哈尔滨市道里区人民政府关于推进集体土地

征收审批及补偿安置工作的实施意见

（征求意见稿）

各镇政府、街道办事处，区政府各办、局，各有关单位：

为顺利推进道里区集体土地征地征收工作，确保为各项目提供良好用地环境，依据《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》、《黑龙江省土地管理条例》、《哈尔滨市人民政府关于哈尔滨市集体土地征收审批（审核）及补偿安置工作的实施意见》（哈政规〔2022〕21号）等有关规定，结合我区实际，提出以下意见。

一、指导思想

坚持以党的二十大精神为指导，以积极服务于民生工程、基础设施建设及省、市、区重点产业项目为目标，以保障民生、加快征地征收工作进度为重点，确保圆满完成集体土地征地征收任务，为推动道里区全面振兴全方位振兴实现新突破做出贡献。

二、基本原则

凡在道里区行政区域内集体所有土地及地上房屋的征地征收工作（以下简称征地征收工作），适用于本意见。

按照“保障权益、统筹兼顾、依法实施”的原则，实行“政府主导、条块结合、各级联动”的征地征收工作体系，全力推进征地征收工作。

三、工作模式和职责

征地征收工作实行“多主体”的工作模式，具体分工如下：

（一）政策主体。区更新局依据国家、省、市相关法规政策，履行集体土地征收审批（审核）工作程序；结合区域内集体土地的实际情况、历史背景和政策沿革等情况，代区政府拟定征地征收补偿安置方案和政策；代区政府与涉征村集体经济组织（土地所有权人）签订《征收集体土地补偿安置协议》，发放补偿资金；配合涉征街道办事处、镇政府及相关单位推进征地征收工作。

（二）推进主体。涉征街道办事处、镇政府受区政府委托授权，作为征地征收工作推进主体单位，具体负责推进涉征村集体经济组织和涉征人签订《征收集体土地（房屋）补偿安置协议》、依法净地、涉访涉诉等工作；配合区更新局做好集体土地征收审批（审核）、补偿资金发放、社保资金缴纳、注销登记及安置回迁等工作。其中，有自然村的街道办事处，按照责任分工继续落实好主体责任，牵头开展辖区内征地征收工作。涉征街道办事处、镇政府可依据本辖区内征地征收项目的实际情况，临时设立征地办，通过委托第三方服务机构充实工作人员推进征地征收工作。

（三）保障主体。区财政局、区审计局、区农业农村局、区执法局、区司法局、区人社局、区住建局、市自然资源和规划局道里分局、市不动产中心道里分中心等单位，结合各自职能做好各征地征收项目中涉及的资金保障、审计、拆违、农保、回迁安置、土地注销登记等配合及指导工作。

四、工作流程

（一）按照市、区工作部署和区政府与项目主体单位签订的《征地征收工作包保协议》的要求，区更新局代区政府向市政府呈报《实施征收工作的请示》，申请办理征地预公告。

（二）区更新局将市政府下达的《征地预公告》、《征地预公告回执》及时送达到涉征街道办事处、镇政府，由涉征街道办事处、镇政府组织涉征村集体经济组织张贴公示、留存影像资料及《征地预公告回执》加盖村集体经济组织公章。

（三）区更新局委托市国土勘测院对涉征土地（包含集体建设用地上房屋、建筑物）现状进行测量，形成现状勘界成果图和区片功能图。

（四）区更新局依据征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式、社会保障等内容，拟定《征收补偿安置方案》、《听证告知》，报区政府批准。

（五）区更新局将区政府批准的《征收补偿安置方案》、《征收补偿安置方案公告》、《听证告知》送达至涉征街道办事处、镇政府，由涉征街道办事处、镇政府组织涉征村集体经济组织张贴公示、留存影像资料并形成书面听证意见，反馈至区更新局。

（六）涉征街道办事处、镇政府组织涉征村通过推选或抽签的方式确定评估机构，并将相关推选材料和《征收评估机构备案表》加盖公章上报区更新局，并由区更新局与委托评估机构签订服务协议。

