

揭阳市人民政府办公室文件

揭府办〔2018〕67号

揭阳市人民政府办公室关于加强规范土地征收储备供应工作的若干意见

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为进一步提高土地管理水平，加强和规范土地征收储备供应管理工作，优化土地资源配置，全面落实集约节约高效用地，探索城乡融合发展新路径，开创城乡发展新局面，经市人民政府同意，现就加强规范土地征收储备供应工作提出如下意见：

一、切实加强组织实施，落实细化责任分工

（一）土地征收储备供应工作必须坚持政府主导、属地负责、部门协同、共建共享的经营理念，以“大区块、成组团、成片区”综合开发模式，激活存量、增加储量、扩大总量、优化供应为目标要求，做到应储尽储，快供优供。

（二）土地征收储备供应工作必须符合国民经济和社会发展

规划、土地利用总体规划和城乡规划（以下简称“三符合”，其中土地利用总体规划和城乡规划简称“两规划”），实行统一规划、统一征拆、统一收储、统一供地、统一开发。

（三）市县两级人民政府应成立土地管理委员会（以下简称“土管委”），对土地征收储备供应工作涉及的土地储备规划、储备计划、土地利用总体规划编制与调整、土地征收补偿工作方案、土地供应方案、项目用地申请准入等重大事项实行集体会审，议事规则参照《揭阳市土地管理委员会议事规则》（见附件1）制订。

（四）国土资源主管部门负责土地征收储备供应工作的统筹管理，严格按照法律法规和政策规定开展工作。

（五）国土资源主管部门负责做好土地征收储备规划和年度计划，负责土地利用总体规划编制与调整、土地利用计划指标安排、农用地转用、征收的审核报批，负责将已征收土地及其他符合条件的国有建设用地交付土地储备机构纳入储备，负责依法组织土地供应。

（六）土地储备机构负责土地储备供应的具体实施工作，包括征收储备供应的组织实施、成本核算、资金拨付和结算、储备土地平整开发围蔽和日常巡查等。市本级（指榕城区、空港经济区、产业园、普侨区、大南山侨区，下同）土地征收储备方案由市土地资源储备开发中心负责初审，其他市、县、管委会由同级职能部门组织编制审查与管理。

(七)各县(市、区)国土资源局(分局)负责按储备计划和供地计划指导协调镇(街)开展土地征收具体工作,做好组织实施征地听证、与被征地村签订征地补偿协议、征收土地材料汇总组件报批等工作。

(八)城乡规划部门负责做好城乡规划编制和控规管理,会同国土资源主管部门做好土地征收储备、供应的选址和规划。

(九)市本级各区政府(管委会)为征收土地实施责任主体,负责统一组织实施辖区内土地征收工作,协助规划选址,编制征收方案,发布征地预公告,统筹协调镇(街)开展土地征收工作,确保完成市政府下达的征收储备任务。其他县(市、区)政府(管委会)为征收土地主体,负责统一组织实施辖区内土地征收工作。

(十)属地镇(街)在县(市、区)政府(管委会)领导下,负责所在地土地征收具体工作,协助办理补偿登记,监督被征地村依法召开村民代表会议或村民会议。做好村集体征地补偿款分配使用的监管,负责青苗及附着物清理。协助做好已征收土地的交地工作。

(十一)发改、经信、财政、人社、住建、环保、林业、海洋等部门按各自职能,做好土地征收储备供应有关工作。

二、坚持产业发展导向,科学安排项目用地

(十二)对“三符合”的园区和建设项目,预选址方案和用地需求应分别提交规委会、土管委会议审议,并报同级政府批准后方可办理规划选址及后续手续。对不符合“两规划”的建设项目

目，依据国民经济和社会发展规划确需建设的，依法按程序进行“两规划”调整后才能组织实施。

（十三）对“三符合”的园区和建设项目，规划选址时应遵循产业融合、城乡一体的原则，一次性解决村经济发展用地和安置用地选址，实现建设项目主体用地、安置用地和留用地同步选址、同步报批，并由规划部门提出完善项目用地周边公共服务设施和基础设施的规划建议和安排；应遵循科学发展、节约集约、城乡统筹的原则规划选址，创新城市综合开发模式，科学合理使用土地资源。

（十四）对符合“两规划”但不符合当前国民经济和社会发展规划且实际已在建设的项目，由发改、经信和住建部门视项目建设情况引导企业和项目进行产业升级改造达到“三符合”要求，并准予依法继续进行项目建设；尚未开展建设的项目，要积极引导企业和项目进行产业升级转型，并暂缓项目开发建设。

（十五）对不符合我市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划的建设项目，国土资源主管部门不予安排项目用地。

（十六）对经土管委会议审议同意并报同级政府批准的项目，各地各有关部门应积极加强服务和管理，加快项目立项、规划、用地等批准手续，协调项目业主注册落户，确保项目加快建设。对未经土管委会议审议同意的项目，相关部门不得办理立项、规划、用地等手续。

三、严肃规划编制和调整审批，加强城市规划管理

(十七)城乡规划部门应围绕政府决策部署，以实现城市有序建设、适度开发、高效运行，打造和谐宜居、富有活力、特色鲜明的现代化城市，让人民生活更美好为目标，坚持规划引领、城乡统筹、合理布局、保护生态环境的原则，主动加强和规范规划管理工作。

(十八)城乡规划部门应充分发挥规划对土地利用的指导和引领作用，促进城乡建设有序发展，积极服务城市建设和经济发展，依据区域功能布局规划，配合重点发展区域、发展平台以及重点民生项目建设需要，主动开展功能片区和功能组团的控规编制工作，确保规划编制的及时性、合理性、科学性、有效性，为土地储备、供应提供指引。

