

- 土地征收流程图示解
- 土地征收补偿标准
 - 全国性土地征收补偿标准的相关规定
 - 各地土地征收补偿标准的相关规定
- 土地征收补偿案例解析
- 土地征收相关法律法规

新、全、精

——本书在手，补偿标准自通

土地征用

补偿标准与案例



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

房屋拆迁实务指导丛书

4

土地征用 补偿标准与案例

本书编写组/编



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地征用补偿标准与案例/法律出版社法规分社编.
北京:法律出版社,2005.6 (2006.6 重印)

(房屋拆迁实务指导丛书)

ISBN 7-5036-5687-5

I. 土… II. 法… III. 房屋拆迁—土地征用—补
偿—法规—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 063432 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/张 晨

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京民族印刷厂

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/ 8 字数/186 千

版本/2005 年 8 月第 1 版

印次/2006 年 6 月第 2 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5687-5/D·5404

定价:12.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

我国的拆迁补偿制度体系可以分为两大块:城市的房屋拆迁补偿由国务院颁布的《城市房屋拆迁管理条例》予以规范;农村的土地征用补偿则按《中华人民共和国土地管理法》的规定执行,补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费和青苗补偿费,房屋的补偿则通常包括在了“地上附着物补偿费”这一项当中。不同的规定也造成了这两种补偿的标准存在较大区别。

本书主要介绍的是农村土地征用的补偿标准,分别从土地征用补偿程序、土地征用补偿标准、土地征用补偿案例解析等角度对这一问题予以了全方位解说。除了收录各类土地征用流程图、关于土地征用的全国性法律法规以外,由于各地土地征用的补偿标准存在较大的差异,本书还收录了全国各地的土地征用相关规定,以使读者更好地掌握本地的拆迁政策,依法维护自身的权益。

本书自去年出版以来,由于其权威、实用,受到了读者的欢迎。本次加印更新了一些旧的规定,同时增加了一些关于土地补偿的裁判文书,供读者参考。由于编者水平有限,书中难免存在不足之处,敬请读者批评指正。

编者

2006年6月

目 录

第一部分 土地征用流程图示解

一、办理用地申请	(2)
二、拟定征地方案	(3)
三、征地审查	(5)
四、征地审核与批复	(6)
五、征用土地方案的公告	(8)
六、制定征地补偿安置方案	(9)
七、征地补偿、安置方案的公告	(10)
八、补偿安置的实施	(12)
九、颁发建设用地批准书	(14)

第二部分 土地征用补偿标准

(一) 全国性土地征用补偿标准的相关规定

中华人民共和国土地管理法(附释义)(节录)(2004年8月28日修正)	(16)
第四十七条 【征地补偿】	(16)
第四十八条 【补偿安置方案公告】	(21)
第四十九条 【补偿费用收支情况公布】	(22)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日)	(23)

国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》	
和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的	
意见(1999年9月17日)	(35)
中华人民共和国宪法(节录)(1982年12月4日)	(39)
中华人民共和国宪法修正案(节录)(1988年4月12日)	
.....	(40)
中华人民共和国刑法(节录)(1997年3月14日修订)	
.....	(40)
中华人民共和国农村土地承包法(2002年8月29日) ...	(41)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(1994年7月5	
日)	(52)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(节录)(2004	
年10月21日)	(61)
土地复垦规定(1988年11月8日)	(62)
国家土地管理局关于对执行《土地复垦规定》有关问题请	
示的批复(1997年9月26日)	(67)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999年12月	
24日)	(68)
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关	
问题的通知(2002年8月1日)	(71)
基本农田保护条例(1998年12月24日)	(74)
征用土地公告办法(2001年10月22日)	(81)
国土资源行政复议规定(2001年6月28日)	(84)
国土资源信访规定(2002年4月3日)	(98)
国土资源听证规定(2004年1月9日)	(108)
最高人民法院关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与	
村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复	
(2001年12月31日)	(115)
最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济所得	

收益分配纠纷是否受理问题的答复(2001年7月9日)	(116)
----------------------------	-------

(二)各地土地征用补偿标准的相关规定

北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (1991年3月15日)	(117)
北京市集体土地房屋拆迁管理办法(节录)(2003年5月 27日)	(119)
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则(节录)(2003年7月10 日)	(121)
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)(2000 年11月17日修订)	(123)
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定(节 录)(2002年4月10日)	(124)
广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (2003年9月26日修订)	(126)
广东省交通基础设施建设征地拆迁补偿实施办法(节录) (2003年7月29日)	(128)
安徽省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (2004年6月26日修订)	(132)
安徽省林地保护管理条例(节录)(2004年6月26日)	(135)
福建省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (1999年10月22日)	(136)
浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (2000年6月29日)	(139)
江苏省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录) (1997年7月31日修正)	(141)
海南经济特区土地管理条例(节录)(1999年9月24日)	

