木，按照该土地邻近水田征地年产值标准的百分之五十结合已栽培年限补偿；最高补偿年限不超过四年。非人造林木按照该土地邻近水田征地年产值标准的百分之五十到百分之一百补偿。零星林木折合成公顷补偿。苗木花卉基地的大型树木酌情补助移植费。盆栽的苗木花卉只补偿搬运费。补偿后的林木，按照生态要求等需要保留的，另行按照材积进行补偿；不需要保留的，由所有权人在规定的腾地期限内处理，逾期由征地方处理；

（三）专业鱼池的成鱼（含其他水产品，下同）按照专业鱼池征地年产值标准补偿；鱼苗、鱼种按照专业鱼池的征地年产值标准的一点二倍补偿。水塘中的成鱼按照该土地邻近水田的征地年产值标准补偿，水库中的成鱼按照该土地邻近水田的征地年产值标准的百分之五十补偿。征地范围外的专业鱼池因施工需要必须干池停产的，按照专业鱼池的征地年产值标准及停产时间补偿停产费；降低蓄水深度施工的，适当补偿。

第二十二条 被征地上房屋的合法建筑面积的认定，均以征地公告发布前的合法有效证明为依据，按照合法建筑面积、使用年限、结构、批准的用途补偿。

房屋的装饰装修及设施，根据该房屋的结构、合法建筑面积，按照规定的标准补偿。

不能搬迁的室外生产生活设施、农业生产用房、由水利部门

确定需要易地修建的水塘、水库，按照规定的标准补偿。经批准的临时建（构）筑物，在使用期限内按照建筑结构的重置价格剔除残值后补偿。

电力、电信、广播电视、给排水、燃气等设施按照国家有关规定核实补偿，废弃不用的不予补偿。

第二十三条 拆除非农业户及按照本条例采取货币安置的农户的住宅，除按照本条例第二十二条的规定补偿外，另按照合法建筑面积给予一定的购房补助。

对实行货币安置的农户，还应按农业人口数量增加一定的购房补助。

第二十四条 拆除房屋的搬迁补助费，按照房屋的合法建筑面积乘以规定的标准计算。涉及生产、生活设备搬迁的，按照规定另行支付拆卸、搬运、安装费用。需要过渡的，付给两次搬迁补助费。

拆除房屋的过渡期不得超过二十四个月。由于征地方的责任延长过渡期限的，从逾期之月起，过渡补助费按原定标准的两倍发放。由于被征地者的责任延长过渡期限的，停发过渡费。

第二十五条 自预征地公告发布之日起，在拟征地上改变土地利用现状，以及除正常耕种外的抢栽、抢种青苗、林木，抢建建（构）筑物、设施，抢装饰装修等，征地时一律不予补偿。

第二十六条 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）违法建（构）筑物、超过使用期限的临时建（构）筑物、有关合法证件中注明国家建设需要时无条件拆除的临时建（构）筑物；

（二）室外生产生活设施、农业生产用房、水塘、水库、构筑物、临时建（构）筑物等的装饰装修；

（三）已废弃的生产、生活设施。

第二十七条 征地范围内坟墓由县（市）、区土地行政主管部门发布迁坟公告，在公告规定的期限内，由墓主的亲属自行处理，并按照规定标准补助；逾期未处理的，由建设单位作深埋处理，并做好相关记录。

第二十八条 国家和省对征地补偿标准另有规定的，从其规定。

第四章 征地安置

第二十九条 征地安置对象为被征地的农村集体经济组织成员。

征地安置主要采取以下两种方式：

(一) 货币安置;

(二) 由农村集体经济组织统一安置。

对实行货币安置的人员,应当纳入城镇就业服务和社会保障体系。

第三十条 征收城市规划区内农民集体所有土地的,实行货币安置;但县(市)范围内不具备货币安置条件的,经市人民政府批准,可以由农村集体经济组织统一安置。

征收城市规划区外农民集体所有土地的,以农村集体经济组织统一安置为主要安置方式。农村集体经济组织应当通过利用农村集体机动地、依法收回的承包地、承包农户自愿交回的承包地和土地开发整理新增加的耕地等,使被征地农民有必要的耕作土地,继续从事农业生产。对不具备基本生产生活条件的农民,应当实行货币安置。

第三十一条 实行货币安置的人员,一律转为城镇居民,不再保留原农村集体经济组织成员身份,但仍然享有对原农村集体经济组织积累的财产权利。

实行货币安置的人员数,按照不低于被征地数量除以征地前被征地农村集体经济组织人均土地数量计算。实行货币安置的农村村民人口年龄结构应当与该农村集体经济组织的人口年龄结构一致。

