



凤台县人民政府 关于印发《凤台县征收集体土地 补偿安置办法》的通知

凤政〔2022〕30号

经济开发区管委会，各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属机构，各有关单位：

《凤台县征收集体土地补偿安置办法》已经十八届县人民政府第7次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

凤台县人民政府

2022年10月19日



凤台县征收集体土地补偿安置办法

第一章 总则

第一条 为规范征收集体土地补偿安置工作，保障城乡建设顺利进行，维护土地权利人和被征收人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国行政强制法》、《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》、《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号）、《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（淮府〔2020〕81号）和《淮南市人民政府关于印发淮南市政府征收集体土地补偿安置办法的通知》（淮府〔2021〕79号）等相关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内征收集体土地（以下简称“征地”）的补偿安置，适用本办法。国家和省投资建设的交通、能源、水利等工程项目，国家和省对征地补偿安置有特别规定的，从其规定。

第三条 县政府领导本行政区域内的征地补偿安置工作，统筹、协调、处理征地补偿安置工作中的重大问题。



县自然资源和规划、财政、农业农村、人力资源和社会保障、公安、住房和城乡建设等部门按照各自的职责协同做好征地补偿安置相关工作。各乡镇人民政府为征地补偿安置机构，负责组织实施辖区内征地补偿安置工作。

第四条 县政府组织县自然资源和规划、财政、农业农村、人力资源和社会保障、公安、住房和城乡建设等有关部门和各乡镇人民政府，定期研究征地补偿安置工作中的问题。

第二章 征地的一般程序

第五条 征地的批准前程序

（一）征收土地预公告。需要征收土地，县政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，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。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡镇和村、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。

（二）土地现状调查。土地现状调查应当查明土地的位置、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。调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认，被征地的集体经济组织成员不能到现场确认的，由征地补偿安置机构、集体经济组织代表和村民小组负责人等现场确认。

（三）开展社会稳定风险评估。社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估应当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，评估结果是申请征收土地的重要依据。

（四）拟定征地补偿安置方案。县政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源和规划、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案拟定后，应当在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内公告，公告时间不少于 30 日。征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式、时限和异议反馈渠道等。

（五）组织听证。多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，县政府应当组织听证。

（六）签订征地补偿安置协议。县政府根据法律、法规规定



和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门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。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县政府应该在申请征收土地时如实说明。

（七）申请征收土地。县政府完成《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定的征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定报有批准权的人民政府批准。

第六条 征地批准后实施

（一）发布征收土地公告。征收土地申请经依法批准后，县政府应当自收到批准文件之日起 15 个工作日内在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排。

（二）交付被征收的土地。被征地的农村集体经济组织和农户应当自征地各项费用付清之日起 30 日内交付土地。

（三）对个别未达成征地补偿安置协议的，在征收土地申请经依法批准后，县政府作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。其主要程序为：

1. 下达征地补偿安置决定书。
2. 被征收土地权利人在法定期限内不申请行政复议或者提



起行政诉讼，又在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋及其他地上附着物的，法定期限届满（6个月）后下达履行征地补偿安置决定催告书。

3. 催告期限届满（10日）后申请法院强制执行。

4. 以上文书，由征地补偿安置主体统一制作，征地补偿安置机构依法承办并送达。

5. 行政复议或行政诉讼另有结论的从其决定或裁判。

第七条 自征收土地预公告发布之日起，暂停办理涉及征地范围内的下列事项：

- （一）审批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）办理入户、分立户，因婚姻、出生、士兵退伍、刑满释放等情况入户或者恢复户口的除外；
- （四）核发工商营业执照；
- （五）办理房屋过户；
- （六）办理土地流转；
- （七）变更土地用途、房屋用途；
- （八）其他依照法律法规和有关规定不得办理的事项。



第三章 征收补偿和安置

第八条 征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。

土地补偿费和安置补助费标准按照安徽省人民政府制定公布的区片综合地价执行。

地上附着物和青苗补偿费标准按淮南市人民政府公布的标准执行。

第九条 征收集体土地上房屋的补偿，实行货币补偿和房屋产权调换方式补偿。

被征收人可以选择货币补偿，符合条件的也可以选择房屋产权调换。被征收人应与征地补偿安置机构签订征收房屋补偿协议，明确补偿方式等内容。

征收房屋补偿协议文本由县自然资源和规划局制定。

第十条 被征收房屋的合法性认定

（一）有“集体土地使用证”、“房屋权属证书”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“不动产权证”或其他合法建房手续的，且符合一户一宅政策的，视为合法建设房屋。

（二）前款规定以外的房屋，认定为不合法建设房屋，其占用土地的属性以现状为准。

第十一条 被征收房屋用途和建筑面积的认定



按被征收户（单位）持有的“集体土地使用证”、“房屋权属证书”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“不动产权证”等有效证件载明的用途和面积为准。

