关于《湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法》听证会的听证报告

为完善我州集体土地与房屋征收补偿安置机制，保护被征收集体经济组织及被征收人合法权益，促进我州社会经济全面发展，根据《湖南省行政程序规定》和《湖南省规范性文件管理办法》等有关规定，受州人民政府委托，湘西自治州自然资源和规划局于2022年2月10日举行了《湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法》听证会，广泛听取了社会各界的意见和建议。现将听证会情况报告如下：

　　一、听证会举行情况

按照规定程序，我局于2022年1月7日在湘西自治州自然资源和规划局门户网站发布了《关于召开<湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法>听证会的公告》。2022年2月10日星期四上午8：00至12：00，听证会在湘西自治州自然资源和规划局二楼一会议室举行，听证会由州自然资源和规划局党组成员、副局长向宏伟主持，州自然资源和规划局用途管制科科长刘子君同志和法规科科长姚祖星同志以及湖南新世纪律师事务所吴波训律师任听证员，龙志雄、朱朝先、吴蔚同志任记录员。其他人员到会情况：听证代表应到31人，实到31人。州相关媒体人员到会并全程监督。

　　听证会按照下列议程进行：

　　1、说明听证主要内容，介绍听证代表、出席人员及其产生办法，介绍参会领导及受邀人员；

　　2、宣读听证纪律及注意事项；

　　3、介绍《湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法》及起草说明；

　　4、听证代表发表意见；

　　5、听证主持人作听证会总结；

　　6、听证代表审阅会议记录并签名。

　　二、听证会意见建议汇总情况

　　听证会上，听证代表就《湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法》积极发言献策，对听证内容提出了具体的修改意见和建议，经汇总梳理共归纳出三大类 78条意见和建议。

　　（一）文本条款类

1、本办法第24条，房屋拆迁之日起计算改成从房屋拆除之日或者倒房之日起计算。

2、出现两个“第二十条”，建议修改。

3、建议将第二十三条中货币安置的给一次性搬迁补助费取消，目前我市达不到安置房修建好直接安置，还是需要两次搬家。

4、本办法第五条，预征地公告发布的位置及范围应当在政务公开栏和村务公开栏以及村民小组显著位置公开发布。“或者”改为“和”。

5、进一步规范文字表述，前后统一表述，统一单位表述，规范性表述，参照《土地管理法》。

6、建议文件初见用章节形式，分成五章，第一章：总则（1-4），第二章：规定（5-15），第三章：标准（16-25），第四章：法律责任（28-31），第五章：附则（26、27、32）。

7、办法中第五条建议加入“抢装修”，已办理建房手续但未建房但宅基地，补偿建议加入“不予安置”。

8、第五条第三款“抢种”删除。

9、将第五条第三款中“至发布土地征收公告之日”改为“至发布土地征收预公告”。

10、建议第九条第三款“数额”删除。

11、第三条第三款建议增加 “统计”部门。

12、第九条第二款安置方案内容增加补偿费用的支付期限、交付土地的期限和条件等。

13、第十条“当地县市人民政府土地征收实施机构可将予以公示的征收土地现状调查结果作为征地拆迁补偿安置的依据。”由任意性变更为强制性。

14、第二十六条与上位法表述相冲突。制定补偿标准的主体只能是市州人民政府，县级人民政府无权自行制定。

15、第二十九条，征迁方的表述不准确。也未对其进行解释，前面仅提组织机构、征收实施机构。

16、第三条第三款：是否删除“街道办事处”？增加“街道办事处参照本办法执行？”

