

达州市人民政府
关于印发达州市集体土地征收补偿安置办法的
通 知

达市府规〔2024〕1号

各县（市、区）人民政府，达州高新区管委会，达州东部经开区管委会，市级有关部门（单位）：

现将《达州市集体土地征收补偿安置办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

达州市人民政府
2024年5月31日

达州市集体土地征收补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市集体土地征收补偿安置工作，保障被征收土地所有权人、使用权人的合法权益，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》和有关法律法规规章规定，结合达州实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地征收补偿安置适用本办法。

国家和省对大中型水利水电工程建设征地补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 集体土地征收应当给予公平、合理补偿，妥善安置被征地农民，保障其合法的财产权益和居住的权利。

第四条 市、县（市、区）人民政府作为征收主体负责本行政区域内集体土地征收补偿安置的组织实施工作，建立征地工作联席会议制度，研究处理征地工作中的重大问题，指定相关部门（单位）作为征收机构承担本行政区域内集体土地征收补偿安置的具体事务性工作。

开发区管委会依法受所在地征收主体委托，负责实施其代管区域内集体土地征收补偿安置工作。

第五条 自然资源规划部门负责征地补偿安置法律法规及政策的宣传解释，指导辖区内集体土地征收补偿安置工作。

财政部门负责统筹落实集体土地征收补偿安置经费和被征地农民参加社会保险所需资金工作。

人力资源社会保障部门负责牵头编制被征地农民养老保障方案，指导社会保险经办机构做好被征地农民养老保障经办工作，采取就业培训等措施促进被征地农民就业工作。

公安部门负责核实被征地农村集体经济组织成员户籍信息，依法打击无理取闹等阻碍征地工作的违法行为，依法维护社会稳定工作。

农业农村部门负责被征地农村集体经济组织成员资格审查界定的监督指导、备案工作。

发展改革、教育、民政、住房城乡建设、审计、市场监管、城管执法等部门按照各自职责做好集体土地征收补偿安置相关工作。

第二章 征地程序

第六条 因公共利益需要依法对集体土地实施征收的，征收主体应当发布征收土地预公告。征收土地预公告包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排等内容。

征收主体应当在政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇(街道)和村、村民小组范围内通过政务或者村务公开栏等有利于社

会公众知晓的方式进行土地征收预公告，时间不少于 10 个工作日。

第七条 自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

征收土地预公告发布后，征收机构应当书面通知相关部门（单位）自征收土地预公告发布之日起 1 年内在拟征收土地范围内暂停办理下列事项：

（一）新建、改建、扩建房屋或其他建（构）筑物，办理房屋或土地流转，核发不动产权证书；

（二）新批宅基地或者其他建设用地；

（三）改变土地、房屋性质和用途；

（四）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、婚嫁和军人转业退伍等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的除外；

（五）以拟征收土地上房屋为市场主体住所（经营场所）办理设立登记或者变更登记；

（六）调整农业产业结构。

有关部门（单位）违反规定擅自办理前款事项的，不得作为补偿安置的依据。

第八条 征收土地预公告发布后，征收主体应当组织对拟征收土地的位置、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、数量等情况进行调查核实。

拟征收土地现状调查结果由拟征收土地所有权人、使用权人予以书面确认并由 3 名以上被征地农民代表签字见证；拟征收土地上农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等调查结果由其所有权人、使用权人予以书面确认。

拟征收土地所有权人、使用权人不能参加土地现状调查的，应当以书面方式委托他人参加；不能参加又不委托他人，或者到场参加调查又不签字确认或者因客观原因无法签字的，征收机构应当采取拍照、摄像等方式固定相关证据。征收主体调查确定后可以申请公证机构对调查行为以及调查有关资料进行证据保全。

第九条 征收主体应当组织或委托第三方评估机构开展有被征地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的社会稳定风险评估，对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，出具结论性意见报告。

社会稳定风险评估报告应当载明拟征收土地概况、用途、所在村组和其他利害关系人的意见等，明确社会稳定风险点和风险等级，提出风险防范措施和处置预案。

第十条 征收主体应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源规划、财政、人力资源社会保障、公安、农业农村、林业等部门拟定征地补偿安置方案。

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。

征收主体应当在政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇(街

道)和村、村民小组范围内通过政务或者村务公开栏等方式公告,听取被征地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的意见,公告时间不少于30日。公告应当载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道和期限等事项。

第十一条 在征地补偿安置方案公告期内,征收范围内超过二分之一的被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律法规规定的,征收主体应当组织召开听证会;征收范围内未超过二分之一的被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律法规规定,征收主体认为确有必要,可以组织召开听证会。

