

溆浦县人民政府公报

◇公布规范性文件文本为标准文本◇

目 录

溆浦政报

2025年第2期
(总第45期)

2025年7月

主要向基层和部门
免费赠阅

1. 溆浦县人民政府关于印发《溆浦县集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》的通知..... 1

XPDR-2025-00002

溆政发〔2025〕2号

各乡镇人民政府，县直机关各单位：

《溆浦县集体土地上房屋征收补偿安置实施细则》已经第十八届县人民政府2025年第5次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

溆浦县人民政府

2025年4月26日

溆浦县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 为规范溆浦县集体土地上房屋征收安置工作，维护被征收人的合法权益，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》《湖南省人口与计划生育条例》《湖南省土地征收程序规定》（湘自资规〔2023〕6号）、《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》（怀政发〔2022〕6号）等有关规定，结合本县实际，制定本实施细则。

溆浦县行政区域内集体土地上房屋征收补偿安置，适用本实施细则。 第二
条

因非农建设需要使用国有农林牧渔场等土地的，参照本实施细则规定的补偿标准执行。

国务院、省人民政府对公路、铁路、水利、水电工程等基础设施涉及房屋征收补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 县人民政府负责本行政区域内征收补偿安置工作。县土地与房屋征收安置办公室（以下简称：县征收办）为土地与房屋征收补偿安置的实施机构。自然资源、发展改革、财政、农业农村、民政、人力资源和社会保障、住房城乡建设、城市管理和综合执法、公安、司法、市场监管、统计、税务、审计、林业等有关部门应当按照各自职责做好征收补偿安置工作。

相关乡镇人民政府、村民委员会应当负责做好辖区内征收补偿安置的群众工作。

征收补偿安置应当遵循合法、公平、公正、公开的原则。 第四条

根据县人民政府下达的征收土地预公告，县征收办负责组织核实实物量及初步征收补偿安置资金预算。征收补偿安置资金预算经县财政、县自然资源等部门审核并报县人民政府批准后下达实施。 第五条

任何单位和个人不得擅自降低或者提高征收补偿标准和征收安置预算。特殊情况确需调整的，由县征收办按“一事一议”原则报县人民政府批准。

第二章 安置对象

第六条 本实施细则所称安置对象，是指户籍在被征地集体经济组织，系该组织成员，有合法住宅被征收且满足下列条件的家庭常住人口：（一）依法享有农村土地承包经营权利；（二）参与被征地集体经济组织收益分配；（三）在被

征地集体经济组织内部享有权利并承担义务；（四）符合宅基地审批条件且有合法建房用地手续。

安置对象确认时间截止至征地补偿安置方案公告发布之日。

对安置对象有疑问的，由县征收办牵头组织自然资源、农业农村、公安、乡镇人民政府、村（居）民委员会等有关单位对安置对象资格进行审核认定，由县征收办公示后确定。 第七条

有下列情形之一的，被征地集体经济组织人员其合法住宅被征收可予以安置：
第八条

（一）入学、入伍前的大中专院校在校学生、现役义务兵和初级士官户口迁出的（不含享受转业安置待遇的人员）；

（二）正在监狱服刑人员户口迁出的；

（三）正常婚姻迁入的；

（四）在征地补偿安置方案公告发布后十个月内新出生人口。

原集体经济组织成员因政策性购买农转非户口的、因农用地划为蔬菜基地转为非农户口的、或者原村改居鼓励转为非农户口的，且同时符合下列情形，其合法住宅被征收可予以安置： 第九条

（一）一直居住在辖区村组，有合法住宅被征收；

（二）有相关生产资料，享受该集体经济组织权利且履行村民义务；

（三）国家机关、事业单位、国有企业等非在编人员。

有下列情形之一的，不予安置： 第十条

(一) 未依法承包被征地集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员(含寄住、寄养、寄读、空挂户等人员);

(二) 通过继承、赠送、购买等途径在被征收土地范围内取得房屋所有权,但户籍不在被征地集体经济组织、未依法承包被征地集体经济组织土地、不享受被征地农村集体经济组织成员权利和未履行村民义务的人员;