17、第四条第一款，农村村民住宅修改为房屋。第二款农村居民或其他权利人修改为及其成员和相关权利人。

18、第五条第三款，公告改成公开。第四款，删除新宅基地。

19、第六条：办理审批修改为办理新建。“十八个月”与第十二条“一年内”是否存在矛盾。

20、第七条：农村住宅修改为房屋。

21、第八条，村民委员会是否可以改为村民小组。

22、第九条第一款删除或者，修改为和。第二款与第七条表述一致。

23、第一条、第十条、十五条、三十条等“农村集体经济组织、农村村民或其它权利人”修改为“农村集体经济组织及其成员和相关权利人”。

24、第十三条“或者”修改为“和”，“照相”修改为“摄影”。“予以公告”修改为“发布公告”。

25、第十五条“全额”是否修改为“足额”，与第十四条表述保持一致。

26、第二十条“宅基地”修改为“房屋”。“重建地”与“重建宅基地”是否要保持一致。

27、第四条、九条、十条、十一条、十四条等“征地补偿”与“征地拆迁补偿”未能相一致，是否有区别？

28、第四条、五条、十条等“农村村民”“农村居民”“农民”表述不一样。

29、第二十三条12、18、24修改为十二、十八、二十四。

30、本办法中涉及的相关表述，严格与上位法规定的表述保持一致。

31、建议该办法按章节归纳设置条款。

32、第九条，征地补偿安置方案应当包括下列内容中，能否明确两个内容：一、确定被征地农民后，足额划拨社会保障费；二、确定被征地农民人员，同时符合养老保险政策的，能否明确要求参保对象，享受其它补偿的同时及时参加养老保险。

33、第二条第3款“国务院、省人民政府对兴修公路、铁路、水利工程等基础设施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。”调整顺序放在最后，作为第5款兜底。2、原第4款调整为第3款。3、原第5款调整为第4款。

34、第三条第2款第1句修改为“县市人民政府组织本辖区集体土地征收与房屋补偿安置的实施工作”。

35、第四条第1款建议修改为：县市人民政府征收土地应当严格依法规范征拆程序，按照公开、公平、公正原则给予补偿。落实被征地农民的社会保障费用，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

36、第九条第1款“政务公开栏”后的“或者”二字要修改为“和”字。

37、第十条“持法律法规规定的有效土地或房屋权属证明（书）”建议修改为“持户主居民身份证、户口簿、不动产权证或其他相关材料”。

38、第十一条将“征地拆迁实施部门”修改为“土地征收实施机构”，与第十条的表述一致。

39、第十三条将“政务公开栏”后的“或者”二字修改为“和”字。在最后一句“等”字后补充“具体工作安排”，完善语句机构。最后增加一句“对个别未达成征地补偿安置协议的，应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。”

40、第十五条第2款“由土地征收实施机构依法作出限期腾地决定”，应当修改为“由县市人民政府责令交出土地、腾地”。参照国务院条例、湖南省办法的立法体系，该款应放在法律责任部分。即放在第二十八条之前，作为法律责任部分的首条规定。第2款内容建议替换为“征地拆迁补偿费用全额支付后，土地征收实施机构应当收缴被征拆人的不动产权证（含土地、房屋等权属证明）”办理注销登记，被征拆人拒不上缴的，依法公告注销。

41、第二十条将“房屋等建（构）筑物”修改为“房屋或其他建（构）筑物”。

42、第二个“第二十条”编号重复，应为第二十一条，后续条数相应变更。该条第2款中的“城乡规划”建议修改为“国土空间规划”，与其他条文表述相同。

43、第二十二条：删去“补偿”二字前的“的”字。

44、第二十四条：倒数第3行“不超过12个月”前增加一个“多”字，即：过渡补助期限最多不超过12个月。

45、第三十二条：最后一款最后一句建议修改为“应按原公告的方案执行”。修改理由原公告不仅是补偿标准，而是整个方案。

(二）综合类

　 46、为了进一步建设城中村相关的发生以及我们县市进一步好操作，采用在城镇建设用地范围内安置方式改为主要采用货币安置方式。

47、如何搞好征拆后应当考虑村社区发展集体经济壮大，提供村社区预留地；

48、居民拆迁后的安置，货币安置还是宅基地安置，应当统筹吉首市与湘西高新区，结合区域相同，同等配置。

49、建议对土地征收、房屋拆迁、坟墓搬迁拒不签订协议的，作出分类规定，便于在实际征收过程中执行；

50、逾期拒不腾地的，可由县人民政府组织相关部门强制执行，是否与上位法冲突，请予以审查考虑。实际过程中，法院受理强制拆迁难度较大，时效过长，影响项目征收建设进度，相关部门强制执行后，被征地拆迁当事人依然可以到法院起诉，进行权利救济。

51、第十四条，送达回证的样表。第十五条，不同类别的决定需要不同的样表。

52、进一步征求审计、司法、法院的意见。

53、第十七条：被征地农村集体经济组织土地补偿费分配比例，能否由州行文规范集体收取比例，以壮大村集体经济，现征收现状，土地征收全额由承包人享有，未体现土地为集体所有（因未得征地补偿资金），征收比例纳入村集体收入，可壮大集体收入，发展村级项目建设和产业发展建设，更能摆脱现状的空壳村，集体经济收入，建议请予以支持。

