

兴宁市征收土地管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市集体土地征收与补偿工作，切实维护被征地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，依法征收土地，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》《广东省土地管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地的征收与补偿适用于本办法，但有关法律法规另有规定的除外。

第三条 市人民政府依法依规负责组织实施征收集体土地。市自然资源局、市土地储备和征地服务中心、市土地房屋征收安置中心和镇人民政府（含街道办事处）等有关单位在市政府的统一领导下，按照各自职责，做好征收土地工作。

第四条 市自然资源局职责：

- （一）贯彻执行国家和省、市有关征收土地的法律、法规和政策；
- （二）负责征收土地勘测定界；
- （三）组织征收土地社会稳定风险评估
- （四）负责征收土地报批工作；
- （五）依法组织召开听证会；
- （六）拟定征收土地补偿标准；
- （七）监督检查征收土地补偿安置方案落实；

（八）对征收土地工作进行业务指导。

第五条 市土地储备和征地服务中心职责：

- （一）协助做好征收土地报批工作；
- （二）协助做好征收土地勘测定界工作；
- （三）核实被征收土地及地上附着物的调查、登记结果；
- （四）审核土地、青苗、地上附着物补偿登记结果和各项征收土地费用；
- （五）负责征收土地相关资料整理归档工作；
- （六）负责做好被征收土地的储备、后续管理工作。

第六条 市土地房屋征收安置中心职责：

- （一）对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记；
- （二）组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产登记簿或不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理；
- （三）拟定房屋征收补偿安置方案；
- （四）对房屋征收工作进行业务指导。

第七条 镇人民政府（含街道办事处）职责：

- （一）组织被征收土地集体经济组织和农户做好拟征收土地的土地权属、地类、面积、安置人数、青苗、地上附着物的权属、种类、数量、结构等的调查核实、登记工作；

（二）负责做好《征收土地确认书》《征地补偿安置协议》《房屋征收补偿安置协议》等补偿协议的签订工作；

（三）组织召开征收土地动员会，协助做好征收土地补偿安置方案以及被征地农民养老保险方案的听证工作；

（四）组织被征收土地村委会（含居委会，下同）、村民小组（含居民小组，下同）和相关部门落实征收土地补偿安置方案及被征地农民养老保险方案，做好被征收土地群众的生产生活安置工作及被征地农民养老保障对象的确定工作；

（五）监督被征收土地集体经济组织依法依规使用征收土地补偿款，指导被征收土地集体经济组织发展生产；

（六）协助处理征收土地信访、行政复议和行政诉讼案件；

（七）协助组织征收土地社会稳定风险评估；

（八）负责征地预告发布后抢栽抢建等的监管工作；

（九）承办征收土地其他工作。

第八条 人力资源和社会保障、财政、住建、林业、农业农村、市场监督管理、信访等有关部门按照各自职责协同实施本办法。

第九条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当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（以下简称村民住宅）、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。

第十条 市、镇人民政府（含街道办事处）应当及时调处征地补

偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，确保征地补偿行为合法、公平、公正。

第二章 征收土地程序

第十一条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

- （一）军事和外交需要用地的；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；
- （四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；
- （五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；
- （六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定

的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第十二条 征收土地具体程序为：

（一）勘测定界

市自然资源局按照发展需要和有关部门确定的征收土地红线，对拟征收土地进行勘测、定界，明确拟征收土地的现状和界线。如遇征收土地红线内出现文物保护单位两线范围，则按照《中华人民共和国文物保护法》的相关规定和程序进行。

（二）发布征收土地预公告

市人民政府依法征收土地的，应当在政府门户网站和拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内公告，预公告时间不少于十个工作日。

在预公告发布后，任何单位和个人不得改变土地利用现状，镇人民政府（含街道办事处）对拟征收土地现状进行录像记录和拍照。严禁任何单位和个人抢栽农作物或抢建建筑物、构筑物，依法追究“抢栽抢建”行为人的法律责任。违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