(十九)城乡规划部门应全面审视梳理规划实施和管理中存在的问题，结合实际，坚持协调发展理念，对现行规划中不利于促进经济社会发展、优化城乡布局、完善城乡功能的区域，从区域、城乡整体协调的高度，主动提出科学合理的规划调整方案，提交规委会审议后，按程序上报审批。

(二十)城乡规划部门应切实保证城乡规划的科学性和维护法定规划的严肃性，严格依据法定程序制定和修改城乡规划。对于符合国民经济和社会发展规划但需要调整城乡规划的建设项目，应及时组织编制调整方案，提交规委会审议后，按程序上报审批。

四、严格土地利用，规范用地管理秩序

(二十一) 国土资源主管部门要全面贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，根据城市功能布局、城乡一体、产业聚集相关政策，合理布局建设用地规模。建设用地规模作为一种公共资源，要确保公开、公平、公正、合理使用。

(二十二) 国土资源主管部门应推行土地差别化精准化管理，创新工作方式，按照拆旧腾退零散用地、增加建设用地规模的要求，合理腾出公园、绿地及水面生态区域所占用的城乡建设规模，推进增减挂钩土地整治复垦工作，盘活低效、闲置用地，缓解重大产业和基础设施项目用地指标和规模紧张问题，提高建设用地保障能力。

(二十三) 国土资源主管部门应结合城乡功能布局规划，以新一轮土地利用总体规划修编为契机，解决以往规划修编存在问题，提前谋划，摸清底数，创新思路，合理布局，最大化规划好、使用好建设用地规模。对符合规划调整条件的申请调规项目，各县（市、区）政府（管委会）应从严把关，对重点发展平台、重大产业项目、重要基础设施及民生公益等项目分类优先排序，由市国土资源局提出审查意见，提请市土管委会议审议并报市政府审批。

(二十四) 国土资源主管部门应加强土地利用计划指标管理，优先保障重点发展平台、重大产业项目、重要基础设施及民生公益等项目的土地利用计划指标。对于未经土管委会议审议同

意准入的建设项目原则上不予配置土地利用计划指标。同时，应强化对项目用地报批的管理，优先保障重点项目的用地报批工作。对于未落实拆迁安置用地、留用地同步选址、同步报批的，原则上不予办理项目主体的用地报批手续。

（二十五）国土资源主管部门应积极围绕城乡融合发展思路，加强和规范农村留用地管理，鼓励、引导农村集体经济组织在集中安置区进行留用地选址，发挥产业聚集效应，通过政府组织带动，加快实现城乡一体化发展，实现农村节约集约用地和可持续发展，助推乡村振兴战略。

五、规范土地征储供应，提升服务发展水平

（二十六）国土资源主管部门应根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，合理确定土地储备、供应的总量、结构、分布和时序。在每年3月底前编制当年度土地供应计划，9月底前完成编制下一年度土地征收储备计划，经土管委会议审议后按程序报同级政府批准实施。各类计划经批准下达后，必须严格执行。因特殊情况需要调整年度计划的，需提请土管委会议审议并报政府批准后方可实施。

（二十七）各地应规范土地征收补偿工作。市本级由各区政府（管委会）制定土地征收补偿工作方案（方案模板见附件2），方案应包括拟征地块基本情况、村留用地和安置用地落实方案、征地拆迁补偿标准和资金成本预算、工作程序和任务分解、资金

来源等内容，并将留用地、安置用地征收、报批费用、征地拆迁工作经费和不可预见费纳入资金成本预算。方案制定后，报市国土资源局审核，经市土管委会议审议同意并报市政府批准后，开展土地征收工作（征地报批流程见附件3）。其他县（市、区）由国土资源主管部门制定土地征收补偿工作方案，报土管委审议并报同级政府（管委会）批准后，开展征收工作。

（二十八）属地镇（街）按照审议通过的土地征收补偿工作方案具体组织实施，认真落实征收补偿安置，按时完成清理并移交土地等工作。

（二十九）属地镇（街）实施土地征收时应切实维护被征地农民的知情权、参与权和申诉权，充分听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见，并监督农村集体经济组织按照村民委员会组织法的有关规定，组织召开村民会议或村民代表会议依法表决通过，并签名确认。

（三十）依照《揭阳市人民政府办公室关于征收农村集体土地留用地折算货币补偿意见》（揭府办〔2016〕42号），征地项目留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%比例安排（留用地面积包含道路、绿化等公共配套用地面积）；但经被征地村村民代表会议三分之二以上代表或村民会议三分之二以上成员同意放弃的，可不作留用地安置，按折算货币方式进行补偿。

（三十一）留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体

土地性质。留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，依法征收为国有土地，由县级以上人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，按土地规定用途使用。

（三十二）各县（市、区）政府（管委会）应引导被征地单位及个人服从国家经济建设和城市发展需要，积极支持和配合征收工作。对因阻挠征地、建设而造成国家损失的，视其情节依法追究当事人的行政、经济、刑事责任。

（三十三）国有建设用地使用权供应方案由土地储备机构负责编制，经国土资源主管部门审核后，报土管委会议审议并报同级政府批准。

（三十四）鼓励市本级各区主动加大土地储备力度，编制征收储备方案报市土管委会议审议，经市政府批准，纳入市统筹管理要求，收益实行一地一策审定。

六、加强收储资金管理，依法依规合理使用

（三十五）财政部门应制订土地征收储备资金管理办法，明确资金收支管理监督。在每年年底统筹下一年度土地征收储备资金，确保各征地项目资金按时拨付、项目按时推进。

（三十六）各县（市、区）政府（管委会）要加强征地拆迁工作经费和不可预见费的使用管理，确保工作经费依法用于征地拆迁日常工作开支，不可预见费按实际发生情况严格审批使用，加强资金支付审核、监管，及时支付资金。各项资金实行独立、