（七）涉征街道办事处、镇政府组织涉征村开展拟征地土地现状调查和补偿登记，土地承包人、涉征村集体经济组织在土地现状调查登记表（房屋征收补偿调查表）、征收补偿登记表签字盖章。

（八）涉征街道办事处、镇政府组织涉征村向被征地村民发放征求意见调查表，区更新局依据征求意见调查表向市委政法委申请开展集体土地征收社会风险评估备案工作。

（九）区更新局将《征收补偿安置方案》上报市自然资源和规划局备案。

（十）区更新局依据《征收补偿安置方案》、勘界成果拟定《集体土地征收补偿安置协议》，并加盖公章后送达至涉征街道办事处、镇政府，组织涉征村集体经济组织签字盖章。涉征村集体经济组织与涉征村民签订《安置补偿协议》；集体建设用地上的房屋、建筑物、构筑物及资产等，由涉征街道办事处、镇政府与被征收人签订《征收补偿安置协议》（群力街道办事处集体建设用地上的房屋、建筑物、构筑物及资产等，由区政府授权委托区房屋征收服务中心与被征收人签订《征收补偿安置协议》），其征收补偿款发放按本意见第六条执行。

（十一）区更新局将《征地社保确认登记表》加盖公章后送达至涉征街道办事处、镇政府加盖公章，并组织涉征村集体经济组织签字盖章。区更新局根据《征地社保确认登记表》、《被征地农民养老保险费计算单》，将社保资金缴纳至市社保中心。区社保经办服务中心依据市人社局出具的审核意见组织为被征地农民办理被征地农民养老保险，涉征街道办事处、镇政府、村集体经济组织负责具体参保人员的确认及相关办理工作。

（十二）区更新局代区政府拟订《正式用地申请》，向市政府呈报。

（十三）区更新局委托市国土勘测院拟定项目用地的《一书三方案》，并将项目用地的工作方案、相应图表、征收材料上传至省自然资源业务管理平台。

（十四）区更新局依据省、市资规部门会审意见，会同涉征街镇及其他相关单位在规定时限内完成所有补正工作，保障项目用地顺利完成审批。

（十五）区更新局将上述项目用地相关材料报市政府审核，并向市政府申请《征地公告》。

（十六）区更新局将市政府批准的《征地公告》，及时送达到涉征街道办事处、镇政府，由涉征街道办事处、镇政府组织张贴公示、留存影像资料及《征地公告回执》加盖村集体经济组织（村委会）公章。

（十七）区更新局将项目用地相关要件报送市自然资源和规划局备案，并由其出具集体土地注销登记申请书。

（十八）区更新局将集体土地注销登记相关要件送达至涉征街道办事处、镇政府，组织涉征村集体经济组织履行签字盖章程序。区更新局将相关要件报送不动产中心，与涉征村集体经济组织共同办理集体土地注销登记。

（十九）不动产中心出具《集体土地注销登记书》。

五、征收补偿安置标准及政策

集体土地征收补偿安置工作要遵循“依法实施、尊重历史、统筹兼顾、保障权益”的原则。在实际补偿安置工作政策的制订和落实时，要坚决落实国家、省、市相关法规政策；要充分考虑村情、民情、历史沿革的客观事实；要将补偿政策与经济、社会发展有机结合，统筹考虑；要充分尊重涉征人生产生活中实际投入与应获得的收益的权益。实际补偿安置工作中贯穿合法、合理、合情、人民至上的主旨补偿安置思想，建立“有法依法、无法依规、无规尊重历史”的补偿安置办法，特别是对历史遗留、不可预见和政策法规涵盖不到的一些具体问题和特殊情况，不搞一刀切，杜绝教条，在充分运用政策法规、通过集体决策的基础上，形成实事求是、利于推进、保障涉征人权益不受损失的补偿办法。

