

关于修订《广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知》（增府规〔2018〕2号）的起草说明

为进一步规范我区征收农民集体所有土地工作，维护被征地农村集体经济组织、农民和青苗、房屋、地上附着物权属人等相关权利人的合法权益，保障我区征地补偿安置工作有序进行，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》《广东省土地管理条例》《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）等有关规定，结合增城区实际情况，广州市规划和自然资源局增城区分局牵头组织开展《广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知》（增府规〔2018〕2号，以下简称“2号文”）全面修订工作，现将修订情况说明如下：

一、修订背景

（一）“2号文”于2018年10月24日正式印发实施，现已期满，征收集体土地补偿安置工作关系到相关权利人的切身利益，关系到社会经济稳定健康发展，关系到增城区发展新质生产力土地要素保障，必须依法审慎稳妥有序推进“2号文”修订工作，制定新征收补偿办法。

（二）2019年后颁布的《土地管理法》《土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广州市人民政府办公厅

关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）等上位政策对集体土地征收提出新的要求，特别是对征地程序、征收补偿等方面与“2号文”存在一定偏差，叠加机构改革的影响，使“2号文”部分条款的合法性、协调性受到影响，亟需对上位政策有关规定进行承接和细化。

（三）“2号文”在制定时主要根据当时的经济发展形势，经过5年发展，增城区集体土地征收环境已发生较大变化，部分补偿标准已不能满足实际工作需求，政策出发点与实际工作中的做法存在一定差异，现有政策的合理性、可操作性相对降低，必须适应经济发展现状予以修订完善。

二、主要修订内容

本次修订以“2号文”为基础，按照衔接上位法、遵循经济发展、“拆一补一”等原则，对征收原则、征地程序、补偿方式、补偿标准、安置要求、安置标准、奖励标准、政策衔接等内容进行修改完善，形成《增城区征收集体土地补偿办法》（征求意见稿，以下简称《办法》）。

《办法》共12章66条，主要围绕“总则”、“征收土地程序”、“土地补偿、安置补助”、“青苗补偿”、“地上附着物补偿”、“被征地农民养老保障”、“留用地安置”

“住宅房屋补偿”、“住宅房屋安置”、“非住宅房屋补偿”、“奖励措施”和“附则”等章节展开阐述，同时制定了土地征收补偿标准相关的附件。

（一）总则

本部分主要响应上位政策、机构改革、事权下放相关变化，主要内容：一是明确征收土地的原则，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障；二是修改并明确各部门及镇街的职责分工，使其各负其责、通力配合，共同做好征地补偿、安置和社会保障工作；三是强调对特殊区域的保护，尽量避开文物古迹、古树名木、历史建筑、历史风貌区等应当予以保护的区域。

（二）征收土地程序

本部分根据上位政策的变化对集体土地征收程序予以细化和明确，主要内容：一是明确在征收土地申请前，应当完成征收土地预告、土地现状调查及结果确认、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、征收土地补偿登记、测算并落实有关费用、签订征地补偿安置协议等前期工作。二是明确在征收土地预告发布后，要做好征地范围内现状调查和资料保存，强调镇街要采取巡查等措施控制抢栽抢建和改变房屋用途等行为。三是强调土地补偿费、安置补助费、青苗、房屋及地上附着物等的补偿费用和被征地农民社会保障费用实行预存等制度，保障征地补偿足额落实到位。四是强调征收土地补偿费用应当在征收土地公告期满之日起三个月内依法及时足额支付到位，并提出镇街可以结合实际情况将征收土地补偿费用预付给被征地的所有权人、使用权人及相关权利人，保障征地补偿及时兑现。五是强调被征收人应当

按照征地补偿安置协议及时交出土地，特别是要配合做好土地权证的注销（变更）登记。

（三）土地补偿、安置补助、青苗补偿

本部分主要阐述土地补偿、安置补助的补偿对象、补偿标准，主要内容：一是明确土地补偿费和安置补助费的补偿对象为土地所有权人。二是明确土地补偿费和安置补助费补偿标准按照征收农用地区片综合地价执行。三是明确地上无房屋的居住用途建设用地和非居住用途建设用地的补偿方式和标准。四是明确夹心地、边角地、插花地的补偿方式、补偿标准、范围限制等。

