

# 望城区实施《长沙市集体土地征收补偿安置办法》细则（征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范本区农民集体所有土地（以下简称集体土地）征收补偿安置工作，维护被征地的农村集体经济组织及其成员和其他利害关系人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《长沙市征地补偿安置若干规定》《长沙市集体土地征收补偿安置办法》（长政发〔2026〕3号）等规定，结合望城区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本区行政区域内集体土地征收补偿安置适用本实施细则（不含湖南湘江新区托管的白箬铺镇、白马街道、雷锋街道、金山桥街道、黄金园街道）。

**第三条** 长沙市望城区人民政府负责本辖区内土地征收补偿安置工作的组织实施，并设立长沙市望城区城市建设委员会（以下简称“区城建委”），负责全区集体土地征收补偿安置工作有关事项的决策。区城建委下设征拆（征收）安置工作小组，在区征地服务中心设立办公室，由区征地服务中心主要负责人担任办公室主任。

**第四条** 区城建委各成员单位应严格按照法律政策规定和本细则具体要求，扎实做好征地补偿安置工作，区人民政府对

工作完成情况实行目标管理考核。

**第五条** 区征地服务中心承担征地服务机构相关职能职责，负责本辖区内土地征收补偿安置工作的组织实施与协调；区征地拆迁事务所承担土地征收实施机构相关职能职责，负责本辖区内土地征收补偿安置的具体工作。

## 第二章 征地程序

**第六条** 在用地报批勘测定界图纸提交预检审核前，区征地服务中心、片区征地拆迁指挥部、区征地拆迁事务所、镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会等相关单位应共同对征地范围内土地现状进行调查确认，并形成土地勘测定界成果资料。

**第七条** 征收土地预公告发布后，区征地拆迁事务所须将拟征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等情况，以公函形式同步送达区公安分局、区住建局、区农业农村局、区市场监管局、区住保中心、区不动产登记中心等相关部门和镇人民政府（街道办事处），同时留存送达回执。

相关主管部门在受理拟征收范围内不动产登记、户口迁移、市场主体登记等业务时，应当将《长沙市征地补偿安置若干规定》第七条规定的不增加补偿费用情形，以书面形式明确告知当事人，并做好证据保存工作。

**第八条** 征地补偿、补助、奖励、安置补偿和社会保障费

用应在征地补偿安置公告发布前足额到位；资金未足额到位的项目，原则上不得开展实质性征地补偿安置工作。

**第九条** 全区征收补偿安置工作实行“四三制”工作机制，建立规范统一的征收补偿安置工作监管机制，具体内容如下：

（一）“三次公告”：依程序发布《征收土地预公告》《征地补偿安置公告》《征收土地公告》。

（二）“三轮会审”：在充分做好外业调查、资料审核等前期工作的基础上，由区征地服务中心组织片区征地拆迁指挥部、区资规分局、区农业农村局、区公安分局、区人社局、区卫健局、区征地拆迁事务所、镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会等部门召开第一轮、第二轮联合会审会议，对征收补偿安置方案进行审议；由区人民政府组织相关职能部门召开第三轮联合会审会议，形成征收补偿安置“一户一方案”。

（三）“三榜公示”：对三轮会审结果进行一、二、三榜公示。其中，一榜、二榜应在第二轮会审后及时公示并征求意见，第三轮会审后 10 个工作日内进行第三榜公示。

（四）“三月审计”：项目在征收土地公告规定的截止日内完成腾地的，原则上三个月内完成结算并接受审计。

### 第三章 征收补偿

**第十条** 市本级及以上政府投资建设项目的征收补偿安置

资金由市自然资源和规划局审核；望城区本级投资建设项目及已由我区组织实施建设项目的征收补偿安置资金由区人民政府审核；征收补偿安置资金从区征地补偿安置资金专户中支付。

