

# 淮南市人民政府关于印发淮南市 征收集体土地补偿安置办法的通知

淮府〔2021〕79号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南市征收集体土地补偿安置办法》已经第16届市人民政府第122次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

淮南市人民政府

2021年12月30日

（此件公开发布）

# 淮南市征收集体土地补偿安置办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范征收集体土地补偿安置工作，保障城乡建设的顺利进行，维护土地权利人和被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《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》等法律、法规，结合本市实际制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内，为了公共利益的需要，征收集体土地（以下简称“征地”）的补偿安置，适用本办法。

国家和省投资建设的交通、能源、水利等工程项目，国家和省对征地补偿安置有特别规定的，从其规定。

本市行政区域内采煤塌陷区农村集体土地居民补偿搬迁安置，按市政府有关文件规定执行。

**第三条** 市政府领导本市行政区域内的征地补偿安置工作，统筹、协调、处理征地补偿安置工作中的重大问题。

市自然资源和规划、财政、农业农村、人力资源和社会保障、公安、城乡建设、房产、林业等部门按照各自的职责协同做好征地补偿安置相关工作。

各县、区人民政府为征收集体土地补偿安置主体，负责组织本级政府有关部门和乡（镇）人民政府、街道办事处实施辖区内征地补偿安置工作，并确定征地补偿安置机构。

**第四条** 市人民政府组织市自然资源和规划、人力资源和社会保障、财政、公安、城乡建设、房产、农业农村、林业等有关部门和各县、区人民政府，定期研究征地补偿安置工作中的问题。

## 第二章 征地的一般程序

**第五条** 征地的批准前程序：

（一）征收土地预公告。需要征收土地，县级以上人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。

（二）土地现状调查。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。调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认，被征地的集体经济组织成员不能到现场确认的，由征地拆迁实施机构、集体经济组

织代表和村民小组负责人等现场确认。

**（三）开展社会稳定风险评估。**

社会稳定风险评估应当对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。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。

**（四）拟定征地补偿安置方案。**县级以上地方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，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案拟定后，应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，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时限、异议反馈渠道等。

**（五）组织听证。**多数被征地的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，县级以上地方人民政府应当组织听证。

**（六）签订征地补偿安置协议。**县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，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。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县级以上人民政府应该在申请征收土地时如实说明。

（七）申请征收土地。县级以上人民政府完成《土地管理法实施条例》规定的征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《土地管理法》第四十五条的规定报有批准权的人民政府批准。

### **第六条 征地批准后实施：**

（一）发布征收土地公告。征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自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征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，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。

（二）交付被征收的土地。被征地的农村集体经济组织和农户应当自征地各项费用付清之日起 30 日内交付土地。

**第七条** 自征收土地预公告发布之日起，暂停办理涉及征地范围内的下列事项：

（一）审批宅基地和其他建设用地。

（二）审批新建、改建、扩建房屋。

（三）办理入户、分立户，因婚姻、出生、士兵退伍、刑满释放等情况入户或者恢复户口的除外。

（四）核发工商营业执照。

- (五) 办理房屋过户。
- (六) 办理土地流转。
- (七) 变更土地用途、房屋用途。
- (八) 其他依照法律法规和有关规定不得办理的事项。

### 第三章 征地补偿

**第八条** 征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、其他地上附着物和青苗补偿费。

土地补偿费和安置补助费标准按照安徽省人民政府制定公布的区片综合地价执行。

地上附着物和青苗补偿费标准按淮南市人民政府公布的标准执行。

**第九条** 征地补偿费用的发放对象，一般应为被征地集体经济组织的成员，在被征地集体经济组织有承包的土地，享有集体经济组织成员的权利，承担集体经济组织成员的义务。

**第十条** 土地补偿费不低于 80%和安置补助费的全部足额支付到被征地农民个人账户。

地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

申请征收土地的地方人民政府应当落实土地补偿费、安置补助费地上附着物和青苗等补偿费用，按签订的补偿安置协议内容

支付补偿费用和进行安置。

县级以上人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。

**第十一条** 任何单位和个人不得截留、挪用、侵占、贪污征地补偿费用。

**第十二条** 申请征收土地的县（区）人民政府应当组织审计等部门对征地补偿费用的管理使用情况进行监督审计，每年对当年度征地补偿安置情况进行审查。

#### 第四章 征收房屋补偿

**第十三条** 征收集体土地上房屋的补偿，实行货币补偿和房屋产权调换方式补偿。

被征收人可以选择货币补偿，符合条件的也可以选择房屋产权调换。选择房屋产权调换的，被征收人应与征地补偿安置机构签订征收房屋补偿协议，协议应明确安置房的面积、户型、价款、交房时间、双方的权利和义务等内容。

