**附件1**

**大冶市集体土地征收与补偿实施细则**

****第一章 总 则****

**第一条** 为进一步规范我市集体土地征收与补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进社会经济和谐发展，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》等有关法律、法规，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 在全市范围内征收集体土地以及集体土地上房屋、地上附着物、构筑物和青苗等适用本细则(市托管区除外)。

**第三条** 市人民政府是集体土地的征收主体，负责全市集体土地征收补偿工作。

市自然资源和规划局是集体土地的征收部门（以下简称征收部门），负责组织实施、统筹协调全市集体土地依法征收补偿工作。

高新区、临空区·还地桥镇、各乡镇(场)、街道是集体土地征收实施单位（以下简称实施单位），负责具体实施集体土地征收补偿工作。

市财政局负责土地征收资金的落实和拨付，统筹安排征地农民养老保险资金缴存工作。

**第四条** 集体土地征收补偿工作必须遵循程序合法、公平合理、妥善安置、结果公开的原则，兼顾国家、集体和个人的利益，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

**第五条** 实施单位应当建立征地补偿争议调解机制，及时调处征收补偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，确保征收土地补偿行为合法、公平、公正。

****第二章 征收程序****

**第六条** 市人民政府依法征收集体土地的，应当在政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇（场）、街道以及村、村民小组范围内发布征收土地预公告，公告时间不少于10个工作日。

征收土地预公告内容应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。

自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内实施抢栽抢建和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

**第七条** 实施单位牵头组织相关单位开展拟征收土地现状及被征地农民养老保险调查工作。

**第八条** 社会稳定风险评估的具体工作由实施单位负责，可以委托具备相应评估能力的第三方机构开展。委托第三方机构开展社会稳定风险评估的费用列入征收成本。

**第九条** 征收部门和实施单位会同财政、公安、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，拟定征收补偿安置方案。

征收补偿安置方案报市人民政府同意后，应当在市人民政府门户网站和拟征收土地所在的乡镇（场）、街道以及村、村民小组范围内发布征收补偿安置公告。征收补偿安置公告应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式和社会保障、办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容，公告时间不少于30日。

**第十条** 过半数被征收土地的农村集体经济组织成员认为征收补偿安置方案不符合法律、法规规定的，市人民政府应当组织召开听证会。征收部门应根据法律法规的规定和听证会情况，修改征收补偿安置方案，报市人民政府同意后对外公布。

虽未过半数但部分被征收土地的农村集体经济组织成员对征收补偿安置方案有意见或建议的，可以向实施单位或征收部门提出。市人民政府根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以组织听证。

**第十一条** 被征收土地的所有权人、使用权人应在征收补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证明材料，到公告指定的单位、地点办理征收补偿登记。补偿登记主要登记土地所有权、土地使用权、村民住宅的权属和面积，地上附着物的权属、种类、数量等情况。

未在规定期限内办理征地补偿登记的，相关信息按照土地现状调查公示结果确定。办理补偿登记的机构可以委托公证机构对登记情况进行公证。

**第十二条** 实施单位负责与被征收土地的所有权人、使用权人签订征收补偿安置协议。征收补偿安置协议中应约定腾退期限。

个别确实难以达成协议的，征收部门应在申请征收土地时作出书面情况说明，详细说明具体情况及保障措施。

**第十三条** 市人民政府应当组织有关部门测算并落实征收土地补偿安置费用，并保证足额到位、专款专用。

**第十四条** 征收部门应当按照国家和省、市有关规定及时向有批准权的人民政府逐级提出土地征收申请。

**第十五条** 征收部门在收到征收土地批准文件之日起10个工作日内，在被征收土地的乡镇（场）、街道和村（社区）、村（居）民小组范围内张贴征收土地公告，并在门户网站发布，公告时间不少于15个工作日。征收土地公告应包括征收土地批准机关、批准文号、征收土地用途、征收范围、征收时间、征收面积以及救济途径等内容。

**第十六条** 征收土地公告期满后，仍未签订征收补偿安置协议的，实施单位应当与被征收土地的所有权人、使用权人进行协商，明确具体补偿意见；对协商不成或被征收土地暂时无法确定产权的合法所有权人或者产权归属存在争议、诉讼等情形，由市人民政府作出征收补偿安置决定。

**第十七条** 征收土地公告的公告期结束后，市人民政府按照征收补偿安置协议或征收补偿安置决定实施补偿安置。拒绝接受征收补偿安置的，实施单位应当将货币补偿资金以专户存储的方式予以保管或者向公证机构申请办理提存公证。

补偿到位后，被征收土地的所有权人、使用权人应当在补偿协议约定或征收补偿安置决定规定的期限内交付被征土地。已签订补偿安置协议的，实施单位应当依据协议办理注销登记；未签订协议的，实施单位根据征收补偿安置决定、货币补偿资金专户存储或提存凭证等材料办理注销登记。

**第十八条** 土地依法征收后，被征收人不领取征收补偿款，拒绝交出土地的，由市人民政府作出责令交出土地决定。

**第十九条** 被征收土地的所有权人、使用权人对征收补偿安置决定或责令交出土地决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。被征收土地的所有权人、使用权人在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼的，并在征收补偿安置决定、责令交出土地决定规定期限内又不腾退土地和房屋的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，市人民政府应当书面催告被征收土地的所有权人、使用权人履行行政决定规定的义务。

