

连云港市集体土地征地补偿办法（草案）

第一章 总则

第二章 征地补偿程序

第三章 征地补偿标准

第四章 法律责任

第五章 附则

第一章 总 则

第一条【立法目的】为规范农民集体所有土地征收补偿工作，依法保障被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，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》《江苏省土地管理条例》等相关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域范围内的征地补偿工作，适用本办法。

大中型水利、水电工程的征地补偿，国务院和省人民政府另有规定的，从其规定。

第三条【概念界定】本办法所称征地补偿，是指国家为了公共利益的需要，依法将农民集体所有的土地经征收转为国家所有，并给予农村集体经济组织和农民补偿的行为。

第四条【职责分工】市、县（区）人民政府统一负责本行政区域内集体土地的征收补偿工作。

市、县（区）自然资源主管部门是本市集体土地的征收主管部门，负责全市集体土地征收的监督管理工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处受市、县（区）人民政府委托，负责本行政区域内集体土地征收补偿的具体实施工作。

发展改革、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、生态环境、城市管理、公安、司法行政等相关职能部门，应当按照各自职责协同做好集体土地征收补偿的相关工作。

景区管委会、开发园区管委会协助市、县（区）人民政府开展集体土地征收补偿工作。

第五条【依法征收原则】征收土地应当基于公共利益需要，符合法定条件和程序，切实维护被征地农民的合法权益。

第六条【征地信息公开原则】市、县（区）人民政府应当建立征地信息公开制度，依法公开征地相关政策法规、征地批准文件、征地补偿标准、补偿数额等相关信息，保障被征地农民依法享有的知情权、参与权和监督权。

第七条【公平补偿原则】征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

第八条【征地补偿资金专款专用】市、县（区）人民政府和有关部门应当加强征地补偿资金管理，征地补偿资金实行财政直拨、专款专用，不得挪用、克扣和拖延支付。

第二章 征地补偿程序

第九条【农用地转用审批】征收土地应当符合国土空间规划和土地利用年度计划，涉及农用地为建设用地的，应当依法办理转用审批手续；涉及未利用地为建设用地的，应当按照省有关规定办理相关手续，法律、行政法规另有规定的，从其规定。

第十条【公共利益需要征收土地】为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收农民集体所有土地的，由市、县（区）人民政府依法确定土地征收范围并组织开展土地征收工作：

- （一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

第十一条【征收土地预公告】市、县（区）人民政府依法发布征收土地预公告，开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在政府门户网站和拟征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。

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。

第十二条【土地现状调查】拟征收土地所在的乡（镇）人民政府、街道办事处负责开展拟征收土地现状调查具体工作。

拟征收土地现状调查应当查明拟征收土地的位置、权属、地类、面积以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类和数量等情况。

拟征收土地现状调查结果依法应当经拟征收土地的所有权人、使用权人签字确认。

第十三条【社会稳定风险评估】社会稳定风险评估应当对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判,摸排风险点,明确风险等级,提出风险防范措施和处置预案,形成评估报告。社会稳定风险评估应当有被征地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并听取其意见。社会稳定风险评估结果是申请征收土地的重要依据。

第十四条【征地补偿安置方案】市、县(区)人民政府应当依据土地现状调查结果和社会稳定风险评估报告,组织自然资源、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村等有关部门拟订征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式、补偿标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。征地补偿安置方案中的补偿标准应当包括土地、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等事项。

第十五条【征地补偿安置方案公告】征地补偿安置方案应当在市、县(区)人民政府门户网站以及拟征收土地所在的乡(镇)、街道和村、村民小组范围内进行公告,听取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。公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、申请听证事项、异议反馈渠道等内容,公告时间不少于三十日。

第十六条【征地补偿安置方案听证】过半数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的,市、县(区)人民政府应当组织召开听证会。

虽未过半数但有部分被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定，市、县（区）人民政府认为确有必要的，可以组织召开听证会。

被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定而申请听证的，应当在征地补偿安置方案公告期满前向公告发布单位提出书面申请，逾期未提出的，视为放弃听证。

市、县（区）人民政府应当根据法律、法规的规定和听证会、征求意见情况，修改征地补偿安置方案并予以公告。

第十七条【征地补偿登记】拟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，持不动产权属证明材料办理补偿登记，拟征收土地所在的村（居）民委员会负责办理补偿登记。补偿登记主要登记土地所有权、土地使用权、农村村民住宅（含权属、面积等）、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