征收房屋补偿协议示范文本，由县、区人民政府制定。

**第十四条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地（以下简称“一户一宅”）。每户宅基地面积：淮河以北地区，不得超过 220 平方米；淮河以南地区，不得超过 160 平方米。

**第十五条** “一户一宅”，以公安机关户籍登记为单独户作为认定的主要依据；宅基地以登记发证和合法批准为认定的主要依据。

被征收人家庭需分户的，由征地补偿安置机构按照公安机关户籍管理规定认定，并在乡（镇）、村指定地点予以公示，公示期限不少于5个工作日。

征收土地预公告发布后夫妻办理离婚手续的，不予认定分户。分户后住宅补偿货币标准参照本办法第十六条执行。

**第十六条** 征收农村村民住宅的货币补偿：

（一）依法办理用地和规划建设审批手续或已登记发证的住宅，其货币补偿标准为：

1. 依法办理用地和规划建设审批手续的，按批准建筑面积予以100%补偿。

2. 已登记发证的住宅，按证载面积予以100%补偿。

（二）未登记发证，在2004年淮南市农村宅基地及建筑物构筑物普查登记在册，在规定的宅基地面积内的建筑物，按登记在册建筑物面积予以100%补偿；登记在册但超过规定的宅基地面积外建设的建筑物，按本市补偿标准的50%给予补偿。

（三）2004年淮南市农村宅基地及建筑物构筑物普查登记后，符合宅基地使用条件的未登记发证住宅货币补偿标准：

1. 符合“一户一宅”且在规定的宅基地面积内建设的住宅，



人均建筑面积≤100平方米的，按补偿标准的100%补偿，超出部分不予补偿。人均建筑面积不足40平方米的，以人均建筑面积40平方米计算补偿面积，按补偿标准的100%补偿；

2. 超出“一户一宅”规定的宅基地面积外建设的建筑物不予补偿。

3. 符合宅基地使用条件由被征地所在集体经济组织认定，乡镇人民政府、街道办事处审查，报所在地县级人民政府征地补偿安置机构复核后在乡（镇）、村（社居委）指定地点予以公示。公示期限不少于5个工作日。

（四）“一户一宅”宅基地面积内建设的住宅存在本条第一项、第二项规定情形与第三项规定情形并存的，在计算补偿面积时扣除第一项、第二项应补偿面积后，剩余部分按本条第三项规定情形计算补偿面积。

各类情况补偿建筑面积不叠加，不重复计算。房屋货币补偿标准参照实施土地征收时淮南市执行的《征收集体土地地上附着物拆迁和青苗补偿标准》中同类房屋结构规定标准执行。

**第十七条** 非本集体经济组织成员在被征地集体经济组织的土地上建设或购买房屋，已办理用地和规划建设审批手续的，由县、区人民政府组织有关部门审查认定后，参照本办法第十六条给予货币补偿，不予产权调换；未办理用地和规划建设审批手续的按违法建设处理。

非本集体经济组织成员和拥有宅基地的本集体经济组织成员依法继承房屋的，所继承房屋参照本办法第十六条给予货币补偿，不予产权调换。

原被征地集体经济组织成员转为城镇居民前，在合法拥有的宅基地范围内建设的房屋，按本办法第十六条规定采取货币补偿方式，不予产权调换。

**第十八条** 征收集体土地上工业、商业、仓储、办公等用途的房屋，依法办理了用地和规划建设审批手续的，由县、区人民政府与被征收人共同委托有评估资质的评估机构评估后，给予货币补偿。

因征收合法的房屋造成被征收人停业、停产等损失的，征收补偿安置机构应当向被征收单位支付停产、停业损失补助费。停产、停业损失补助费标准：商业用房每月每平方米 40 元；工业、仓储、办公用房等每月每平方米 20 元，均按 6 个月计算。生产设备搬迁的，给予一定的设备搬迁费，由征地补偿安置机构与被征收人协商确定；协商不成的，由征地补偿安置机构与被征收人共同组织搬迁，费用由征地补偿安置机构依法依规支付。

