巫山县人民政府

关于印发巫山县集体土地征收补偿安置

实施办法的通知

巫山府发〔2021〕18号

各乡镇人民政府、街道办事处,县政府各部门,有关单位:

《巫山县集体土地征收补偿安置实施办法》已经县政府同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

巫山县人民政府

2021年7月13日

巫山县集体土地征收补偿安置实施办法

目 录

第一章 总 则

第二章 征地补偿

第三章 人员安置

第四章 住房安置

第五章 附 则

第一章 总 则

第一条【目的和依据】为规范本县农民集体所有的土地(以下简称集体土地)征收的补偿安置工作,保障被征收土地的所有权人、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》《重庆市集体土地征收补偿安置办法》(重庆市人民政府令第344号)《重庆市人民政府关于公布征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发〔2021〕14号)和有关法律法规规定,结合本县实际,制定本实施办法。

第二条【适用范围】本县行政区域内集体土地征收的补偿、人员安置和住房安置,适用本实施办法。

第三条【县政府及其部门、乡镇(街道)职责】县人民政府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。县征地实施机构承担本行政区域内集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作。

相关部门和乡镇人民政府(街道办事处)按照各自职责做好集体土地征收补偿安置的相关工作。

(一)县人民政府有关部门按照各自职责,做好集体土地征收补偿安置工作。

1.规划自然资源部门负责本行政区域内集体土地征收补偿安置具体实施工作的监督、管理。

2.农业农村部门负责征地农户(拟安置人员)土地承包经营权情况复核,对集体经济组织管理使用的征地补偿安置费用进行指导和监督;负责对征地成片果园核实认定等工作。

3.公安部门负责征地拟安置人员户籍登记信息复核,已安置人员信息标注等工作。

4.人力社保部门负责养老保险政策宣传、拟安置人员情况复核、对符合安置条件的征地人员办理参保、缴费测算及业务指导;组织安置人员开展就业培训等工作。

5.财政、住房城乡建设、民政、经济信息、林业、水利(移民)、市场监管、发展改革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。

(二)乡镇人民政府(街道办事处)负责做好以下工作:

1.负责组织召开被征地村社干部群众会议,宣传补偿安置政策,动员群众积极支持集体土地征收补偿安置工作。

2.负责落实人员参与征地工作,做到准确指界和及时调解征地过程中的各种纠纷,制止农民在征地范围内抢种、抢栽、抢建建(构)筑物。

3.负责组织被征地群众签订补偿安置协议书。

4.负责收集征地拟安置人员的户口簿、身份证、土地承包经营权证等复印件建立安置档案,审核、上报人员安置对象。

5.负责指导、监督农村集体经济组织对相关征地费用的分配。

6.负责做好本行政区域内集体土地征收补偿安置信访稳定工作。

第二章 征地补偿

第四条【补偿费用构成】征收集体土地依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用。

第五条【区片综合地价】征收农用地、建设用地和未利用地的土地补偿费和安置补助费,不分地类,按照市人民政府制定公布的区片综合地价标准乘以被征收土地面积计算。区片综合地价中,土地补偿费占30%,安置补助费占70%。

本县行政区域范围内,区片综合地价标准见附件1。

第六条【土地补偿费的分配原则】被征收土地的土地补偿费,按照市人民政府制定公布的土地补偿费标准(区片综合地价的30%)乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

土地补偿费由县征地实施机构支付给被征地农村集体经济组织。其中,被征收土地为家庭承包土地的,土地补偿费的80%由农村集体经济组织按照被征收土地面积发放给承包经营户,土地补偿费的20%由农村集体经济组织依法管理和使用;被征收土地为未发包土地或者其他方式承包土地的,土地补偿费由农村集体经济组织依法管理和使用。

第七条【安置补助费的分配原则】被征收土地的安置补助费,按照市人民政府制定公布的安置补助费标准(区片综合地价的70%)乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

安置补助费由县征地实施机构按照36000元/人的发放标准支付给人员安置对象。前款计算的安置补助费支付后有结余的,结余部分交由农村集体经济组织依法管理和使用;不足的,由县人民政府安排资金予以补足。

第八条【房屋补偿】农村房屋以不动产权属证书记载的合法建筑面积为准,按照重置价格标准补偿。房屋装饰装修、房屋附属物及水、电、气迁移等给予适当补助。农村房屋重置价格补偿标准,房屋装饰装修、房屋附属物及水、电、气迁移等补助标准见附件2。

对未取得不动产权属证书的房屋,由县人民政府组织规划自然资源、农业农村等部门和乡镇人民政府(街道办事处)依法予以认定。

第九条【其他地上附着物和青苗补偿】其他地上附着物,是指除房屋外的建筑物、构筑物以及林木和其他经济作物等;青苗,是指土地上生长的农作物。其他地上附着物(不含坟墓及成片果园)和青苗实行综合定额补偿,以被征收土地面积扣除林地后的面积为准,每亩定额补偿10000元。