封闭运作。

(三十七)属地镇(街)应加强对征收补偿资金使用的监管。被征地村集体经济组织应规范补偿费分配使用。集体所有的土地征收各项补偿费的使用和收益分配办法,必须按村民委员会组织法规定比例的村民会议或村民代表会议讨论通过,并报属地镇(街)审批。

七、强化监督管理措施,从严落实追责问责

(三十八)国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用土地。严禁任何单位和个人向村集体征收土地,否则,以违法用地进行查处。

(三十九)未经土管委会议审议同意,任何单位或个人擅自引进项目,以及开展立项、规划、用地、“三旧”改造项目供地及征收储备等相关手续的,各级政府必须坚决予以纠正,由此引起的一切经济法律后果由当事人自行承担,并按有关规定对当事人予以问责。

(四十)未经土管委会议审议同意开展的建设项目,因无法推进导致的一切遗留问题,项目投资人为第一责任人,直至问题最终得到解决。市、县人民政府保留进一步追究责任的权利。

(四十一)严禁各镇(街)或村委会借征地储备工作名义额外收取费用,严禁各级各单位截留或挪用征地补偿等各种款项,违反本条规定的,对有关责任人依法予以处理。

(四十二)各地各有关单位必须对照本意见职责分工,切实做好各项工作,对存在马虎应付、工作不力、推诿扯皮导致工作无法开展的,依照有关规定严肃问责。

(四十三)普宁市、揭西县、惠来县、揭东区、大南海石化工业区要依照本意见制订辖区具体实施办法,每年储备规划和储备计划报市政府审批执行,储备方案编制与审批由同级政府负责,报市国土主管部门备案;土地出让方案编制与审批由同级政府负责,报市国土主管部门备案,凡不符合法律法规和本意见要求的,市政府有权纠正和要求改正。

- 附件: 1.揭阳市土地管理委员会议事规则
2.揭阳市 XX 区 XXX 项目土地征收补偿工作方案(模板)
3.征地报批流程图
4.土地供应流程图(市本级)



附件 1

揭阳市土地管理委员会会议事规则

第一条 为充分发挥揭阳市土地管理委员会（以下简称“市土管委”）职能作用，落实各成员单位土地管理共同责任，促进土地管理决策科学化、制度化，走集约用地、精明增长的新型城市化发展道路，根据土地管理法律法规及有关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 市土管委是市人民政府对市土地管理作出决策的议事机构，就国土资源管理的重大问题进行审议并形成审议意见，作为市政府和部门决策的重要依据。

第三条 市土管委以委员会会议形式议事，除委员会主任、副主任和成员单位参加委员会会议外，市信访局、公安局、人社局、交通运输局、农业局、审计局、工商局、城管执法局、旅游局、国税局、地税局，以及供水、供电、供气等部门视会议审议议题参加。经委员会主任或副主任批准，委员会可视情况邀请土地管理专家、公众代表参加。

第四条 市土管委就以下事项进行研究审议并形成审议意见：

- （一）审议全市土地管理工作的政策和规范性文件。
- （二）审议全市土地利用计划、土地利用总体规划编制和调

整方案。

(三) 协调解决全市土地节约集约利用、土地执法等国土资源管理的重大、疑难个案。

(四) 审议市本级(指榕城区、空港區、产业园区、普宁华侨管理区、大南山华侨管理区,下同)拟报省人民政府和国务院审批的批次用地和单独选址的用地报批;审议市政府批准的农转用批次用地报批。

(五) 审议市本级土地储备计划和土地出让计划。

(六) 审议市本级国有土地使用权的出让、划拨事项。

(七) 审议市本级重点功能片区和重点项目的土地储备开发方案。

(八) 审议市本级闲置土地处理处置。

(九) 审议市本级基准地价评估更新。

(十) 审议市本级“三旧”改造项目涉及的项目策划报告书、改造方案等。

(十一) 需提交会议审议的其他事项。

第五条 对于本规则第四条所列事项,由市土管委各成员单位提交相关议题并由市土管委办公室汇总,在征求市相关职能部门的同意后,提交市土管委会议审议。

第六条 具体议事程序如下:

(一) 市土管委办公室根据一定阶段土地管理工作需要及有关单位的申请,初步拟定提请市土管委审议的议题并提出初步审

查意见或方案。

(二)经市土管委会议召集人同意，市土管委办公室发出会议通知，落实参会人员并做好会议筹备工作。

(三)会议召集人主持召开会议，宣布会议议题及有关事项。相关单位汇报提请会议审议的事项，各位委员对所审议事项发表意见。

(四)在集中与会委员审议意见基础上，会议召集人就审议事项进行总结并作出决定。

(五)市土管委办公室整理形成会议纪要，按办文程序经副主任、有关委员审核后报会议召集人签署印发。涉及须提请市政府批准事项的，书面报市政府。

第七条 市土管委会议原则上每月月初召开一次，会议时间一般为半天。如遇特殊情况，经主任或副主任批准可临时调整会议时间或临时增设会议。

会议时间和议题确定后，由市土管委办公室于会前2个工作日书面通知参会单位。参会单位应在会议召开前一天确定参加会议人员名单，并传真至市土管委办公室。

第八条 市土管委主任负责主持会议，也可委托副主任主持会议。市土管委会议必须有三分之二以上的成员出席方可召开。

第九条 会议主持人对会议议定事项作最后结论。

参加会议人员应对讨论的情况保密，会议讨论结果以会议纪要为准。

第十条 市土管委办公室负责市土管委会议的会务工作。

(一) 统一受理提请市土管委会议审议的事项，并负责前期协调工作。

(二) 拟定会议通知、会议议程、会议相关材料并报请市土管委主任或其委托主持会议的副主任审定，待批准同意后提交市土管委会议审议。

(三) 做好会议材料准备、签到等工作，并在会前将会议通知、会议议程、会议相关材料送达参会单位。

(四) 妥善保管会议通知、会议议程、会议相关材料、会议签到表、会议纪要，存档备查。

第十一条 经批准的会议纪要印发后，须上报市政府决策的事项由相关单位按程序上报市政府审批，其余议定事项由各职能部门按职责分工办理。

第十二条 本规则自印发之日起施行。

揭阳市XX区XXX项目土地 征收补偿工作方案

(模板)