54、建议将鼓励对陈年旧坟搬迁采取就地深埋、推平给予奖励，有利于推动自治州殡葬改革工作。

55、建议第三条增加如下条款：根据经济建设发展需要，涉及州级以上项目土地征收跨县市的，可由州人民政府组织实施土地征收工作。

56、本次《办法》的修订和调整，应以市场为导向，以法律法规为依据，在不违反规定的前提下，结合目前物价水平及实际情况，优化调整，适当提高房屋征迁的补偿，最大限度维护群众利益。

57、土地征拆是项目建设过程中的一项重要风险因素，建议办法中明确操作程序，切实保护相关利益者权益同时确保公开、公平、公正，降低征拆引发的社会风险。

58、土地征拆补偿费用包括土地的固有价值，还应当考虑到土地的使用权价值。

59、在征地拆迁前，对于拟规划为住宅、公共服务、公共管理用地的，应切实按照土壤环境安全相关法律法规及部门相关规范程序做好监管和审查，确保人民群众土壤环境安全。

（三）补偿标准类

60、附件3中水箱补偿价格过低，是否可以修改调整。

61、新宅基地平整补助费能否提高。

62、建议增加土地堂和姜洞的补偿，建议姜洞、红薯洞按个来补偿，每个按1500元至1800元每个进行补偿。

63、青苗费的补偿标准，茶叶的标准适当提高。补偿标准能否再细化，结合不同区域再提高。例：（1）房屋补偿（砖混一、二级）可按1540元/平方米、1265元/平方米。在交通便利的条件下，基本可以符合，但周内大部分是山区，不在公路两侧，全靠肩挑背扛，人工费均为300元/天，无形中建设成本大幅度增加，补偿的金额建议稍微可以提高。（2）青苗补偿标准方面建议对茶园类别的补偿标准再提高。如：同一块土地上有茶园、柑橘，但两者的补偿标准相差甚大，在此标准下，椪柑1亩3.23万元，而茶园1亩2万元，实际茶叶的产值大于椪柑的产值，为平衡和减少被征收农民的矛盾，建议尽量减少两种地类补偿差距。

64、第26页，杂竹类，胸径越大价格越少。集体土地上房屋拆迁，装饰装修不锈钢等价格修改，砖混二级房屋成色修正。第五条，已办理宅基地建房手续未建房的，应按照宅基地进行补偿。

65、表2保坎类补偿标准过低，含挖基础超深，此处有争议，望明确。第二十六条，补偿标准低于市场价格的，能否由县政府指定标准，报州政府备案。

66、建议取消房屋成色修正；

67、由于建材市场价格波动大，建议写明。文件中未明确价格。价格确实低于征拆时市场材料价格标准的，由各县市人民政府根据实际情况进行评估补偿。

68、青苗补偿标准（三）中说明第一点中的“苗圃苗”改为“成片苗”或每亩超过XXX株补偿标准最高不超过18000元。

69、水果补偿猕猴桃品种的补偿标准能否适当提高。书面意见：果园内的果木补偿是否可以参照市场价值调整，不要一味的的保持原状，该降低的降低。

70、第二十五条，坟墓搬迁的处理能否更加细化。迁坟标准能否提到到4000元。附属设施生活生产设施标准与市场标准悬殊较大，适当提高。

71、青苗补偿能否包干补偿，防止抢载补偿标准高的青苗，补偿价建议不要悬殊太大。

72、高新区有其他的奖励，空调的移装费标准太低了，市场价300左右，各县市根据实际情况优化标准。

73、集约利用土地的导向，城区内建议取消宅基地安置，以货币化安置为主和安排安置房。

74、补偿标准进一步完善。

75、青苗补偿标准过低，种类不齐全，分类欠科学。建议进一步与相关部门衔接征求意见。

76、增加机器设备与其它物质搬迁费和损失费的补偿规定，参照行业协商确定，协商不成，应当评估确定。

77、生产经营性用房的停产停业损失费补偿，能否原则上规定一个停产停业期限，一般补偿期限不超过6个月。

78、增加室外生活、生产设施及其构筑物的种类和名目，建议多咨询各县市征拆一线人员和住建部门相关业务科室。

三、听证会意见建议采纳情况

　　针对听证代表提出的意见建议，根据国家有关法律法规，市国土资源局进行了认真研究，同时结合各有关部门反馈的意见，进行了认真的修改，进一步完善了《湘西自治州集体土地与房屋征收补偿安置办法》。现将采纳与不采纳的意见建议情况汇总如下：

