

# 诸暨市集体所有土地征收实施办法

(征求意见稿)

第一条 为加强土地征收管理，规范土地征收行为，切实维护被征地农村集体经济组织和被征地农民的合法权益，保障经济社会发展合理用地，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》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》《绍兴市征收集体所有土地管理办法》等法律法规及文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 市人民政府作为集体所有土地征收主体，负责组织全市集体所有土地征收工作。市自然资源和规划局负责本市集体所有土地征收管理，承担土地征收申请报批工作。

属地街道办事处、镇人民政府作为集体所有土地征收和补偿安置的具体实施单位，负责项目实施范围内的征收土地公告张贴、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置协议签订、被征地农民安置及征收后土地临时管护等工作。

市发改、公安、民政、司法、财政、人力社保、建设、交通运输、水利、农业农村、市场监管、综合执法、税务等有关职能部门，应当各司其职，协同做好集体土地征收补偿安置相关工作。

第三条 征收集体所有土地，须符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定情形。

其中，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内组织实施成片开发建设需要征收集体所有土地的，还应当按照国家有关规定编制土地征收成片开发方案。成片开发方案经依法批准后，方可依法实施土地征收。

第四条 为了公共利益需要，确需征收集体所有土地的，由市人民政府在依法完成征地前期工作后，提出征收土地申请，由国务院或省人民政府批准。

征地前期工作包括：征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、拟定征地补偿安置方案及发布、办理补偿登记、组织听证、公布征地补偿安置方案、签订征地补偿安置协议、落实相关费用等。

第五条 发布征收土地预公告。由属地街道办事处、镇人民政府在本单位和拟征收土地的行政村范围内张贴征收土地预公告，公告时间不少于十个工作日。征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查安排等内容。征收土地预公告应与征地范围红线图一同张贴。

预公告发布后，属地街道办事处、镇人民政府应加强监管。自征收土地预公告发布之日起（上级政府部门有明确规定的，则按上级有关规定执行），任何组织或个人不得在拟征收范围内抢栽抢种抢建，违反规定抢栽抢种抢建的，对抢栽抢种抢建部分不予补偿；在拟征收土地范围内暂停办理户口迁入、分户、房屋交易、翻（扩）建、装潢、核发营业执照、调整农业生产结构等不正当增加补偿费用的行为。

第六条 开展土地现状调查。属地街道办事处、镇人民政府应当组织开展拟征收土地的现状调查工作，并在给土地现状调查单位下达的调查任务通知书中明确具体调查要求，特别是对青苗的调查要求，须明确具体的品种、规格、密度、质量及是否正常种植、是否存在抢种抢栽现象等情况。土地现状调查应充分应用已有的不动产登记成果及土地承包权登记成果，查明土地的位置、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、数量等情况。涉及林地的，还需进一步按林地审批要求做好林业调查。

土地现状调查单位应当于预公告发布之日起三日内，会同属地街道办事处、镇人民政府或被征地村干部，运用航拍设备对拟征收地块进行摄像拍照，留存农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等现状影像资料。

第七条 开展社会稳定风险评估。属地街道办事处、镇乡人民政府或市人民政府指定部门应当组织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的社会稳定风险评估，确定风险点、提出风险防范措施和处置预案。在完成政法委备案后，将备案证书及社会风险评估报告报送至市自然资源和规划局。相关要求按照国家和省有关规定执行。

第八条 拟定征地补偿安置方案。市人民政府应当根据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力社保等有关部门和属地街道办事处、镇乡人民政府，以行政村为单位，分别拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

补偿方式和标准参照诸暨市人民政府最新公布的征地区片综合地价和征收集体土地地上附着物、青苗补偿标准执行。

属地街道办事处、镇乡人民政府向市自然资源和规划局提供被征地行政村上年度末耕地及其他农用地数量与公安部门按传统口径确认的农业人口数。市人力社保局向市自然资源和规划局提供被征地行政村已参加被征地农民养老保险人数。市自然资源和规划局对照上年度末国土变更调查数据或统计年报，核实被征地行政村耕地及其他农用地数量，合理确定被征地农

民养老保险参保人员数量。参保人员数量计算结果有小数的，向上取整数。

第九条 发布征地补偿安置公告。征收土地预公告期满后，由属地街道办事处、镇人民政府将拟定的征地补偿安置方案，在拟征收土地的镇乡（街道）和行政村范围内予以公告，听取被征地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的意见，公告时间不少于三十日。土地现状调查结果应与征地补偿安置方案一并公告。

征地补偿安置公告应包括以下内容：

1. 土地、房屋、青苗及其他地上附着物现状调查成果（附拟征收土地范围图）；
2. 征地补偿安置方案；
3. 告知听证权利；
4. 补偿登记方式和期限；
5. 异议反馈渠道；
6. 法律法规规定的其他事项。

公告期满后，实施单位应取得农村集体经济组织回执函，回执函中应包括征求意见情况。

若征地补偿安置方案发生变化，应当重新发布征地补偿安置公告。

第十条 办理补偿登记。拟被征收土地的所有权人和使用权人在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证书等材料，到公告指定的单位、地点办理补偿登记。

拟被征收土地的所有权人和使用权人在规定期限内未办理补偿登记的，相关信息按照土地现状调查公示结果确定。

第十一条 组织听证。农村集体经济组织及其成员或者其他与土地征收有利害关系的组织或者个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，可以向市人民政府提出。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。过半数被征地的农村集体经济组织成员(按人计算)认为征地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听证。

