

宁乡市农村集体建设用地整治指导意见

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 根据《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》(自然资发〔2019〕194号)及《宁乡市全域土地综合整治工作方案》(宁政办函〔2020〕2号)等文件要求,为有序开展实施宁乡市镇村集体建设用地整理项目工作,加快推进项目工程建设和土地集约、节约利用,制定本指导方案。

第二条 农村集体建设用地整治是指依据土地利用总体规划,通过建新拆旧和土地整理复垦等措施,在保证项目区内耕地面积不减少,建设用地面积不增加的前提下,提高耕地质量、优化城乡用地布局、节约集约利用建设用地的行为,促进耕地保护和生态环境建设。农民集中建房整理是全域土地综合整治内容之一,依据土地利用总体规划和土地整治规划,通过盘活农村存量土地,对旧村庄、废弃工矿等建设用地复垦还耕,引导农村居民点适当集中建设提高用地效率,节余建设用地指标用于农村产业发展,实现全域土地综合整治范围内建设用地总量控制的农村土地综合整治行为。

第三条 以切实维护农民权益为出发点和落脚点。始终把维护农村集体组织和农民的主体地位放在首位。充分尊重农民意愿,坚持农民自主、自治和严格依法推动的原则。大力推进城乡一体

化，加快社会主义新农村建设。通过对项目区拆旧建新和土地整理复垦等措施，进一步优化用地结构，增加项目区内农用土地，改善项目区群众的生产、生活条件，实现城乡统筹发展。各村社区要制定农村集体建设用地整治方案。方案必须经项目区范围内涉及村民充分讨论，按民主议事程序通过，报经乡镇政府和市级相关部门审核批准后实施。

第四条 自愿参与乡镇（街道）村（社区）全域土地综合整治农民集中建房整理项目并经集体经济组织审核同意的农户搬迁安置复垦适用本指导意见。

第二章 组织实施方式

第五条 为充分发挥农户的主体，自愿参与农村集体建设用地整治的农户须委托一个户主代表，再由户代表委托村集体经济合作社作为项目业主。由村（社区）集体经济合作社委托乡镇（街道）人民政府通过公共资源交易中心公开挂牌方式确定投资建设单位，并委托投资建设单位全权代理其在本项目的权利。投资建设单位在项目实施过程中需严格执行项目法人制、招投标制、工程监理制等国家相关法律法规制度，做到公开、公正、程序合法、责任明确、监管到位，村镇质量监督小组负责配合质安监部门对集中居住区住房质量等进行质量和安全监督，确保项目顺利实施。

第六条 根据全域土地综合整治规划和村庄规划，符合产业发展用地的地块与土地整治项目农民集中居住区必须同步规划，同步建设。

第三章 搬迁安置对象

第七条 由村民议事程序议定搬迁安置人口核定的截止时间，并通过公告公示。其后出现的新增人口不再进行安置。

第八条 以下人员为正常搬迁安置人员

1、户口未发生迁移的世居农村集体经济组织成员；

2、双方系初婚、户口已迁入，迁入前享有农村集体经济组织成员资格；

3、新出生人员其父母双方或一方属于本农村集体经济组织成员的；

4、在校大中专院校学生和大中专院校毕(肄)业后未招录为国家公职人员的，毕(肄)业后从学校或人才交流中心直接回原籍入户后，经本人申请新增确认为本农村集体经济组织成员的；

5、现役义务兵、初级士官及退役后未安置、未招录为国家公职人员，在退役后从部队将户口迁回原籍的；

6、正在服刑和刑满释放直接回原籍的；

7、法律法规认定的其他人员。

第九条 下列人员不予安置

1、户籍未在被搬迁土地集体经济组织的；

2、已经法定程序宣告失踪和宣告死亡；

3、已参与拆迁的；

4、毕(肄)业、服役期满后自谋职业非直接回原籍的户口迁回，或者虽户口未发生迁移但已招为国家公职人员的；

5、户口回迁和迁入的在职和正常离退休国家公职人员（半边户除外）；

6、已依法申请取得其他农村集体经济组织成员资格的；

7、以书面形式自愿申请退还承包责任田土山水、拒绝履行农村集体经济组织成员义务的；

8、2008年4月1日前成年子女投靠父母、父母投靠子女或亲属朋友投靠的；

9、其他未实际在本农村集体经济组织享受权益和履行义务的。

第十条 多户共有的联体房，共有户必须同时符合搬迁安置条件，且同时自愿参与项目可以享受安置。

第四章 搬迁安置方式

第十一条 根据项目实际情况，全域土地综合整治分为产权调换区和集中安置区。

产权调换区搬迁安置方式

1、区域划定：玉潭街道，历经铺街道，城郊街道，白马桥街道，金洲镇，夏铎铺镇，双江口镇白玉社区、檀树湾村、长兴村，菁华铺乡菁华铺村、嶂山村、陈家桥村，回龙铺镇候旨亭社区、金玉村、金旺村，坝塘镇金洲村。