在规定期限内不办理征地补偿登记的，以土地现状调查结果为准。

第十八条【征地补偿安置协议】市、县（区）人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，委托乡（镇）人民政府、街道办事处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，涉及房屋的与房屋所有权人签订房屋补偿安置协议；征地补偿安置协议和房屋补偿安置协议中可以约定附生效条件或者附生效期限。

第十九条【征地补偿安置名单确定】征地补偿安置名单由被征地农村集体经济组织或者所在村（居）民委员会拟定，经乡（镇）人民政府、街道办事处审核，并在被征地农村集体经济组织所在地公示后，报市、县（区）人民政府确定。

第二十条【费用足额预存】 市、县（区）人民政府根据征地补偿安置方案，组织测算并落实有关费用，将土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用和被征地农民社会保障费用足额存入政府财政部门指定的预存征地补偿款专户和社会保障资金专户。

预存征地补偿款专户和社会保障资金专户专项用于核算征地补偿和社会保障费用，有关费用未足额预存到位的，不得批准征收土地。

第二十一条【征地批文公告】 依法完成拟征收公告、征收土地现状调查与社会稳定风险评估、征地补偿安置方案公告与听证、征地补偿登记与协议签订等相关前期工作后，市、县（区）人民政府方可提出征收土地申请。

征收土地申请经依法批准后，市、县（区）人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内发布征收土地公告。公告应包括土地征收批准机关、批准文号、征收时间、征收土地用途、范围、面积等内容，公告时间不少于三十日。

个别确实难以达成协议的，市、县（区）人民政府应当在申请征收土地时如实说明，并依法作出征地补偿安置决定。

第二十二条【征地补偿费用支付】 市、县（区）人民政府应当严格按照征地补偿安置协议及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，落实被征地农民社会保障费用。

土地补偿费归被征地的农村集体经济组织所有。市、县（区）人民政府应当在征收土地公告发布之日起十五个工作日内将土地补偿

费足额支付到农村集体经济组织，农村集体经济组织应当在收到后十个工作日内将不少于百分之八十的土地补偿费支付给被征地农民。

安置补助费归被征地农民所有，农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用归其所有权人所有，市、县（区）人民政府应当在征收土地公告发布之日起十五个工作日内足额支付。

社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，按照省、自治区、直辖市的规定单独列支。

征地补偿费用支付情况应当在征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内及时公布，公布时间不少于三十日。

第二十三条【土地交付】征地补偿到位后，被征地的农村集体经济组织应当按期交付被征土地。违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第三章 征地补偿标准

第二十四条【征地补偿费用】征收农民集体所有的土地，应当依法足额支付征地补偿费用，安排被征地农民的社会保障费用。征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费。

第二十五条【土地补偿费和安置补助费】征收农民集体所有农用地的土地补偿费、安置补助费按照市人民政府公布的连云港市征地区片综合地价执行标准执行。

征收集体建设用地的土地补偿费，参照所在区片征收集体农用地区片综合地价标准执行。征收集体未利用地的土地补偿费，参照所在区片征收集体农用地区片综合地价标准的 0.7 倍执行。征收依法取得的集体经营性建设用地的土地补偿费采用宗地地价评估的方式确定。

征收农用地应当支付安置补助费，安置补助费按照需要安置的被征地农民人数计算。需要安置的被征地农民人数，按照被征收的农用地面积除以征地前被征地农村集体经济组织人均农用地面积计算。征收建设用地和未利用地不支付安置补助费。

第二十六条【农村村民住宅补偿】征收土地涉及被征地农民住宅的，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重被征地农民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

重新安排宅基地建房的，宅基地的面积按照本办法相关规定执行；依法确定的原宅基地面积超过重新安排宅基地面积的，应当对超过的部分给予合理补偿。提供安置房补偿的，安置房的面积不得少于依法确定的原房屋面积。采用货币补偿的，应当评估宅基地和住房的价值，一并作出补偿。（详见附件1）

