

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2021〕15 号

厦门市人民政府办公厅关于印发 集体土地征收与补偿若干规定的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会：

《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》已经第 152 次市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

厦门市人民政府办公厅

2021 年 10 月 25 日

（此件主动公开）

厦门市集体土地征收与补偿若干规定

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本市集体土地征收与补偿工作,维护公共利益,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》等法律法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域范围内集体土地征收补偿安置,以及集体土地上农村村民住宅、其他地上附着物和青苗的补偿。

第三条 征收土地应当按照“规划引领、科学决策、统筹推进”的原则,给予被征收土地所有权人、使用权人公平、合理的补偿。

第四条 征收土地实行区人民政府包干负责制。区人民政府指定有关单位负责组织实施本行政区域内的土地征收与补偿工作。

土地征收与补偿工作由街道办事处(镇人民政府)具体实施。街道办事处(镇人民政府)可委托征收实施单位承担征收项目土地征收与补偿的具体工作,征收实施单位应当按规定从福建省住房和城乡建设厅备案名录中产生。

第五条 市自然资源和规划局作为市土地房屋征收主管部

门,负责对各區土地征收与补偿工作进行监督、检查、指导和协调。市、区土地房屋征收事务中心协助开展土地征收与补偿工作。

市、区人民政府有关部门按照职责分工,互相协作配合,共同推进征收与补偿工作。

第二章 征收程序

第六条 建设活动符合《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,区人民政府根据下列文件之一,确定征收范围:

- (一)符合国土空间规划的规划意见函;
- (二)建设项目前期工作计划或项目建议书;
- (三)建设项目用地预审和选址意见书。

属于成片开发建设需要用地的,根据规划意见函确定征收范围。

第七条 征收范围确定后,区人民政府应当将征收土地预公告在拟征收土地所在的街道办事处(镇人民政府)和村(居)民委员会、村民小组范围内张贴,同时在区人民政府门户网站发布,预公告时间不少于10个工作日。

发布征收土地预公告之日起,任何单位和个人不得违反规定在征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为:抢栽;抢建;改变房屋结构和用途、装修及增加附属设施;房屋产权转移、分割、析

产；商事登记、税务登记；迁入户口、分户等。

区人民政府应当将征收范围、暂停办理内容、期限等事项书面告知资源规划、建设、住房、市场监管、税务、公安、市政、城管执法、电力等有关单位。暂停办理期限截至签约期限届满之日；签约期限如有延期的，暂停办理期限相应顺延，但暂停期限最长不超过1年。

第八条 征收土地预公告发布后，由区人民政府组织对征收范围内人口和土地的位置、权属、地类、面积，以及房屋、其他地上附着物和青苗的权属、种类、数量等现状进行调查。

第九条 区人民政府应当对社会稳定风险状况进行综合研判，研判过程应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人参加，确定风险点、风险评估等级，提出风险防范措施和处置预案，形成社会稳定风险评估报告。社会稳定风险评估报告作为区人民政府申请征收土地的重要依据。

第十条 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，组织资源规划、财政、人社、建设和农业农村等有关部门拟定征地补偿安置方案，并书面征求市土地房屋征收事务中心意见。

区人民政府应当将征地补偿安置方案公告在拟征收土地所在的街道办事处（镇人民政府）和村（居）民委员会、村民小组范围内张贴，同时在区人民政府门户网站发布，征求被征地的农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人的意见，公告

时间不少于 30 日。征地补偿安置方案征求意见情况和根据意见修改情况,应当及时予以公布。

第十一条 征收范围内,过半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、法规规定的,区人民政府应当组织听证。

被征地农村集体经济组织成员要求听证的,应当在征地补偿安置方案公告期届满前向区人民政府提出书面申请;逾期未提出的,视为放弃听证。

区人民政府根据听证会情况依法确定征地补偿安置方案,并报市自然资源和规划局备案。

第十二条 被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的期限内,持不动产权属证明等材料办理补偿登记。土地的所有权人、使用权人未如期办理补偿登记手续的,区人民政府应当在拟征收土地所在的街道办事处(镇人民政府)和村(居)民委员会、村民小组范围内张贴公告告知或者书面通知。

