**德阳市罗江区万安镇集体土地征收补偿安置办法**

第一章 总 则

第一条 为进一步加强土地征收管理，规范和完善征地拆迁补偿安置工作（以下简称“拆迁安置工作”），维护被征地农村集体经济组织及其个人的合法权益，切实保障土地征收工作的顺利进行，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》《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》《四川省被征地农民养老保障实施办法》及相关法律法规的规定，结合我区实际，特制定本办法。

第二条 德阳市罗江区万安镇集体土地征收涉及的拆迁、补偿、安置工作适用本办法。

国务院、省政府对公路、铁路、水利、水电等基础设施建设项目征收安置另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称的土地征收，是指为了公共利益需要，把农民集体所有的土地依法征收为国有，实现土地所有权转移的行为。

本办法所称土地征收与补偿安置，是指为了公共利益依照法律法规规定将农村集体所有的土地征收为国有土地之后，为解决好被征收土地农民生产生活，对被征收土地的农村集体、农民依法给予补偿和安置的行为。

本办法所称被拆迁人是指拆迁在集体土地上房屋及其附属物的合法所有权人。

本办法所称农民，是指在行政区域内享有集体土地承包权的农村集体经济组织成员。

第四条 区人民政府是土地征收组织实施的主体，对土地征收及房屋拆迁补偿安置工作负总责。在行政区域内因国家为了公共利益的需要征收集体土地的，依法由区人民政府实行统一征收。万安镇人民政府和区级有关部门在区人民政府的领导下按照各自职责，切实做好土地征收及房屋拆迁补偿安置工作。

区自然资源局负责统筹集体土地征收工作，依法执行集体土地征收程序，确保集体土地征收工作依法依规、有序开展；严格执行集体土地征收及房屋拆迁补偿安置政策；负责对土地征收及房屋拆迁补偿资金的审核等工作；负责指导和监督万安镇人民政府具体实施所辖区域内征地、拆迁、补偿、安置等相关事务性工作。

区公安分局负责确认被征收土地农村集体经济组织的在册实有农业人口及各年龄段人口数，被征收土地农民由农村区域向城镇区域转移登记（以下简称“农转非”）户籍手续办理等工作。

区人社局负责做好被征地农民养老保障的指导和协调，加强被征地农民中失业人员就业培训等工作。

区医保局负责按相关政策将被征地农民纳入医疗保险。

区住建局负责拆迁安置统建房修建及基础设施建设管理等工作；及时收集取得预售许可证的开发商信息，发布在售楼盘库存明细表，并动态更新，让被拆迁户及时了解在售房屋信息。

区财政局负责协调落实征地拆迁补偿安置经费和被征地农民参加社会保险所需资金的筹集、预算审核、资金拨付及监管等工作。

区民政局负责指导和协调村委会或村民小组建制撤并，建立居民委员会或居民小组。

区农业农村局负责指导和监督征收土地补偿资金分配、农业补贴等方面的工作。

万安镇人民政府为集体土地征收补偿安置工作的实施单位，完成所辖区域内征地、拆迁、补偿、安置的具体工作。负责开展征地拆迁补偿安置，包括政策宣传、办理征地补偿登记、安置人员审核、房屋拆迁、房屋安置统计、征收土地及房屋补偿安置协议签订、征地拆迁安置房分配及管理、各项补偿资金的发放、安置房资金结算、被征收户的安置等工作；按有关规定及时为被征地“农转非”应安置人员办理社会保障有关手续；化解征地拆迁补偿安置中的矛盾纠纷；切实解决被征地应安置人员的居住和生产、生活问题；按时交付土地，确保各类建设项目顺利进场施工。

发改、审计、司法、综合执法、信访、水利、生态环境、退役军人、交通等有关部门各司其职，各负其责，做好土地征收相关工作。

第二章 土地征收程序

第五条 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的；

（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的；

（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的；

（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的；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有土地的其他情形。

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。

第六条 区自然资源局根据罗江区国土空间规划、土地利用年度计划以及城市建设计划，拟定土地征收范围，对拟申请土地征收的，区人民政府应当向被征地农村集体经济组织发布《征收土地启动公告》，开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，组织相关部门拟定《征地补偿安置方案》并公告。

第七条 区人民政府发布《征收土地启动公告》，公告内容应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。万安镇人民政府负责在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内进行张贴，公告时间不少于十个工作日。

第八条 自《征收土地启动公告》发布之日起，被征收土地的所有权人和使用权人不得改变土地用途和地上建（构）筑物现状；不得新建、扩建房屋和其他设施；公告后抢栽、抢种农作物或者抢占、抢建的建（构）筑物不得列入补偿范围。对公告征收土地范围内的建（构）筑物，依法认定其合法性，被认定违法、违章建设的建（构）筑物一律不予补偿和安置。万安镇人民政府、区自然资源局、区公安分局、区市场监管局、罗江税务局、区住建局、区农业农村局、区文体广旅局等部门在拟征地范围内不得办理下列手续：