　　（一）意见建议采纳情况。经认真梳理对以上听证会代表提出的第2、4、5、7、10、11、13、14、15、16、17、22、23、24、25、26、28、29、30、32、33、34、35、36、37、38、39、40、42、43、44、45、50、52、54、56、57、58、59、60、61、62、63、64、72、74项建议予以采纳，并作出如下修改：

　　文本修改前后对照：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条款 | 修改前 | 修改后 |
| 第一条 | 为加强集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，维护被征地农村集体经济组织、农村居民或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》等法律法规及有关规定，结合本州实际，制定本办法。 | 为加强集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作，维护被征地农村集体经济组织、村（居）民或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》等法律法规及有关规定，结合本州实际，制定本办法。 |
| 第二条第三、四、五款 | 国务院、省人民政府对兴修公路、铁路、水利工程等基础设施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。  因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的，土地征收补偿和青苗补偿参照本办法执行。  架设管网、高压线电杆需要拆迁房屋及其地上附着物，按本办法规定的标准给予补偿。 | 因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的，土地征收补偿和青苗补偿参照本办法执行。  国务院、省人民政府对兴修公路、铁路、水利工程等基础设施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。 |
| 第三条第二、三款 | 县市人民政府担各自辖区内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置的组织实施工作，并由各自确定的土地征收实施机构负责做好土地征收具体工作。  县市发展改革、监察、财政、自然资源、公安、生态环境、人社、税务、农业农村、交通运输、民政、住建、信访、水利、市场监督、卫健、林业等相关部门及乡镇人民政府（街道办事处）依照各自职责和本办法规定做好相关工作。审计部门依法依规加强审计监督。 | 州人民政府负责本州行政区域内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作。  县（市）人民政府负责各自辖区内集体土地征收与房屋拆迁补偿安置的组织实施工作，并由各自确定的土地征收实施机构负责做好土地征收具体工作。  县（市）发展改革、监察、财政、自然资源、公安、生态环境、人社、税务、农业农村、交通运输、民政、住建、信访、水利、市场监督、卫健、林业、统计等相关部门及乡镇（街道）依照各自职责和本办法规定做好相关工作。审计部门依法依规加强审计监督。 |
| 第四条 | 县市人民政府征收土地应当给予公平、合理的补偿，依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，确保被征地农村村民或权利人原有生活水平不降低、长远生计有保障。  农村集体经济组织、农村居民或其他权利人应当服从公共利益的需要，积极支持、配合征地拆迁补偿安置工作。 | 县（市）人民政府征收土地应当严格依法规范征地拆迁程序，给予公平、合理的补偿，并按照谁征地谁负责、先保后征、应保尽保、逐步提高的原则，筹集使用社会保障资金，将被征地农民纳入现行社会保险制度，保障社会保险费用足额到位，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。  被征地拆迁农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人应当服从公共利益的需要，积极支持和配合集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作。 |
| 第五条第三、四款 | 征收土地预公告在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏或者村务公开栏以及村民小组显著位置公开发布，公告时间不少于十个工作日。  自发布土地征收预公告之日起，在拟征地范围内实施抢建、抢种、抢栽等不正当增加补偿费用行为的，不予补偿。至发布土地征收公告之日，在拟征收土地范围内已办理农民建房手续但未建房的宅基地按照集体土地原地类征收补偿标准进行补偿，如宅基地已进行平整的可以按文件规定补偿新宅基地平整费。 | 征收土地预公告在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏和村务公开栏以及村民小组显著位置公开发布，公告时间不少于十个工作日。  自发布土地征收预公告之日起，在拟征地范围内实施抢栽、抢种，抢建、抢搭等不正当增加补偿费用行为的，不予补偿。自土地征收预公告发布之日起，在拟征收土地范围内已办理农民建房手续但未动工建设的按照集体土地原地类征收补偿标准进行补偿；已动工建设的应当按相关文件规定的补偿标准予以补偿。 |
| 第六条第一款第（二）、第（四）项 | 县市人民政府发布土地征收预公告后，暂停办理在拟征收土地范围内的下列手续：（一） 新批宅基地和其他建设用地；（二） 办理审批、改建、扩建房屋手续； | （二）办理新建、改（扩）建房屋等审批手续；  （四）为拟征地拆迁范围内的经营场所新办理工商注册登记、税务登记； |
