

# 惠州市惠阳区集体土地征收与补偿实施细则

**第一条** 为进一步规范集体土地征收补偿工作，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《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府[2017]189号）（以下简称《暂行办法》）的规定，结合我区实际，制定本细则。

**第二条** 惠州市惠阳辖区内集体土地的征收与补偿适用本细则。

**第三条** 实行由市人民政府统一领导，区人民政府组织实施的征地工作体制，禁止任何组织或个人征地。相关部门和单位应明确责任、各司其职，履行好集体土地征收和补偿的工作职责。

## （一）区人民政府

1. 根据国家和省、市的有关规定，结合本区实际，采取有效措施，加强对征地工作的领导，落实有关政策，组织各方面的力量，依法、有效地实施本辖区内集体土地的征收与补偿工作；

2. 报市人民政府发布征地公告；

3. 根据国家、省、市有关规定完善征地工作细则；

4. 按时完成上级交办的征地工作，确保用地单位无障碍施工；

5. 对征地过程中遇到的问题，组织相关部门认真调查研究，依法协调处理；

6. 负责指导、监督被征地农村集体经济组织依法依规分配和使用征地补偿款。

## (二) 区国土资源部门

1. 拟订并发布征地预告；

2. 拟订征地公告、审核征地补偿安置实施方案，报区人民政府审批；

3. 负责建设用地的受理、审查，及报批工作；

4. 负责项目用地范围的地形现状测绘、出图及定界放桩，根据镇人民政府(街道办事处)权属调查结果及细划的村组界线，审核确定村组界线、征地面积，制作征地红线图；

5. 推行征地补偿安置信息公开，负责组织征地听证工作；

6. 书面通知规划建设、公安、工商、不动产、农业、林业等有关部门，自征地预告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理的事项；

7. 负责与被征地农村集体经济组织签订土地征收补偿协议书，支付征地补偿费；

8. 负责向用地单位发出预存征地补偿款通知及本级征地资金的请拨、税费的收缴、清算和拨付等工作；

9. 负责留用地指标核定，协助被征地农村集体经济组织办理留用地相关手续；

10. 负责征地政策法规的宣传、业务培训及督促检查工作，定期或不定期向区人民政府报告征地工作情况；

11. 负责统一委托评估、测绘工作。按规定建立评估、测绘等中介服务机构备选库，依法、择优选定入库机构，建立和完善入库机构的选定、考评、奖励、管理等机制，入库机构实行动态管理、优胜劣汰。土地征收项目的中介服务机构应当从备选库中选定。如财政部门需对评估机构出具的评估报告书进行审核的，按规定报送财政部门审核；

12. 对镇人民政府（街道办事处）土地征收与补偿业务的管理、检查和监督。

### （三）各镇人民政府（街道办事处）职责

各镇人民政府（街道办事处）按区人民政府的要求，在区人民政府的组织领导下，负责具体实施本辖区内集体土地的征收与补偿和清场工作。

1. 负责调查和核实拟征收集体土地的权属、地类和面积，调查和核实应安置人数。

2. 对拟征收集体土地上的地上附着物和青苗（包括需评估补偿的项目）的权属、种类、数量、结构、合法性等进行调查核实。对地上附着物和青苗进行丈量、清点、标图、拍照、登记造册，将补偿登记结果在被征地现场、被征地村集体所在地或村民聚居地张贴公示并审查确认和证据保全；

3. 地上附着物和青苗登记表应当由权利人、农村集体经济组织及镇人民政府（街道办事处）依法确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。镇人民政府（街道办事处）对地上