2、搬迁安置方式：产权调换，比例 1:1.2（产权面积）。土地性质：国有。另外按 5 m²/人的标准划拨产权面积给集体经济组织经营、管理，收入用于物业管理等。原合法面积按附表一标

准计算补偿。

集中安置区安置方式：

1、区域划定：菁华铺乡除产权调换区以外所有村，双江口镇除产权调换区以外所有村，回龙铺镇除产权调换区以外所有村，坝塘镇除产权调换区以外所有村。汾山乡、巷子口镇、龙田镇、沙田乡、黄材镇、老粮仓镇、流沙河镇、青山桥镇、大成桥镇、横市镇、双凫铺镇、煤炭坝镇、资福镇、灰汤镇、大屯营镇、道林镇、花明楼镇、东湖塘镇、喻家坳乡。

2、搬迁安置方式：集中安置、统规统建。土地性质：集体，总用地指标控制在 70 m²/人内（包括生活小区道路、房屋间距及其他配套设施用地），每户用地面积不得突破省市有关规定标准，层数四层以内；原合法建筑面积按附表二标准计算补偿。

第十二条 整治范围内需搬迁的乡镇（街道）、村（社区）企业集体建设用地由投资主体与原产权主体协商采取货币补偿或产权调换的方式协商解决。补偿标准见附件。

第十三条 搬迁安置应遵循以下条款：

1、集中居住区建设由村（社区）集体经济组织合作社作为项目业主（以下称业主），投资建设单位（以下称全域土地综合整治投资主体）作为代建业主，履行相关程序及手续。

2、全域土地综合整治投资主体按照村民代表大会通过并经主管部门审批的集中居住区规划设计方案修建搬迁房（包括社区风貌、户型设计、公共配套设施、绿化等）。

3、建议搬迁房经验收合格后，全域土地综合整治投资主体按《安置对象确认方案》和签订的协议约定将应安置面积的房屋安置给搬迁户，并负责办理好房屋相关权证手续。项目业主协助组织分配。

4、安置面积不足 45m²/人的可按不高于 3000 元/m²购足 45m²/人。

5、双向补差。搬迁户在安置面积满足人均 45m²之外需另行购买面积的，按备案价优惠 10%；搬迁户如有多余面积出售，由投资主体按备案价回购。

6、农户申请报名入住集中居住区时缴纳的费用，同时作为参与本项目的保证金，如有反悔概不退还。

7、入住社区相关事项

(1) 选择产权兑换，农户通过公开、公平抽签的方式确定入住集中居住区幢号、单元、楼层及房号，不再区分楼层和缴纳楼层差价。选择划地安置的农户通过公开、公平抽签的方式确定重建地位置。（鼓励抽签顺序按房屋腾退先后确定）

(2) 集中居住区水、电、气、视、讯的分户开通费均用由农户自行承担。

(3) 入住集中居住区后，自觉接受村委会（社区物业）统一管理，遵守村委会（社区物业）各项规章制度及村规民约。自觉遵守有关规定，决不乱搭乱建，决不开墙破门。集体经济组织拿出人均 5m² 产权面积进行经营管理，收入用于物业开支。

8、其他约定。凡参与农村集体建设用地整治项目的村民，须支持产业发展，支持基础设施建设。对经项目区村、组议事会议定发展的产业化项目，村民应按照项目需求，支持配合土地流转、搬迁过渡、迁坟等相关事宜。对拒不支持产业发展及基础设施建设的，村（社区）集体经济组织可按民主议事程序取消其集中居住区入住资格。

第五章 拆旧补偿

第十四条 项目区农户合法的集体建设用地、公益性用地、宅基地等（以最新土地利用现状图为依据确定集体建设用地范围，以项目工作人员现场实测面积为准）全部拆除复垦，一户多宅的，必须全部拆除（含违法建筑），复垦后的耕地交由村组集体经济组织管理使用。

第十五条 根据土地利用现状图确定的集体建设用地拆旧范围，由业主负责组织农户在规定时间内完成搬迁，并将拆旧区域统一交给全域土地综合整治投资主体。农户无偿放弃残值。开出腾地证明。