(三) 在历次征收中已安置人员;

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

(五) 经认定为违法违规迁入户籍的人员;

(六) 按照相关法律法规和政策不应纳入安置的其他人员。

自征收土地预公告发布之日起,根据“一户一宅”的原则,被征收户一户只能认定拥有一处宅基地。 第十一条

合法手续的房屋按实际面积进行补偿;因特殊情况未办理手续的房屋,经审查同时符合下列条件的,补办建房手续及补交税费后,按户计算被征收房屋合法建筑面积;

(一) 被征收户具有农村村民建房资格;

(二) 因政府规划控制停办村民建房审批手续;

(三) 被征收户仅有一处住房,房屋生活设施齐全且一直居住。

在同一栋房屋中居住,不管是否分户、分家,均只对原合法批准或登记的权利人进行补偿。

建房占用耕地面积在 130 平方米以内、占用其他土地面积在 180 平方米以内或占用未利用地 210 平方米以内的房屋据实予以补偿，超出占地面积标准的部分房屋视为违法建筑，不予补偿。根据《建筑工程施工许可管理办法》规定，2022 年 4 月 3 日后农村修建的房屋建筑面积超过 300 平方米以上且未申请办理施工许可证的，超出部分房屋视为违法建筑，不予补偿。

征收城镇居民在农村的合法房屋，按照集体土地房屋征收标准进行补偿，不予安置。

征收农村村民合法住宅按规定予以安置。被征收户有两处或两处以上住宅，一处住宅已经被征收补偿安置的，其他住宅只作补偿不予安置。第十二条

非住宅被征收的，按照集体土地上房屋征收补偿标准进行补偿后，不予安置。

经认定为违法建筑的住宅和非住宅，不予安置。

在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间，夫妻终身只生育一个子女并持有《独生子女父母光荣证》的，对独生子女家庭增加一人份额的安置，具体按《湖南省人口与计划生育条例》有关规定执行。第十三条

被征地农民的社会保障由县人民政府纳入现行社会保障体系，具体按照《湖南省人力资源和社会保障厅 第十四条 湖南省自然资源厅 湖南省财政厅 湖南省公安厅 湖南省农业农村厅 湖南省审计厅 国家税务总局湖南省税务局关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1 号）规定执行。

第三章 补偿标准

第十五条 被征收房屋合法建筑面积按照《溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准说明》（附件 1）、《溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准》（附件 2）规

定的房屋征收补偿标准执行。征收实施机构应当委托具有资质的专业机构对被征收房屋进行实地测量，并出具测绘成果。

对被征收房屋的合法建筑面积装修(饰)，以不超过最高补偿标准的价格包干补偿。具体按照《房屋装修(饰)补偿标准》(附件3)执行。

被征收房屋及装修(饰)可以户为单位按其被征收合法房屋同类结构的重置成本价予以补偿。

第十六条 征收土地范围内的坟墓需要迁移的，按照《溆浦县集体土地上坟墓及附属设施征收补偿标准》(附件4)规定的标准予以补偿。

第四章 县城规划区内集体土地上房屋征收安置方式

县城规划区内集体土地上房屋征收安置，采取提供安置房和货币安置两种方式予以安置。符合安置条件的对象，以户为单位选择其中一种安置方式。 第十七条

货币安置是指对被征收人给予货币补偿的安置方式。

符合条件的安置对象，只能选择其中的一种安置方式。具体以征收安置补偿方案确定的安置方式为准。

县征 第十八条 收办在县城规划区内集体土地与房屋征收前，应填制《入户调查表》，核实需安置人数、户籍及其他情况，并予以公示。

县城规划区内房屋被征收的安置户，选择货币安置方式的，一次性领取安置费每人24万元现金，安置后，不得在农村集体土地上申请宅基地建房。 第十九条

第五章 县城规划区外集体土地上房屋征收安置方式

第二十条 县城规划区外集体土地上房屋征收安置，以户为单位按照“一户一宅、相对集中”的原则，采取集中联建安置和分散迁建安置的方式。有条件的地方，在符合规划的前提下，鼓励实行集中联建安置。不具备采取集中联建安置和分散迁建安置方式的，可选择货币安置，货币安置后，安置人员不得要求集中联建和分散迁建安置。实行集中联建安置和分散迁建安置的，安置用地的集体建设用地有关批准手续由县征收办协调，当地人民政府及相关部门负责办理，纳入征收成本。