未经批准建设用于工业、仓储、商业、办公等房屋，由县级人民政府组织相关部门调查认定，依法后作出处理。

对已依法入市的集体经营性建设用地的征收补偿和停产、停业损失补偿标准待省、市相关具体规定出台后另行制定。

**第十九条** 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）有关行政主管部门已经作出行政处罚，应拆除或者没收的建筑物。

（二）征收土地预公告发布后，在拟征收范围内抢栽、抢建的。

（三）非法买卖土地建设的住宅、违章及违法建筑、违反“一户一宅”规定等不符合宅基地使用条件建设的农村住宅一律不予补偿。

（四）其他依法不予补偿的情形。

**第二十条** 被征地集体经济组织的下列人员，属于房屋产权调换的安置对象：

（一）公安机关登记的被征地集体经济组织户籍人口。

（二）在征地预公告后因婚姻、出生、军人退役、刑满释放迁入的人员。

（三）原为常住人口的现役士兵。

（四）国家政策性移民迁入的常住农业人口。

（五）征地时属被征地集体经济组织成员在历次征地中应安置而未安置的人员。

（六）原为被征地集体经济组织成员的服刑人员（含户口已注销的服刑人员）。

（七）虽户口迁出但仍在读的全日制大中专学生（含技工院

校学生)。

(八) 法律法规和有关政策规定应为安置人员的情形。

下列人员不属于房屋产权调换的安置对象：

(一) 历次征地已安置人员。

(二) 征收土地预公告发布后，不符合本办法第七条规定迁入或者入户的人员。

(三) 夫妻双方已享受一次房屋产权调换安置政策的人员。

(四) 征收土地预公告发布前已经迁出的人员。

(五) 在被征地集体经济组织没有承包地，没有合法的宅基地及住房，不享受集体经济组织成员应享受的权利，不承担集体经济组织义务的人员。

(六) 法律和政策规定不应列为住房安置对象的人员。

对未被列为安置对象有异议的，当事人向乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，由乡（镇）人民政府或者街道办事处调查认定；对认定结果仍有异议的，由县（区）人民政府组织相关部门审查确认。

### **第二十一条 房屋产权调换方式安置补偿：**

房屋产权调换安置补偿按户内符合条件的安置补偿对象，按人均建筑面积 40 平方米等面积调换安置住房，互不支付差价。每个安置人口可申请增购 15 平方米安置房，增购的住宅面积按建安成本价购买；超出 55 平方米部分，按同地段房屋评估价购

买。超出应安置面积部分的房屋，按本办法第十六有关规定给予被征收人货币补偿。

有下列情形之一的，每户可增加1人计算安置的住房面积：

（一）被拆迁人原领取独生子女父母光荣证且未继续生育子女的。

（二）被拆迁人已婚尚未有子女的。

**第二十二条** 实行产权调换的住宅，应当自征收房屋补偿协议签订之日起，36个月内（含36个月）交付使用。

**第二十三条** 申请房屋产权调换的，征地补偿安置机构应按被征收人户籍人口数计算，按照每人每月260元的标准支付过渡期内的临时住房安置费。只有1人户，按照每月500元支付临时住房安置费，周转房一般由被征收人自行解决。安置房逾期未交付使用的，临时住房安置费按双倍支付。搬家费每户800元，主动配合拆除房屋及地上附属物的，按户一次性给予2000元拆除费用。

**第二十四条** 征地补偿安置中安置房建设、分配和管理办法，按我市相关规定执行。

## 第五章 奖惩

**第二十五条** 对在规定期限内，被征地农户主动拆除房屋及

地上附着物，负责实施集体土地征收的县（区）人民政府可给予被征地农户征迁奖励。奖励的具体标准，由县（区）人民政府依法、依规自行确定。

**第二十六条** 有下列情形之一的，依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关追究其刑事责任：

（一）违反规定进行征地补偿安置的。

（二）国家工作人员在实施征地补偿安置工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的。

（三）侵占、截留、挪用、贪污征地补偿费用的。

（四）在征地补偿安置中，弄虚作假、冒名顶替骗取有关费用的。

（五）阻挠、破坏征地工作，妨碍国家工作人员依法执行职务的。

## 第六章 附则

**第二十七条** 实行征地补偿安置人员上岗培训制度。拆迁实施机构应对从事征地补偿安置工作的人员组织业务培训，考核合格后，方可从事征地补偿安置事务。

**第二十八条** 遇特殊情况难以确定征收集体土地上附属物补偿数额和停产停业损失等的，经负责实施集体土地征收的县级人

民政府同意，可采取评估方式确定，评估机构由县级人民政府与被征收人协商选定。协商不成的，由监察机关、公证机构监督、公证，通过投票推荐或者摇号、抽签等方式选定。

**第二十九条** 寿县、凤台县、毛集实验区可结合实际另行制定征地补偿安置办法或参照本办法执行。

**第三十条** 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，由市自然资源和规划局负责解释。《淮南市征收集体土地补偿安置办法》（淮府〔2013〕39 号）同步废止。

本办法施行前，已公布征地补偿安置方案和土地征收方案的，仍按原方案的规定执行。

本办法施行前，已经征地补偿安置的，不再重新处理。