（一）新批准宅基地或其他集体建设用地；

（二）审批或延续登记改变土地、房屋性质和用途；

（三）审批新建、改建、扩建房屋或其他建（构）筑物，办理房屋或土地流转，核发房屋或土地权属证书；

（四）办理“农家乐”、畜牧水产养殖、设施农业和植树造林等手续；

（五）以拟征收安置房屋为经营场所办理工商、税务或其他注册登记手续；

（六）办理户口迁入和分户（立户）、子女收养等涉及户籍、人口变动的手续，但因出生、夫妻投靠、刑满释放、军人转业退伍等确需办理户口迁入且符合户口管理规定的除外；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

当事人自行实施上述行为或者有关单位、个人违反前款规定擅自办理手续的，均不得作为补偿安置的依据。

第九条 区自然资源局在区人民政府的组织下开展拟征收土地现状调查和勘测定界。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。调查结果须经被征地农村集体经济组织、集体经济组织成员和地上附着物所有权人确认（对相关权利人无正当理由拒不确认的，采取证据保全措施），并办理征收安置补偿登记。

第十条 区自然资源局在区人民政府的组织下委托有资质的风险评估机构开展社会稳定风险评估，对因征地可能影响社会稳定的因素开展系统调查，科学预测、分析和评估，制定风险应对措施和处置预案，有效规避、预防、控制征地实施过程中可能产生的社会稳定风险。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，评估结果作为申请征收土地的重要依据。

第十一条 区人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织区自然资源局、区财政局、区农业农村局、区人社局等有关部门拟定《征地补偿安置方案》并发布公告。《征地补偿安置方案》应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。《征地补偿安置方案》拟定后，万安镇人民政府负责在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内进行张贴，公告时间不少于三十日。

《征地补偿安置公告》应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的《征地补偿安置方案》不符合法律、法规规定或区人民政府认为确有必要的，由区人民政府组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

第十二条 区人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定《征地补偿安置方案》后，组织万安镇人民政府、区财政局、区自然资源局、区人社局、区拆联办等部门测算并落实征地补偿安置有关费用，保证足额到位，并按规定预存。万安镇人民政府与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

第十三条 区自然资源局在征收土地补偿安置方案公告后，收集被征地农村集体经济组织、农村村民、社区居民或者其他权利人的意见，并将意见采纳情况报区人民政府批准实施。征收土地补偿安置争议不影响征收土地方案实施，被征地单位、土地承包经营者应当服从，不得阻挠。

第十四条 相关前期工作完成后，方可申请征收土地。万安镇人民政府、区级有关部门、申请用地单位按照征地报批要求准备报批材料，落实被征地农民养老保障措施。区自然资源局负责编制征地报批材料，报区人民政府审核同意后逐级上报审批。

第十五条 征收土地申请经依法批准后，区人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，万安镇人民政府负责在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内进行张贴。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。

第三章 征地补偿

第十六条 征收土地补偿费用包含土地补偿费和安置补助费，按省、市、区公布的征收农用地区片综合地价标准执行。

第十七条 青苗及地上附着物补偿标准，按照四川省人民政府《关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号）文件执行。

第十八条 下列地上附着物不予补偿：

（一）未经依法批准使用的土地及其地上非法修建或乱搭乱建的建（构）筑物；

（二）《征收土地启动公告》发布后抢栽（插）、抢种的花草、林木、青苗及抢建的建（构）筑物；

（三）超过批准使用期限的临时用地上的建（构）筑物；

（四）非林业用地上的天然野生灌木杂丛。

第十九条 征收土地的土地补偿费、安置补助费、青苗及附着物补偿费，按《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》的规定管理使用：

（一）土地补偿费应首先用于被征地应社保安置人员养老保障补偿费筹集。筹集后尚有结余的，土地补偿费支付给被征地农村集体经济组织，用于发展生产和安排因土地被征用而造成多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助。其使用由村民会议或者村民代表会议决定，并报镇政府备案后执行。

（二）安置补助费应首先用于被征地应社保安置人员养老保障补偿费筹集。筹集后尚有结余的，安置补助费用于被征地农村集体经济组织成员的生产、生活安置。如人员由农村集体经济组织安置的，结余的安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理使用；由其他单位安置的，结余的安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，结余的安置补助费支付给被安置人员个人。