（四）青苗补偿

本部分主要阐述青苗补偿的补偿对象、补偿标准，主要内容：一是明确青苗的补偿对象为其所有权人。二是沿用“2号文”，确定青苗补偿标准按照“综合包干”或“实地清点”两种方式之一确定。

（五）地上附着物补偿

本部分对土地征收中的地上附着物范围进行界定并明确补偿标准，主要内容：一是明确《办法》所称地上附着物是指除房屋以外的房屋附属物及其他土地附着物，并分别界定房屋附属物和其他土地附着物的概念。二是明确房屋附属物和其他土地附着物补偿方式，房屋附属物补偿只能按照“实地清点计价”确定，其他土地附着物补偿按照“综合包干”或“实地清点”确定，在避免重复补偿的同时保障所有

权人的合法权益。三是特别强调要合理安排金塔、坟墓等迁移，统筹规划区域性骨灰楼堂和公墓并做好建设和管理。

（六）被征地农民养老保障

本部分主要内容是明确要保障被征地农民的长远生计，按照国家、省、市有关征地社保政策落实被征地农民养老保障。

（七）留用地安置

本部分对征收土地留用地在按照省、市留用地政策执行的基础上，对增城区的具体做法进行调整。主要内容：一是对被征收村（联社）或村民小组（社）单个项目被分配的留用地面积小于5亩的，留用地原则上采取货币补偿，在保障村集体权益的同时有效减少闲置低效留用地数量。二是对留用地采用折算货币补偿的给予鼓励。三是明确留用地置换物业的标准。四是实施未兑现留用地补偿，明确标准和时限。

（八）住宅房屋补偿

本部分明确房屋征收补偿包括房屋基准补偿、房屋区位补偿、搬迁补助，主要内容：一是明确住宅房屋基准补偿由补偿基准和补偿面积相乘所得，其中补偿基准按照经评估测算的集体土地上房屋补偿基准执行，补偿面积根据房屋的实测建筑面积结合权属证书、“一户一宅”等情况确认，明确超建部分的补偿标准，同时明确不予补偿的情形。二是明确住宅房屋区位补偿由房屋区位补偿标准和房屋区位补偿面积相乘所得，并明确相关标准。

（九）住宅房屋安置

本部分对住宅房屋安置的准入要求、安置对象、安置方式、安置标准进行明确的规定。主要内容：一是明确被征收住宅房屋（含已批未建宅基地）属于被征收行政村范围内唯一住宅，且符合相应资格的才能作为安置对象，每个安置对象仅享受一次安置，避免重复安置。二是将安置对象划分为三类，包含“本村集体经济组织成员”“非本村集体经济组织成员的本村户籍村民”“通过继承、分配等方式合法取得住宅房屋的原本村户籍村民”。三是明确唯一住宅的概念和认定和程序。四是明确安置方式包含复建安置、产权调换或货币安置，其中复建安置包含宅基地安置、住宅复建安置，宅基地安置必须符合国家和省、市、区规定的宅基地申请资格条件。五是明确不同安置方式的具体安置标准。

（十）非住宅房屋补偿

本部分明确非住宅房屋补偿包含房屋基准补偿、搬迁补助、停产停业损失补偿。主要内容是非住宅房屋基准补偿由房屋补偿基准和房屋补偿面积相乘所得，房屋补偿基准按照经评估测算的集体土地上房屋补偿基准执行，房屋补偿面积结合发证情况和建设时间确定，同时明确历史建筑和不予补偿的情形。

（十一）奖励措施

本部分明确了被征收人配合集体土地征收的奖励措施和标准，征收集体土地被征收人积极配合完成征地相关手续

的、房屋的所有权人按各时间节点完成交付宅基地和房屋的，按照相应标准予以奖励。

（十二）附则

本部分明确了相关争议处置和政策衔接，主要内容：一是明确征收补偿安置中产生的争议，由争议各方协商解决，协商不成的，由属地镇（街）作出裁决。二是明确具体征地项目对《办法》的适用规定和特殊情况的处理。最后明确文件实施时间、实施期限和废止事项。