（三）开展拟征收土地现状调查

镇人民政府（含街道办事处）组织村委会、村民小组、地上附着物权属人，负责对被征收土地的位置、权属、地类、面积、以及村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况进行调查、登记；

市土地房屋征收安置中心对房屋征收范围内村民住宅等房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记；

市土地储备和征地服务中心负责对被征收土地及地上附着物的调查、登记结果进行核实，并由被征收土地的所有权人、使用权人对调查结果予以确认。

无正当理由拒绝调查、登记或经登记后拒绝签字确认的，市自然资源局、市土地储备和征地服务中心及市土地房屋征收安置中心会同镇人民政府（含街道办事处）、村委会及公证机构工作人员等可在丈量、清点后，由公证机构对土地、青苗、地上附着物等登记表予以公证确认。

（四）开展社会稳定风险评估

社会稳定风险评估工作由市人民政府组织有关部门或者委托第三方机构开展，针对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案，形成评估报告。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，评估结果是申请征收土地的重要依据。

（五）编制征地补偿安置方案

市自然资源局应当会同土地房屋征收安置中心、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，拟定征地补偿安置方案。

（六）发布征地补偿安置方案公告

征地补偿安置方案编制后，市人民政府应当发布征地补偿安置公告。征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记期限、不办理补偿登记的后果以及异议反馈渠道等内容，公告时间不少于三十日。

（七）依法组织召开听证会

过半数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者县级以上人民政府认为确有必要的，市人民政府应当组织召开听证会。

（八）根据法律、法规的规定和听证会情况修改征地补偿方案

根据法律、法规的规定和征求意见情况、听证会情况需要修改征地补偿安置方案的，由原方案编制部门负责修改方案并公布，公布时间不少于十个工作日，并重新载明办理补偿登记期限。

（九）办理补偿登记

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记；拟征收土地所在的镇人民政府（含街道办事处）负责办理补偿登记，补偿登记办理过程，可以采用邀请公证机构现场公证等形式进行记录。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当按要求如实向镇人民政府（含街道办事处）提交下列有关资料，其中（1）（2）项为必须提交的资料：

（1）居民身份证；

（2）户口簿；

（3）不动产权证书及其他相关材料，包括：《不动产权证书》《房地产权证》《土地使用证》《房屋所有权证》及建（构）筑物用地资料、建设报建资料、批准文件、凭证等；

（4）土地承包合同、土地租赁合同、房屋租赁合同、土地承包经营权证、林权证等；

（5）结婚证；

（6）营业执照及其他经营证照；

（7）土地、房屋、建（构）筑物、设备、存货、青苗等补偿申报清单；

（8）其他与地上附着物和青苗补偿有关的资料。

（十）测算并落实有关费用，保证足额到位、专户存储、专款专用

市土地储备和征地服务中心、市土地房屋征收安置中心和镇人民政府（含街道办事处）根据征地面积、已登记的村民住宅、其他地上附着物和青苗情况、被征地农民社会保障对象情况，按照有关标准测算项目征地补偿费用。

市自然资源局、财政局负责落实征地补偿所需资金，征地补偿所需资金应当预存到市自然资源局的指定专用账户。

（十一）签订补偿安置等协议

市人民政府根据法律、法规的规定和听证情况确定征地补偿安置方案后，乡镇人民政府（含街道办事处）负责与拟征收土地的所有权

人、使用权人签订征地补偿、村民住宅补偿、村民住宅以外的房屋及其他地上附着物和青苗补偿等协议书。

个别拟征收土地的所有权人、使用权人确实难以达成补偿安置协议的，应当由镇人民政府（含街道办事处）向市自然资源局说明未签订补偿、安置等协议的具体情况，市自然资源局依据补偿登记结果和补偿安置方案提出补偿安置的意见，并做好化解风险预案，报市人民政府。市人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

（十二）征收土地补偿安置方案确定后，市土地储备和征地服务中心应按照土地、青苗、地上附着物登记结果核拨补偿安置各项费用，补偿款下拨到镇，由镇下拨到村（组）。付清各项征地补偿款后，拟征收土地集体经济组织和农户应交付土地。