第三十二条 农村集体经济组织或者村民委员会应当自征地公告之日起 30 日内召开村民会议或者村民代表会议，确定转为城镇居民的人员名单，经乡（镇）人民政府或者街道办事处会同当地公安部门和土地行政主管部门审核公示后报县（市）、区人民政府核准。农村集体经济组织或者村（居）民委员会应当为核准的人员到相关部门统一办理转户手续。

第三十三条 实行货币安置人员的社会保障资金，从省人民政府另行批准提高的安置补助费和用于被征地农户的土地补偿费中统一安排；两项费用尚不足以支付的，从国有土地有偿使用收入中解决。

前款规定中批准提高的安置补助费和用于被征地农户的土地补偿费，核算到被征地的农村集体经济组织、村民后直接进入社会保障资金帐户。

第三十四条 市、县（市）、区人民政府应当将被征地村民就业培训纳入城镇就业服务体系。被征地村民的就业坚持市场调节就业、劳动者自主择业、政府促进就业的方针，就业培训资金由当地财政予以保障。

第三十五条 采取农村集体经济组织统一安置方式需要重建房屋的，应当符合土地利用总体规划和村庄、集镇规划。

依据村庄和集镇规划重建的，县（市）土地行政主管部门按

照重建用地类别将土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费核算给被征地的农村集体经济组织。被征地的农村集体经济组织完成重建地补偿安置后，可以实行统一建设。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。在农民集体所有的土地上，有两处以上宅基地的农户，其一处宅基地被拆除，而他处宅基地已达到规定用地面积标准的，不再划地重建。

第五章 监督管理

第三十六条 农村集体经济组织的征地补偿费用应当用于被征地农民生产生活安置，不得挪作他用，其管理、使用、分配方案应当符合计划生育、妇女儿童权益保护、社会保障等法律法规的规定，并按照《中华人民共和国村民委员会组织法》，由村民会议或者村民代表会议讨论通过后实施，报所在地农村经营管理部门备案。

农村集体经济组织应当将征地补偿费用的收支状况纳入村务公开的内容，向本集体经济组织的成员公布。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当加强对农村集体经济组织分配、使用征地补偿费用的指导和监督。

土地行政主管部门应当配合农村经营管理、民政等部门对被征地集体经济组织内部征地补偿费用的分配和使用情况进行监督。

第三十七条 市人民政府土地行政主管部门应当对县(市)、区土地行政主管部门征地补偿安置工作的全过程进行指导和监督；对从事征地补偿安置工作的人员进行培训和管理，并对经培训或者考核合格的，发给上岗证件。

劳动和社会保障行政主管部门负责对被征地农民的社会保障资金实施调控和管理。

监察、审计等部门应当对征地补偿费用的拨付和使用等情况进行监督和审计。

第三十八条 土地、劳动和社会保障、民政、公安、房产等行政主管部门未按本条例规定履行职责的，由其上级主管部门责令改正；逾期不改正的，依法追究主管责任人员和其他直接责任人员的行政责任。造成农村集体经济组织、村民和其他权利人经济损失的，依法赔偿。

相关工作人员在征地补偿安置工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 贪污、挪用、私分、截留和拖欠被征地农村集

体经济组织、村民和其他权利人的征地补偿费用和其他有关费用的，依法追究当事人及其主管人员的责任。

第六章 附则

第四十条 本条例中各类具体补偿、补助标准，被征地农民社会保障制度和促进就业办法，征地补偿费用管理办法等由市人民政府另行制定。

第四十一条 国家建设使用国有农用地以及乡（镇）村公共设施、公益事业、乡镇企业和村民住宅使用农民集体所有土地的，补偿安置的程序和标准参照 本条例执行。

经批准依法收回国有农场、林场等农用地，应按征收农民集体所有土地的标准支付土地、青苗和附着物补偿费、农业人员安置补助费，其人员按本条例采用货币安置方式的，应纳入城镇就业服务和社会保障体系。

第四十二条 因国家建设需要，收回借给农村集体经济组织耕种的国有土地，原签订了借地协议的，按照协议履行；未签订协议的，按照下列规定给予补偿：

（一）收回 1986 年 12 月 31 日以前被借用的国有土地的，

除对青苗和生产设施补偿外，还应该支付安置补助费；

(二)收回 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施以后被借用的国有土地的，只对青苗和生产设施补偿。

第四十三条 经依法批准临时使用农用地的，土地使用者应当根据土地权属与农村集体经济组织签订临时使用土地合同，并按照征地年产值标准逐年补偿，土地上的青苗和附着物按照本条例规定的标准予以补偿。

临时使用土地应当按照批准的用途使用。造成土地破坏的，土地使用者应当负责复垦，或者负责清场并支付土地复垦费；无法复垦的，土地使用者应当按照原土地类别支付安置补助费，国家征收时不再另行支付安置补助费。

第四十四条 本条例自 2008 年 4 月 1 日起施行，原 2000 年 1 月 1 日起施行的《长沙市征地补偿安置条例》同时废止。

本条例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。