（一）集体土地及地上物安置补偿政策及标准

**1.征地区片综合地价。**按照《哈尔滨市人民政府关于哈尔滨市集体土地征收审批（审核）及补偿安置工作的实施意见》（哈政规〔2022〕21号）、《哈尔滨市人民政府关于公布实施征地区片综合地价标准的通告》（哈政规〔2020〕16号）的相关规定，征地区片综合地价是征收土地的土地补偿费和安置补助费标准。其中30%是土地补偿费，70%为安置补助费。

综合考虑我区多年来土地征收工作历史沿革、实际情况，结合现行政策，对我区的区片综合地价按照“老区片老办法，新区片新政策”的原则，通过区片地价修正补助方式合理划片，区域平衡。

（1）三环路以东的集体土地（主要涉及群力街道、新发镇）实行487.5元/平方米区片综合地价加112.5元/平方米区片地价修正补助，合计600元/平方米包保；

（2）三环路以西、四环桥以东的集体土地（主要涉及群力街道、新发镇）实行487.5元/平方米包保；

（3）四环桥以西新发镇集体土地实行230元/平方米区片综合地价；

（4）榆树镇、新农镇、太平镇实行175元/平方米区片综合地价。

（5）本着尊重客观、实事求是的原则，对于因历史原因已经形成的补偿标准，可由区政府召开专题会议采取一事一议方式确定。

**2.地上物综合补偿。**地上物综合补偿是指为全面保护涉征土地所有权人(集体经济组织)、涉征农民(合法经营权人)的合法利益，打击非法侵占集体土地，涉嫌套取补偿的补偿方式。其补偿的主要内涵是指对地上物补偿标准实行量化确定，并将地上物综合补偿的实际补偿给予土地所有权人或取得合法经营权人的办法，是一种地上物权益的新型补偿方式。

（1）地上物综合补偿的标准为260元/平方米。

 （2）地上物综合补偿的被补偿主体。一是土地所有权人； 二是土地所有权人依据《中华人民共和国土地法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地经营权流转管理办法》等相关法规，将其证载土地通过上述法规要求，以承包、流转方式取得合法土地经营权人。

（3）地上物综合补偿的内容是指与土地相关联的地上物，其主要包含青苗、棚室、水井、构筑物以及一切与土地直接关联的相关生产经营附属农业设施等。执行地上物综合补偿后，不再对上述地上物补偿内容单独进行评估补偿。

（4）地上物综合补偿的流程，由土地所有权人（集体经济组织）依据土地承包合同、土地台帐、产权证照及相关证明材料，核对其土地面积、核算其地上物综合补偿总补偿额， 并签订《安置补偿协议》,报涉征街道办事处、镇政府和区更新局后，由区更新局依据协议签订金额采取银行代发的形式补偿。

（5）由于集体土地的承包情况、历史沿革错综复杂，对于一些历史遗留、政策涵盖不到或不可预见的特殊情况，由集体经济组织按照相关法规处置。

（二）集体建设用地（非农用地）安置补偿政策及标准

**1.有照房屋。**对于具有房屋所有权证的有照房屋，经调档核实有效的，依据档案记载为准，由项目选定的房地产评估机构，依据房屋的区位、用途、结构、面积、新旧程度以及土地用途、使用权等综合因素，评估得出的房屋价值给予补偿安置。

**2.历史遗留房屋。**

（1）对持有集体土地使用权证上标注的房屋建筑面积，经调档核实有效的，依据档案记载为准，参照有照房屋建筑面积给予补偿安置；

（2）对分别持有规划、国土、建设、镇政府或其它具有审批权部门批准建房手续（批件）之一的，参照有照房屋建筑面积九折给予补偿安置；

（3）对于2008年《中华人民共和国城乡规划法》实施前在自有宅基地上建设的无照房屋，参照有照房屋建筑面积七折给予补偿安置。

本村村民（实际权利人）确因娶妻生子等生产生活实际需要，经调档核实确实在本村无宅基地，或由村委会出具无宅基地证明或历史既有宅基地证明等相关证明材料，产权人于2008年《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的具备生产生活功能的无审批手续房屋，参照有照房屋建筑面积七折给予补偿安置。