第十二条 公布征地补偿安置方案。征地补偿安置公告期满后，市人民政府根据法律、法规规定和征求意见、听证会等情况，确定征地补偿安置方案，由属地街道办事处、镇乡人民政府在拟征收土地的镇乡(街道)和行政村范围内予以公布通知。公布的内容应包括征地补偿安置方案、意见建议采纳情况等。

第十三条 签订征地补偿安置协议。市人民政府指定的部门或者镇乡人民政府应当依法与拟被征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

与被征收土地的所有权人签订征地补偿安置协议比例为100%，与被征收土地的使用权人签订协议的比例不得低于应当签订协议数90%。个别确实难以达成协议的，由属地街道办事处、镇乡人民政府建立台账，说明未签订征地补偿安置协议的具体情况及其保障其合法权益的措施，并报市自然资源和规划局备案；市人民政府应当在申请征收土地时，如实说明具体情况和采取的措施。

第十四条 落实有关费用。属地街道办事处、镇乡人民政府应当对拟征收土地的土地补偿费和安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿费用以及社会保障费用进行测算，及时落实有关费用，保证足额到位。

禁止侵占、挪用征地补偿费用和其他有关费用。

第十五条 申请征地报批。征地前期工作完成后，市人民政府应当及时提出土地征收申请，报有批准权的人民政府批准。申报材料按国家和省有关规定执行。

第十六条 发布征收土地公告。属地街道办事处、镇乡人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内将批准征地机关、批准日期、批准文号、征收土地用途、范围、面积等内容在拟征收土地的镇乡(街道)和行政村范围内予以公告。公告时间不少于十个工作日。

征收土地公告应与红线图或勘测定界图一同张贴。

市自然资源和规划局应当在征收土地公告期满后七个工作日内将被征地农民养老保险参保指标通知书下达给相应镇乡（街道），并抄送至人社局、财政局；参保指标有效期为1年，自指标通知书下达之日开始计算。镇乡（街道）收到被征地农民养老保险参保指标通知书后三个工作日之内通知到被征地行政村（居），同时负责指导、审核各村（居）集体经济组织确定参保人员名单。各村（居）集体经济组织在确定参保人员名单时，应按照“人地对应”原则，将被征收耕地和其他农用地的农户家庭中符合条件的成员优先作为参保对象。对规定期限内放弃参保而节余的指标，可优先调剂用于解决村集体经济组织内已被征地但尚未参保的成员。

**第十七条 实施土地征收。**属地街道办事处、镇人民政府应当自征收土地公告之日起六十日内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。被征收土地所有权人、使用权人应当按照征地补偿安置协议约定及时交付土地和腾退房屋。

**个别未签订征地补偿安置协议的，**由市自然资源和规划局牵头在土地征收公告之日起六十日内以市政府名义做出征地补偿安置决定。属地街道办事处、镇人民政府负责调查取证、

起草相关法律文书、做好法律文书送达、支付征收土地补偿费用等工作；市建设局负责拟定房屋征收补偿安置初步方案；市司法局配合做好合法性审查工作。征收土地补偿费用应在征地补偿安置决定作出之日起六十日内足额支付。

第十八条 交付土地。被征收土地所有人、使用人应当按征地补偿安置协议或征地补偿安置决定规定交付土地。已签订征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人未按照协议约定履行腾退土地和房屋的义务，经催告后仍不履行的，签订协议的市人民政府指定部门、镇乡人民政府或市人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。土地所有权人、使用权人在该书面决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由作出要求履行协议书面决定的行政机关依法人申请人民法院强制执行。

被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十九条 办理不动产注销或变更登记。土地征收批准后，不动产登记机构根据人民政府的要求或被征收权利人的申请，依法办理不动产登记；对全部征收的办理注销登记，对部分征收的办理变更登记。

第二十条 土地管护。被征收土地地块内安全、卫生、绿化等问题，在移交属地街道办事处、镇乡人民政府之前，由所在行政村经济合作社负责管理；移交后由属地街道办事处、镇乡人民政府负责管理，或者由市人民政府指定管理部门负责管理。对于市属国资企业回购的被征收土地，由国资企业负责地块内安全、卫生、绿化等问题，在地块未出让前可以规划实施临时停车场、临时绿化等临时设施，或者依法审批临时用地，做到地净环境美。

第二十一条 市自然资源和规划局要充分运用“阳光征迁”应用场景，全面实施土地征收工作全流程线上办理，指导并监督属地街道办事处、镇乡人民政府实施的征收流程，规范并审核街道办事处、镇乡人民政府提交的征收材料，保障并维护被征地农民的合法权益。

第二十二条 征地补偿费用及相关奖励费用应当按照农民集体资产管理相关规定管理和使用。被征地农村集体经济组织应当建立财务公开制度，对征收土地补偿费用的收取、分配、使用等事项，应当向村民公开，接受村民监督。

第二十三条 财政部门、审计部门应当加强对土地征收资金使用的监督管理，加强镇村两级财务审计，确保征收补偿资金不被侵占、挪用。

第二十四条 本办法有关期间的计算，依照民事诉讼法关于期间的规定执行。

第二十五条 本规定自 2025 年 X 月 1 日起施行。本市原已下发的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。上级有新规定的，按新规定执行。