附着物和青苗清点、登记、确认、补偿的真实性和合法性负责；

4. 负责对用地红线范围进行权属调查，细划所涉村组的界线并审核其土地面积提交国土资源部门；

5. 会同被征地农村集体经济组织对用地现状进行录像记录及拍照，作为征地补偿的依据；

6. 负责宣传、动员被征地农村集体经济组织和权利人配合开展征地相关工作；

7. 负责编制征地补偿预算，拟订征地补偿安置实施方案并送区国土资源部门审核；

8. 负责组织辖区内被征地农村集体经济组织与区国土资源部门签订征地协议书；

9. 受国土资源部门的委托与被征收集体土地上房屋的所有权人签订房屋补偿安置协议书，并负责其他地上附着物和青苗补偿工作；

10. 负责预防和打击拟征收土地上违法抢种、抢建等行为；

11. 负责在当地村集体进行征地补偿登记表的公示，公示期限为7天。

12. 负责已征收土地的清场和管理，确保被征收土地净地移交入库或交付业主单位，土地移交后3个月内完成结算工作。

13. 监管被征地农村集体经济组织依法分配、使用征地补偿款，依法协调征地留用地的初步选址，向区住房和城乡建设、国土资源等有关部门提出留用地选址建议，协助被征地农村集体

经济组织办理留用地的相关手续；

14. 负责做好被征地农民养老保障对象的审核工作。

（四）发展改革、教育、公安、民政、司法、财政、人力资源和社会保障、环保、住房和城乡建设、水务、农业、林业、审计、国资、工商、城管执法、法制、公用事业、园林、房管、代建、税务等有关部门应当按照各自职责协同实施《暂行办法》和本细则。

**第四条** 区人民政府应当建立由区国土资源、民政、财政、司法、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、农业等部门组成的征地补偿争议调解机构，负责及时调处征地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、农民及提前权利人的合法权益，确保征地补偿行为合法、公平、公正。

**第五条** 区人民政府应当设立由区国土资源、民政、财政、人力资源和社会保障、农业、审计等部门组成的征地监管机构，负责对年度内征地范围、程序、补偿与安置标准、补偿费用的分配、有关部门落实被征地农民社会保障等情况进行监督检查，及时纠正和查处征地工作中损害被征地农民利益的行为，保障被征地农民的合法权益。

**第六条** 《暂行办法》第十六条第三款所称依法通过公证等方式确认，应当由区司法局公证处配合公证的相关工作。

**第七条** 《暂行办法》第十九条所称在征地过程中形成的边角地、夹心地，规定每个项目予以补偿的边角地、夹心地的面积总和不得超过本项目征地总面积的3%，每块夹心地、边角地的面积不得超过5亩。

农村集体经济组织收到边角地、夹心地补偿款后，应当将土地交付征地方使用，完善有关征地手续后转为国有土地。如果征地方暂时不使用该边角地、夹心地，可由原农村集体经济组织使用，但当征地方或区人民政府需要使用该土地时，不再对地上附着物和青苗进行补偿。

**第八条** 惠阳区的土地清场和管理费（不含房屋的清拆费）为每亩5000元，列入征地成本。

土地清场和管理费使用范围包括：

1. 督促权利人在规定时间内处理已补偿的地上附着物和青苗；
2. 对已征收集体土地进行清场清表，确保符合净地移交要求；
3. 对已征收集体土地的管理，供地之前不得被任何人占用；
4. 与土地清场和管理相关的其他费用。

清场后土地需要围蔽管理的，由镇人民政府（街道办事处）实施，围蔽费用由镇人民政府（街道办事处）根据实际需要向区国土资源部门申请拨付，纳入供地成本。

**第九条** 惠阳区土地征收项目的征收工作经费按以下范围和比例分配：

区国土资源分局 20%；国土资源所 10%；镇人民政府（街道办事处） 50%；村委 20%。

征收工作经费由区征地中心根据土地征收项目的征地工作进度向各使用单位支付。国家重点项目另有规定的按规定执行。

征收工作经费的使用范围包括：

1. 用于进村入户进行土地征收相关法律法规、政策宣传和思想动员等群众工作的费用开支；
2. 用于征地工作需聘请临时工作人员的工资、加班补贴；
3. 用于征地期间，征地工作人员的误餐等费用支出；
4. 征地工作中的日常办公支出、办公设备购置、交通设备购置及交通费用；
5. 征地工作中的治安巡逻经费及治安设备购置经费；
6. 协调与征地工作有关的经费支出；
7. 与征地有关的其他业务费用支出。

