

# 温州市人民政府令

第 7 号

《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》已经市人民政府第 72 次常务会议审议通过，现予发布，自 2020 年 12 月 15 日起施行。

市 长 姚高员

2020 年 11 月 13 日

（此件公开发布）

# 温州市市区征收农民集体所有土地管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范土地征收工作，依法征收农民集体所有土地，保障被征收土地的农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关规定，结合温州市区实际，制定本办法。

**第二条** 鹿城区、龙湾区、瓯海区和洞头区行政区域范围内，征收农民集体所有土地适用本办法。法律、法规、规章对征收土地另有规定的，从其规定。

**第三条** 市人民政府统一负责市区征收农民集体所有土地工作。

区人民政府或者功能区管委会负责组织实施辖区内征收农民集体所有土地工作。

乡镇人民政府（街道办事处）为征收土地具体实施单位，负责辖区内征收土地项目的现状调查、风险评估、补偿协商、补偿登记、协议签订等土地征收具体工作。

**第四条** 自然资源和规划部门负责征收农民集体所有土地的管理和监督工作。具体负责征地补偿方案的拟定和组织实施。

人力资源和社会保障部门负责被征地农民基本生活保障和再就业前的培训工作，帮助被征地农民再就业。

财政部门负责征地补偿资金的收支管理、被征地农民社会保障费用专项资金的收缴和监管。

农业农村部门负责征地补偿费使用、分配情况的监督和有关纠纷的处理。

住房和城乡建设部门负责指导房屋的补偿和安置工作。

发展和改革委员会、公安、民政、水利、综合行政执法、审计、市场监督管理、税务等部门应当按照各自职责，共同做好相关工作。

**第五条** 征收农民集体所有土地由政府通过支付货币补偿、核给住宅用房安置指标、提供安置房、安排基本生活保障、促进就业等途径给予补偿和安置。

## **第二章 征收土地程序**

**第六条** 对符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定情形确需征收土地的，征收范围确定后，自然资源和规划部门会同相关部门拟定《土地征收启动公告》，报市人民政府批准，并在市人民政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇（街道）、村（社区）、村民小组公告，公告期限不少于 10 个工作日。《土地征收启动公告》应包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容，并通知公安、住房和城乡建设、自然资源和规划、市场监督管理、农业农村、发展和改革委员会、税务等相关部门在征地范围内暂停办理户口迁入、分户、房屋交易、翻（扩）建、装潢、核发营业执照、调整农业产业结构等不正当增加补偿费用行为涉

及的事项。

**第七条** 征收土地由市人民政府组织开展土地现状调查，调查征地范围内的土地权属、地类、面积，房屋的权属、用途、面积，其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息，具体由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。土地、房屋面积需要测绘的，应委托有资质的测绘单位进行实地勘测。

因土地现状调查工作需要查询不动产登记、户籍、纳税、工商登记、土地承包经营权等相关信息的，自然资源和规划、公安、税务、市场监督管理、农业农村等部门应当按照各自职责予以配合。

**第八条** 征收土地由市人民政府按照社会稳定风险评估的有关规定，组织开展社会稳定风险评估，对征收农民集体所有土地的社会稳定风险状况进行综合研判，提出风险防范措施和处置预案，并报政法部门备案，具体由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。社会稳定风险评估可结合项目立项审批、规划选址、环境影响评价等前期工作一并进行。

**第九条** 根据社会稳定风险评估、土地现状调查和征地补偿安置标准，自然资源和规划部门会同财政、农业农村、人力资源和社会保障、房屋征收等部门编制征地补偿安置方案。征地补偿安置方案包括土地征收范围、土地现状、征收土地目的、补偿标准、安置方式、签约期限和社会保障等内容。

**第十条** 自然资源和规划部门拟定《征地补偿安置公告》，报市人民政府批准，并在市人民政府门户网站和拟征收所在的乡

镇（街道）、村（社区）、村民小组公告，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，公告期限不少于 30 日。土地现状调查结果应与征地补偿安置方案一并公告。《征地补偿安置公告》应包括建设项目拟征收土地范围、征地补偿安置方案，补偿登记期限、单位和地点，申请听证事项，异议反馈渠道等内容。

公告期结束后，应取得被征地的农村集体经济组织回执函，回执函中应包括征求意见情况。

**第十一条** 被征地的农村集体经济组织半数以上（不含半数）成员认为征地补偿安置方案不符合法律法规规定的，由市人民政府组织召开听证会。市人民政府认为确有必要的，也可以按规定组织召开听证会。具体由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。