第二十七条【其他地上附着物补偿】对可以移植的苗木、花草以及多年生经济林木等支付移植费；对移植费用过高或者不能移植的，给予合理补偿或者作价收购。

征收土地涉及被征地农民住宅以外的其他建筑物、构筑物，能够重新安排其他用地的，对其建筑物、构筑物按照重置价格结合成新给予补偿；未能重新安排其他用地的，按照市场评估价格给予补偿。（详见附件2）

征收土地涉及前款规定以外的农田水利、交通运输、电力、通讯基础设施等其他地上附着物，按照等效替代的原则支付迁移费、改建费或者补偿费。

第二十八条【青苗补偿】青苗补偿费按照一季的农作物的产值计算，能够如期收获的不予补偿。征收建设用地和未利用地的，无青苗补偿费。（详见附件3）

第二十九条【未列举项目的补偿】对于未列入附件的项目或者特殊情况，根据市场评估价格确定补偿标准。

第三十条【撤组转户无地农民补偿安置】农民集体所有土地被全部征收或者征地后人均耕地不足0.1亩的村民小组，经市政府批准办理撤组转户，有关手续由县（区）人民政府和公安、民政、人力资源社会保障等部门办理。

第三十一条【收回国有农用地的补偿】经批准收回国有农用地，参照征收农民集体所有同类土地的标准予以补偿。

第四章 法律责任

第三十二条【适用法律法规规章的处罚规定】对违反本办法规定的行为，法律法规规章已有处罚规定的，从其规定。

第三十三条【错误报告的法律责任】在征地补偿工作中，接受委托的测绘、价格、资产评估机构出具虚假或者有重大差错报告的，由相关管理部门依法责令限期改正，对机构和负有责任的人员给予行政处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条【侵占、截留、挪用征地补偿费的法律责任】侵占、截留、挪用征地补偿费和其他有关费用的，由上级人民政府、有关主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十五条【生效时间】 本办法自 年 月 日起施行。
2011年7月21日连云港市人民政府印发的《连云港市征地补偿暂行办法》（连政规发[2011]10号）同时废止。《连云港市征地补偿和被征地农民社会保障办法》（连政规发〔2014〕3号）中有关征地补偿规定与本办法不一致的，以本办法为准。在本办法公布之日后，经依法批准的征地补偿安置方案的项目，按照本办法执行。

附件：

1. 农村村民住宅补偿费标准
2. 其他地上附着物补偿标准
3. 青苗补偿费标准

附件 1 农村村民住宅补偿费标准

类别	等级	结构情况	补偿标准（元/平方米）
砖混	一级	层高 2.7-3.0 米，砖带基、满堂基础或带形基础，构造柱，层层圈梁，现浇楼梯，屋面有保温层，水、电、卫齐全。	1300
	二级	层高 2.7-3.0 米，构造柱，底圈梁，方套石或 240mm 砖墙，水、电齐全。	1200
	三级	层高 2.6-2.8 米，方套石或 240mm 砖墙，水、电齐全。	1050
砖木	一级	层高（檐高） 2.8-3.0 米，带形基础圈梁，方套石或 240mm 砖墙，木屋架，瓦屋面，水、电表、灯具齐全。	1200
	二级	层高（檐高） 2.6-2.8 米，毛石基础，毛石墙或 240mm 砖墙，木屋架，瓦屋面，水、电表、灯具齐全。	1100
	三级	层高（檐高） 2.4-2.6 米，毛石墙或 240mm 砖墙，简易屋架，瓦屋面，有电设施。	1000
简易房	一级	檐高 2.0-2.3 米，乱石墙或 120mm 砖墙，简易瓦屋面（石棉瓦），杂木或毛竹桁条，采光、通风，保温较差。	600
	二级	檐高 2 米以下，炉渣砖或土坯墙，毛竹桁条，常年潮湿，采光通风很差。	400

注：

- 1、表中所列房屋的层高（檐高）在规定的标准以外（3.6m 以内），每超出或低于 10cm，每平方米增加或减少 2%；层高超过 3.6m 的，每超出 10cm，每平方米增加 1%；檐高不等的按平均高度计算。房屋借山的，每借一山折减 4%；
- 2、因不同房屋建筑安装工程费用差异较大，对于特殊结构及与本表所列房屋结构、装饰装修（含附属设施）情况不一致的房屋，由评估机构根据房屋的具体情况另行测算。