第十二条 货币补偿安置

（一）认定为合法性房屋的，按照淮府〔2020〕81号文件规定标准执行。人均不足30平方米（含30平方米）的按人均30平方米给予货币补偿。

（二）认定为不合法房屋的，且同时在本县区域内不拥有合法房屋的，被征收户房屋面积人均不足30平方米的按30平方米计算，人均40平方米以下（含40平方米）的，按照淮府〔2020〕81号文件规定标准执行；人均40至60平方米（含60平方米）之间部分，按照淮府〔2020〕81号文件规定标准的80%进行补偿；人均60至100平方米（含100平方米）之间部分，按照淮府〔2020〕81号文件规定标准的60%进行补偿；人均超出100平方米部分不予补偿。

（三）对于被征收户（单位）既有合法房屋，又有不合法房屋的，合法房屋按照淮府〔2020〕81号文件规定标准据实补偿。合法房屋不足40平方米的，从不合法房屋中补足到40平方米，按照淮府〔2020〕81号文件规定标准据实补偿。扣除面积不再计入不合法房屋面积予以补偿。不合法房屋的补偿，人均60平



平方米（含 60 平方米）以内的，按照淮府〔2020〕81 号文件规定标准的 80%进行补偿；60 至 100 平方米（含 100 平方米）之间部分，按照淮府〔2020〕81 号文件规定标准的 60%进行补偿；人均超出 100 平方米部分不予补偿。

第十三条 非本集体经济组织成员在被征地集体经济组织的土地上建设或购买房屋，已办理用地和规划建设审批手续的，由乡镇人民政府组织有关部门审查认定后，参照本办法第十二条给予货币补偿，不予产权调换；未办理用地和规划建设审批手续的按违法建设处理。

非本集体经济组织成员和拥有宅基地的本集体经济组织成员依法继承房屋的，所继承房屋参照本办法第十二条给予货币补偿，不予产权调换。

原被征地集体经济组织成员转为城镇居民前，在合法拥有的宅基地范围内建设的房屋，按本办法第十二条规定采取货币补偿方式，不予产权调换。

第十四条 产权调换安置补偿

（一）认定为合法性房屋的，按人均 40 平方米进行安置（合法房屋人均面积不足 30 平方米的按 30 平方米计算），合法房屋人均面积在 30 平方米与 40 平方米之间的，产权调换不足 40 平方米的差额面积按建安成本价购买；安置房人均面积超出 40 平

平方米部分，由被征收户按市场价购买。被征收户房屋面积超出人均 40 平方米部分，按照淮府〔2020〕81 号文件规定给予货币补偿。被征收户子女年龄满 18 周岁且未婚的，在安置政策上除享受产权调换安置面积外，可以按建安成本价购买 40 平方米安置房。

（二）认定为不合法房屋的，且同时在该征收区域外不拥有合法房屋的，按人均 30 平方米（不足 30 平方米的按 30 平方米计算）进行产权调换安置；安置房人均面积 30 平方米至 40 平方米（含 40 平方米）之间部分，由被征收户按安置房建安成本价购买；安置房人均面积超出 40 平方米部分，由被征收户按市场价购买。被征收户房屋面积超出人均 30 平方米的，按本办法第十二条第（二）款规定的标准给予货币补偿。

（三）对于被征收户（单位）既有合法房屋，又有不合法房屋的，合法房屋按本条第（一）款规定，进行补偿安置。不合法房屋实行货币补偿，按本办法第十二条（三）款规定的标准给予货币补偿。

（四）产权调换安置的房屋应遵循房屋价值先高后低原则进行调换，不得以次房进行产权调换、主房实行货币补偿。

第十五条 申请房屋产权调换的，征地补偿安置机构应按被征收人户籍人口数计算，按照每人每月 280 元的标准支付过渡期



内的临时安置费。只有 1 人户，按照每月 500 元支付过渡期内的临时安置费。周转房一般由被征收人自行解决。过渡期内的临时安置费支付到交付安置房为止，搬家费每户 800 元。

第十六条 住房特困弱势群体的安置

对住房特困弱势群体的住房安置由征地补偿安置机构组织相关部门调查确认，公示无异议，上报征地补偿安置机构审定。可按人均面积 30 平方米或户型面积 60 平方米进行安置。超出应享受房屋产权调换户型面积标准的，按安置房建安成本价购买。

第十七条 实行房屋产权调换安置，对签订协议的前 30% 户按照“先签订协议、先选房”的原则进行，余下 70% 的安置户采用摇号选房的方式进行，具体调换事宜，由征地补偿安置机构根据征收补偿安置方案实施。