根据法律、法规的规定和听证会情况，自然资源和规划部门会同相关部门对征地补偿安置方案进行完善，报市人民政府批准，并对外发布。

**第十二条** 在征地补偿安置公告规定的期限内，市人民政府组织土地所有权人、使用权人持不动产权属证明材料，到公告指定的单位、地点办理征地补偿登记，具体由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。在规定期限内不办理征地补偿登记的，以土地现状调查和公示结果为准，应将结果交被征收土地的所有权人或者使用权人签字确认。

**第十三条** 市人民政府与被征收土地的所有权人、土地承包经营权人、林地使用权人、不动产权人等签订征地补偿安置协

议。具体由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。

征收土地涉及集体所有土地以及地上附着物（除房屋外）和青苗的，应当与被征地的农村集体经济组织签订征地补偿安置协议。

征收土地涉及耕地、园地、林地的，应当与土地承包经营权人、林地使用权人签订征地补偿安置协议。

征收土地涉及房屋的，应当与不动产产权人签订征地补偿安置协议。

个别确实难以达成协议的，乡镇人民政府（街道办事处）应当说明未签订征地补偿安置协议的具体情况，及保障其合法权益的措施，并逐级上报市人民政府。被征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议比例应当符合上级的规定。

**第十四条** 在征收土地报批前，自然资源和规划部门会同房屋征收、财政部门对拟征收土地的土地补偿费和安置补助费，房屋、其他地上附着物和青苗等补偿费用以及社会保障费用进行测算，并及时落实，足额到位。

**第十五条** 征收土地手续批准后，自然资源和规划部门应当及时拟定《土地征收公告》，报市人民政府批准，并在市人民政府门户网站和拟征收土地所在的街道（乡镇）、村（社区）、村民小组范围内公告，公告期限不少于 10 个工作日。《土地征收公告》应包括批准征地机关、批准文号、征地用途、范围、面积以及救济途径等内容。

对本办法第十三条规定未签订征地补偿安置协议的，乡镇人

民政府（街道办事处）根据征地补偿安置方案和补偿登记结果，上报市人民政府作出征地（含房屋）补偿安置决定。

**第十六条** 在收到土地征收批准文件之日起 30 日内，自然资源和规划部门应当核定住宅用房安置指标和参保名额。用地单位按要求足额支付土地补偿费、安置补助费以及房屋、其他地上附着物和青苗等补偿费用。

**第十七条** 征地补偿费按规定到位后，被征土地的所有权人、使用权人应及时交付被征土地（含房屋）。在征地补偿安置决定规定期限内不腾退的，由乡镇人民政府（街道办事处）提请市人民政府依法向人民法院申请强制执行。

### 第三章 征地补偿

**第十八条** 征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费，房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用。征收土地各项补偿按有关规定分配使用。

**第十九条** 实行征地区片综合地价补偿，征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费。市区划分为两类区片，鹿城区、龙湾区、瓯海区和洞头区灵昆街道行政区域范围为一类区片，洞头区（除灵昆街道外）行政区域范围为二类区片。具体补偿标准按市人民政府制定的征地区片综合地价执行。建立动态调整机制，征地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。

**第二十条** 建设用地上房屋（包括房屋基底占地）以征地补

偿安置方案批准之日为价值评估时点，给予货币补偿或者产权调换，补偿方式由不动产产权人选择。具体补偿和安置办法根据市人民政府有关文件执行。建设用地（除房屋基底占地外）涉及的其他地上附着物实行包干和按实相结合的方式补偿。具体补偿标准为：

（一）一类区片具体标准为：其他地上附着物（包括道坦、围墙、涵洞、水井、坎埠、杆柱、矿渣、简易棚等）包干费为 10 万元/亩。涉及现（残）值较高的桥梁、亭台、门台等特殊附着物，经区人民政府或者功能区管委会同意后，可根据重置价结合成新评估予以补偿。