| 第七条 | 县市人民政府应当组织开展拟征收土地现状调查，查明土地权属、地类、面积以及青苗、农村住宅和其他地上附着物的权属、种类、数量等信息。拟征收土地的调查结果由被征收土地所有权人盖章确认及三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，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应当不少于五个工作日。 | 县（市）人民政府应当组织开展拟征收土地现状调查，查明土地的位置、权属、地类、面积，以及村（居）民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。拟征收土地的调查结果由被征收土地所有权人盖章确认及三名以上被征地农民签字见证；拟征收土地上村（居）民住宅、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，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应当不少于五个工作日。 |
| 第八条 | 县市人民政府应该组织或委托相关评估机构开展拟征收土地社会稳定风险评估，出具社会稳定风险评估报告，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，确定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。社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是批准土地征收的重要依据。 | 县市人民政府应该组织或委托相关评估机构开展拟征收土地社会稳定风险评估，出具社会稳定风险评估报告，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，确定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。社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是申请土地征收的重要依据。 |
| 第九条第一款 | 县市人民政府应当依据社会稳定风险评估结果并结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人社等有关部门拟定征地补偿安置方案，并在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏或者村务公开栏以及村民小组显著位置予以公告，公告时间不少于三十日。  征地补偿安置方案应当包括下列内容：（一）征收土地范围、目的；（二）土地权属、土地现状和面积；（三）征地补偿方式和标准、数额、安置对象、安置方式； | 县市人民政府应当依据社会稳定风险评估结果并结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人社等有关部门拟定征地补偿安置方案，并在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏和村务公开栏以及村民小组显著位置予以公告，公告时间不少于三十日。  征地补偿安置方案应当包括下列内容：  （一）征收土地范围、目的；  （二）土地权属、土地现状和面积；  （三）征地补偿方式和标准、安置对象、安置方式； |
| 第十条 | 拟被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人应当在征地衬偿安置方案公告规定的期限内，持法律法规规定的有效土地或房屋权属证明（书）等到指定地点办理征地拆迁补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人逾期未办理征收土地拆迁补偿登记的，当地县市人民政府土地征收实施机构可将予以公示的征收土地现状调查结果作为征地拆迁补偿安置的依据。 | 拟被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人应当在征地补偿安置方案公告规定的期限内，持户主居民身份证、户口簿、不动产权证或相关材料等到指定地点办理征地拆迁补偿登记手续。被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人逾期未办理征地拆迁补偿登记的，当地县（市）人民政府土地征收实施机构以公示的征收土地现状调查结果作为征地拆迁补偿安置的依据。 |
| 第十一条第一款 | 县市人民政府确定征地补偿安置方案后，由县市人民政府征地拆迁实施部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签行征地补偿安置协议。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。 | 县（市）人民政府确定征地补偿安置方案后，由县（市）人民政府土地征收实施机构与拟征收土地的所有权人、使用权人、经营权人签订征地补偿安置协议。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。 |
| 第十三条 | 征收土地申请经省人民政府或国务院批准后，县市人民政府应当在收到征收土地方案批准文件之日起十五个工作日内，在被征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏或者村务公开栏以及村民小组显著位置予以公告，并对征收土地公告采取留存送达回证、现场摄像、照相等方式予以取证存档。征收土地公告应载明征收土地批准机关、批准文号、征收土地的批准用途、权属、范围、面积、征收时间、征地补偿安置标准、征收时间限等。 | 征收土地申请经省人民政府或国务院批准后，县市人民政府应当在收到征收土地方案批准文件之日起十五个工作日内，在被征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏和村务公开栏以及村民小组显著位置予以公告，并对征收土地公告采取留存送达回证、现场摄影、摄像等方式予以取证存档。征收土地公告应载明征收土地批准机关、批准文号、征收土地的批准用途、权属、范围、面积、征收时间、征地补偿安置标准、征收时间限等具体工作安排。 |
