关于《益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿

安置办法（征求意见稿）》的起草说明

一、修订必要性

（一）法律层面有修订的要求。新修订的《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》分别已于2020年1月1日、2021年9月1日、2022年3月1日公布实施。三部法律法规均对征地拆迁的程序、要求等方面作出了新的规定，特别是建立了以充分尊重被征地农民意愿为核心价值的新型征地程序，对新时期土地征收工作提出了新要求。亟需在《益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》中对应上位法有关规定进行承接和细化。

（二）政策层面有修订的需求。根据《湖南省行政程序规定》（省人民政府令第289号），规范性文件有效期限为五年。《益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（益政发〔2018〕8号）（以下简称“8号文件”）将于2023年4月17日到期，应及时组织修订。

（三）民生层面有修订的诉求。随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，原拆迁补偿安置标准偏低，难以满足被拆迁户日益增长的美好生活需要，容易引发信访维稳事件，有必要制定新政策提升补偿安置标准。

二、修订依据

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》

3.《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

4.《湖南省行政程序规定》

三、修订过程

2月中旬，市政府明确由我局牵头组织8号文件修订工作。接到工作任务后，我局高度重视，成立工作专班、制定工作方案，在完成对市本级三区及个别区县（市）调研，及考察学习其他周边市州的基础上，形成调研报告，向市政府主要领导汇报，争取政府支持。进一步调研、考察学习，并组织各区县（市）、管委会的征拆部门相关人员进行讨论，并形成修订初稿；同步征求区县（市）人民政府、管委会的修改意见建议；组织全市的征拆机构，多轮次采取多种形式调研座谈、测算补偿经费并收集整理形成了《征求意见稿》。

四、修订原则

集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作事关我市经济社会高质量发展，事关被征拆农民切身利益，在修订过程中坚持了以下原则：

（一）依法依规，保障权益。根据新土地管理“一法一条例一办法”的相关规定，规范征拆程序，充分保障被征拆农民合法权益。

（二）政策延续，平稳过渡。坚持“大稳定，小调整”，保持政策的可持续性，确保新旧政策的平稳过渡。一是在管理体制上，市人民政府的统一领导职能和各县（市）人民政府的法定职能不变，依据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的相关规定，明确两区的土地征收主体。二是对青苗、设施、房屋拆迁、奖励、搬家、过渡费等补偿费用的计算方式和安置模式，仍沿用8号文件的相关规定，仅根据经济社会发展状况，适当提高房屋拆迁、搬家、过渡费、安置补助等部分项目的补偿标准。三是对具体条款规定进一步完善。

（三）促进发展，保障民生。《土地管理法》规定，征地补偿标准至少每三年调整或重新公布一次。省人民政府2021年公布的征地补偿标准在2018年的基础上整体提高了5%。此次修订，参照全省征地补偿标准上调幅度，结合我市经济社会发展情况，对征收土地的部分青苗补偿、房屋拆迁、搬家费、安置补助等标准进行了适当调高。

五、修订的主要内容

**本次修订的主要内容包括以下十个方面：**

——完善征拆主体。市人民政府的统一领导职能和各县（市）人民政府的法定职能不变。根据新《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四的规定，明确资阳、赫山两区的征拆主体资格。

——进一步明确征拆工作原则。明确“统一征拆机制、统一计划管理、统一政策措施、统一补偿标准、统一工作经费计提标准、统一执法执纪、统一督查考核”七个统一工作原则。

——依法规范征拆程序。根据新土地管理“一法一条例一办法”的相关规定，对征拆程序予以调整，确保程序合法。

——拓宽社保资金渠道。明确提取征地补偿费的10%用于被征地农民社会保障，由市、区县(市）、管委会征拆机构划入被征地农民社会保障资金相关财政专户。

——规范房屋面积测量。明确引入专业机构对被征拆房屋进行测量，统一测量标准，做到“一把尺子量到底”。

——调整奖补措施。将搬家腾地奖调整为签订协议奖，仍按原标准160元/平方米；整体腾地奖调整为搬家腾地奖，仍按原标准5万元/户。

——强调住房货币化安置。明确征收国土空间规划确定的城市、城镇开发边界范围内的居民住宅，原则上采用住房货币化安置，并鼓励城市、城镇开发边界范围外的选择住房货币化安置，达到消化商品房存量，有效提振房地产市场行情目的。

——提高部分项目补偿标准。一是通过测算，我市2018年-2021年四年居民消费价格指数上涨约7.6%，根据消费价格指数增长率，结合区县（市）提出的修改意见，将部分青苗补偿、房屋拆迁补偿、搬家费和迁坟补助标准在原标准上提高10%；二是根据2016年度和2022上半年度网签商品房均价对比情况，提高市本级的住房货币化安置补助标准，中心城区主城区范围内由15万元/人提高到20万元/人；明确城镇开发边界范围内，中心城区主城区外的村（社区）为14万元/人；其他区域为10万元/人。

——改变花卉苗木基地搬迁补助方式。将原苗木胸径10厘米以上的分八个等级标准按株清单计算补助的方式，调整为只分三个等级标准按面积包干补偿。更便于操作，有效消除过度密植现象。

——完善相关条款的具体规定。对安置资格及时间节点的认定、房屋主体结构和装修装饰的扣减因素等条款进一步完善。