征收主体应当在征地补偿安置方案公告期满后15日内组织听证,并根据法律法规的规定和听证会情况修改征地补偿安置方案。征地补偿安置方案修改后应当按照原途经予以公告,公告时间不少于10日。

在征地补偿安置方案公告规定期限内未提出听证的,视为放弃听证。

第十二条 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告规定期限内,持身份证、户口本、不动产权属证书或权利证明材料到指定地点办理补偿登记。

拟征收土地的所有权人、使用权人未在规定期限内办理补偿登记的,相关信息按照土地现状调查确认结果确定。

第十三条 征地补偿安置方案确定后,征收主体应当组织有

关部门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。

对拒绝签订征地补偿安置协议的，征收主体应当作出征地补偿安置告知书并依法送达。征地补偿安置告知书应当告知其被征收土地的面积、权属、地类、补偿标准及金额、补偿方式等内容。

第十四条 征收土地申请经依法批准后，征收主体应当自收到批准文件之日起 15 个工作日内，在拟征收土地所在的乡镇（街道）以及村民小组范围内通过政务、村务公开栏等方式发布征收土地公告。征收土地公告应当载明批准征地机关、批准文号、征收土地的权属、范围、面积以及征地补偿标准、安置方式、征收时间等，公告时间不少于 30 日。

第十五条 征收主体应当自征收土地公告发布之日起 90 日内，对已经签订征地补偿安置协议的，将补偿费用足额支付到位；对未签订征地补偿安置协议的，应当作出征地补偿安置决定并依法送达后，将所涉及的补偿费用存入指定银行账户。

第十六条 土地征收经依法批准，并实施补偿、安置后，已签订征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人未按照协议约定履行腾退土地和房屋的义务，经催告后仍不履行的，征收主体可以作出要求履行协议的书面决定。被征收土地所有权人、使用权人在该书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由作出要求履行协议书面决定的征收主体依法申请人民法院强制执行。

未达成征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼，经催告后仍未履行的，由作出征地补偿安置决定的征收主体依法申请人民法院强制执行。

第三章 征地补偿

第十七条 征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准，按照经省人民政府批准的达州市征收农用地区片综合地价执行。

征地面积按照水平投影面积计算。地类按照《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）进行认定。

第十八条 征收土地地上附着物和青苗补偿标准，按照经省人民政府批准的达州市征地地上附着物和青苗补偿标准执行。

在耕地内间种、套种的各种经济作物及其他树木等，按照征收土地青苗补偿费标准包干计算补偿。

其他农用地（林地、园地等除外）按照征收土地青苗补偿标准减半补偿。

地上附着物及青苗补偿费归其所有权人所有，但土地承包经营权人与第三人另有约定的除外。

第十九条 经依法批准用于生产经营的非住房建（构）筑物，由征收机构和该建（构）筑物所有权人、使用权人共同委托评估

机构进行重置折价评估，经财政评审（估）后实行货币补偿。

因征收土地造成市场主体搬迁和停产停业的，根据生产经营、建（构）筑物新旧程度等情况，按照被征收建（构）筑物补偿费总额的 15%—20% 补偿。

第二十条 除农村村民住宅和经依法批准用于生产经营的建（构）筑物外，被征收的其他建（构）筑物，均按照土木结构房屋重置价标准的 50% 进行货币补偿。

第二十一条 无法恢复使用的特殊设施、设备等，可以由征收机构和设施、设备所有权人共同委托评估机构评估，经财政部门审定后进行补偿。若达不成共同委托意见，可以由设施、设备所有权人协商选定评估机构；协商不成的，由征收机构通过组织设施、设备所有权人投票或者摇号、抽签等随机选定方式确定评估机构进行评估，经财政部门审定后进行补偿。

第二十二条 征地涉及杆（管）线迁移及提灌灌溉工程的，由其所有权人根据恢复建设的成本价进行设计预算，经财政部门评审后，按照国家工程管理相关规定组织实施，迁改中进行升级改造所增加的项目不纳入补偿范围。

第二十三条 征地涉及的桥涵道路、水利设施、文物古迹、名木古树等，按照国家有关规定给予修复或者适当补偿。

农村集体经济组织或者农村村民自行筹资修建的农机化生产道路，参照地上构筑物及其他附属设施补偿标准中的院坝补偿标准进行补偿。

第二十四条 被征收土地范围内依法批准的原集体土地所有权证、集体土地使用权证、不动产权属证书等法定权利证书，自征收土地公告发布之日起，权利人应当交还有权机关予以注销。