第十三条 在征地补偿安置方案确定的签约期限内,街道办事处(镇人民政府)、征收实施单位与被征收土地的所有权人、使用权人根据征地补偿安置方案协商并签订补偿安置协议。被征收土地的所有权人、使用权人签订补偿安置协议后,街道办事处(镇人民政府)、征收实施单位应当报区征收审核部门审核确认,并及时将经确认后的补偿安置协议原件交给被征收土地的所有权人、使用权人。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，区人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

第十四条 前期工作完成后，区人民政府应当及时向市人民政府申请征收土地。涉及农用地转为建设用地的，依法办理农用地转用审批手续。

经依法批准的征收土地项目，区人民政府应当自收到批准文件之日起 15 个工作日内发布征收土地公告，在被征收土地所在的街道办事处(镇人民政府)和村(居)民委员会、村民小组范围内张贴，并在区人民政府门户网站、市自然资源和规划局征收信息专栏公布。

第三章 征收补偿

第十五条 征收土地应当及时足额支付征地补偿费用，包括土地补偿费、安置补助费以及房屋、其他地上附着物和青苗等补偿费用。

第十六条 土地补偿费、安置补助费按照所在区域的区片综合地价计算，并结合青苗、地上附着物补偿费和水利设施摊销费、按时交地奖励金等，实行总包干补偿价。总包干补偿价至少每 3 年调整或者重新公布一次。

征收未建设房屋的集体建设用地，土地补偿费按本市有关规定执行。

第十七条 征收宅基地上具有合法批建手续的住宅房屋,重新安排宅基地的,按照有关规定采取迁建方式重新安排宅基地;不重新安排宅基地或者不符合宅基地取得条件的,应当给予产权调换安置房或者货币补偿。对因征收造成的搬迁、临时安置等费用按规定予以补偿。

被征收住宅房屋的所有权人选择产权调换的,不对被征收住宅房屋进行分户评估,按照合法批建住宅建筑面积同等面积置换,不补差价;安置面积超出合法批建住宅建筑面积的,超面积部分按照安置房市场评估价计算缴纳购房款。安置型商品房作为产权调换安置房的,按照本市安置型商品房有关规定执行。

被征收住宅房屋的所有权人选择货币补偿的,补偿标准按安置房市场评估价执行。

第十八条 被征收住宅房屋的用途、面积应当以土地房屋权属证书的记载为准;权属未登记的住宅房屋按照本市有关规定进行认定。

第十九条 经认定为应安置人口、且人均合法产权面积不足50平方米的,按人均50平方米建筑面积予以产权调换方式补偿安置。

区人民政府指定单位负责对征收范围内的应安置人口进行认定。应安置人口认定办法由市自然资源和规划局另行制定。

第二十条 人均合法产权面积以被征收住宅房屋的所有权人在征收范围内属于应安置人口的家庭成员为计算依据。属一户多

宅的,已批合法产权面积合并计算;属多户一宅的,其人口合并计算。土地征收中人均合法产权面积合并计算办法由市自然资源和规划局另行制定。

第二十一条 征收经依法批准建设的非住宅房屋,重新安排其他建设用地的,按照房屋重置价结合成新给予补偿;不重新安排其他建设用地的,对其非住宅房屋按照市场评估价给予补偿。对因征收造成的搬迁费用和停产停业损失等按规定予以补偿。

第二十二条 征收土地应当安排被征地农民的社会保障费用。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用按照国家、省、市有关规定执行。

第二十三条 在征收范围内具有本市户籍且实际居住,不符合安置条件但符合保障性租赁房申请条件的,市住房保障和房屋管理局可在符合条件的申请批次中按照有关规定予以单列分配。

第二十四条 在征地补偿安置方案确定的签约期限内未达成补偿安置协议或者被征收土地、房屋所有权人不明确的,区人民政府应当在征收土地申请经依法批准并发布征收土地公告后,依据征地补偿安置方案、补偿登记结果作出征地补偿安置决定。

第四章 附 则

第二十五条 原有规定与本规定不一致的,以本规定为准。

本规定实行前已发布房屋征收公告、征地(预)通告或者土地

征收启动公告的项目,继续沿用原有规定办理;但在签约期限内未达成补偿安置协议或者被征收土地、房屋所有权人不明确的,由区人民政府依法作出征地补偿安置决定。

第二十六条 本规定由市自然资源和规划局负责解释。

第二十七条 本规定自 2021 年 12 月 1 日起施行,有效期 5 年。《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市集体土地上房屋征收与补偿管理办法的通知》(厦府办〔2016〕220 号)同时废止。