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》《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规和政策文件规定，XX区人民政府（管委会）负责组织XXX项目的征地拆迁工作，为高效、有序地推进XXX项目征地拆迁工作，现制定以下工作方案：

一、项目基本情况

（一）建设内容

XX年XX月，XXX项目（或批次）已经发改部门（国家发改委或省发改委或市、区发改局）立项或已经市、区政府批准（立项批文或批准文件见附件1），具体建设内容……（按立项文件或批准文件内容进行表述）。

（二）拟征收土地情况

1.土地利用情况：XXX项目（或批次）拟征收土地位于XXX园区（或发展平台、功能区、规划区）XX镇（街）XXX村，土地面积XXX亩，其中XXX亩符合现行土地利用总体规划，XXX

亩不符合现行土地利用总体规划。用地性质为XXX用地，规划设计条件为XX。（宗地征地地形图、位置影像图、规划选址、规划审查意见或用地预审意见及示意图见附件2）

2.土地权属情况：XXX面积土地属于XX区XX镇（街）XXX村集体土地（集体土地所有权证号：XXX），土地权属清晰，无争议。（权属资料见附件3）

3.用地报批方式及审批级别：按（城镇批次或单独选址）进行报批，使用（国家或省或市）新增建设用地指标，拟报（国务院或省政府）办理用地报批手续。其中有“三旧”改造图斑用地xx亩，按“三旧”改造政策申请征收报批。

（三）涉及房屋拆迁情况

本项目涉及房屋拆迁XX平方米，其中集体土地上房屋XX平方米（其中村民住宅XX平方米，非住宅XX平方米），国有土地上房屋XX平方米（其中住宅XX平方米，非住宅XX平方米）。

二、被征地村留用地安置方案（两方案选一）

根据《广东省征收农民村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办（2009）41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）等文件精神规定，拟按实际征收面积10%的比例划出留用地，作为被征地农民生产、生活发展用地（具体面积以市国土资源局各分局核发的《村经济发展留用地指标核定书》为准）。

方案一：经与被征地单位协商，拟在被征地单位所属村范围内，按征地面积的 10%（即XX亩）预留经济发展用地给予该村、社用于发展集体经济，具体位置由各区联合市城乡规划局，与相关村、社协商选定，且须符合土地利用总体规划和城乡规划，用地性质以市城乡规划局的选址意见为准。征地单位按现行相关政策规定负责用地报批需缴交的规费，且村留用地须与主体用地一并打包办理报批手续。

方案二：经与被征地单位协商，同意留用地采用折算货币补偿方式解决。留用地指标面积按征地面积的 10%计算（即XX亩），具体根据《揭阳市人民政府办公室关于征收农村集体土地留用地折算货币补偿的意见》（揭府办号〔2016〕42号）的规定，此征地项目留用地的折算货币补偿款约为XX万元。（因受土地利用总体规划和年度农用地转为建设用地指标的限制，建议留用地尽量采取货币补偿的安置方式）。

三、村民复建安置方案

XXX项目征地（或批次）（涉及或不涉及）村民复建安置。经协商一致，复建安置用地拟在：XXX范围内划定，具体以规划部门出具的选址意见为准。以XXX为主体办理相关用地报批手续，且复建安置用地与主体用地一并打包办理。

四、土地征收整合成本经济测算

成本类型	成本分类	单价	总价(万元)	备注	拨付时间计划
征地补偿费	征地补偿	XX 万元/亩	XX	具体按揭阳市人民政府公布征地标准执行。	
	青苗及附着物	XX 万元/亩	XX		
征地规费	耕地开垦费	一般耕地: XX 万元/亩, 基本农田加收 1.3333 万元/亩	XX	占用已建高标准农田费用按补建实际收取。	
	购买水田指标费		XX	XX	
	耕地占用税	3.3333 万元/亩	XX	以农用地面积计算, 具体见国务院(2007)第 511 号令、粤财法(2009)34 号令。	
	新增建设用地有偿使用费	XX 万元/亩	XX	粤财农[2006]526 号	
	森林植被恢复费	XX	XX	财税[2015]122 号	
	使用林地可行性报告费	XX	XX	涉及使用林业用地时。	
	被征地农民养老保险费	XX	XX	按粤府办[2010]41 号文规定, 被征地农民个人最低缴费标准为每人每月 50 元, 缴费年限为 15 年。	
留用地费用	留用地规费	XX 万元/亩	XX	含耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地有偿使用费。折算货币的按揭府办[2016]42 号文执行。	
拆迁补偿费用	拆迁补偿总费用	XX	XX	集体土地上的房屋拆迁按各区出台标准执行; 国有土地上房屋拆迁通过评估进行补偿。	
复建安置费用	复建安置补偿总费用	XX	XX	XX	
其他费用	勘测定界测量等费用	XX 万元/亩	XX	估算	
	工作经费	XX	XX	XX	
	测量、出图、放桩等费用	XX	XX	XX	
	修建围墙、清表等费用	XX	XX	XX	
	不可预见费	XX	XX	XX	
以上合计					