**第十一条** 征地补偿安置时，以农村集体经济组织成员组成的自然户为基本单位，自然户是指由夫妻双方及其家庭成员构成的家庭单位。

**第十二条** 房屋合法面积按下列方式认定：

（一）符合我区农村个人建房规定，并已依法取得不动产权证书的房屋，原则上以权属登记证书为依据，权证中注明的超占土地面积和建筑面积不予认定。

（二）未取得不动产权证书的房屋，按以下方式认定：

1.办有建设用地批准文件、建设工程规划许可证等批准文件的房屋，以建设用地批准文件、建设工程规划许可证等批准文件为依据。

2.被征地对象主张房屋为1987年1月1日前建成且未改扩建的，合法建筑面积根据以下资料联合会审认定：

① 调取房屋建设时期的航拍资料或房屋普查时的登记资料作为参考依据；

② 由被征地对象提供证明材料，经镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会证明，区征地服务中心组织相关部门核实后，在其所在村（居）民委员会、组张榜公示，公示期

内无人主张权利和提出异议的。

3.属 1987 年 1 月 1 日至《长沙市征地补偿安置若干规定》实施前，达到分户建房条件但确因实行规划控制停办农民建房审批手续而未经批准建成的房屋，经镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会调查，确系他处无房、符合建房条件、有完善的生活设施且一直居住的住宅，以发布征收土地公告时农村集体经济组织成员（以户为单位）为依据，按照 1 人户不超过 120 m<sup>2</sup>、2—4 人户型的自然户不超过 200 m<sup>2</sup>、4 人以上每增加 1 人按 40 m<sup>2</sup>/人的标准增加房屋建筑面积认定。

4.属《长沙市征地补偿安置若干规定》实施之后，确因实行规划控制停办了农民建房审批手续，且达到分户建房条件的农村村民未经批准建房的，经镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会调查，确系他处无房、符合建房条件、有完善的生活设施且一直居住的住宅，按发布征收土地公告时农村集体经济组织成员（以户为单位）每人不超过 45 平方米的房屋建筑面积认定。

5.对符合上述第 3、4 点，且持有有效的《独生子女父母光荣证》、夫妻双方实际只有一个子女的家庭，根据相应条款增加 1 人份额合法建筑面积；仅单方申领《独生子女父母光荣证》的，享受相应标准的 50%。

（三）房屋建筑面积未达到合法认定面积的，实施建房权益面积奖励政策。建房权益面积奖励政策另行制定文件实施。

**第十三条** 继承所得房屋，按以下方式认定：

（一）已办理房屋产权管理部门颁发的房屋权属证书的，房屋合法建筑面积以房屋权属证书为依据；

（二）没有办理房产合法手续的房屋，属于 1987 年 1 月 1 日以前建成的或 1987 年 1 月 1 日以后建造的符合我区农村个人建房规定的房屋，房屋合法建筑面积以其合法继承的为依据；

（三）属于建新未拆旧的继承房屋，按违法建筑处理。

**第十四条** 符合“一户一基”条件的房屋层数认定

（一）已办理建设用地批准文件、建设工程规划许可证的，载明层数的，按证载层数认定；未载明层数的，由区资规分局出具意见认定；

（二）仅办理建设用地批准文件的一次性建成房屋，在实施《中华人民共和国城乡规划法》前建成的，按实际层数认定；在实施《中华人民共和国城乡规划法》后建成的，按不超过两层（含两层）认定。

**第十五条** 长沙市一元化户籍制度(2016 年 2 月 3 日)实施前，望城区范围内的世居非农户，在农村集体土地上拥有合法建房用地手续且生活设施完善的自建房屋，按照规定的标准补偿房屋补偿费、房屋装饰装修及设施补偿费、房屋搬迁补助费、过渡补助费、室外设施补偿费、购房补助费。

**第十六条** 征收土地范围内，依法已办理建房用地手续，

现不具备集体经济组织成员身份的人员所建房屋，按照规定的标准补偿房屋补偿费、房屋装饰装修及设施补偿费、房屋搬迁补助费、过渡补助费、室外设施补偿费。

**第十七条** 利用合法住宅房屋办企业或作为商业门面使用的，一律按住宅房屋标准补偿。

确有经营实体且符合以下条件的，按期腾地后给予停产停业补助和搬迁转运补助：（一）有工商营业执照、税务登记证等合法经营资质，且相关证照登记场所与被征拆经营场所地址一致；（二）依法经营，管理规范；（三）有较完备的供电、供水、排水系统；（四）具备独立经营场所并有必要的基础设施设备；（五）从事生产经营半年以上且有合格产品销售。