征收工作经费使用应当遵循严格审批、合理支出、专款专用的原则。

**第十条** 《暂行办法》第三十三条所称留用地折算货币补偿标准，根据我区土地市场实际情况、留用地规划用地功能情况，通过委托有资质的评估公司对留用地折算货币补偿标准进行综合评估得出。补偿标准按照本细则附件 2 执行。

**第十一条** 《暂行办法》第四十条所称住宅房屋是指有建筑基础，有完好的外墙和屋盖，层高在2.2米以上，已安装门、窗、水、电等设施设备，具备居住使用条件的永久性建筑物。

惠阳区根据被征收集体土地上住宅房屋的具体情况，住宅房屋分类如下：

（一）有土地使用证和房产证的住宅房屋。

（二）只有《土地使用证》或房产证的住宅用房。

（三）有原《建设用地批准书》和《规划许可证》的住宅用房。

（四）有原镇人民政府（街道办事处）依法颁发的《建房许可证》等建房批准文件的住宅房屋。

（五）历史形成的没有相关手续的房屋，由权利人申请，经村民委员会、村小组调查核实（核实材料必须由村民委员会、村小组负责人签名并加盖公章）并在房屋所在村组公示7天以上，如无异议，由住房和城乡建设部门会同土地行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）认定，可参照合法建筑补偿的住宅房屋。

**第十二条** 《暂行办法》第四十条第五款所称无房屋产权证件的住宅房屋（包括超过房屋产权证件证载面积部分的住宅房屋）的认定办法：

由权利人申请，经村民委员会、村小组调查核实并由村民委员会、村小组负责人签名和加盖公章后，在房屋所在村民委员会、



村小组公示 7 天以上，如无异议，报区住房和城乡建设部门会同区国土资源部门、镇人民政府（街道办事处）认定后给予补偿。

经认定为不可参照合法建筑补偿的住宅房屋一律不予补偿。  
违法建筑一律不予补偿。

**第十三条** 《暂行办法》第四十三条所称一次性签约补助，应当按照符合居住使用条件的被征收集体土地上永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米补助金额为本征地项目安置房评估单价的 20%。计算一次性签约补助的建筑面积应当按照《暂行办法》的限制条件规定。

**第十四条** 《暂行办法》第四十七条所称安置房置换实施办法，具体规定如下：

（一）应安排宅基地但没有安排宅基地的住宅房屋置换办法：

1. 以被征收集体土地上的住宅房屋价值补偿（包含房屋所占用的宅基地）和一次性签约补助总额，与所选择安置房的评估价值等值置换。

2. 被征收集体土地上的房屋所有权人，应当按等值置换计算出的安置房屋建筑面积，选择建筑面积最接近的安置房，并且应当符合以下条件：

（1）实际选择安置房的建筑面积不得大于被征收集体土地上房屋证载建筑面积或实测建筑面积 10 平方米以上；

(2) 实际选择安置房的建筑面积不得大于等值置换计算出的安置房建筑面积 10 平方米以上。

(二) 《暂行办法》第四十条所称第(一)、(二)、(三)、(四)类住宅房屋的置换办法:

1. 以被征收集体土地上的住宅房屋价值补偿(包含房屋所占用的宅基地)和一次性签约补助总额,与所选择安置房的评估价值等值置换。

2. 独栋房屋证载建筑面积小于 360 平方米而实际建筑面积达到或超过 360 平方米的,最多可置换建筑面积 360 平方米的安置房。

没有证载建筑面积的住宅房屋和《暂行办法》第四十条第(五)类住宅房屋经认定可参照合法住宅房屋补偿的,以被征收集体土地上的住宅房屋价值补偿(包含房屋所占用的宅基地)和一次性签约补助总额,与所选择安置房的评估价值等值置换,但独栋房屋最多可置换建筑面积 360 平方米的安置房。