| 第十四条 | 县市人民政府应当自发布征收土地公告后三个月内，对已经签订征地补偿安置协议的，将征地补偿费用足额支付到位；对未签订征地补偿安置协议的，应当作出征地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。发布征收土地公告前，不得动工建设。 | 县市人民政府应当自发布征收土地公告后三个月内，对已经签订征地补偿安置协议的，将征地补偿费用足额支付到位；对个别未签订征地补偿安置协议的，应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。发布征收土地公告前，不得动工建设。 |
| 第十五条 | 被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人应当在征地拆迁补偿安置协议规定的期限内腾地。  征地拆迁补偿费用全额支付后，被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人没有在规定期限内腾地的，由土地征收实施机构依法作出限期腾地决定；逾期拒不腾地的，申请人民法院依法强制执行。  征地拆迁补偿费用没有全额支付到位的，被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人有权拒绝腾地。 | 被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人应当在征地拆迁补偿安置协议约定的期限内腾地。  征地补偿费足额支付后，被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人在规定或者约定期限内拒不交出土地、腾地的，由县（市）人民政府责令限期交出土地、腾地；逾期拒不腾地的，依法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（居）民和其他权利人有权拒绝腾地。 |
| 第十六条第二款 | 征收农村集体建设用地按照《湖南省人民政府<关于调整湖南省征地补偿标准的通知>》（湘政发〔2021〕3号）确定的其他农用地补偿标准执行。 | 征收农村集体建设用地按照《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）规定的征收其他农用地的补偿标准执行。 |
| 第十七条 | 被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人的土地补偿费分配比例，由县市人民政府根据相关规定确定。 | 被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人的土地补偿费分配比例，由县市人民政府根据相关规定确定。 |
| 第十八条 | 征收集体土地涉及房屋等建（构）筑物及附属设施拆迁的，应当对被拆迁人给予补偿，补偿标准按照本办法附件2、附件3规定执行。 | 征收集体土地涉及房屋等建(构)筑物及其他附属设施拆迁的，应当对被拆迁人给予补偿，补偿标准按照本办法附件2、附件3规定的标准执行。 |
| 第二十 | 房屋等建（构）筑物拆迁补偿按照下列规定执行：  （一） 合法的房屋等建（构）筑物应当给予补偿；  （二）应依法拆除的违法建（构）筑物和超过批准期限的临时建（构） 筑物不予补偿；  （三）未超过批准期限的临时建（构）筑物按成本予以补偿。 | 房屋等建(构)筑物拆迁补偿按照下列规定执行：  （一）合法的房屋等建(构)筑物应当给予补偿；  （二）违法的建(构)筑物和超过批准期限的临时建(构)筑物不予补偿；  （三）未超过批准期限的临时建(构)筑物按成本予以适当补偿。 |
| 第二十一条 | 拆迁有合法手续的宅基地，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重拆迁对象意愿，可采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式进行公平、合理的补偿。  （一）被拆迁房屋在国土空间规划确定的城镇建设用地规模范围内的，县市人民政府根据相关文件规定，可不单独为被拆迁对象安排重建地，采用货币补偿和安排安置房的方式进行安置；确需安排重建地的，由县市人民政府组织相关部门按照城乡规划的要求统一规划、统一报批用地、统一实施重建宅基地基础开发，重建宅基地达到“三通一平”标准后，由县市人民政府统一供地。  （二）被拆迁房屋在国土空间规划确定的城镇建设用地规模范围外的，县市人民政府应当安排重建宅基地，其选址必须符合土地利用总体规划和城乡规划的要求，其国土空间规划已批复的，必经符合国土空间规划要求。被拆迁人同意，也可采取货币补偿和安排安置房进行安置。被拆迁人自行解决重建宅基地的，由征地单位按照本办法附件4 规定的标准，支付通水、通电、通路及新宅基地平整补助及其他奖励。 | 拆迁有合法手续的宅基地，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重被拆迁人意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的安置补偿。  （一）被拆迁房屋在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内的，县（市）人民政府根据相关文件规定，可不单独为被拆迁对象安排重建宅基地，采用货币补偿或安排安置房的方式进行安置；确需安排重建宅基地的，由县（市）人民政府组织相关部门按照国土空间规划的要求统一规划、统一报批用地、统一实施重建宅基地基础开发，重建宅基地达到“三通一平”标准后，由县（市）人民政府统一供地。  （二）被拆迁房屋在国土空间规划确定的城镇建设用地范围外的，可按照前项规定执行，也可由被拆迁人自行解决重建宅基地。被拆迁人自行解决重建宅基地的，按照本办法附件4规定的标准，支付通水、通电、通路及新宅基地平整补助费及其他奖励。 |