其房屋建成年限的认定方式由区更新局委托相关服务机构出具的房屋建成年限鉴定报告为准。

（4）对于项目预征地公告发布前，本村村民（实际权利人）在自有宅基地（村委会出具的宅基地证明材料）建设的无审批手续房屋，参照有照房屋评估价格建筑面积五折给予货币评估补贴。但每块宅基地给予补偿、补贴的房屋总建筑面积不超过宅基地合法用地面积的1.2倍。

（5）对于本村村民（产权人），因生产生活建设的建筑物、构筑物，以及用于生产生活的相关资产，按资产评估公司出具的资产评估报告给予货币补助。

**3.公企单位（非住宅）房屋。**对于在集体建设用地或非农用地上建设的有照非住宅房屋，具有征地预公告发布前依法取得集体建设用地使用证（证载非住宅用途）、房屋所有权证（证载非住宅用途）、营业执照和税务登记等相关手续，经调档核实有效，以档案记载为准，有照房屋按照实际评估价格给予补偿；2008年《中华人民共和国城乡规划法》实施以前建设的无照房屋按有照房屋评估价格建筑面积七折给予货币评估补贴；2008年至征地预公告发布之前建设的无照房屋按重置造价结合成新给予货币评估补助。

**4、产权调换政策及标准。**对于集体建设用地上的有照房屋可以采取产权调换方式进行补偿。其中原房有照房屋建筑面积实行“拆征一还一”就近上靠标准户型安置，上靠建筑面积按综合建设成本价格购买。

**5、奖励、搬迁、临迁及停产停业损失补偿政策及标准。**

（1）搬迁补助费。对普通住宅房屋实施征收，选择货币补偿的，按原房有照房屋建筑面积15元/平方米一次性补助；选择产权调换的搬迁补助费按两次给予补助；对于住宅房屋实际用于生产经营的，其相关配套的设备、设施的搬迁、拆装、运输及安装费用依据其实际发生，由评估单位出具报告评估确定，给予一次性搬迁补助；对于无法重新选址经营或无法恢复使用的设备、设施等，由评估机构按重置价格结合成新方式出具评估报告评估确定，给予一次性补偿。电话、有线电视、宽带的补助费，按实际发生的迁移费计算。

对于非住宅房屋，涉及材料、机器、煤气、动力电、生产用水等设施、大型机械设备的搬迁、拆装、运输及安装费用按国家和本市规定标准，依据其实际发生，由评估机构出具报告评估确定，给予一次性搬迁补助；对于企业无法重新选址经营或无法恢复使用的设备、设施等，由评估机构按重置价格结合成新方式出具评估报告评估确定，给予一次性补偿。

（2）临迁补助费。对普通住宅房屋实施征收，按原房有照房屋建筑面积20元/平方米标准发放。选择货币补偿的，一次性支付6个月的临迁补助费；选择产权调换的，在过渡期内，按月计算临迁补助费，每6个月发放一次，超过24个月的，自逾期之月起，按原房有照房屋建筑面积 40元/平方米标准发放；临迁补助费不足500元的，按每月500元发放。

对公企单位(非住宅)实施征收，按原房有照房屋建筑面积35元/平方米标准发放。选择货币补偿的，一次性支付6个月的临迁补助费；选择产权调换的，在过渡期内，按月计算临迁补助费，每6个月发放一次。

（3）停产停业损失补助费。对公企单位（非住宅），因房屋征收造成停产、停业的，在预征地公告发布之前，依法取得营业执照、办理税务登记，能够提供主管税务机关出具的纳税情况证明的，可按其上年度月平均应纳税所得额和向劳动保险部门交纳劳动保险统筹基金确定的职工人数及上年度本市职工月平均工资为标准，对实行货币补偿的，给予六个月的损失补助；对实行房屋产权调换的，过渡期内按月给予损失补助，每6个月发放一次。