（三）青苗及地上附着物补偿费全额支付给被征地地上青苗及附着物的所有权人。

（四）被征地集体经济组织的土地依法被全部征收、农业人口已全部安置的，依法撤销建制，原被征地集体经济组织的原有财产，应当造册登记，向村（居）民公布。具体的使用由村民会议或者村民代表会议决定，报万安镇人民政府备案后执行。

第四章 人员安置

第二十条 征收土地应当安置的人数以上报经批准的《征收土地方案》确定的人数为准。

第二十一条 被征地集体经济组织享有农村集体土地承包经营权的下列人员依法应当予以安置，另有规定的除外：

（一）农业人口；

（二）在校大中专学生（原户口在被征地集体经济组织的全日制大中专在校学生）；

（三）现役义务兵（原户口在被征地集体经济组织的现役士兵，含不享受城镇退役士兵安置政策的士官）；

（四）服刑人员；

（五）法定婚姻迁入人员；

（六）合法收养子女及生育的子女；

（七）签订安置协议时有医院证明已孕未生的，待婴儿出生上户后享受同等的安置政策；

（八）失踪人口。

第二十二条 《征收土地启动公告》发布之日起，除依法婚娶、生育、自主就业退役士兵和服刑人员外，公安部门停止办理迁入被征地集体经济组织的户口登记。应当安置人员的年龄，以取得省政府征地批文的时间年龄为准。

第二十三条 被征地集体经济组织的下列人员不予安置：

（一）虽享有农村集体土地承包经营权但在政府征地批文下达之日前已经死亡或因婚姻、就业等原因已经将户口迁出的人员；

（二）已享受过征地安置的人员；

（三）农村中轮换回乡落户的离退休人员；

（四）其他不符合征收补偿安置人员认定条件的。

第二十四条 被征地应安置人员按相关规定进行社保保障安置。

第二十五条 被征地农民的养老保障对象、保障办法、资金筹集按相关规定执行。被征地农民养老保障对象是指因政府统一征收农村集体土地而导致失去全部或大部分土地，在征时享有农村集体土地承包权，户籍在被征地所属村（社）年满16周岁的集体经济组织成员且按征地政策应纳入社保安置的人员。

第五章 住房安置

第二十六条 被征地应安置人员住房安置采取统建房实物安置和自愿选择货币化安置两种方式。安置以户为单位进行，每户原则上只能选择一种安置方式。

第二十七条 统建房实物安置按以下办法实施：

（一）面积标准。统建房实物安置一律按30平方米/人（建筑面积，下同）标准等面积以房还房（本村民小组属夫妻关系的城镇居民人员按以上标准减半计算），被拆迁人既不支付该面积房屋购房费，也不享受同等面积原住房货币补偿；原房屋面积（正房）不足30平方米的，由被拆迁人按四川省人民政府《关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号）文件确定的砖混（预制）结构房屋标准补齐30平方米房款，并按30平方米标准还房安置；原住房扣除还房面积剩余部分及其它地上附着物，按照四川省人民政府批复同意的相应标准进行补偿。

每人可按成本价另行购买不超过10平方米的安置房；还可按市场优惠价另行购买不超过10平方米的安置房；成本价面积和市场优惠价面积只能用于本户调剂购房面积，不得进行转让。

（二）价格标准。拆迁安置人员成本价购房价格按照2500元/平方米计算；市场优惠价购房价格按照3200元/平方米计算；超50平方米按市场价格计算。

（三）建成后的统建安置小区管理。由小区业主委员会自行管理或由小区业主委员会委托有资质的物业公司管理。

第二十八条 自愿选择货币化安置按以下办法实施：

（一）安置补贴。征收集体土地涉及的拆迁安置人员自愿选择货币化安置方式的，按照10万元/人的标准，由区政府以货币方式支付住房货币化安置补贴，由拆迁户自行购买住房，不再享受统建房实物安置政策。

安置补贴分阶段按比例发放，签订《商品房买卖合同》后发放安置补贴费用总额的30%；房屋主体完工后发放安置补贴费用总额的30%；办理完不动产权证书后发放安置补贴费用总额的40%。安置补贴可以由购房人委托政府有关部门直接支付给房地产开发或销售企业（以下简称房产商），购房人接房后，将结余的安置补贴一次性支付给购房人。

采用自愿选择货币化安置的，被拆迁户应当至少有一处住房（含本次购买的住房）。

（二）区域购房补助。征收集体土地拆迁安置人员在罗江区万安镇内购买商品房（必须是取得商品房预售许可证的楼盘）和存量房（含二手房）的，按照3万元/人的标准补助。其中：签订《商品房买卖合同》后发放补助费用总额的30%；购房人接收现房后发放补助费用总额的30%；办理完不动产权证书后发放补助费用总额的40%。购房补助可以由购房人委托政府有关部门直接支付给房产商。