注: 此表项目按具体项目或批次进行增删(含估算项目); 资金在总成本估算审定条件下, 按实际项目发生所需资金时间和额度拨付, 实行成本支出与收益总结算。

国有居住用地征收成本项目表

单位：万元

项目	备注
征收房屋价值补偿或产权调换房屋价值（原址或异地）	按照国家的《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）的规定：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。”
搬迁奖励	
临时安置费	
搬迁补助费	
其他费用	勘测定界测量等费用
	工作费用
	房屋测量、出图等费用
	规划调整、环评报告、地灾报告、评估等费用（按需开展）
	房屋拆运费
不可预见费	
合计	

国有用地（非居住）征收成本项目表

单位：万元

项目	备注
征收房屋价值补偿	按照国家的《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）的规定：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。”
搬迁奖励	
临时安置费	
搬迁补助费	
停产停业损失	
其他费用	勘测定界测量等费用
	工作费用
	房屋测量、出图等费用
	规划调整、环评报告、地灾报告、评估等费用（按需开展）
	房屋拆运费
不可预见费	
合计	

宅基地征收成本项目表（复建安置）

单位：万元

项目		备注
征地补偿款	征地补偿	具体按揭阳市人民政府公布征地标准执行
拆迁费用	临时安置费	按有产权的建筑面积计算
	搬迁补助费	按户或按人或按产权建筑面积计算
复建安置费用	房屋复建安置费用	
其他费用	勘测定界测量等费用	
	工作费用	
	房屋测量、出图等费用	
	规划调整、环评报告、地灾报告、评估等费用	按需开展
	房屋拆运费	按建筑总量计算
	不可预见费	
合计		

集体建设用地（非宅基地）征收成本项目表

单位：万元

项目		备注
征地补偿款	征地补偿	具体按揭阳市人民政府公布征地标准执行
拆迁费用	房屋征收补偿	按房屋重置价格计算
	临时安置费	按有产权的建筑面积计算
	搬迁补助费	按户或按人或按产权建筑面积计算
	停产停业损失	
其他费用	勘测定界测量等费用	
	工作费用	
	房屋测量、出图等费用	
	规划调整、环评报告、地灾报告、评估等费用	按需开展
	房屋拆运费	按建筑总量计算
	不可预见费	
留用地费用	留用地规费	含耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地有偿使用费。折算货币的按揭府办[2016]42号文执行
合计		

上述XX亩土地的征收整合拆迁补偿安置总成本约为XX万元（约合XX万元/亩）。总成本的核定以最后实际发生的费用为准。

五、征收土地程序及任务分工

（一）各部门负责的工作

1.市土地资源储备开发中心：（1）对各级政府（管委会）拟定的土地征收补偿工作方案进行审核；（2）负责与各级政府（管委会）签订工作委托协议；（3）落实征地资金并按实际发生要求组织拨付；（4）负责组织对纳入储备的国有建设用地的建（构）筑物残值进行评估并补偿；（5）负责组织实施被拆迁建（构）筑物的拆卸、修复和加固等相关工作；（6）负责组织对纳入储备的土地进行平整、围挡和日常巡查、管护、临时利用等；（7）向市国土局和政府反映、汇报征地拆迁、组织报批、储备工作进展情况和存在问题。

2.揭阳市国土资源局各分局：（1）负责对被征地单位或个人被征收土地的权属、地类、面积以及地上附着物（含房屋）的权属、种类、数量、建（构）筑物等现状进行调查、确认（包括宅基地房屋地址、历史用房的认定）；（2）负责征地预公告起草，依法组织征地补偿安置方案的听证以及与区人社局共同组织被征地农民养老保险方案听证；（3）代表市国土资源局、区、镇（街）政府与被征收土地单位或个人签订补偿协议；（4）负责落实被征地村留用地、安置用地的指标核定和用地报批组卷、上报工作；（5）依法对拟报批用地中的违法用地进行查处，出具违法用地查处的相关文书。

3.揭阳市国土资源局测绘队：（1）配合各区分局对被征地单

位或个人被征收土地的权属、地类、面积以及地上附着物（含房屋）的权属、种类、数量、建（构）筑物等现状进行调查；（2）按征地报批和土地整合储备的要求出具地块的土地勘测定界技术报告书（附建设项目用地红线坐标TXT文件）、勘测定界图、地类表、土地利用总体规划图、土地利用现状图、补充耕地位置图、违法用地位置图等。

4.各区政府（管委会）：（1）根据国家、省、市制定的征地拆迁补偿标准，结合本区实际情况，组织相关部门和镇（街）拟定各项目土地征收补偿工作方案，并确保各项目征地补偿标准不得低于国家、省、市制定的征地补偿保护标准；（2）负责按经审定的土地征收补偿工作方案组织实施各项工作；（3）落实区国土分局办理用地报批工作、区林业局出具用地报批涉及资料和区人社局办理被征地农民养老保险等；（4）协助市国土资源局检查监督征收土地方案和征地补偿安置方案的实施情况，包括对留用地安置和折算货币安置等落实情况，发现问题及时提出解决办法；（5）在市土地资源储备开发中心的指导下，负责拟定征地拆迁补偿安置明细（即具体的补偿标准）报市土地资源储备开发中心汇总审核；（6）按规定及时支付征地补偿款；（7）组织镇（街）在征地范围内进行广泛的征地拆迁政策宣传和解释。

5.属地镇（街）：属地镇（街）在各区政府（管委会）领导下，（1）协助市国土资源局各分局对被征地单位或个人被征收土地的权属、地类、面积以及地上附着物（含房屋）的权属、种