实行集中联建安置的，安置用地的土地、土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过 1.5 米）的费用，纳入征收成本。第二十一条

实行分散迁建安置的，由被征收人在符合相关政策的前提下自行选择安置用地，安置用地的土地平整、通水、通电、道路以及房屋基础超深部分（即基础超过 1.5 米）等相关费用，根据实际情况，按每户不高于 3 万元的标准予以补偿，纳入征收成本。第二十二条

第六章 补助费及奖励

征收实施机构应当支付被征收户搬家补助费和临时安置补助费。第二十三条

搬家补助费按常住人口计算，3 人以内（含 3 人）的，一次性补助 1000 元；3 人以上的，每增加 1 人增加补助费 150 元；需要过渡的，搬家补助费支付两次。

临时安置补助费按常住人口计算，3 人以内（含 3 人）的，每户每月 800 元；3 人以上的，每增加 1 人增加 100 元。房屋被征收的安置户选择现房安置的，自安置房交房之日起，再支付 6 个月临时安置补助费。房屋被征收的安置户选择货币安置的，应当支付 6 个月临时安置补助费。项目业主安排了过渡周转房的，不予支付临时安置补助费。

在征地公告发布之日后 3 个月期限内，签订协议并主动腾房交地，按该项目被征收房屋主房（居住房屋）的合法建筑面积给予每平方米 100 元的奖励。 第二十四条

第七章 附 则

本实施细则自公布之日起施行，原有关规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。本实施细则公布施行前，已公告征地补偿安置方案的，可以继续按照公告确定的标准执行。 第二十五条

本实施细则公布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，按照本实施细则执行。

附件：1. 溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准说明

2. 溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准

3. 房屋装修（饰）补偿标准

4. 溆浦县集体土地上坟墓及附属设施征收补偿标准

附件 1

溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准说明

1. 房屋层高的划分和测定方法：房屋的层高是指从底层地面到楼层板面的垂直高度，平房以室内地面到檐口滴水高度为准，前后有高低者取平均高度计算；

楼房平屋面以室内地面至屋顶天沟地面檐口高度除以层数计算。坡屋面以檐口滴水高度除以层数计算。

(1) 钢筋砼框架结构、排架结构屋高的划定：底层的基本高度 3.3 米, 楼层高度 3 米。

(2) 砖混、砖木结构平房的基本高度为不低于 2.7 米。

(3) 简易结构的房屋、构筑物基本层高为 2.2 米以上（包括 2.2 米）。

2. 房屋结构类型的划分：主要以基础类型、主体结构（包括墙体、梁柱、楼板、屋面等）为划分依据，不同的结构类型分别套用不同的补偿标准。

3. 房屋面积计算：建筑物的建筑面积以有效合法证件为依据，按各层建筑面积之和计算。首层建筑面积按外墙勒脚以上结构的外围水平面积计算，二层及二层以上按外墙结构水平面积计算；突出房屋高度在 2.2 米以上的楼梯间、屋顶水箱分别计算建筑面积。无围护结构阳台，挑走廊按其水平面积的一半计算。山墙出檐、悬挑雨篷不计算建筑面积。建筑物层高低于 2.2 米（不含 2.2 米）的不计算建筑面积，适当予以补偿。

4. 集中迁建安置、分散迁建安置补偿包括房屋主体建（构）筑物补偿和房屋拆除、旧料堆码、材料运输、房屋四周排水明暗沟、散水、天沟、雨篷、踏步、室内水、电及基础的补偿，不包括“三通一平”和被征收的宅基地补偿。