1.购房人应当与在万安镇内从业的房产商按照依法、自愿、公平、诚信的原则签订书面购房合同，房产商可以在合同中承诺为购房人提供物业等相关优惠。

2.本办法所称的购房人按照下列程序办理自愿购买商品房手续，领取购房补助费，完成安置：

（1）购房人以户为单位与征地拆迁安置补偿部门签订《货币安置协议》；

（2）购房人自行选择房源，与房产商签订书面购房合同；

（3）购房人持《货币安置协议》和书面购房合同到万安镇人民政府领取《征地拆迁货币安置户自愿购买商品房补助费申请表》，并如实填写；

（4）万安镇人民政府对购房人的补助费申请表进行初审，核实购房人家庭被征地拆迁安置人口、申请人数、是否自愿选择货币化安置方式、尚未支付的拆迁安置补偿金额等基本情况，签署初审意见并加盖公章；

（5）区财政局会同安置部门审核《征地拆迁货币安置户自愿购买商品房补助费申请表》；

（6）安置部门根据《货币安置协议》、书面购房合同、经审核的《征地拆迁货币安置户自愿购买商品房补助费申请表》和购房首付款或全款支付依据发放购房补助费；

（7）购房人办理安置登记，完成安置。

3.购房人依照本办法规定领取购房补助费时，应当按照要求提供有关资料。购房人委托安置部门将购房补助费直接支付给房产商的，应当向安置部门出具委托书，安置部门根据购房人的书面委托将购房补助费直接支付给房产商。房产商应当依照法律法规和规章的规定及购房合同的约定对房屋质量等承担责任。自愿对购房人提供房价、物业服务等优惠的，应当在购房合同中载明，并将合同副本报区住建局备案。购房人与房产商因为房屋买卖、维修或物业服务产生的纠纷，依照有关民事法律的规定解决。

4.区住建局应当依法履行监管职责，加强对房产开发企业商品房开发建设行为和购房人所购买商品房的质量、物业服务的监管，依法保障购房人的合法权益。因履职不当造成重大损失或不良社会影响的，依法承担相应责任。本办法规定中其它职能部门应当依照有关法律法规和规章的规定认真履行职责，共同维护好被征地拆迁安置人员的合法权益。

第二十九条 拆迁安置人员住房过渡补助费按照120元/月·人标准执行，因征地拆迁安置实施单位原因导致过渡期超过10个月的，从第11个月起加倍补助。

过渡补助费的发放期限为：

（一）统建房实物安置的，从房屋拆迁协议签订之日起至统建房交房之日后3个月止；

（二）自愿选择货币化安置的，从自愿签订货币化安置协议之日起发放10个月的过渡补助费。

第三十条 户口不在本村（组）、但有住房在拆迁范围内且仅有一处住房的原则上以货币方式进行安置。

第六章 法律责任

第三十一条 在征收土地及其拆迁补偿安置过程中，违反法律法规规定的，由相关部门依法追究法律责任。

第三十二条 征地拆迁安置实施单位、其他单位及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或私分、平调、挤占、挪用、截留被征地单位和个人的土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿费以及其他补偿费用的，由纪委监委、公职人员任免机关、单位按照管理权限，依法依纪给予处分，并责令退还相关款项；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究其刑事责任。

第三十三条 被征地拆迁安置人员无正当理由逾期不领取土地补偿费、安置补助费，不影响征地拆迁的进行。其相关补偿费用由征地拆迁安置实施单位将有关费用专户存储。

第三十四条 被征地拆迁的农村集体经济组织或个人弄虚作假，套取、骗取征地拆迁补偿安置的，由征地拆迁安置实施单位责令退还被套取、骗取的相关补偿费用或责令补交相应费用。有关集体经济组织或个人拒不退还或补交的，按照有关法律法规的规定进行处理。

第三十五条 征收土地依法补偿、安置后，当事人拒不搬迁的，由区自然资源局责令其限期搬迁；逾期不搬迁的，依照法律法规的相关规定予以处理。

第三十六条 当事人对有关行政机关实施的行政处罚、行政强制等具体行政行为不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第七章 附 则

第三十七条 本办法未尽事宜参照有关规定按程序上报审定实施。

第三十八条 本办法适用于万安镇集体土地征收补偿安置。本办法关于部门职责、实施程序等的规定适用于其他乡镇集体土地征收，但住房安置方案应根据实际情况另行制定并报区人民政府审批。

第三十九条 本办法自2022年2月28日起施行，施行期间，国家、省、市关于集体土地征收补偿安置有新规定的，按照新规定执行，有效期五年。

第四十条 本办法由德阳市罗江区自然资源局负责解释，其中涉及区域购房补助的，由区住建局解释。