**第十八条** 虽已登记为国有土地而无农用地转用、征收等合法国有土地权属来源和审批文件的集体土地上房屋，应依法撤销国有土地使用权证，按集体土地上房屋处理，并依据行政许可法的相关规定，视情况给予相应的撤证信赖利益补偿。

**第十九条** 辖区范围内，原已转为非农业人口，以江河捕鱼为业，且有主管部门批准，原系该村（场）集体经济组织成员的渔业户，在集体土地上的房屋需拆除时，其补偿安置按以下原则处理。

（一）按标准认定房屋合法面积，按规定的农户房屋补偿标准补偿，住房安置按照现行货币补偿安置政策执行。

（二）渔业人员依法认定不是农村集体经济组织成员，不

享受土地补偿费和安置补助费的分配，不能将渔业人员纳入被征地农民社会保障范围，被征地农民的社保费用不能用于解决渔业人员的社保问题，其社保按照有关规定办理。

**第二十条** 征地补偿费原则上以土地勘测定界成果资料为基础，作为土地类别补偿依据；当调查数据与实际地类认定存在差异时，采取相关权益人举证、部门核实、集体会商决策的方式妥善处理，相关费用纳入项目概结算。

**第二十一条** 青苗补偿的认定，出现地面上作物与地类属性不符的情形，由片区征地拆迁指挥部牵头，组织区征地服务中心、区征地拆迁事务所、镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会等进行实地踏勘、联合会审，出具成果报告，并依据区人民政府审定的成果报告，核算补偿费用，相关费用纳入项目概结算。

**第二十二条** 征收房前屋后等零星林木、花卉苗木的，青苗补偿面积由区征地拆迁事务所以土地现状调查数据为基础据实丈量，折合成面积计算补偿。

**第二十三条** 征收土地范围内的集体设施，按规定的标准包干补偿。

**第二十四条** 征收经依法批准的水产、畜禽养殖，果蔬、花卉苗木种植等基地配套的农业生产设施，拆除各级人民政府及其所属部门、集体经济组织在农村投入建设使用的公共设施以及 380 伏以上（含 380 伏）电力、电信、广播电视、给排水、

燃气、新能源、安防、充电桩等，经联审会议明确后，由区征地拆迁事务所委托有资质的第三方评估机构评审，区财政局进行财会监督，经区人民政府组织审查确认后予以补偿；废弃不用的不予补偿；室内、室外生产设施不能搬迁的，按照规定的标准补偿，补偿后不再另行安置。

## 第四章 征地安置

**第二十五条** 征地安置对象应为符合条件的被征地农村集体经济组织成员，经认定为征地安置对象的人员，依法享有征地安置权益。征地安置对象的认定，应当坚持尊重历史、兼顾现实、程序规范的原则，统筹考虑户籍关系、农村土地承包关系、生产生活情况、集体经济收益分配情况、宅基地使用权分配情况、基本生活保障来源等因素。

**第二十六条** 区征地服务中心负责征地安置对象认定工作的具体组织实施，区资规分局、区农业农村局、区公安分局、区人社局等相关职能部门应当按照各自职责共同做好征地安置对象认定工作；镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、农村集体经济组织等应当支持配合做好相关工作。

**第二十七条** 不予认定为征地安置对象的情形：

（一）已被机关事业单位按规定程序招考招录为机关事业单位在编人员，以及机关事业单位离退休、辞职、开除等人员；

(二)原根据国家用工计划招收为全民所有制或县以上集体所有制正式职工的人员(含退休、辞职、下岗、开除等);

(三)采取退休、转业、逐月领取退役金、自主择业方式安置的退役军官;采取逐月领取退役金、安排工作、退休方式安置的退役军士;采取安排工作方式安置的退役义务兵;

(四)现役军官;根据退役军人安置政策,退役后应由国家安排工作或采取逐月领取退役金、退休的现役军士;军队转改或特招的文职等人员(含退休、辞职、开除等);