**第二十条** 征收补偿工作完成后，实施单位应当向征收部门申请征收补偿完毕和交地确认。征收部门应将土地现状调查、征地补偿安置方案、公告与听证、补偿安置协议、农用地转用和征收土地报批、申请强制执行等材料按照档案管理要求归档。

****第三章 征收补偿****

**第二十一条** 市人民政府征收土地应当依法及时支付土地补偿费、安置补助费、集体土地房屋以及地上附着物和构筑物等的补偿费用。

被征收土地的土地补偿费和安置补助费按照湖北省人民政府办公厅印发的《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）执行(公布的最新征地区片综合地价标准执行)。

**第二十二条** 征收集体土地涉及房屋及其附属设施（以下称征收房屋）补偿安置面积应当以合法有效的不动产登记证书和建房批准文件记载为准。因无权源材料或者权源材料不全没有办理不动产登记的房屋及其附属设施，由征收部门组织城建、农业农村、乡镇人民政府（街道）等部门对其进行合法性认定，依法进行补偿安置。

**第二十三条** 征收房屋可采用货币补偿或者重新安排宅基地建房等方式给予公平、合理的补偿。重新安排的宅基地，应当实行一户一宅，必须符合国土空间规划和村庄规划。

**第二十四条** 被征收房屋未经合法批准改作非住宅用房的，可按住宅用房给予补偿安置。对正在经营的以该住宅为注册地址办理市场主体登记注册手续，并具有一年以上连续申报缴税记录的，对实际用于经营的建筑面积可以给予适当营业补偿。

**第二十五条** 征收房屋为非住宅房屋的，实行货币补偿，补偿费用按照房屋重置价结合成新评估确定。

**第二十六条** 征收城市规划区内集体土地上房屋和因征收土地造成企业停产停业的补偿，参照《大冶市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》执行。

**第二十七条** 选择货币补偿或者重新安排宅基地建房的，实施单位应当支付6个月的临时安置补偿费。

**第二十八条** 征收房屋为合法临时建筑，按照重置成新价结合剩余期限给予适当补偿。

**第二十九条** 对按期签约、搬迁的被征收土地所有权人、使用权人，可给予搬迁奖励。

**第三十条** 对被征收人中的最低生活保障家庭、残疾人等特殊生活困难家庭可以给予困难补助。

**第三十一条** 征收集体土地补偿涉及需要评估的，评估机构可由实施单位与被征收土地的所有权人、使用权人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

征收集体土地补偿的评估时点，为经批准的征地补偿安置方案公告之日。

被征收土地的所有权人、使用权人对评估价值有异议的，应当自评估结果公告或者收到评估结果之日起10个工作日内，向选定的价格评估机构申请复核评估，对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起10个工作日内，向黄石市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

****第四章 被征地农民养老保险保障****

**第三十二条** 市人民政府根据《省人民政府关于被征地农民参加基本养老保险的指导意见》（鄂政发[2014]53号）、《黄石市人民政府办公室关于印发被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（黄政办发[2015]24号）文件精神，建立被征地农民基本养老保险“先保后征”工作制度，实行被征地农民养老保险补偿资金预存办法，将新征土地的被征地农民养老保险补偿资金列入征地成本，从国有土地使用权出让收入中优先足额安排。确保被征地农民基本生活有改善，长远生计有保障。

**第三十三条** 高新区、临空区·还地桥镇、各乡镇(场)、街道负责审核被征地农民的失地面积和享受养老保险补偿的具体对象，并按照职责做好被征地农民养老保险相关工作。

市财政局按照有关规定协调落实和管理被征地农民社会养老保障资金；市资规局负责审核土地征收的合法性和被征地农民失地面积，并会同乡镇确认应享受被征地农民养老保险补偿的对象；市农业农村局负责征地时农民家庭承包土地面积界定、核实工作；公安部门负责提供被征地农民的户籍及个人身份信息；市人社局负责为被征地农民办理参保手续、养老保险补偿资金记入个人账户和养老保险待遇计发等工作；审计部门负责依法对被征地农民养老保险补偿资金的筹集、管理和使用情况进行审计监督；纪委监察负责对相关部门及其工作人员职责履行情况进行监督、检查。

****第五章 责任追究****

**第三十四条** 在土地征收补偿工作中，有下列情形之一的，依法依纪追究相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理：

（一）违反国家和省、市征地补偿法律、法规和政策，损害国家、集体利益或个人合法权益的；

（二）玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的；

（三）与被征收人、权利人恶意串通、弄虚作假，骗取补偿或补助的；

（四）扰乱征收土地补偿秩序、阻碍征收工作、妨碍依法执行公务的；

（五）违反法律法规规定的其他情形。

****第六章 附则****

**第三十五条** 国家和省、市对集体土地征收与补偿另有规定的，从其规定。

**第三十六条** 对土地征收工作中按正常程序和标准无法解决的特殊事项，由征收部门和实施单位提出解决方案，并报市人民政府批准后实施。

**第三十七条** 本细则施行前已发布补偿安置方案公告，正在实施土地征收补偿的项目，按原征收补偿安置方案执行。

本细则施行前已发布征收补偿安置方案公告，但未实施征地补偿的项目，按本细则实施。

 **第三十八条** 本细则自公布之日施行，有效期3年。

2022年8月24日