

海口市人民政府关于加强集体土地征收管理工作的通知

海府〔2023〕14号

各区人民政府，市政府直属有关单位：

为加强集体土地征收管理，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》《海南自由贸易港征收征用条例》《海口市人民政府办公室关于印发〈关于完善扩权强区财政管理体制工作实施方案〉等12个扩权强区配套实施文件的通知》（海府办〔2022〕28号）等规定，现就加强集体土地征收管理有关工作通知如下：

一、启动预征收

（一）**启动条件**。项目建设应符合海口市总体规划用途，对不符合海口市总体规划用途的，需提供市政府批示同意纳入国土空间规划“附图承诺”意见，或提供总体规划调整落实方案（公用设施类项目），或提供总体规划修改方案（非公用设施类项目）。海口市国土空间总体规划批复实施后，需符合国土空间总体规划管控要求。项目建设拟征收集体土地应符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的公共利益需要情形，在符合海口市总体规划用途的前提下，拟征收集体土地应提供如下材料：

划拨类建设项目需符合《划拨供地目录》（附件1），建设项目业主单位需提供项目建议书批复文件或者建设项目列入相关规划、产业政策等依据文件，节地评价报告或节约集约用地专章（针对能源、交通、水利等线性基础设施占用耕地、基本农田、生态红线情形），项目用地预审和选址意见书。上述材料齐全后，由建设项目业主单位函请市自然资源和规划局对拟征收集体土地进行审查。

出让类建设项目需提供纳入国民经济和社会发展年度计划材料（提供首页、目录页、相关内容页），用地范围位于已批准的土地征收成片开发方案范围内。上述材料齐全后，各区政府或园区管理机构可根据用地需求函请市自然资源和规划局对拟征收集体土地进行审查。

（二）审查报批。对满足启动预征收条件的项目，市自然资源和规划局经地类核查和权属确认后，报请市政府依据《海口市人民政府关于转发海南省征地统一年产值标准和海南省征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（海府办〔2014〕208号）第二条规定向区政府下达征地包干经费，由各级政府负责开展集体土地征收具体工作。拟征收土地补偿费和安置补助费按照《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2020〕45号）规定及市政府对《海口市国土资源局关于征收集体建设用地补偿标准问题的请示》（海土资征收字〔2014〕1141号）批示意见执行，青苗及地上附着物补偿按照《海南省征地青苗及地上附着物补偿标准》（琼府〔2014〕36号）规定执行。如今后补偿标准有所调整，按调整后的文件执行。

二、发布征收土地预公告

经市政府批准同意下达征地包干经费后，各级政府应在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内以区政府的名义发布征收土地预公告（参照模板，附件2），预公告时间不少于10个工作日。自预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

三、开展拟征收土地现状调查

征收土地预公告发布后，各级政府应组织开展土地现状调查，核实确认土地的位置、权属、地类、面积，查明农村村民住宅户数、面积，以及其他青苗及地上附着物的权属、种类、数量等情况，与被征地集体经济组织、居民和青苗及地上附着物所有权人共同做好调查确认登记等工作，填写征收土地现状调查表（附件3）。各级政府应加强征收补偿对象的复查复核工作，严禁弄虚作假骗取补偿。

根据《海南省人民政府关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险办法〉的通知》（琼府〔2013〕21号，附件4）、《海南省人力资源和社会保障厅 海南省财政厅 海南省国土环境资源厅关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险业务操作规程（试行）〉的通知》（琼人社发〔2013〕302号，附件5）规定，征收土地预公告发布后10个工作日内，各级政府应组织对符合缴纳被征地农民养老保险补贴对象的农用地农户进行调查，不论征地面积多少，以家庭为单位核定，查明家庭成员中16周岁以上的在册农业人口（不含在校生、已列入机

关事业编制管理的人员、享受财政供养的离退休人员），并做好调查明细登记工作，内容包括：被征收农用地面积（细化至每一名被征地农民）、户数、人数等。如今后被征地农民参加社会养老保险规定有所调整，按调整后的文件执行。各区政府应加强补贴对象的复查复核工作，严禁弄虚作假骗取补贴。

四、开展社会稳定风险评估

征收土地预公告发布后，各区政府需同步开展社会稳定风险评估工作，根据《中共海口市委政法委员会关于印发〈海口市重大决策社会稳定风险评估实施细则〉的通知》（海政字〔2022〕72号，附件6）要求，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（社会稳定风险评估报告）作为征收土地审批的必备材料。

五、拟定征地补偿安置方案

完成土地现状调查和社会稳定风险评估后，各区政府应组织编制征收土地补偿安置方案，内容包括：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、社会保障等。待完成方案编制后，由属地区政府函请市自然资源和规划局审查。经审查符合征地补偿标准的，市自然资源和规划局报市政府同意后，各区政府应在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内以区政府的名义发布征收土地补偿安置方案公告（参照模板，附件7），公告时间不少于30日。涉及集体土地上房屋征收补偿安置的，参照《海口市国有土地上房屋征收补偿安置办法》执行。由区政府编制房屋征收补偿安置方案及概算，并委托第三方对概算进行审查，根据审查结果扣除启动预征收时已下达的房屋占地部分的包干经费后，报请市政府下达房屋征收补偿安置概算。