经县农业农村委认定的成片果园按每亩20000元标准给予综合定额补偿。成片果园是指种植规模在1亩以上,每亩栽植30—60株,栽植3年以上且挂果的果园。

征收林地的林木及附着物的补偿标准,按照国家和重庆市的有关规定执行,补偿标准低于综合定额标准的,按照综合定额标准进行补偿。

坟墓搬迁由征地单位在搬迁范围内公告,由坟主的近亲属自行搬迁,逾期未搬迁的,按无主坟处理。按期搬迁的给予坟墓搬迁费,其中土坟每座5000元、碑坟每座7000元,双人墓按1.5倍计算。

第十条【不予补偿的情形】有下列情形之一的,不予补偿:

(一)违法建(构)筑物;

(二)县人民政府发布征收土地预公告后栽种的青苗及林木和其他经济作物;

(三)其他不当增加补偿费用的情形。

第十一条【生产经营活动的搬迁补助费】征收土地预公告发布之日,持有合法证照且从事生产经营活动的,对生产经营者一次性给予搬迁补助费。

(一)农业产业类。种植类,1亩以上成熟期的成片经济林木(不含本办法第九条第二款的果树类)、成片药材,按5000元/亩标准给予搬迁补助费;畜禽养殖类,按实际使用养殖圈舍面积给予50元/平方米的搬迁补助费;水产养殖类,按实际使用池(塘)面积给予30元/平方米的搬迁补助费;未使用的不补。

(二)工业企业类。一次性搬迁补助费按所搬迁设施设备评估净值的20%计算;搬迁后丧失使用价值的,按照设施设备评估净值计算。

(三)商业服务类。按照用于商服经营的门面房屋建筑面积,给予300元/平方米一次性搬迁补助费。

第三章 人员安置

第十二条【人员安置范围】人员安置对象从征收土地预公告之日计入被征地农村集体经济组织总人口的人员中产生。

下列人员计入被征地农村集体经济组织总人口:

(一)户口登记在被征地农村集体经济组织所在地,且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(二)因出生、政策性移民将户口登记在被征地农村集体经济组织所在地,且依法享有该农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(三)因合法收养、合法婚姻将户口从其他农村集体经济组织迁入并长期在被征地农村集体经济组织生产生活,且依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的人员;

(四)依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的在校大中专学生、现役军士和义务兵、儿童福利机构孤儿、服刑人员;

(五)按照本市统筹城乡户籍制度改革有关规定保留征地补偿安置权利的人员;

(六)因其他原因,户口从被征地农村集体经济组织所在地迁出进城落户(本县行政区域内),但长期在被征地农村集体经济组织生产生活,且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员。

前款及本办法第二十三条所称“长期”,是指县政府发布征收土地预公告之日,在被征地农村集体经济组织连续生产生活1年以上,其中,离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续生产生活3年以上。

第十三条【不计入总人口的情形】符合本办法第十二条规定但有下列情形之一的人员,不计入被征地农村集体经济组织总人口:

(一)征地前已实行征地人员安置的人员;

(二)国家机关、人民团体、事业单位等在编在职和退休人员。

第十四条【安置人数的确定】农村集体经济组织的土地被全部征收的,按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人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。其中,被征收土地中耕地占比超过农村集体经济组织耕地占比的,人员安置对象人数为按照本款前述方法计算的人数乘以被征收土地中耕地占比再除以农村集体经济组织耕地占比。

前款所称人均土地面积为集体土地所有权证登记的土地总面积(不含已被征收的面积)除以按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口数。前款所称农村集体经济组织耕地占比为集体土地所有权证登记的耕地面积(不含已被征收的面积)占土地总面积(不含已被征收的面积)的比例。

第十五条【安置对象的确定】具体的人员安置对象由被征地农村集体经济组织按照农户被征地多少和剩余耕地情况在农村集体经济组织总人口中确定。

具体的人员安置对象经农村集体经济组织公示无异议后,由乡镇人民政府(街道办事处)初审,农业农村、人力社保、公安、规划自然资源等部门复核,报县人民政府核准,其审批流程按附件5实施。符合人员安置参保条件的,由社保经办机构核算参保经费并组织公示、送达养老保险告知书,办理参保手续。

第十六条【参保补贴规定】县人民政府将符合条件的人员安置对象纳入相应的养老等社会保障体系,并安排人员安置对象的社会保障费用,主要用于人员安置对象的养老保险等社会保险缴费补贴。

人员安置对象的基本养老保险缴费补贴办法以及社会保障费用的筹集、管理和使用办法,按市人民政府有关规定执行。

第十七条【促进就业】县人民政府组织人力社保、民政等部门和乡镇人民政府(街道办事处)将劳动力年龄段内有劳动能力、有就业需求的人员安置对象纳入公共就业服务范围,组织开展就业创业服务活动,促进其就业创业。

第四章 住房安置

第十八条【住房安置对象的确定】农村集体经济组织的土地被全部征收的,按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口且享有被征地农村集体经济组织宅基地权利的人员全部为住房安置对象。

农村集体经济组织的土地被部分征收的,在征收土地预公告之日,持有征地范围内被搬迁住房的不动产权属证书,且按照本办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员为住房安置对象。