5. 砖混结构的屋顶隔热层、架空层按平均高度计算，0.5 米以下（含 0.5 米）的不计算补偿，高度超过 0.5 米的，每超过 0.1 米按面积每平方米补助 10 元，补偿高度最高不超过 1.5 米，超过 1.5 米的按 1.5 米计算。

6. 各类别房屋所确定的补偿标准，以建成的房屋成品为计算标准，不包括装修（饰）补偿标准。

7. 在房屋补偿面积有争议时,以县不动产登记部门测绘报告所确定的面积为
准。

附件 2

溆浦县集体土地上房屋征收补偿标准

(单位:元/平方米)

房屋类别		征收补偿 价	成新折(年)		主要特征
			<5	>5	
钢筋砼框架 结构		1100	100%	95%	桩基础或整板基础,主体结构为全钢筋混凝土框架结构,现 浇楼面、层面、楼梯、天沟,层高3米,屋面上部应有架空 隔热层或平瓦坡屋面、24厘米眠墙,地面砖或水磨石地面, 外墙面钢砖,内墙水泥抹光且刷仿瓷涂料罩面,铝合金门窗、 纱窗,油漆木制门及纱门,水、电、卫生设施和厨房设施配 套齐全,封闭阳台。
砖	一 类 900	标准砖石基础或桩基础,基础深度1.2米以上,钢筋砼地梁, 层层有串梁,规定的构造柱,钢筋砼楼面、屋面、楼梯、天 沟,屋面上部应有架空隔热层或者平瓦坡屋面,层高3米, 24厘米眠墙,外墙水刷石,内墙水泥抹光刷仿瓷涂料罩面, 油漆木制门及纱门,铝合金窗、纱窗、亮玻璃,室内水泥地 面、独立厨房、无烟灶台、水冲厕所、水电进户(含室内管 线)。			
混		二 类 830			标准砖石基础,基础深度1.2米以上,钢筋砼地梁,钢筋砼 预制楼面、层面、楼梯、天沟,屋面上部有架空隔热或者平

				瓦坡屋面、层高 3 米，24 厘米斗墙，外墙粗砂灰，内墙粉 纸筋且“106”涂料罩面、油漆木制门窗、纱门窗、亮玻璃， 室内水泥地面、独立厨房，水冲厕所、水电进户（含室内管 线）。
砖木	650	100%	砖石基础，基础深度 0.5 米，24 厘米眠墙，瓦屋面，前后 檐口高度不低于 3 米，外墙清水，内墙粉灰或者涂料罩面， 室内水泥地面，油漆木制门窗、纱门窗、亮玻璃，油漆纸板 顶棚，水电进户（含室内管线）。	
砖木 偏房	380		标准砖石基础，基础深度 0.5 米以上，杂砖和土筑混砌墙， 木屋架，瓦屋面，前后檐口高度 2.8 米以上，水泥地面或三 合土地面，普通门窗，水电进户（含室内管线）。	
木结构类	450		标准砖石基础，基础深度 0.5 米以上，木桩屋梁，木板墙或 卡砖墙，瓦屋面，前后檐口高度 2.8 米以上，油漆木制门窗， 水电进户（含室内管线）。三合土地面或水泥地面。	
杂屋类	180		砖石基础，基础深度 0.5 米，杂砖墙，瓦屋面，檐口高度 1.8 米以上，三合土地面或水泥地面；厨房、厕所、猪牛栏、 堆放杂物的房屋。	

说明：1. 以上各类房屋的补偿标准系指拆迁在集体土地上所建房屋的征收补
偿单价。房屋拆迁补偿费按合法建筑面积结合成色进行计算。

超过 10 厘米以上的，每增减 10 厘米，工业用房增减 5%，其他房屋增减 3%。

2. 上述房屋主要特征中的子项目，如有增减，按有关规定增减补偿；层高在上
述标准规定的屋高增减 10 厘米以内的，不增加或减少补偿；层高增加或减少

3. 房屋建筑面积的测量计算按 GB/T50353—2013《建筑工程建筑面积计算规
范》规定的标准执行。

4. 空心砖结构房屋参照木结构类房屋标准执行。

5. 如果对以上补偿标准有异议,可按具有资质的评估机构评估选择重置成本评估方法补偿。

附件 3

房屋装修(饰)补偿标准(单位:元/平方米)