六、组织听证

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，被征地农村集体经济组织和农户对拟征收土地的补偿标准和安置方案有申请听证的权利，应在征地补偿安置方案公告结束前书面向区政府提出听证申请。区政府应当根据《自然资源听证规定》（2020年修正，附件8）组织听证，听证机构可以由区政府的具体经办机构负责，听证参加人包括：拟听

证事项经办机构的指派人员、听证会代表、当事人及其代理人、证人、鉴定人、翻译等，听证主持人由经办机构的负责人承担，记录员由听证主持人指定。听证机构应在举行听证前 7 个工作日送达《听证通知书》（参照模板，附件 9），并制作听证笔录（参照模板，附件 10）。经听证后，需对征收土地补偿安置方案进行修改的，附具听证笔录按程序经市自然资源和规划局审查报市政府同意后执行。

七、签订征地补偿安置协议

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，区政府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和征收土地调查确认书（参照模板，附件 11）。对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，由区政府负责出具说明，注明未达成协议的原因，以及已签订集体土地征收补偿协议面积占拟征收集体土地总面积的比例，对已签订补偿协议面积占比不低于 90%的，可以按法律规定将未签约部分纳入征地申请范围。

八、提出征地申请

完成上述征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。征收集体土地涉及农用地的，应与农用地转用材料一并报批。依据扩权强区精神，除跨管辖区域的项目，由各区政府和园区管理机构负责农用地转用和土地征收组卷报批工作。

九、发布征地公告

征收土地申请经依法批准后，各区政府应当自收到批准文件之日起 15 个工作日内在拟征收土地所在的镇和村、村民小组范围内发布征收土地公告（参照模板，附件 12）。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（参照模板，附件 13）。集体土地上的村民住宅、其他青苗及地上附着物等归其所有权人所有，征收土地经批准并作出征地补偿安置决定后，各区政府应根据调查登记情况与所有权人协商签订补偿协议；难以达成补偿协议的，依法作出房屋、其他青苗及地上附着物等征收补偿决定。

十、支付补偿资金及社保落实

征收土地经批准后，各区政府应在征地补偿安置协议约定的期限内或者在征地公告发布之日起 3 个月内全额将土地补偿费和安置补助费支付给被征地农村集体经济组织，青苗及地上附着物补偿费支付给其所有权人。征收土地经批准后，各区政府应根据前期调查情况，函请市自然资源和规划局审核需落实的被征地农民养老保险缴费补贴等情况。经核查，拟申请补贴农用地面积未超过征收农用地面积的，由市自然资源和规划局报请市农村社会养老保险局核定被征地农民养老保险缴费补贴，市农村社会养老保险局报请市财政局申请被征地农民养老保险缴费补贴。

十一、收储入库和变更登记

征收土地经批准后，各区政府应收集征地补偿安置协议、支付凭证或征地补偿安置决定书、青苗及地上附着物清表照片或附具区政府已清表说明、土地征收批复文件等材料，函请市自然资源和规划局办理集体土地收储入库和注销变更登记等工作。满足上述条件的，市自然资源和规划局应按程序完成集体土地收储入库和注销变更登记。

十二、集体土地征收流程简介

启动预征收→发布预征收公告→开展土地现状调查、社保人数调查、风险评估等→拟订征地补偿安置方案并公告→依申请组织听证→签订征地补偿安置协议→征转组卷报批→发布征地公告、作出征地补偿安置决定→支付补偿资金及社保落实→办理收储入库和注销变更登记。

- 附件：1. 《划拨供地目录》（中华人民共和国国土资源部令第 9 号）
2. **区人民政府关于**地块/**项目用地征收土地预告（参照模板）
3. 征收土地现状调查表
4. 《海南省人民政府关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险办法〉的通知》（琼府〔2013〕21 号）

5.《海南省人力资源和社会保障厅 海南省财政厅 海南省国土环境资源厅关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险业务操作规程（试行）〉的通知》（琼人社发〔2013〕302 号）

6.《中共海口市委市政府委员会关于印发〈海口市重大决策社会稳定风险评估实施细则〉的通知》（海政字〔2022〕72 号）

7.**区人民政府关于**地块/**项目用地征收土地补偿安置方案公告（参照模板）

8.《自然资源听证规定》（2020 年修正）

9.《听证通知书》（参照模板）

10.制作听证笔录（参照模板）

11.征收土地调查结果确认书（参照模板）

12.征收土地公告（参照模板）

13.征地补偿安置决定（参照模板）

海口市人民政府

2023 年 8 月 11 日

（此件主动公开）