（二）二类区片具体标准为：涉及海岛水井等特殊附着物，经区人民政府或者功能区管委会同意后，可根据重置价结合成新评估予以补偿。

（三）涉及坟墓补偿标准为 1.35 万元/穴。涉及古树名木和文物，按相关法律法规的规定执行。

**第二十一条** 农用地涉及的其他地上附着物（包括篱笆、水池、粪池、水井、杆柱、水泥板、沟渠、涵管、机耕路、简易棚等）和青苗（包括蔬菜、水稻、柑树、桔树等农作物及林木果树）实行包干和按实相结合的方式补偿。具体补偿标准为：

（一）一类区片具体标准为：其他地上附着物包干费为 1 万元/亩，青苗包干费为 1.5 万元/亩。

（二）二类区片按地类包干，具体标准为：农用地（除林地外）其他地上附着物包干费为 1 万元/亩，青苗包干费为 1.5 万元



/亩；林地包干费（包括其他地上附着物和青苗）为 1.4 万元/亩。

（三）设施农用地上现（残）值较高的生产设施和附属（配套）设施等附着物，经区人民政府或者功能区管委会同意后，可根据重置价结合成新评估予以补偿。

（四）林地涉及的林木种苗、设施农用地涉及的畜禽养殖等迁移费用，经区人民政府或者功能区管委会同意后，按实计算。

**第二十二条** 违法的地上附着物，不予补偿。土地征收启动公告后，抢种抢栽抢建等不正当行为增加的地上附着物和青苗，不予补偿。

**第二十三条** 一类区片征地现场处理包干费标准为 0.3 万元/亩；二类区片征地现场处理包干费 0.1 万元/亩。征地现场处理包干费用于被征地农村集体经济组织政策处理和工作费用。

## **第四章 住宅用房安置指标和留地补助**

**第二十四条** 一类区片，根据征收农用地（除黄海标高 10 米以上林地外）面积，每亩核给被征地农村集体经济组织建筑面积 60 平方米的住宅用房安置指标。二类区片，根据征地地类面积，核给被征地农村集体经济组织留地补助，农用地（除林地外）9.6 万元/亩，林地 5.6 万元/亩，建设用地 8 万元/亩，未利用地 6 万元/亩。

**第二十五条** 住宅用房安置指标可以采取下列方式处置：

（一）由政府有偿收回或者置换安置房。具体办法由区人民

政府或者功能区管委会制定实施。

（二）由农村集体经济组织委托政府以招标、拍卖、挂牌方式公开出让。出让收益归农村集体经济组织所有。土地出让收支全额纳入政府基金预算管理，收入全部缴入地方国库，由政府通过预算从土地出让收入中予以安排返还。

（三）由农村集体经济组织自行建设。土地使用权由自然资源和规划部门报经批准后协议出让给被征地农村集体经济组织，土地出让金由农村集体经济组织负责全额缴入国库，再由政府通过预算从土地出让收入中予以安排返还。

使用住宅用房安置指标的建设项目应当符合国土空间规划，原则上选址在本乡镇（街道）范围内。涉及跨乡镇（街道）选址的，由区人民政府或者功能区管委会审定。住宅用房安置指标应当集中使用，鼓励住宅用房安置指标与本乡镇（街道）内的其他村（社区）合并使用或者与其他建设单位、建设项目联合建设。

**第二十六条** 自然资源和规划部门应当加强住宅用房安置指标管理，建立村级住宅用房安置指标结算制度，对住宅用房安置指标核定、使用等收支情况实行台账管理。

## **第五章 被征地农民基本生活保障**

**第二十七条** 建立被征地农民基本生活保障制度。根据征收农用地面积，每亩核给农村集体经济组织参加被征地农民基本生活保障人数 2.4 个。

**第二十八条** 设立被征地农民社会保障费用专项资金，专项用于被征地农民基本生活保障补贴。用地单位根据核定的参保人数缴纳被征地农民社会保障费用，列入征地成本。缴纳标准为7.5 万元/人。

**第二十九条** 年满 16 周岁的被征地农民可以纳入被征地农民基本生活保障。被征地农村集体经济组织应当根据“人地对应”原则，提出被征地农民参加基本生活保障对象名单。参保指标不得非法转让、买卖。

**第三十条** 建立促进被征地农民就业的制度，为被征地农民提供职业培训、职业介绍，促进被征地农民就业。

## **第六章 法律责任**

**第三十一条** 贪污、挪用、截留、私分征地补偿费用及有关土地规费的，由上一级人民政府或者有关行政主管部门责令限期退还，对直接负责的主管人员和其他直接负责人依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十二条** 阻挠和破坏征收土地工作，妨碍土地管理人员和从事征收土地工作的人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 在征收土地工作中以权谋私、徇私枉法、收受贿赂的，由所在单位或者上级机关依法给予行政处分；构成犯罪

的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十四条** 收回国有农林渔场土地的，补偿标准可参照本办法执行。

**第三十五条** 本办法自 2020 年 12 月 15 日开始施行，有效期 10 年。《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市人民政府令第 143 号）同时废止。

---

分送：各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，温州军分区，市法院，市检察院。

---

温州市人民政府办公室

2020 年 11 月 13 日印发

---