第二十五条 下列地上附着物及青苗不予补偿：

（一）违法建（构）筑物及其附属设施；

（二）经批准使用的临时用地期满，该地上的建（构）筑物及附属设施；

（三）无主建（构）筑物及其附属设施、天然石坝、野生植物；

（四）自征地预公告发布之日起，在拟征地范围内抢建的建（构）筑物，以及抢栽、抢种的农作物、经济作物、花草等。

第二十六条 土地补偿费归农村集体经济组织所有，支付给被征地农村集体经济组织，用于发展生产和安排生活补助。

农村集体经济组织统一安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，用于被征地集体经济组织成员的生产生活安置。

被征地农村集体经济组织应当按照《中华人民共和国土地管理法》《四川省农村集体经济组织条例》等有关规定，决定土地补偿费等费用的使用、分配办法，向本农村集体经济组织成员公布补偿费用的收支状况，接受监督。相关村民委员会应当按照《四川省村务公开条例》等有关规定，公开农村集体经济组织决定补偿费用的分配和安置方案落实等情况，接受监督。

第四章 人员安置

第二十七条 被征地农民社会保障安置，以被征地农村集体经济组织征地前的土地面积和农业人口数为基数核算。

土地面积以集体土地所有权证登记的土地总面积或者实际测量面积为准。

农业人口数以征地补偿安置方案公告之日享有农村集体土地承包权且享有农村集体经济组织权益的在册实际人口为准。农村集体经济组织成员资格应当由农村集体经济组织按照摸底调查、民主决策、结果公示、资料备案等程序认定，并经农业农村部门确认。

第二十八条 农村集体经济组织的土地被全部征收的，被征地农村集体经济组织成员全部为人员安置对象。农村集体经济组织的土地被部分征收的，人员安置对象的人数按照被征收土地面积除以被征地农村集体经济组织人均土地面积计算。

第二十九条 征收主体应当按照国家和省有关规定，将被征地农民纳入基本养老等社会保障体系。

农村集体经济组织或者村民委员会应当依法提出纳入基本养老等社会保障体系的人员名单，报乡镇人民政府（街道办事处）。乡镇人民政府（街道办事处）对名单进行审核、公示后由县（市、区）人民政府自然资源主管部门核定并报同级或者上级人民政府审定。

被征地农民社会保障费用应当足额存入财政部门开设的被

征地农民社会保障资金专户或者代管资金专户，实行分账核算、专款专用。被征地农民社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，任何组织或者个人不得侵占、挪用或者转借。

被征地农民的社会保障安置及社会保障费用的筹集、管理和使用等具体办法，由市人民政府另行制定。

第五章 住房安置

第三十条 征收主体应当依据征地补偿安置方案，制定农村村民住宅安置公告，包括安置范围、征收机构、房屋腾退期限、补偿标准和方式等内容，公告时间不少于 10 日。

第三十一条 被征收住房安置人员应当符合下列条件之一：

（一）被征收土地上具有合法产权的住房所有权人，且属于被征收土地范围内农村集体经济组织成员；

（二）入伍前原户籍关系在被征地农村集体经济组织内的现役义务兵（含国家政策规定不予安置的士官）；

（三）原户籍关系在被征地农村集体经济组织内的在校全日制大中专学生；

（四）农村村民住宅安置公告发布之日起，依法婚嫁迁入的未享受过国家相关政策性住房安置的农业人口以及生育的新增人员；

（五）原户籍关系在被征地农村集体经济组织内的服刑人员；

(六)被征收房屋产权证登记人一方户籍在被征地农村集体经济组织内,其配偶(限非农业户口)及共同婚生未分户子女(国家公务员或国家企事业单位在编的工作人员除外)未享受过福利分房或者安置,且在户籍所在地无住房的人员,提供相关佐证材料和房管部门查询盖章的无房证明,经所在农村集体经济组织三分之二以上成员同意并公示无异议后,可以享受安置。

被征收住房安置人员名单经征收机构审核、公示后,报同级人民政府审定。

第三十二条 被征收住房安置人员基本住房建筑面积按符合安置条件的实有人口计算,标准为每人40平方米(含公用面积),多户一宅的,人口合并计算;一户在农村有多处合法住宅的,面积合并计算。

第三十三条 征收机构对被征收住房现场调查核实后,应当将调查结果在政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇(街道)和村、村民小组范围内通过政务或者村务公开栏等方式公告。公告内容包括:房屋所有权人、安置人员名单、房屋合法性审查结果、房屋结构、房屋面积、复核期限等。公告时间不少于10日。