第十六条 全域土地综合整治投资主体负责拆旧区域的拆除，并负责承担所发生的所有费用。全域土地综合整治投资主体必须安全文明施工，如发生安全事故，须承担全部责任。

第十七条 房屋合法建筑面积依据不动产登记证明材料，由相关部门联合认定，违章建筑不予补偿。使用期限内临时用地和通过备案的改制用房按照房屋的结构和新旧程度给予200-520元

/m²的材料补助，最高不超过520元/m²。补偿费在参与本期项目的全部农户拆除旧房、交出宅基地即予补偿。合法房屋建筑物补偿见附件。

第十八条 根据产业项目发展需要，如需将拆旧区域内的坟地迁出，农户应积极支持配合并在规定时间内完成迁坟，迁坟补助费用由全域土地综合整治投资主体承担，迁坟安葬场地由农户组织自行安排，迁坟补偿标准见附件。

第十九条 拆旧补偿和安置房屋由全域土地综合整治投资主体应向农户整体支付和整体移交。农户个体补偿补助标准、安置房分配方案等均由村（社区）按民主议事程序议定。

第二十条 搬迁按照补偿工作参照宁乡市阳光拆迁模式实施。

第六章 项目实施

第二十一条 施工设计。投资主体委托设计单位根据规划成功及最终确定的搬迁户数、人口、家庭结构进行集中区规划、土地平整、农田水利及田间道路的施工设计。施工设计经公示征询意见后进行修改，按照最终确定的施工图进行工程施工。

第二十二条 工程预算审查及施工单位确定。市级投资项目按照项目管理办法进行招投标确定施工单位；投资主体自行出资的，按相关规定确定施工单位。

第二十三条 工程监理单位管理。投资主体组织招标并对工

程监理单位进行管理。同时探索村民代表参与工程监理。

第二十四条 项目区基础建设。农村集体建设用地整治项目由投资主体严格按照规划设计方案，实施集中区及其市政配套等基础设施建设。

第二十五条 项目复垦。农户搬迁后，按照协议及项目实施方案对项目区内的宅基地、其他集体建设用地进行复垦。

第二十六条 权属落实。项目所在地的乡镇（街道）人民政府指导村（社区）、组做好《权属调整实施方案》，组织农户签署《土地权属调整协议书》，与落实方案一同在项目所在地进行公示。

第二十七条 项目验收。项目完成后，向宁乡市全域土地综合整治领导小组办公室提出初验申请，宁乡市全域土地综合整治领导小组办公室组织初验通过后，报请省市自然资源部门验收确认指标。

第七章 资金组织及项目节余指标管理与使用

第二十八条 项目投资测算与资金保障。投资主体对项目实施涉及的相关费用进行测算，在项目实施过程中独立承担项目成本变化、节余指标规模及价格变化、政策变动等各类风险，自负盈亏。

第二十九条 规范指标管理。项目区内产生的耕地占补平

衡指标、城乡建设用地增减挂钩节余指标等各类用地指标，应先行满足村庄建设和农村发展用地需要，可经当地政府同意后在我市区域内有偿调剂使用，调剂收益用于支持乡村振兴战略实施。参照耕地占补平衡和城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂管理相关办法，实行最低价收购。节余指标百分之九十归投资主体所有，宁乡市人民政府统筹百分之十，用于奖励扶持乡镇（街道）和村（社区）发展壮大集体经济。奖励办法另行制定。

第八章 权属调整

第三十条 拆旧区复垦土地权属调整：项目竣工验收后，拆旧区复垦出的耕地所有权保持不变，仍归原土地所有权人（即原集体经济组织）；调整后集体经济组织将复垦出的耕地承包给原宅基地使用权人，该村民拥有此部分土地的使用权，并按照集体经济组织的要求统一布局或统一流转，发展生产，不随意破坏和荒芜土地。

第三十一条 集中居住区占地土地权属调整：如项目涉及跨村安置，建成后农民集中居住区土地所有权仍然归原集体经济组织，土地使用权归入住农民集中居住区的农户。

第三十二条 项目竣工验收后的耕地统一交由村集体经济组织经营，流转费由承租方与各村（社区）土地合作社商定。

第九章 工作经费及考核

第三十三条 工作经费。按项目实际验收面积给予宁乡市全域土地综合整治工作领导小组办公室(宁乡市土地整理中心)200元/亩的工作经费,用于办公经费、项目申报、耕地质量等级评定、报备入库等方面支出;给予乡镇人民政府(街道办事处)200元/亩、村(社区)100元/亩工作经费;由投资主体按照项目实际验收面积负责支付。

第三十四条 绩效考核。各乡镇全域土地整治工作纳入宁乡市对各乡镇(街道)全年绩效考核范围,并根据全域土地整治项目进度、施工环境、工程质量及新增耕地指标进行考核计分。