（十三）土地征收申请经依法批准后，市人民政府应当在收到批准文件之日起十五个工作日内，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布土地征收公告并组织实施，公告期不少于十个工作日，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。

（十四）对个别未签订征地补偿安置协议的，由市人民政府在土地征收公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障以及交地期限等内容，并依法组织实施。

第十三条 集体土地征收与补偿项目需要第三方评估服务的，由被征收人在征收土地预公告发布后 30 个工作日内从符合条件的备选

范围中协商选定；在规定时间内不能协商选定的，应当遵循依法依规、公平公正的原则，在公证机构监督下，采取摇号、抽签等方式，从符合条件的备选范围中，选定有相应资质的评估机构。

第十四条 征地项目涉及的土地、村民住宅等需要价值评估补偿的，评估基准日为征地补偿安置公告发布之日。交通、水利、能源等单独选址项目，补偿方案另有规定的，从其规定。

评估机构应当按照评估委托书或者委托合同的约定，出具初步评估结果报告。镇人民政府（含街道办事处）负责将初步评估结果报告送达被征收人并在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内公示。

被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构提出书面复核评估申请。原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核，复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。申请人对复核结果有异议的，可以向梅州市房地产评估专家委员会申请鉴定。

第十五条 市土地储备和征地服务中心、市土地房屋征收安置中心和镇人民政府（含街道办事处）根据征地面积、已登记的村民住宅、其他地上附着物和青苗情况、被征地农民社会保障对象情况，按照有关标准测算项目征地补偿费用。

市自然资源局、财政局负责落实征地补偿所需资金，征地补偿所需资金应当预存到市自然资源局的指定专用账户。

第十六条 征地单位足额支付征地补偿安置费用后，被征收土地的所有权人、使用权人应当在规定期限内交付土地、腾退房屋并将《不动产权证书》《房地产权证书》《土地使用证》《房屋所有权证》《土地承包经营权证》《林权证》等产权证及其他相关产权资料原件全部交给镇人民政府（含街道办事处），并配合办理注销登记等手续。

镇人民政府（含街道办事处）应确保产权证书应收尽收，确实无法收回的，应当申请在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第十七条 征收土地工作结束后，镇人民政府（含街道办事处）、市土地房屋征收安置中心应将征收土地相关材料送至市土地储备和征地服务中心整理归档，并在征地补偿工作完成后报市自然资源局备案。被征收土地属政府储备土地的应当纳入土地储备库。

第三章 征收土地补偿标准

第十八条 征收集体土地的土地补偿费和安置补助费补偿标准按照经依法批准公布的征收农用地地区片综合地价执行。

第十九条 被征收土地上的坟墓、地上附着物、多年生果竹木、青苗等按照经依法批准公布的征收地上附着物和青苗补偿标准执行。

第二十条 征收项目涉及的宅基地、村民住宅等的价值由具有相应资质的评估机构评估确定。

第二十一条 满足以下条件的未建住宅的宅基地使用权价值，由具有相应资质的评估机构评估确定。

（一）已取得《集体土地使用证》等产权证的，视为满足补偿条件；

（二）未取得《集体土地使用证》等产权证的，需同时满足下列条件：

- 1.宅基地使用权人具有宅基地资格权；
- 2.符合国土空间规划，没有占用永久基本农田和生态保护红线；
- 3.符合一户一宅和省有关宅基地面积标准规定。

国土空间规划批准实施前，本办法所称的国土空间规划按照经批准的土地利用总体规划、城乡规划执行。

第二十二条 村民住宅应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，村民可以选择重新申请宅基地建房、提供安置房、货币补偿等方式给予公平、合理的补偿。

村民重新申请宅基地建房的，须符合一户一宅的条件。

被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合国土空间规划的土地可供申请作为宅基地，采取货币补偿或者提供安置房。