被征收住房所有权人、使用权人对房屋合法性认定结果有异议的,应当自公告期满之日起5个工作日内向征收机构申请核查。征收机构应当组织有关部门在15个工作日内调查核实。

第三十四条 征收土地涉及农村村民住宅的,应当采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式进行安置:

（一）被征收住房位于城镇规划区内的，住房安置采取提供安置房或者货币补偿。

（二）被征收住房位于城镇规划区外的，住房安置采取重新安排宅基地建房或者货币补偿。其中，被征地农村集体经济组织的土地全部被征收、户籍人口全部转为城镇居民的，可以采取提供安置房或者货币补偿。

第三十五条 货币补偿按照以下方式实施。

（一）城镇规划区内：

1. 基本住房建筑面积的货币补偿单价，由评估机构参照被征收住房同地段或者相邻区域出让方式取得土地使用权的普通商品住房的价格进行评估，评估结果由征收机构组织专家初审后报征收主体审定。评估基准日为农村村民住宅安置公告发布之日。评估机构由征收机构以市场化的方式面向社会依法依规选定。

2. 超出基本住房建筑面积部分的补偿单价，按照相同结构房屋重置价补偿标准适当上浮进行补偿，其中建制镇上浮 50%，县级人民政府所在地建制镇上浮 80%，达州市中心城区上浮 100%。

3. 被征收住房安置人员在规定期限内搬迁，且自收到补偿款之日起 3 个月内提供以下两项证明材料之一的，可以享受货币安置补偿奖励。奖励标准为被征收住房安置人员基本住房建筑面积补偿（不包括其他补偿）金额的 3%：

（1）被征收住房的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》

《不动产权证书》；

(2) 经主管部门审查备案的《商品房买卖合同》。

(二) 城镇规划区外：

基本住房建筑面积部分，按砖混（现浇）结构房屋重置价补偿标准上浮 100% 补偿；超出基本住房建筑面积部分，按相同结构房屋重置价补偿标准补偿，补偿后的残值归征收主体，被征收住房安置人员不再享受新建宅基地及相应住房补助费。

(三) 安置过渡期为 6 个月。在过渡期内，征收机构提供周转房的，不支付过渡周转房费；自行安排住房的，按照基本住房建筑面积 8 元/月·平方米的标准支付过渡周转房费。

(四) 被征收住房属于被征地农村集体经济组织以外自然人的，按照以下方式实施：

城镇规划区内，按照相同结构房屋重置价补偿标准适当上浮进行补偿，其中建制镇上浮 50%，县级人民政府所在地建制镇上浮 80%，达州市中心城区上浮 100%；城镇规划区外，按照相同结构房屋重置价补偿标准进行补偿。

第三十六条 已享受货币补偿的被征收住房安置人员及其家庭成员，不得再在农村申请建房，也不得以非法购买土地使用权或房屋等方式，在农村拥有宅基地。

乡镇人民政府（街道办事处）、自然资源规划、农业农村等部门不得办理相关手续。

第三十七条 采用提供安置房方式安置的，征收机构应当统

一组织修建安置房，安置房建设用地使用权采取无偿划拨方式提供。提供安置房安置的，按照以下方式实施：

（一）城镇规划区内：

1. 基本住房建筑面积部分，被征收住房安置人员不支付安置房购买费用，也不享受原房屋重置价补偿；原被征收住房建筑面积超出基本住房建筑面积的部分，按地上附着物和青苗补偿标准中的相同结构房屋重置价补偿标准进行补偿，其中建制镇上浮 50%，县级人民政府所在地建制镇上浮 80%，达州市中心城区上浮 100%。补偿后的残值归征收主体。

2. 安置还房面积少于基本住房建筑面积的部分，参照第三十五条第（一）项第 1 点核定的基本住房货币补偿单价，给予货币补偿。

3. 安置还房面积超过基本住房建筑面积的部分，在人均 10 平方米以下（含 10 平方米）的，被征收住房安置人员按照安置房评估单价的 50% 购买；超过人均 10 平方米以上的部分，被征收住房安置人员按照安置时的相邻地段商品房市场评估价购买。

（二）城镇规划区外：

1. 基本住房建筑面积部分，不支付购房费用，不享受原住房征收补偿；超出基本住房建筑面积部分，按照砖混（现浇）结构房屋重置价补偿标准补偿，补偿后的残值归征收机构。

2. 安置还房面积少于基本住房建筑面积的部分，按照参照第三十五条第（二）项核定的货币补偿单价，给予货币补偿。

3. 安置还房面积超过基本住房建筑面积的部分，在人均 10 平方米以下（含 10 平方米）的，被征收住房安置人员按照安置房评估单价的 50% 购买；超过人均 10 平方米以上的部分，被征收住房安置人员按照安置房评估单价购买。