房屋类别	最高补偿标准		装修(饰)要求	说明
钢筋砼框架结构	600		1. 室内地面(含防潮层): 防滑地面砖、花岗岩、大理石或实木、仿实木地板; 2. 室内墙面: 贴瓷、刮涂、各类木质板材质墙裙; 3. 室内顶面: 一级吊顶以上标准;	1. 房屋主体部分每缺少一项扣减 40 元/平方米; 2. 以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装修(修)饰的补偿; 3. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算; 4. 砖混一层平顶房按补偿标准增加 10% 的补偿。
砖混	一类	500	4. 厨房、厕所、洗漱间: 墙面贴瓷; 室内设施齐全; 5. 外墙正面和两侧: 贴面砖, 其他为干粘石以上标准; 6. 门、窗、网蓬、门窗套: 各类防盗门、各类材质装饰门; 塑钢、铝合金玻璃窗; 各类金属材质防盗网、雨篷; 门窗套为水曲柳或仿榉木板以上标准; 7. 室内设施: 室内壁柜等设施齐全。	
	二类	450		
砖木	400		1. 室内地面(含防潮层): 防滑地面砖、	1. 房屋主体部分每缺少一项扣减 20 元/平方米; 2. 以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装
砖木偏房	300		实木或仿实木地板; 2. 室内墙面: 刮涂、各类木质板材质墙面; 3. 室内顶面: 一级	

		吊顶以上标准；4. 厨房、厕所、洗漱间：墙面贴瓷；室内水电、室内壁柜等设施齐全；5. 外墙正面和两侧：贴面砖，其他为干粘石以上标准；6. 门、窗、网蓬、门窗套：各类防盗门、各类材质装饰门；塑钢、铝合金玻璃窗；各类金属材质防盗网、雨篷；门窗套为水曲柳或仿榉木板以上标准。	（修）饰的补偿；3. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算。
木结构类	260	1. 室内地面（含防潮层）：防滑地面砖、实木或仿实木地板；2. 室内墙面：刮涂、各类木质板材质墙面；3. 厨房、厕所、洗漱间：室内水电等设施齐全；4. 门、窗、网蓬、门窗套；各类材质装饰门；塑钢玻璃窗；各类金属材质防盗网、雨篷。	1. 房屋主体部分每缺少一项扣减 30 元/平方米；2. 以上补偿只限合法房屋或经认定后视同为合法房屋装（修）饰的补偿；3. 以上补偿按房屋主体建筑面积计算。

注：本补偿标准不包括本实施细则附件 2 里描述的各房屋类别的主要特征。

附件 4

溆浦县集体土地上坟墓及附属设施征收补偿标准

项目	名称		单位	补偿金额（元）旧坟	补偿金额（元）新坟
迁坟类	土坟	无棺	冢	2000	2000
		有棺		4000	6000
	砖石坟		冢	5000	7000
	砣坟		冢	6000	8000
碑	简单至复杂		座	600-1000	600-1000
罗围	料石或大理石		圈	3000~5000	3000~5000

注：1. 有碑或修建罗围的按以上标准补偿；没有碑或修建罗围的，不得给予碑和罗围补偿。

2. 坟墓补偿以实际挖掘为依据。

3. 无坟主的由征收单位代迁或作深埋处理。

4. 可整棺抬迁的另加 3800 元/冢棺木搬迁费。

5. 属合葬的按同类型标准提高 50%执行。

6. 自行安置的另加 2000 元/冢，迁入公墓区的不予安置。

7. 征收土地预公告发布之日起前 5 年内坟墓按新坟计，其余年限的坟墓按旧坟计。

溆浦县人民政府办公室

2025 年 4 月 26 日印发