类、数量、建（构）筑物等现状进行调查、确认（包括宅基地房屋地址、历史用房的认定），并配合完成上述资料的收集工作；

（2）负责在各区政府（管委会）发布征收土地预公告后，对被征收土地进行监督管理，防止被征地单位和个人抢栽抢种农作物或抢建建（构）筑物，监管费用纳入征地拆迁成本；（3）负责做好征地拆迁补偿安置相关政策的宣传工作，并向被征地单位和个人做好征地拆迁补偿安置方案具体内容和制定依据的解释工作；（4）负责督促被征收补偿单位和个人按规定期限交付土地及搬迁；（5）协助被征地村办理村留用地、安置用地等有关手续；（6）负责监督村集体经济组织按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定，就征收补偿安置工作组织召开村民会议或村民代表会议；在区财政局的指导下，负责做好征地补偿款分配、使用的监管工作，对集体经济组织征地补偿费的使用情况进行检查或专项审计，审计结果必须向集体经济组织成员公布，检查情况和审计结果必须报区纪检监察机关和区财政局备案；（7）协助国土部门收集用地报批所需的资料，负责征地预公告、征地公告、征地补偿安置方案公告和相关图件的张贴及留存相关证据；（8）负责土地征收补偿工作方案争议的协调工作；（9）负责对辖区内的建设加强日常巡查，发现违法行为的，立即进行制止并通知有关部门进行查处；（10）当征收补偿工作引发群体性事件时，应及时予以处置，并视情况及时告知相关部门，避免事态失控，确保社会稳定。

6.市国土资源局：（1）负责确认土地征收补偿工作方案，送市土地管理委员会审议后报市人民政府审批；（2）在征地补偿安置方案经市人民政府批准后，负责组织实施；（3）负责指导和组织用地单位办理建设用地手续，以及指导和组织被征地单位办理留用地及安置用地的相关手续；（4）按规定对审议通过的用地报批件报省国土资源厅批准；（5）对征地拆迁工作实施情况进行监管；（6）对违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的被征地单位和个人，责令其交出土地，拒不交出土地的，申请人民法院强制执行；（7）向各区、镇（街）、各村（社）等做好征地拆迁补偿安置相关政策的培训、宣传工作。

7.市城乡规划局：（1）负责办理征收储备用地、村经济发展留用地、安置复建等用地的规划选址、规划指引、用地规划许可等工作；（2）配合市城管执法局对地上违法建（构）筑物进行规划定性。

8.市、区住建局：（1）负责城市道路项目征地拆迁补偿安置工作的统筹协调；（2）负责对拆卸工程进行备案。

9.市、区交通局：（1）负责交通建设项目征地拆迁补偿安置工作的统筹协调；（2）负责办理征地工作中涉及的公路开挖手续和修复工作，省级以上道路的开挖与修复由交通部门负责协调。

10.市、区水务局：（1）负责水务工程项目征地拆迁补偿安置工作的统筹协调；（2）负责结合工作总体规划，审查、提出

供排水系统设置意见，并指导、协助建设单位组织实施。

11.市、区公安局（分局）：负责征地拆迁过程中涉及的户籍管理，在征地拆迁过程中出现群体性上访事件时，协助维持秩序，有效控制事态发展。当出现暴力对抗、恶意对抗征地拆迁或对征地拆迁工作人员实施人身伤害的行为时，应立即采取果断有效的措施防止事态扩大和发展。

12.市、区城管执法局（分局）：负责对抢建、违法（章）建设的行为进行立案查处。

13.市、区财政局：（1）负责制订土地征收储备资金管理办法；（2）负责协调征地拆迁过程中资金支付管理问题；（3）负责指导镇（街）对被征地单位合理分配和使用征地拆迁补偿款进行全程监督。

14.市、区法制局（办）：负责处理涉及征地拆迁的行政复议及应诉工作。

15.市、区人社局：（1）负责被征地拆迁单位的劳动力安置工作，优先对“4050”失业人员、“零就业家庭”失业人员等就业困难群体实施就业援助；（2）依法与市、区国土资源局（分局）共同组织被征地农民养老保险方案听证，办理、落实被征地农民养老保险。

16.市、区司法局：配合国土资源管理部门做好法律法规的宣传及纠纷的调解工作。

17.市、区林业局：负责办理林地征、占用审核审批手续；涉

及园地时由区林业部门负责办理未核发林权证证明。

18.市、区工商局（分局）：负责征地拆迁过程中涉及的持有工商营业执照单位的营业执照的依法变更或注销。

19.市、区卫计局：按照区域卫生规划的指导原则，负责为征地拆迁涉及的卫生设施或机构办理复建等相关变更登记手续。

20.市、区地税局：负责办理征地拆迁工作中有关税费手续。

21.市、区民政局：负责配合镇（街）办理因征地拆迁而引发的山坟迁移等有关事项。

22.市、区教育局：协助办理征地拆迁范围内学校的复建安置工作，协助做好学生的分流入学工作，确保教育秩序稳定。

23.市、区审计局：负责征地拆迁补偿的审计工作。

24.市、区监察委：负责对征地拆迁过程中各单位进行监管。

25.市、区三旧办：负责“三旧”改造项目的审批和政策解读工作。

（二）征收程序及工作分工表

序号	工作安排	各部门负责情况	备注
1	初步圈定拟征收土地范围	市国土资源局与市城乡规划局进行初步规划选址。	
2	勘测定界	市国土资源局测绘队：现场勘测并出具拟征地范围图及相关说明资料，配合各区分局对青苗附着物、建（构）筑物进行调查。	
3	土地征收整合储备规划指引	区政府（管委）：联系市城乡规划局出图并按要求提供相关材料； 市城乡规划局：出具土地征收整合储备规划指引。	
4	拟定土地征收工作方案	区政府（管委）：初步拟定《土地征收工作方案》并交市国土资源局确认后上报市土管委审议。	
5	上报市政府审批	市政府审定《土地征收工作方案》并作书面批复。	