征地前已实行征地人员安置但住房未被搬迁的人员,在其住房搬迁时纳入住房安置对象范围。

第十九条【不属于住房安置对象的情形】符合本办法第十八条规定但有下列情形之一的人员,不属于住房安置对象:

(一)本办法施行前已实行征地住房安置的人员;

(二)已享受政策性住房的人员。

第二十条【安置方式的适用】住房安置可以采取农村宅基地自建安置、安置房安置或者货币安置等方式。住房安置对象以户为单位统一选择一种安置方式,一处宅基地上的住房计为一户。

选择农村宅基地自建安置的,应当符合乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划,以及国家和本市关于宅基地建房的有关规定。

住房安置对象采取安置房安置或者货币安置后,该户家庭成员不得再申请农村宅基地新建住房。

第二十一条【宅基地自建安置补助】农村宅基地自建安置的,按照原拆迁房屋重置价格的50%给予自建住房补助,并给予可批准宅基地面积每平方米300元的场坪基础补助。

第二十二条【安置房或货币安置面积标准】安置房安置或者货币安置的,住房安置对象的住房安置建筑面积标准为每人30平方米。

第二十三条【特殊对象的住房安置】住房安置对象夫妻双方均无子女的,实行安置房安置或者货币安置时,可以申请增加15平方米建筑面积的住房。

住房安置对象的配偶或者未成年子女,不属于被征地农村集体经济组织总人口范围,但同时符合下列条件的,实行安置房安置或者货币安置时,可以申请15平方米建筑面积的住房,与住房安置对象合并安置:

(一)长期居住在被征地范围内;

(二)征地前未实行征地住房安置;

(三)该家庭无其他住房;

(四)不享有其他农村集体经济组织宅基地权利。

第二十四条【安置房购买价格】安置房安置的,应安置建筑面积的部分,按照砖混结构房屋的重置价格标准购买。

因户型设计等原因,以户为单位,安置房超过应安置建筑面积不满5平方米的部分,按照安置房建安造价的50%购买;超过应安置建筑面积5平方米以上不满10平方米的部分,按照安置房建安造价购买;超过应安置建筑面积10平方米以上的部分,按照住房货币安置价格标准购买。安置房建安造价由县住房城乡建设部门会同县规划自然资源部门核定后另行公布。

因户型设计、住房安置对象意愿等原因,购买安置房未达到应安置建筑面积的,不足部分按照住房货币安置价格标准支付给住房安置对象。

第二十五条【安置房的有关要求】安置房应当在国有土地上建设。

县人民政府安排安置房的建设资金、首期物业专项维修资金以及居民用电、自来水、天然气、有线电视的安装费用。

第二十六条【住房货币安置标准】住房货币安置的,货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置建筑面积。

住房货币安置价格标准按征地范围周边普通商品住房平均价格与砖混结构房屋重置价格标准之差确定。住房货币安置价格标准见附件3。

第二十七条【不重复安置】住房安置对象合法拥有两处以上(含两处)农村住房的,只在其享有宅基地权利的住房被搬迁时安置1次住房,不得重复安置住房。

第二十八条【住房的搬迁和临时安置】征地搬迁农村住房,应当支付搬迁费,用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移。

农村宅基地自建安置的,按照符合宅基地申请条件的人员计算并一次性支付18个月的临时安置费。

安置房安置的,按照应安置建筑面积计算并支付自搬迁之月起至安置房交付后6个月止期间的临时安置费。

住房货币安置的,按照应安置建筑面积计算并一次性支付12个月的临时安置费。

搬迁费标准和临时安置费标准见附件4。

第二十九条【奖励标准及规定时限】在规定时限内签约、拆除房屋(建构筑物)的,予以奖励,其奖励标准见附件4。

征地拆迁范围内的建(构)筑物及地面附着物,经补偿后由征地单位或乡镇人民政府(街道办事处)统一组织拆除。

第五章 附 则

第三十条【补偿安置费缴纳时限】补偿安置费应在县人民政府申请征收土地前足额记入相关账户。

第三十一条【无(限制)民事行为能力人员费用的支付】无民事行为能力人或者限制民事行为能力人,获得的征地补偿安置费用,一次性支付给其法定监护人。

第三十二条【大中型水利水电的规定】大中型水利水电工程征地补偿安置,按照国家和重庆市的有关规定执行。

第三十三条【施行时间】本实施办法自2021年7月1日起施行。《巫山县人民政府关于印发巫山县征地补偿安置暂行办法的通知》(巫山府发〔2008〕39号)、《巫山县人民政府关于印发巫山县征地补偿安置暂行办法补充规定的通知》(巫山府发〔2009〕1号)、《巫山县人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(巫山府发〔2013〕28号)同时废止。

本实施办法施行前已经确定征地补偿安置方案的项目,按照原政策执行。

附件:

1.巫山县征地区片综合地价标准

2.巫山县征地农村房屋重置价格补偿标准暨房屋装饰装修、房屋附属物及水电气迁移等补助标准

3.巫山县征地住房货币安置价格标准

4.巫山县征地房屋搬迁费、住房拆迁临时安置费、货币安置奖励及房屋拆迁奖励费标准

5.巫山县征地人员安置资格审批表

（此件公开发布）