（三）安置过渡期为 12 个月。在过渡期内，征收机构提供周转房或者现房安置的，不支付安置过渡费；被征收住房安置人员自行安排住房的，按基本住房建筑面积 8 元/月·平方米的标准支付安置过渡费；安置过渡期超过 12 个月的，则自第 13 个月起按照 16 元/月·平方米标准支付安置过渡费。

第三十八条 重新安排宅基地建房的，按照以下方式实施：

（一）基本住房建筑面积部分，按砖混（现浇）结构重置价补偿标准进行补偿；超出基本住房建筑面积部分，按相同结构房屋重置价补偿标准据实补偿。补偿后原住房残值归被征收住房安置人员，根据应安置人口 8000 元/人的标准给予新建住房补助费，用于补助新建住房的宅基地调整、基础场平等。

（二）安置过渡期为 12 个月，在过渡期内，征收机构提供周转房或者现房安置的，不支付安置过渡费；自行安排住处的，按照基本住房建筑面积 8 元/月·平方米的标准一次性支付安置过渡费。

（三）被征收住房安置人员应当依法申请宅基地，办理相关建房手续，税费由征收机构承担。因迁建占用农村集体经济组织农用地的，按照土地补偿标准减半补偿被占地的农村集体经济组

织，青苗补偿费归青苗所有权人所有。

被征收住房安置人员相对集中且具备集中建房条件的，应当本着集约节约用地原则，按照乡村建设的有关规定实施。

第三十九条 重新安排宅基地建房的，新建住房宅基地应符合《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》和《四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）的规定。

第四十条 被征收住房的使用性质按照集体土地使用权证或者不动产权属证书确定的土地用途认定。

被征收住房用于生产经营活动的，均按照相同结构房屋重置价补偿标准补偿。

城镇规划区内底层住房用于经营3年以上的（凭工商营业执照、税务登记证、纳税证明），除按照本办法第三十五条、第三十七条规定标准补偿外，对进深不超过7米的部分，再按相同结构房屋重置价补偿标准的50%予以补助。

第四十一条 被征收住房的室内装潢部分根据实际建筑面积，按照200元/平方米—400元/平方米的标准进行补偿。

第四十二条 被征收住房安置人员在规定时限内提前或者按时搬迁的，按户一次性计发奖金3000元、搬家补助费3000元。

第四十三条 被征收住房被设定抵押权、依法被查封或者以其他形式限制权利的，应当在相关权利限制消除，并经公证机关证据保全后，实施征收。

第六章 法律责任

第四十四条 有下列情形之一的，依法追究相关单位和人员责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任：

（一）违法违规擅自组织征地，扰乱征地秩序的；

（二）擅自确定集体土地征收补偿标准，损害国家、集体利益或者被征收人合法权益的；

（三）在征收工作中违规操作，与被征收人恶意串通、弄虚作假，损害国家、集体利益的；

（四）其他在征收工作中违法违规操作，造成严重后果的。

第四十五条 被征收人有下列情形之一的，情节轻微的，由相关行政机关依法处理；情节严重涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任；造成经济损失的，依法承担赔偿责任：

（一）弄虚作假，通过伪造、涂改土地权属、房屋、人口等证明材料等违法手段骗取补偿补助或者敲诈勒索财物的；

（二）煽动、组织或者参与寻衅滋事，影响社会稳定的；

（三）围攻、谩骂征收工作人员，阻碍征收工作，妨碍依法执行公务的；

（四）阻碍征收工作正常进行的其他违法行为。

第七章 附 则

第四十六条 乡镇企业或乡（镇）村（社区）公共设施、公益事业建设使用农村集体土地的，参照本办法规定的补偿标准协

商补偿。

第四十七条 本办法所称达州市中心城区是指《达州市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的中心城区范围。

第四十八条 各县（市、区）人民政府可以根据本办法，结合本地实际，制定具体的实施细则。

第四十九条 本办法施行前，征地补偿安置和社会保障方案已依法批准的集体土地征收补偿安置事宜，按照经批准的方案执行。

第五十条 本办法自2024年7月1日起施行，有效期5年，期满自行失效。有效期内，法律、法规、规章及上级规范性文件另有规定或按程序对本办法做出废止、修改、失效的决定的，从其规定或决定。