（4）救助补贴。对持有合法有效《农村居民最低生活保障证》的低保户给予2万元救助补贴；对持有《中华人民共和国残疾人证》（二代）的残疾人，给予每人1万元的救助补贴。

（5）搬迁奖励。对于支持政府工作在规定期限内签订《房屋安置补偿协议》并完成搬迁的，给予3.2万元货币奖励。

（6）其他奖励。对于遵纪守法，本人无违法、违规建设房屋行为的涉征人，其实际获得补偿的房屋为有照房屋、批件房屋和《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的无照房屋，且支持政府工作在规定期限内签订《房屋安置补偿协议》并完成搬迁的，给予一次性20万元的货币奖励或可按综合建设成本回购1套建筑面积60平方米住宅房屋。

（三）被征地农民失地养老保险费用标准

被征地农民失地养老保险费用实行单列，直接纳入征地补偿成本，参保标准按当地社保部门确定的标准执行。失地农民养老保险参保人数及费用的测算、解缴、安排、使用和监督，严格按照市国土局、市人社局、市财政局、市公安局、市农委《关于进一步落实征地区片综合地价建立被征地农民生活保障长效机制的通知》（哈国土联〔2011〕1号）等相关规定执行。

六、补偿资金申请、发放及工作经费使用

（一）补偿资金的申请、发放

**1.资金申请**。由省、市有关部门及相关单位委托实施的征地征收项目，由区更新局对征收资金（包含征地征收补偿、失地农民养老保险费用、委托服务费用、征收工作专项费用等）进行测算，区政府与出资单位签订包保协议后，将征收补偿资金拨付到区更新局；涉及区本级出资的征地项目，由区财政局按照区政府的统一部署和要求落实征地资金。

**2.金额核准。**区更新局、涉征街道办事处、镇政府及涉征村集体经济组织共同核算安置补偿资金发放金额。

（1）村集体经济组织依据签订的安置补偿协议，填写《土地征收补偿资金发放明细表》并加盖公章。

（2）集体建设用地上房屋由涉征街道办事处、镇政府，组织填写《项目房屋征收补偿资金发放明细表》并加盖公章。

**3.补偿发放。**涉征街道办事处、镇政府，村集体经济组织将、《土地征收补偿资金发放明细表》、《项目房屋征收补偿资金发放明细表》、《安置补偿协议》原件及相关佐证材料等一并报至区更新局，由区更新局采取批量代发的形式发放至涉征集体经济组织和涉征村民。

（二）关于失地农民养老保险费用缴纳

根据市自然资源和规划局审核通过后的《哈尔滨市道里区征地项目养老保险费计算单》，区更新局负责利用补偿资金向人社部门缴纳失地农民养老保险费用。

（三）关于征收工作专项费用支付、使用

集体土地征收工作专项费用的使用按照《哈尔滨市国有土地上房屋征收工作专项费用的规定》（哈棚改发〔2015〕1号）有关规定执行。

征收工作专项费用分为征收委托服务费用（包含评估、拆除、拆违工程、勘测测量、止水止电、招标代理、公告公证、法律服务等费用）、征收宣传维稳费（包含宣传、维稳、安保等其他相关费用）、征收工作经费（包含现场办公、场地租赁、办公设施设备耗材购置、人员雇佣工资、日常办公经费等）。其具体计提标准按《哈尔滨市国有土地上房屋征收工作专项费用的规定》执行，涉征街道办事处或镇政府可依据工作进度向区更新局提出申请使用并拔付至涉征村，征收工作经费的使用要严格合法。

七、依法净地工作流程

依据《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》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政强制法》、《黑龙江省土地管理条例》、《黑龙江省农村合作经济承包合同管理条例》、《哈尔滨市违法建设防控和查处条例》等法律法规规定，对存在违法建设、漫天要价、拒不配合搬迁、恶意阻碍重点工程建设的行为，采取依法净地措施。