第二十三条 因征收造成搬迁、临时安置的补偿：

（一）搬迁补助费

1.住宅类房屋、商业用房按被征收房屋建筑面积 30 元/平方米计算一次性给予被征收户搬迁补助费；被征收户已出租的住宅、商业用房，由被征收人负责处理补助费的分配问题。

2. 企业工厂、机关和事业单位用房、设备、设施、仓库、物资等的搬迁费，按房地产评估机构对搬迁费用的评估结果予以一次性补助。

3. 被征收房屋需依法实施强制执行的不给搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

1. 被征收人选择安置房的，安置房屋交付前，由市土地房屋征收安置中心按用于置换安置房的建筑面积，向被征收人支付临时安置费（10元/m²/月，少于800元的按800元支付，每月2000元封顶）。时间从被征收房屋交出之日起至通知交付安置房后满三个月止。

被征收人选择安置房的，安置房交付前，被征收人使用市土地房屋征收安置中心提供的周转用房的，不支付临时安置补助费。在过渡期内，周转用房的水、电等费用由被征收人负责。

2. 被征收人选择房屋货币补偿或重新申请宅基地的，被征收人在签订征收补偿安置协议书约定时间内搬迁完毕，由市土地房屋征收安置中心按被征收房屋建筑面积一次性支付给被征收人3个月的临时安置补助费（10元/m²/月，少于800元的按800元支付，每月2000元封顶）。

（三）可迁附属物的补偿

征收房屋内的电话、网络、有线电视、空调等附属设备迁移费，按现行收费标准据实支付。

第二十四条 因征收造成停产停业损失的补偿：

（一）经营中的商铺（由相关单位共同认定为商铺，存在实际经营行为的场所），由征收部门按实际经营的建筑面积，以 60 元/m² 的标准一次性补偿给经营者。

城市规划道路外的房屋，已依法取得营业执照，可根据经营情况、经营年限及纳税等实际情况适当补偿给经营者。

企业工厂停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算，给予一次性 6 个月的停产停业损失补偿。征收土地预公告发布之前已停产停业的企业工厂不给予停产停业损失补偿。

（二）企业因征收搬迁造成的停产停业期间工人工资按梅州市最低工资标准给予补助，最高不超过 6 个月。补助人数根据企业缴纳社会保险、签订劳动合同的人员名册确定，无法提供社保证明的，以征收实施单位核实的企业上一年度平均人数为准。

（三）企业、工厂设施经相关单位认定为无法搬迁的或一次性设备拆卸后无法再使用的，按评估机构评估价格一次性给予补偿。

第二十五条 奖励和补助办法

（一）被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议书并按约定时间搬迁腾空，将房屋交给房屋征收实施单位验收后，按被征

收房屋总值的 10% 给予奖励。超出规定时间签订征收补偿安置协议书的或超出约定时间搬迁腾空房屋的，一律不给予奖励。

（二）选择安置房的被征收人自安置房交付使用之日起，免收 20 年的物业管理费（安置区内小车停车位除外）。免收的物业管理费在安置小区公共物业收益中解决，不足部分由市财政补贴。

第二十六条 被征收集体土地上的房屋及其占地，按下列方式补偿：

（一）经当地村民小组、村委会、镇政府证明属 1986 年 12 月 31 日以前建造的房屋、1987 年 1 月 1 日以后已办理《集体土地使用证》的房屋视为用地手续齐全，房屋及占地按评估价格给予补偿；

（二）自 1987 年 1 月 1 日至 2012 年 8 月 23 日《兴宁市城乡规划管理暂行规定》公布实施前村民自建自住的住宅房屋，其房屋及土地价值通过评估确定补偿金额；

（三）自 2012 年 8 月 23 日《兴宁市城乡规划管理暂行规定》实施以后建造的房屋，经相关单位共同认定不属于违法建筑的，房屋及占地按评估价格给予补偿；认定为违法建筑的，地上建（构）筑物一律不予补偿。