6	对拟征地块的权属、地类、面积及其青苗、地上附着物状况进行调查和证据保存	镇（街道）：负责召集村民实地调查并进行证据保存。	
7	征地预公告	区政府（管委）：发布《征地预公告》。	
8	听证告知书	区国土分局、人社局联合发出听证告知书。	
9	将《征地补偿安置方案》及《被征地农民养老保险方案》告知被征地方，发出《听证告知书》，告知其对两方案有举行听证的权力	区国土分局、区人社局：制作《征地补偿安置方案》，将此方案及《被征地农民养老保险方案》告知被征地方，发出《听证告知书》告知其对两方案有举行听证的权力； 镇（街道）：将相关文件送达被征地单位；收集被征地村、社出具的要求听证申请或《放弃听证证明》等资料交国土部门。	
10	召开听证会（要求听证时举行）	区国土分局、区人社局：负责安排听证事宜，出具听证会纪要。	
11	修改完善《征地补偿安置方案》和《被征地农民养老保险方案》	区国土分局、人社局：根据听证情况修改完善《征地补偿安置方案》和《被征地农民养老保险方案》。	
12	签订《土地征收补偿协议》	镇（街道）：负责与相关村、社协商征地补偿事宜；市国土资源局委托区国土分局签订《土地征收补偿协议》。	
13	将补偿款和养老保险金存入专户	市土地资源储备开发中心：将征地补偿款存入征地补偿款预存户，按人社局的养老金测算说明将款项划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。	
14	申办《社会保障审核意见书》	区人社局：收齐镇（街道）出具的被征地村基本情况证明和区国土分局出具的建设项目征地基本情况后，上报市人社局。	
15	办理《社会保障审核意见书》	市人社局：出具《社会保障审核意见书》。	
16	办理《广东省使用林地审核意见书》	林业部门：涉及林地时负责出具。	
17	办理园地未核发林权证证明	区林业部门：涉及园地时负责出具。	
18	收集、整理征地报批资料、拟定“一书三方案”及相关资料上报批征	区国土分局：按报批要求收集、整理、提交相关报批资料，按报批要求组织资料并上报市土地资源储备开发中心。	
19	用地报批审查	市土地资源储备开发中心：对用地报批件进行初审并转报市国土资源局审核。	
20	用地报批会审	市土地管理委员会审议。	
21	上报省国土资源厅	省国土资源厅批准。	
22	缴交“新增建设用地有偿使用费”	市国土资源局：将上级下发的缴费通知转送各区财政局。	
23	征地公告	市人民政府：出具征地公告。	
24	征地补偿安置方案公告	市国土资源局：出具征地补偿安置方案公告。	

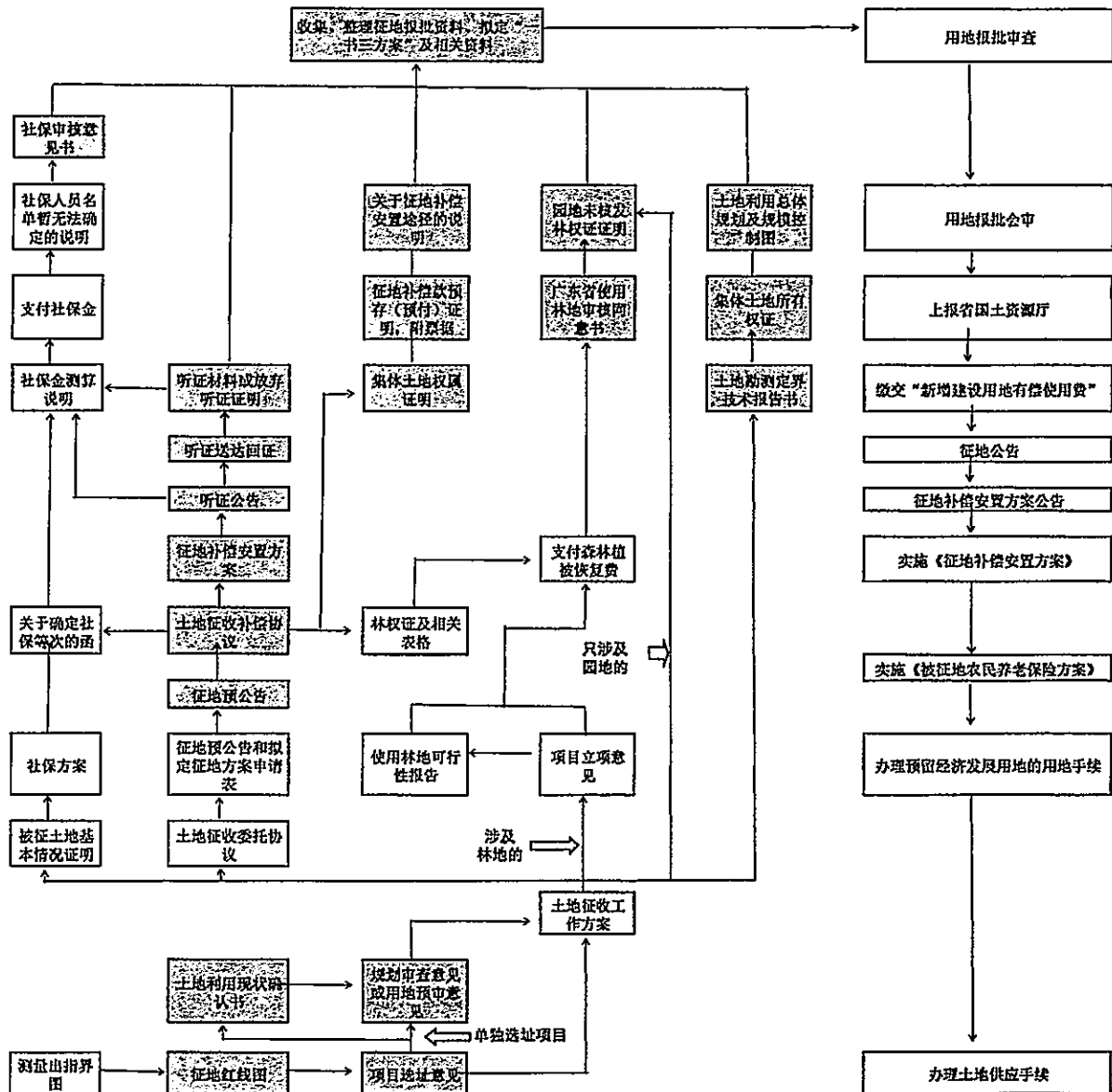
25	实施《征地补偿安置方案》	市土地资源储备开发中心：按经批准的《征地补偿安置方案》拨付资金给相关区财政局，区财政局按经批准的《征地补偿安置方案》将补偿款及时足额支付到村（经联社），并出具《收齐征地补偿款证明》交区国土分局。	
26	实施《被征地农民养老保险方案》	区人社局：办理参加基本养老保险登记手续、出具《社会保障登记证》。	
27	办理预留经济发展用地的用地手续	市国土资源局：出具相关用地证件。	
28	办理土地供应手续	市国土资源局：依法依规办理土地供应手续。	