(五)已享受103号令安置和原5号令、60号令留地集中安置对象(含新增人口),但留地重建安置房屋征拆和原本区(县)内按5号令、60号令以户为单位留地集中安置时未结婚(初婚)的婚迁人员除外;

(六)2016年2月3日前为非农户籍及投靠落户的,但原农业户籍的大中专生毕业、第三款规定情形之外的退役军人、刑满释放回原籍人员和5号令征收农转非、103号令前购买非农户口未安排工作且户籍未迁出本区的人员除外;

(七)因就业,买卖、租赁房屋,流转、租赁集体土地等原因将户籍迁入农村集体经济组织所在地的;

(八)因亲属关系或子女婚姻关系投靠等方式落户农村集体经济组织所在地的;

(九)违背公序良俗或恶意串通,以获取征地补偿安置利益为目的,通过婚迁等方式投靠落户的;

(十) 未依法依规取得农村集体经济组织成员身份的；

(十一) 违反法律法规规章及上级文件的规定，不宜认定为征地安置对象的。

**第二十八条** 征地安置对象认定截止时点为征收土地公告发布之日；征收土地公告发布之日起，十个月内出生且将户籍登记在被征地农村集体经济组织的新生儿除外。

**第二十九条** 征收国土空间规划确定的城市建设用地范围内的农村村民住宅，应当采取货币补偿或者提供团购商品房方式予以安置补偿。

**第三十条** 征收国土空间规划确定的城市建设用地范围外的农村村民住宅，应当依法给予安置补偿。在尊重被征地农民意愿基础上，同一项目采取一种方式安置补偿，优先鼓励采用货币补偿方式安置补偿。对不具备基本生产生活条件的，经区人民政府批准，以户为单位，鼓励采取货币补偿方式予以安置补偿。

**第三十一条** 实行货币补偿和提供团购商品房安置的农村集体经济组织成员，由区人民政府按安置人口给予购房补助。

选择货币补偿安置的，给予自主购房补贴及奖励；选择团购商品房方式安置的，给予团购商品房补贴，由区人民政府统一提供团购商品房房源供其选择。具体方案由区人民政府另行制定文件实施。

**第三十二条** 对实行货币补偿或提供团购商品房安置的被

征地农民，由区人社局、区医保局按相关文件规定，以户为单位，纳入相应的养老等社会保障体系，但仍可享有原农村集体经济组织积累的财产分配权利。

被征地农民纳入社会保障时点原则上以征收土地公告发布之日为准；在征收土地公告发布前自愿拆房的，以腾地倒房之日为准。

**第三十三条** 对于不拆除房屋，且因征收土地导致人均耕地面积未达到相关标准的符合条件人员，应给予失地少地补助，具体方案由区人民政府另行制定文件实施。

## 第五章 监督管理

**第三十四条** 区资规分局应当加强对征地补偿安置工作的监督管理，有关单位和个人对发现的问题应当支持、配合并及时整改。

**第三十五条** 被征地对象或有关单位及个人采取伪造证件、合同、违规获取集体经济组织成员身份或通过离婚、结婚等不正当手段骗取征地补偿安置资金，以及挤占、挪用、截留征地补偿安置资金的，由相关职能部门依法查处。涉嫌犯罪的，移交有权机关依法处理。

**第三十六条** 阻挠和破坏征地补偿安置工作，妨碍公务人员依法执行公务的，由公安机关依法予以处罚。涉嫌犯罪的，

移交有权机关依法处理。

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。

## 第六章 附 则

**第三十七条** 对户型、房屋合法面积、房屋层数、安置人口及房屋装饰装修标准等认定有争议的特殊情形，由区人民政府组织相关部门联合会审确定。

**第三十八条** 本实施细则自       年    月    日起施行。  
2019年4月2日发布的《〈长沙市望城区征地补偿安置办法〉实施细则》同时废止。

**第三十九条** 本细则涉及省市相关文件如有调整，根据省市文件适时调整，法律法规、规章和上级规范性文件另有规定的，从其规定。

本细则实施前已完成征地补偿安置的，按原规定办理；本细则实施前已发布征收土地公告的，按原规定办理。