附件 2 其他地上附着物补偿标准

类别	规格	单位	补偿标准 (元)	备注
用材树种 (意杨、柳榆、 泡桐、刺槐、 水杉等)	直径<10 厘米	亩	5600	合理种植密 度 300 株/亩 包含零星和 成片用材树 种 1.3 米高处计 算直径 防护林、特种用途林 分别按用材林补偿标 准的 2 倍和 3 倍补偿； 景观绿化树种按用材 树种补偿标准的 1.5~2.5 倍计算； 珍贵树种按用材树种 补偿标准的 1.5~2 倍 计算
	10≤直径<15 厘米	株	180	
	15≤直径<25 厘米	株	150	
	25≤直径<35 厘米	株	120	
	直径≥35 厘米	株	100	
果树 (桃、李、杏、 梨、樱、苹果、 山楂、核桃、 板栗、石榴等)	树龄≤3 年	亩	10000	
	3 年<树龄≤5 年	亩	20000	
	树龄>5 年	亩	30000	
葡萄	树龄≤3 年	株	40	合理种植密度 300 株/亩 大棚葡萄按照市场评估价格确定
	树龄>3 年	株	200	
桑树	树龄≤3 年	株	30	
	树龄>3 年	株	80	
茶园	种植年限≤3 年	亩	12000	
	3 年<种植年限≤5 年	亩	15000	
	种植年限>5 年	亩	20000	
			25	
花木			30	花木由产权人或经营者限期自行清 除或移植，并归其所有 盆栽花木不予补偿
竹林		平方米	200	
猪羊圈舍		平方米	150-280	

牛马圈舍		平方米	200-360		
禽舍		平方米	80-100		
农厕	砖砌（有顶盖）	平方米	500		
	砖砌（无顶盖）	平方米	300		
化粪池		只	300-600		
大棚	竹木架	平方米	7-12	大棚内作物按其对应补偿标准计算补偿费用	
	钢架	平方米	15-25		
围墙	土围墙		平方米	50	
	砖围墙	实砌（24厘米）	平方米	100-140	含基础、双面抹灰
		实砌（12厘米）	平方米	90-120	含基础、双面抹灰
		空砌（24厘米）	平方米	90-110	含基础、双面抹灰
	铁艺围墙			140-150	
道路场地	水泥场地		平方米	50-70	
	简易水泥地坪		平方米	30-50	
	砖地坪		平方米	30-50	
	水泥路面		平方米	90	
	沥青路面		平方米	80	
	石子灌浆路面		平方米	50-70	
	土路		平方米	30	
喷灌设施（自动、涵灌）		亩	1.2-2.4万		
精养鱼池土方（包括开挖费、运输费等）		立方米	18		
坟	水泥坟	单棺	座	3500-4000	就近免费迁入农村公墓补偿建坟费用和迁坟费用
		双棺	座	4500-5000	

	土坟	单棺	座	1500-2000
		双棺	座	2500-3000

注：

1. 上表中林木补偿指对成片林地的补偿，成片林面积不小于一亩。
2. 征占林地上的树木等附着物由所有者或经营单位限期伐除并归其收益或支配。
3. 果树、树木、苗圃、农作物等套种套植的，以补偿费用最高的一种地上附着物为主补偿，其他不再补偿。
4. 凡密植度小于合理密植株数的，依据实际评估结果确定补偿；密植度大于合理密植株数的部分，按本表合理密植株数乘以每亩补偿标准计算补偿费用。
5. 2021年《江苏省殡葬管理条例》第十四条的规定，因建设开发需要迁坟的，应当迁至公墓、骨灰堂安葬或者生态安葬。迁坟应当制定迁移补偿方案。2018年《连云港市政府关于进一步加强全市散葬乱埋治理工作的意见》（连政发〔2018〕58号）要求2020年重点完成县级以下公路两侧和集镇、村庄周边可视范围内，以及耕地、林地内坟墓的平迁治理工作。
6. 未列入本表内的树木及其他附着物，根据市场价格确定补偿标准。

附件3 青苗补偿费标准

类别	品种	标准（元/亩）
蔬菜	蔬菜	2900
粮食油料	（稻谷、小麦、玉米、豆类、薯类、花生、油菜等）	1500
菱藕	菱藕	3000

注：未列入本表内的类别及品种，根据市场评估价格确定补偿标准。