**第十五条** 征地实施单位应当与被征收集体土地上的房屋所有权人计算、结清被征收集体土地上的房屋与安置房屋的差价。以同一评估时点的被征收集体土地上的房屋补偿总额与所选择安置房屋评估价值计算,当被征收集体土地上的房屋补偿总额少于安置房屋的评估价值时,被征收集体土地上的房屋所有权人应当向征地单位补足差价;当被征收集体土地上的房屋补偿总额高于安置房屋的评估价值时,高出部分由征地单位以货币方式补

偿被征收集体土地上的房屋所有权人。

**第十六条** 《暂行办法》第四十八条第八款所称安置房建设，应当根据就近原则选址建设安置房，区住房和城乡建设部门会同镇人民政府（街道办事处）落实安置房建设用地选址。区代建局或者镇人民政府（街道办事处）负责建设。建设资金纳入建设项目资金预算。

安置房建设用地为国有划拨住宅土地。被征收集体土地上的住宅房屋进行置换后取得的安置房，应按有关规定补交地价和缴交有关税费后方可进入市场交易。

安置房应当经有关部门按照国家房屋建筑工程竣工验收规定验收合格后交付。

安置房交付标准可以为具有基本装修、符合居住使用条件的简装房，也可以为毛坯房。

简装房交付后，被征收集体土地上的房屋所有权人即可入住。

毛坯房交付的，简装房的装修费用折算货币补偿给被征收集体土地上的房屋所有权人。

安置房交付时间在签订《集体土地上房屋征收补偿安置协议》时约定，由镇人民政府（街道办事处）与被征收集体土地上的房屋所有权人完成交付手续。

安置房的住宅专项维修资金由镇人民政府（街道办事处）报请区人民政府，经区人民政府同意后，镇人民政府（街道办事处）

按照有关标准支付，该款项纳入征地成本。

**第十七条** 惠阳区建设项目集体土地及地上房屋征收补偿安置实施办法按照本细则附件 3 执行。

**第十八条** 《暂行办法》第四十九条、第五十一条所称房屋市场租金，根据我区房屋市场实际情况，通过委托有资质的评估公司对房屋市场租金进行综合评估得出。补偿标准按照本细则附件 4 执行。

**第十九条** 《暂行办法》第五十二条所称征地预告发布之前主体工程已完工但尚未全面建成的框架、混合、砖瓦结构的住宅房屋，如属被征收集体土地所在村的村民所有且符合“一户一宅”的，由权利人申请，经村、组调查核实并由村、组负责人签名和加盖公章后，在房屋所在村组公示 7 天以上，如无异议，报住房和城乡建设部门会同国土资源部门、镇人民政府（街道办事处）认定。经依法认定可参照合法建筑给予补偿的，参照国有土地上房屋评估其市场价值并相应扣除土地出让金及其他费用后给予补偿。可以给予一次性签约补助，也可以根据等值置换原则和本细则第十条的安置房置换办法置换安置房，但不给予过渡期安置补助和限时搬迁奖励。

经认定不可参照合法建筑补偿的一律不予补偿。

**第二十条** 《暂行办法》第五十八条所称未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准，根据我区土地市场实际情况，通过

委托有资质的评估公司对未建设或者仅建有房屋基础的宅基地进行综合评估得出。补偿标准按照本细则附件 5 执行。

**第二十一条** 本细则施行前已发布征地预告并已部分实施征地的项目，区国土资源部门根据有利于征地工作的原则，提出按原规定实施或者按《暂行办法》实施的意见，报区人民政府批准后实施。

**第二十二条** 本细则附件——留用地折算货币补偿标准、房屋市场租金分析报告、未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准，将根据我区发展变化的土地（房屋）市场适时调整，调整后报区人民政府批准后实施。

**第二十三条** 本细则自印发之日起施行，有效期 3 年。区人民政府过去制定的有关规定与本细则不一致的按本细则执行。

附件：1. 惠州市集体土地征收与补偿暂行办法（惠府  
[2017]189 号）

2. 惠阳区留用地折算货币补偿价格表

3. 惠阳区建设项目集体土地及地上房屋征收补偿安置工作方案

4. 惠阳区房屋市场租金分析报告

5. 惠阳区集体未建设宅基地货币补偿价格表