第十八条 房屋产权调换安置分户的年龄条件

（一）年龄的计算日期以征地补偿安置方案公告发布之日为准；

（二）被征收户子女年龄满 18 周岁未婚的，可享受分户条件。

第十九条 房屋产权调换安置户口条件

在被征收地具有集体土地使用权或房屋产权的常住人口，常住人口认定的截止日期为征地补偿安置方案公告发布之日，常住

人口认定以当地公安部门登记档案为准。

有下列情形之一的，每户可增加 1 人计算安置的住房面积：

（一）被拆迁人原领取独生子女父母光荣证且未继续生育子女的。

（二）被拆迁人已婚尚未有子女的。

第二十条 征收土地预公告发布后夫妻办理离婚手续的，不予认定分户。具有下列情形之一的，可以享受产权调换安置及分户政策：

（一）农村村民一户只能拥有一处住宅。夫妻双方只能享受一次房屋产权调换安置政策；

（二）原属被征收地的常住人口且具有集体土地使用权或房屋产权的，因上学、参军户口外迁且未婚人员；因服刑等原因户口外迁人员；

（三）本集体经济组织成员且为常住人口；

（四）国家政策性移民迁入的常住农业人口。

第二十一条 具有下列情形之一的，不予列入房屋产权调换安置对象：

（一）长期租赁居住在被征收地的人员；

（二）在被征地经济组织没有承包地，没有合法的宅基地及住房，不享受集体经济组织成员应享受的权利，不承担集体经济



组织义务的人员；

- (三) 历次征地已安置人员；
- (四) 私自买卖房屋，无宅基地使用权的；
- (五) 在正式补偿安置协议签订前已死亡的人员；
- (六) 法律和政策规定不应列为住房安置对象的人员。

第二十二条 申请产权调换安置及分户的，应向征地补偿安置机构提交下列资料：

- (一) 户口本原件、复印件及身份证原件、复印件；
- (二) 集体土地使用证原件及复印件；
- (三) 婚姻证明；
- (四) 上学、参军、服刑等外迁人员，学校、部队、公安部门出具相关证明材料；上学、参军人员，学校、部队还须出具未婚证明材料；
- (五) 分户后房屋面积确认证明。

属特困弱势群体及个案研究的，应有调查认定及公示证明和征地补偿安置机构研究意见。

第二十三条 已享受安置房的，需要一户一档建立档案资料，由征地补偿安置机构及村（社区）逐一汇总留存。相关行政主管部门要按照各自职责建立核查、比对系统。该户上其他任何人不得以单独、挂靠、合并等方式再次享受安置房。



针对住房特困弱势群体及特殊群体安置，需个案研究的问题，由村支两委按“四议两公开”程序研究后，报征地补偿安置机构集体研究决定。

第四章 非住宅房屋的征收补偿和安置

第二十四条 征收集体土地上工业、商业、仓储、办公等用途的房屋，依法办理了用地和规划建设审批手续的，符合淮府〔2020〕81号文件补偿范围的，按照淮府〔2020〕81号文件标准补偿，不在淮府〔2020〕81号文件补偿范围的由征地补偿安置机构与被征收人共同委托有评估资质的评估机构进行评估后，给予货币补偿。

第二十五条 因征收合法的房屋造成被征收人停业、停产等损失的，征地补偿安置机构应当向被征收单位支付停产、停业损失补助费。停产、停业损失补助费标准：商业用房每月每平方米40元；工业、仓储、办公用房等每月每平方米20元，均按6个月计算。生产设备搬迁的，给予一定的设备搬迁费，由征地补偿安置机构与被征收人协商确定；协商不成的，由征地补偿安置机构与被征收人共同组织搬迁，费用由征地补偿安置机构支付。

未经批准建设用于工业、仓储、商业、办公等房屋，由征地补偿安置机构组织有关部门调查认定后，依法作出处理。

第五章 奖惩

第二十六条 对在征地补偿安置机构规定的时间内，将房屋腾空交给征地补偿安置机构拆除的，每户奖励 1.6 万元；超过规定的时间 1 个月内，将房屋腾空交给征地补偿安置机构拆除的，每户奖励 1 万元；超过规定的时间 2 个月内，将房屋腾空交给征地补偿安置机构拆除的，每户奖励 0.6 万元。超过规定的时间 2 个月，未将房屋腾空交给征地补偿安置机构拆除的，没有奖励，将依法拆除。

第二十七条 有下列情形之一的，依法追究相关责任人员的行政责任；构成犯罪的，移送司法机关追究其刑事责任：

- （一）违反规定进行征地补偿安置的；
- （二）在征地补偿安置中，弄虚作假、冒名顶替骗取有关费用的；
- （三）侵占、截留、挪用、贪污征地补偿费用的；
- （四）国家机关工作人员在实施征地补偿安置工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的；
- （五）阻挠、破坏征地工作，妨碍国家工作人员依法执行公务的。

第六章 附则

第二十八条 县政府组织审计等相关部门对征收土地的征地补偿费用管理使用情况进行监督审计,每年组织相关部门对当年度征地补偿安置情况进行审查。

第二十九条 征地补偿安置中安置房建设、分配和管理按相关规定执行。

第三十条 本办法自发布之日起施行,由县自然资源和规划局负责解释。《关于印发凤台县集体土地房屋征收补偿安置暂行办法的通知》(凤政〔2012〕26号)同步废止。

本办法实施前,已公布征地补偿安置方案和土地征收方案的,仍按原方案的规定执行。

本办法实施前,已经征地补偿安置的,不再重新处理。