涉征街道办事处、镇政府全面完成项目用地的净地工作，协调有关部门对征收范围内违法违章建筑依法实施强制拆除；对拒不配合搬迁的被征收人履行相关程序保障净地。对征收过程中涉及的安全、维稳和信访工作，道里公安分局、区执法局、区司法局、区信访局、区更新局等相关单位要密切配合属地单位，给予全力保障。

（一）具有土地承包（发包）关系的集体土地。对具有集体土地承包经营权（发包取得）的涉征村民，拒不签订《安置补偿协议》，依法解除集体土地承包关系收回土地。

1.区政府对涉征人下达《集体土地安置补偿决定》，对涉

及村民的权利、义务、应得补偿款等事宜进行告知，要求其限期至村集体经济组织处签订《安置补偿协议》，领取补偿款并与村集体解除土地承包关系。

2.依据下达的《集体土地安置补偿决定》，区更新局将相应补偿款拔付至村、镇、更新局共同监管帐户。

3.下达《集体土地安置补偿决定》15日后，涉征人逾期仍不签订《安置补偿协议》的，由属地镇政府下达《催告通知书》，要求限期领取补偿款，解除土地承包关系。

4.《催告通知书》下达3日后，涉征人仍未签订《安置补偿协议》并领取补偿款的，由属地镇政府下达《收回土地告知》，并同步组织依法净地。

（二）对于未取得产权证照的违建房屋依法实施拆违。对未取得证照或有关建审手续的违建房屋，使用人不签订《安置补偿协议》或拒不自行拆除的，由区政府授权委托涉征街道办事处或镇政府依据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规组织拆除。

 八、相关保障机制

（一）集体决策机制。鉴于集体土地征地征收项目净地时限要求紧迫、情况复杂，针对项目推进中存在的不可预见、政策涵盖不到和历史遗留问题较多的情况，如属于重大政策调整，突破历史补偿标准，影响全区征地征收工作的敏感问题，现场指挥部应报区政府常务会研究决定。对于项目推进中个性、遗留、信访、维稳、救助、奖励等个性问题和特殊情况，本着尊重历史、实事求是、解决问题的原则，采取“一事一议”的方式，由征地征收项目指挥部现场召开专题会研究确定解决办法，形成专题会议纪要作为政策执行依据。

（二）容错纠错机制。为加快征地征收工作推进速度，提高干部的担当意识，对于以自觉锤炼忠诚、干净、担当政治品格为前提，同时本着切实维护群众合理合法权益、尊重历史、尊重客观实际、严谨负责、通过集体决策破解问题为原则推进工作的干部及工作人员，给予容错免（减）责，容纠并举，保障一线干部敢于担当。

（三）奖励激励机制。多年来，为按期完成省、市交办的净地任务，征拆一线领导干部、职工面对纷繁复杂的实际情况和紧迫严峻的工作任务，不畏艰险，从未退缩，自动放弃了每一个公休日和节假日，项目攻坚期，每日普遍工作十五个小时，从未间断，真正做到了五加二、白加黑、不舍昼夜，尽心竭力地开展工作。为提高一线干部、职工重压下的工作积极性，对能够攻坚克难、任劳任怨，高效完成重点任务的干部、职工，在表彰奖励和政治激励上给予倾斜，同时，给予适当补助补贴。

（四）经费保障机制

**一是**设立道里区征地征收工作年度专项维稳资金，资金来源为区财政支出，资金额度为500万元，主要用于解决全区涉及到的征地征收项目推进过程中存在的特殊问题和结转项目遗留的难点问题，快速顺利完成净地，保障项目及时开工。此笔资金按年初和年中分两次拔付至区更新局，实行年底与区财政结算，结余资金退回区财政。

**二是**设立街（镇）征地办专项工作经费，为保障各街（镇）征地办顺利开展工作，及时化解问题，实现常态化工作状态，保持人员稳定性，给予各街（镇）内设征地办20万元工作经费，主要用于人员开支、后勤保障、交通补贴、图文资料、法律服务和信访维稳支出。