| 第二十二条 | 拆迁合法生产经营性用房的，除按相应等级房屋进行补偿外，应当支付停产停业损失费，但拆迁前生产经营活动已歇业的除外。停产停业损失的具体金额由县市人民政府按照相关规定，经具有评估资质机构根据房屋被拆迁前的经营效益、停产停业期限等因素进行评估后协商补偿。 | 拆迁合法生产经营性用房的，除按相应房屋类别进行补偿外，应当支付停产停业损失费，但拆迁前生产经营活动已歇业的除外。停产停业损失的具体金额由县（市）人民政府按照相关规定，经具有评估资质机构根据房屋被拆迁前的经营效益、停产停业期限等因素进行评估后协商补偿。 |
| 原第二十二条 | 征收经有关行政主管部门批准的学校、医院等公益事业用房，以及村（居）民委员会办公用房等，按同类房屋结构等级房屋补偿标准的补偿。 | 删除 |
| 第二十三条 | 拆迁房屋应当支付搬迁补助费，搬迁补助费以户为单位，按 6000元/ 栋的标准执行，确需两次搬迁的，可给两次搬迁补助费，其中货币安置的给一次搬迁补助费。 | 拆迁房屋应当支付搬迁补助费。搬迁补助费以户为单位，按6000元/户的标准执行。确需两次搬迁的，可给两次搬迁补助费。 |
| 第二十四条 | 拆迁房屋需要过渡的，应支付过渡补助费，过渡补助费以户为单位，家庭户籍人口4人及以下的按 1200元/户/月的标准补助，家庭户籍人口超过4人的，超过人口按 200元/人/月的标准补助。过渡时间不足一个月的按一月计算，过渡补助期限从房屋拆迁之日起计算。统一安排重建宅基地的，过渡补助期限最不超过12个月；被拆迁人接受货币补偿或实物安置的，过渡补助期限不超过18个月；被拆迁人自行解决重建宅基地的，过渡补助期限不超过24个月。 | 拆迁房屋需要临时过渡安置的，应当支付过渡补助费。过渡补助费以户为单位，家庭户籍人口4人及以下的按1200元/户/月的标准补助；家庭户籍人口超过4人的，超过人口按200元/人/月的标准补助。  过渡补助期限从房屋拆迁之日起计算，过渡时间不足一个月的按一月计算。统一安排重建宅基地的，自重建宅基地安排到位后，过渡补助期限最长不超过十二个月；被拆迁人自行解决重建宅基地以及选择货币或实物安置的，过渡补助期限最长不超过二十四个月。 |
| 第二十六条 | 本办法中未明确补偿标准但确应补偿的，由县市人民政府拟定补偿标准，报请州人民政府备案后执行。征地拆迁工作中，被征土地农村集体经济组织、农村居民或者其他权利人在规定期限内腾地的，县市人民政府可给予相应奖励，奖励标准由县市人民政府制定。 | 法律、法规和本办法未明确补偿标准但确应补偿的，由县（市）人民政府制定补偿标准，报州人民政府备案。  征地拆迁工作中，被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人在规定或者约定期限内腾地的，县（市）人民政府可给予相应奖励，奖励标准由县（市）人民政府制定。 |
| 第二十七条 | 按国家有关政策进行土地流转的，县市人民政府征地拆迁实施部门可根据办理土地流转相关资料及相关权利人达成的补偿款分配协议，将补偿款分配给土地所有权人、土地承包人、经营权人，但补偿费用不得低于上级文件和本办法规定的标准。  征收依法审批的作物种植和畜禽水产养殖场等设施农用地的，可以委托具有相关资质的机构进行评估后进行协商补偿。 | 按国家有关法律法规及政策进行土地流转的，县（市）人民政府土地征收实施机构可根据土地现状调查结果、土地流转相关资料以及权利人达成的协议，将补偿款分配给土地所有权人、土地承包人、经营权人，但补偿费用不得低于上级文件和本办法规定的标准。  征收依法审批的农作物种植和畜禽水产养殖场等设施农用地的，可以委托具有相关资质的机构进行评估后进行协商补偿。 |
| 第二十八条 | 按国家有关政策进行土地流转的，县市人民政府征地拆迁实施部门可根据办理土地流转相关资料及相关权利人达成的补偿款分配协议，将补偿款分配给土地所有权人、土地承包人、经营权人，但补偿费用不得低于上级文件和本办法规定的标准。 | 按国家有关政策进行土地流转的，县市人民政府土地征收实施机构可根据办理土地流转相关资料及相关权利人达成的补偿款分配协议，将补偿款分配给土地所有权人、土地承包人、经营权人，但补偿费用不得低于上级文件和本办法规定的标准。 |
| 第三十条 | 依法实施征地拆迁，不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等。非法方式迫使被征地农村集体经济组织、农村居民或其他权利人腾地搬迁的，造成损失的由征拆方依法承担赔偿责任；造成严重后果或者恶劣影响的，依法追究相关人员的法律责任。 | 依法实施征地拆迁，不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等。采用非法方式迫使被征地农村集体经济组织、村（居）民或其他权利人腾地搬迁，造成经济损失的，依法予以赔偿；造成严重后果或者恶劣影响的，依法追究相关人员的法律责任。 |
| 附件1（二）第2类 | 茶叶（苗苗）苗圃 | 茶叶苗圃 |
| 附件1（三）杂竹类 | 胸径 2cm以下的 15 元/ 平方米。2-6cm的 6 元/ 平方米，6cm以上的 10 元/ 平方米。 | 胸径 2cm以下的 5元/ 平方米，2-6cm的 6 元/ 平方米，6cm以上的10 元/ 平方米。 |
| 附件1（四）油茶衰老期 | 61、50、80 | 80、61、50 |
| 附件1（四）油桐衰老期 | 58、49、78 | 78、58、49 |
| 附件3（一）水箱 | 个 240 | 立方米 300 |
| 附件3（五） | 壁挂式空调机176、柜式空调机330 | 壁挂式空调机300、柜式空调机350 |
| 附件3（五） | 红薯窖、姜窖 个800-1000 | 立方米 330 |