第十章 附则

第三十五条 根据《中华人民共和国村民委员会组织法》、乡镇村民议事规则和全域土地综合整治相关政策文件,制定本村(社区)农村集体建设用地整治方案,经“四议两公开(支委提议、村支两委商议、党员大会审议、村(居)民代表大会决议),经村三分之二以上集体经济组织成员讨论通过,经乡镇(街道)人民政府审定后,报宁乡市人民政府批准实施。

附表一

产权调换房屋补偿费标准

项目	结构	标准	备注
一、房屋装饰装修及设施补偿费	钢混	800 元/m ²	
	砖混	600 元/m ²	
	砖木	520 元/m ²	
	土木	390 元/m ²	
二、室外设施补偿费		8000 元/人	不足 50000 元/户的按 50000 元/户包干计算, 超过 50000 元/户的按实计算, 最高不超过 80000 元/户; 符合独生子女优待的凭证增加相应份额。
		150 元/m ²	
三、生产用房补偿费 (为农业生产服务)		15000 元/户	生产用房按每户 100 平方米包干补偿后, 不再补偿其他费用。
四、农用工具、牲畜补偿费		1700 元/户	农户转为非农户的按此标准补助。
五、房屋搬迁补助费		8 元/m ² ·次	按合法建筑面积计算, 搬迁补助费最多 2 次; 对持有《中华人民共和国残疾人证》的, 按标准增加 50% 房屋搬迁补助费。
六、房屋过渡补助费		8 元/m ² ·月	按合法建筑面积计算, 过渡期为 24 个月; 临时建筑不予补助。
七、按期拆迁房屋奖励费		260 元/m ²	在项目单位规定的期限内, 按期拆迁腾地的, 按合法建筑面积计算, 临时建筑不予奖励。
八、按期倒房腾地奖励		10000 元/户	

说明:

1. 房屋补偿费按被拆除房屋的合法建筑面积和房屋结构计算。
2. 装饰装修及设施补偿费按被拆除房屋的合法建筑面积计算, 包干补偿。
3. 被拆迁户中符合独生子女优待政策的, 凭《独生子女证》或《独生子女父母光荣证》增加一个人的建房用地指标。
4. 房屋建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013) 执行。
5. 房屋结构、装饰装修及设施的增减因素按住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求计算。
6. 钢混结构的认定由土地行政主管部门组织有关专业评估机构鉴定确定。
7. 临时建筑的重置价格按照本表第一项“房屋补偿费”的补偿标准计算; 结合使用年限是指经批准的使用年限内剩余的使用年限。

附表二

统建安置住宅房屋补偿费标准

项目	结构	标准	备注
一、房屋补偿费	钢混	1080 元/m ²	
	砖混	800 元/m ²	
	砖木	650 元/m ²	
	土木	520 元/m ²	
二、房屋装饰装修及设施补偿费	钢混	800 元/m ²	
	砖混	600 元/m ²	
	砖木	520 元/m ²	
	土木	390 元/m ²	
三、室外设施补偿费		8000 元/人	不足 50000 元/户的按 50000 元/户包干计算，超过 50000 元/户的按实计算，最高不超过 80000 元/户；符合独生子女优待的凭证增加相应份额。
		150 元/m ²	
四、生产用房补偿费 (为农业生产服务)		15000 元/户	生产用房按每户 100 平方米包干补偿后，不再补偿其他费用。
五、农用工具、牲畜补偿费		1700 元/户	农户转为非农户的按此标准补助。
六、房屋搬迁补助费		8 元/m ² .次	按合法建筑面积计算，搬迁补助费最多 2 次；对持有《中华人民共和国残疾人证》的，按标准增加 50%房屋搬迁补助费。

项目	结构	标准	备注
七、房屋过渡补助费		8 元/m ² ·月	按合法建筑面积计算,过渡期为 24 个月;临时建筑不予补助。
八、按期拆迁房屋奖励费		260 元/m ²	在项目单位规定的期限内,按期拆迁腾地的,按合法建筑面积计算,临时建筑不予奖励。
九、按期倒房腾地奖励		10000 元/户	

说明:

- 1.房屋补偿费按被拆除房屋的合法建筑面积和房屋结构计算。
- 2.装饰装修及设施补偿费按被拆除房屋的合法建筑面积计算,包干补偿。
- 3.被拆迁户中符合独生子女优待政策的,凭《独生子女证》或《独生子女父母光荣证》增加一个人的建房用地指标。
- 4.房屋建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)执行。
- 5.房屋结构、装饰装修及设施的增减因素按住宅房屋结构、装饰装修及设施技术要求计算。
- 6.钢混结构的认定由土地行政主管部门组织有关专业评估机构鉴定确定。
- 7.临时建筑的重置价格按照本表第一项“房屋补偿费”的补偿标准计算;结合使用年限是指经批准的使用年限内剩余的使用年限。