六、资金来源及管理

土地征收资金由XX负责筹集和支付。

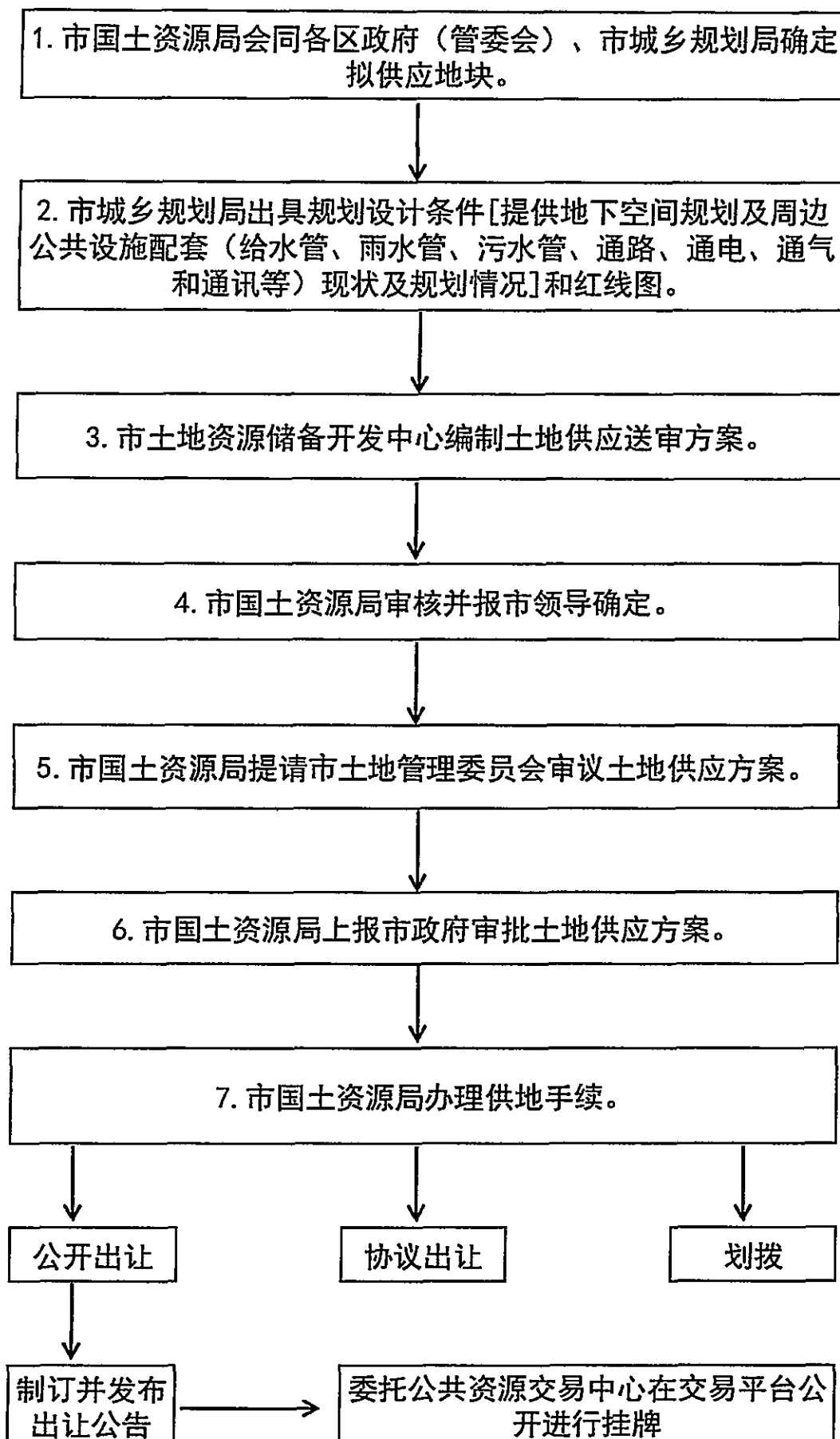
附件3

征地报批流程图



- 说明：1. 蓝色方格内的资料为用地报批必收资料；
 2. 《土地征收方案》经政府同意后，可同步办理《被征土地基本情况证明》、《土地征收委托协议》、项目立项意见及《土地勘测定界技术报告书》。

土地供应流程图（市本级）



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院、检察院，揭阳军分区，各人民团体，各新闻单位，中央、省驻揭单位。

揭阳市人民政府办公室

2018年7月23日印发