第二十七条 在建工程、未形成房屋的土地及已建成房屋剩余用地面积的补偿：

（一）对报建手续齐全，已批准建设，存在未竣工验收投入使用的建筑物和建设用地，结合实际在建工程情况进行评估核算。

（二）在 2012 年 8 月 23 日《兴宁市城乡规划管理暂行规定》公布实施以前村民未经批准自建自住的住宅剩余用地，在征收补偿过程中按具有相应资质的评估机构出具的评估报告计算补偿金额。

第二十八条 征收乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业用房、杂房等只实行货币补偿。

第二十九条 依法流转土地上的青苗和地上附着物，按照流转合同约定支付补偿安置各项费用；流转土地有争议的，可申请公证机构办理补偿安置各项费用提存手续，但补偿安置各项费用的提存不影响征收土地工作进行，具体支付对象按法院判决、裁定等生效法律文书确定。

第三十条 征地时有下列情形之一按原地类进行补偿，征地补偿安置各项费用按规定确认给被征地原集体经济组织和农户，地上建（构）筑物一律不予补偿。

- （一）以租代征变相买卖土地的；
- （二）非法转让或者出租土地用于非农业建设的；
- （三）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的；
- （四）擅自改变土地用途的；
- （五）非法买卖宅基地的；
- （六）其它非法转让、占有土地的。

第四章 留用地管理和被征地农民社会保障制度

第三十一条 为保障被征地农民生产、生活需要，在实施征地时应按照实际征收集体土地面积 15% 的比例安排留用地，作为被征地农村集体经济组织的生产发展用地。

省重大线性工程项目土地征收采取货币化安置、经营性物业安置等方式替代实物留地。

第三十二条 留用地选址必须符合国土空间规划的要求，由规划部门做好规划选址。

第三十三条 征地实施单位应将落实留用地所需费用纳入征地成本预算，与相关征地费用一并落实。

第三十四条 留用地面积包括道路及相关市政设施用地面积。留用地范围内的市政设施用地征地成本纳入留用地取得成本。

第三十五条 符合下列情况之一的，不安排留用地，采取折算货币方式补偿：

（一）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿方式而放弃留用地安置的；

（二）被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合国土空间规划的土地可供选址安排作为留用地，又无法在邻近区域选定符合条件的土地选址安排作为留用地的；

（三）被征地农村集体经济组织提出的留用地选址方案不符合国土空间规划确定的建设用地范围，且无法与征地实施单位达成一致意见的。

第三十六条 被征地农民社会保障问题，按省、市的有关规定办理。被征地农民参加社会养老保险对象经项目所在镇人民政府（含街道办事处）牵头组织被征地农户确定具体参保人员名单和补贴金额，报送相关人力资源和社会保障部门，确保征地社保费与征地安置补助费同期拨付。

第三十七条 落实和完善最低生活保障制度，对符合最低生活保障救助条件的被征地农民，按照《社会救助暂行办法》（国务院令第七〇九号）及其他最低生活保障法律、法规和政策的规定办理。

第五章 法律责任

第三十八条 征收土地工作人员在征收土地工作中，利用职权弄虚作假，行贿受贿，失职渎职的，由有关部门追究责任人的党纪政纪责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 非法买卖农村集体土地，擅自与农村集体经济组织签订征地补偿协议的，其征地补偿协议一律无效。违法征收土地的，由自然资源部门依法予以处理，自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 被征收土地的所有权人、使用权人应当自征地各项补偿款付清之后，在规定的期限内交付被征收土地，经催告后仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由县级以上人民政府作出责令交出土地的决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第四十一条 威胁、恐吓、辱骂、殴打征收土地工作人员及其授权人员，或以其他方式阻挠征收土地的，由公安机关依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十二条 若本办法条款中涉及的法律法规或补偿文件有更新的，以最新文件为准。在本办法实施之前已经启动征收但尚未实施完毕的征收项目，按照原标准执行。

第四十三条 本办法自 2023 年 XX 月 XX 日起实施，有效期五年。