　　（二）意见建议不予采纳情况及说明。经认真梳理对以上听证会代表提出的第1、3、6、7、8、9、12、18、19、20、21、27、31、41、46、47、48、49、51、53、55、65、66、67、68、69、70、71、75、、76、77、78项意见和建议不予采纳。现综合类、文本条款类、青苗和附属物及地上建（构）筑物补偿标准类分类予以说明理由：

　　1、文本条款类。第1项，房屋“拆迁”也包含有“拆除”的含义。第3项，货币安置也涉及搬迁费用。第6、31项，规范性文件可以不分章，以往办法均采用不分章的制定惯例。第7、8项，抢种、抢装修等含义都包含在上位法规定的“抢栽抢建”中。第9、18、19项，未准确理解条文含义。第12项，增加补偿费用的支付期限、交付土地期限和条件系征地补偿安置协议内容，在第十一条中已有规定。第20、21项，已按按照湖南省实施土地管理法办法的规定统一表述。第27项，法律、法规的表述也不是完全统一的，需要根据每条的具体内涵来使用征地补偿、房屋拆迁补偿等不同的表述。第41项，在不分章节的规范性文件可以这样处理体系和结构。

2、综合类。第46项，征收宅基地安置方式按照《土地管理法》第48条第4款以及湖南省实施土地管理法办法第32条等规定表述和执行，规范性文件不能越权擅自更改。货币安置方式为主的问题，应在征拆实际工作中通过引导的方式进行，不宜强制性规定。第47、48、49、59项，尚未有上位法规定。第51项，送达回证的式样没有必要在规范性文件中规定。第53项，统一土地补偿费的分配比例的问题，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发 〔2004】28 号）规定，省、自治区、直辖市人民政府应当根据土地补偿费主要用于被征地农户的原则，制订土地补偿费在农村集体经济组织内部的分配办法。根据前述国务院文件规定，土地补偿费的分配办法由省级人民政府制定。第55项，州政府直接征收县市集体土地，有悖一级政府一级规划一级事权的层级管理规定。

3、补偿标准类。

　　第65项，保坎补偿标准低和基础超深的问题、第69项猕猴桃区分种类的问题，条文中已有授权规定，法律法规和本办法没有规定的，授权县市政府制定标准。第66项，取消房屋成色没有上位法规定。第67项，建材价格浮动予以明确难以操作。第68项，苗圃改成成片苗不科学，惯例术语均使用苗圃。第70项，搬迁坟墓的补偿标准要结合殡葬改革的相关规定，不宜再提高标准。第71项，关于包干补偿的问题，附件1《青苗补偿标准（一）》的说明5已有规定，即“青苗补偿可采用包干的方式进行补偿，但包干补偿金额不得低于上级文件及本文件规定的标准。”第75项，青苗补偿标准低的问题，本办法在前办法的基础上已经进行了适当比例的提高，并参考了周边市州的补偿标准。第76项，机器设备与其他物质搬迁费的问题，已包含在停产停业损失的具体金额确定条款中。第77项，确定停产停业损失的最长补偿期限问题，机械划定最长期限不利于被拆迁人的合法权益保护。第78项，生活设施类补偿问题，已包含在建（构）筑物及其他附属实施的内容中。

特此报告，请予审阅。

　　 湘西自治州自然资源和规划局

　 　 2022年2月 日