附表三

企业房屋补偿费标准

项目	结构	标准	备注
一、房屋补偿费	钢混	1080 元/m ²	房屋层高加价按下列办法处理: > 3 米≤4 米的,增加 30%房屋补偿费、 > 4 米≤5 米的,增加 40%房屋补偿费、 > 5 米≤6 米的,增加 50%房屋补偿费、 > 6 米的,增加 50%房屋补偿费后,另按每增高 1 米增加 13 元/平方米补偿。
	砖混	800 元/m ²	
	砖木	650 元/m ²	
	土木	520 元/m ²	

项 目	结构	标准	备注
二、办公用房 装饰装修及 设施补偿费	钢混	800 元/m ²	
	砖混	600 元/m ²	
	砖木	520 元/m ²	
	土木	390 元/m ²	
三、室外设施 补偿费	能搬迁的	——	根据设备的拆卸、安装和搬迁台班费按实际工程量计算。
	不能搬迁的	60 元/m ²	按照红线用地面积 60 元/平方米计算，包干补偿。
四、房屋搬迁补助费		8 元/m ² ·次	按合法建筑面积计算，搬迁补助费最多 2 次。
五、房屋过渡补助费		32 元/m ² ·月	按合法建筑面积计算，过渡期为 24 个月，包括过渡期间停产、停业的损失；已停产、停业的按 50% 计算；临时建筑不予补助。
六、按期拆迁房屋奖励费		260 元/m ²	在项目单位规定的期限内，按期拆迁腾地的，按合法建筑面积计算，临时建筑不予奖励。

说明：

1. 本标准适用拆除有集体建设用地使用证、房屋合法产权证明的企业房屋。
2. 办公用房、厂房的房屋补偿费按被拆除房屋的合法建筑面积和房屋结构计算。
3. 企业办公用房的装饰装修及设施按合法建筑面积计算，厂房的装饰装修不予补偿。

附表四

砂石场、预制场、砖场补偿补助费标准

项目		规格(单位)	标准	备注
砂石场	输送机传输皮带总长度	200(米)以下的 (含 200 米)	200000	1.合法砂石场内的机械设备拆卸、搬运、安装,交配电设备,电杆电线及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2.输送机传输皮带在 200 米以上的,每增加 1 米,增加补偿费 400 元。
	停产、停业补助费	200(米)以下	26000	每个砂石场的停产、停业补助费按输送机传输皮带总长度包干补偿。
		200-500(米)	39000	
		500(米)以上	52000	
按期拆迁腾地奖	个	80000	在项目单位规定的期限内,按期完成拆除建(构)筑物,并腾出土地的。	
预制场	设施		260000	1.合法预制场内的机械设备拆卸、搬运、安装,交配电设备,电杆电线、水塔、水池、机井及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2.用地面积不低于 5 亩,20 厘米厚钢筋混凝土坪不低于 3 亩,以上两项面积任一项每减少 0.5 亩按该项的 10%递减。
	停产、停业补助费	个	26000	每个预制场停产、停业补助费包干补助。
	按期拆迁腾地奖	个	52000	在项目单位规定的期限内,按期完成拆除建(构)筑物,并腾出土地的。
砖场	轮窑	1(门)	100000	1.合法砖场内的机械设备拆卸、搬运、安装,交配电设备,电杆电线,水塔、水池、机井、道路、护坡、硷坯坪及场地平整和搬迁费用等所有补偿费用包干补偿; 2.用地面积不低于 5 亩,每减少 0.5 亩按该项的 10%递减; 3.烟筒高度不低于 70 米,每降低 1 米减少 5%。
	停产、停业补助费	1(门)	2600	每个砖场的停产、停业补助费按轮窑的门数包干补助。
	按期拆迁腾地奖	个	78000	在项目单位规定的期限内,按期完成拆除建(构)筑物,并腾出土地的。

说明:

- 1、经合法审批的房屋,按企业房屋进行补偿;
- 2、经批准的临时建筑,按建筑结构的重置价格补偿,补偿比例最高不超过 80%。

附表五

其他补助费标准

项 目	单 位	标 准 (元)	备 注
混凝土、整石坟墓	冢	4000	双冢加 50%。
三合土、砖石坟墓	冢	3000	
土 坟	冢	2000	