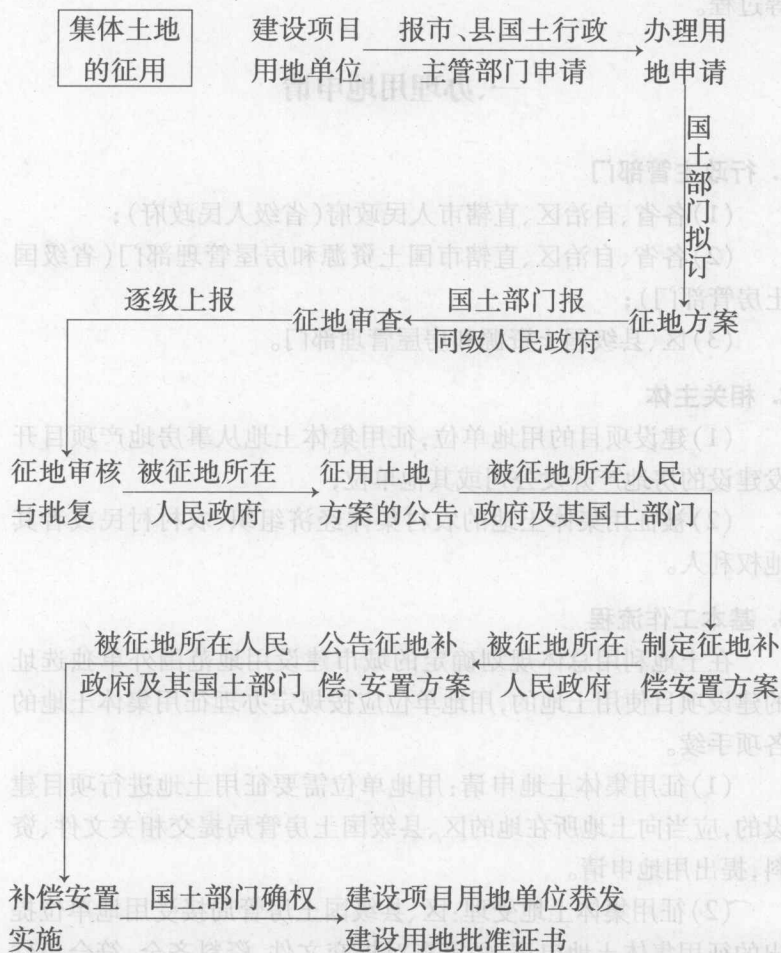
- 修订)..... (144)
- 四川省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(1999年12月10日)..... (145)
- 湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(2000年3月31日)..... (147)
- 江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(2001年12月22日修正)..... (149)
- 江西省征用土地管理办法(节录)(2001年12月22日修
(正)..... (151)
- 湖北省土地管理实施办法(节录)(1999年9月27日修
(订)..... (156)
- 河南省实施《土地管理法》办法(节录)(2004年11月26
(日修正)..... (158)
- 辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(2004年6月30日修正)..... (160)
- 陕西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(1999年11月30日)..... (161)
- 甘肃省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节录)
(2002年3月30日修正)..... (162)
- 贵州省征占用林地补偿费用管理办法(节录)(2000年2
(月22日)..... (164)
- 广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法
(节录)(2001年7月29日)..... (165)
- 内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(节
录)(2000年10月15日)..... (168)
- 宁夏回族自治区土地管理条例(节录)(2000年11月17
日)..... (169)
- 重庆市征地补偿安置办法(节录)(1999年5月14日)··· (171)
- 南京市建设征用土地补偿和安置办法(节录)(2000年4

月 20 日)	(173)
汕头经济特区征地补偿规定(节录)(1997 年 5 月 27 日)	
.....	(176)
长沙市征地补偿安置条例(节录)(1999 年 6 月 25 日) ...	(178)
成都市征地补偿安置办法(节录)(2000 年 9 月 26 日) ...	(182)
第三部分 土地征用补偿案例解析	
一、土地征用安置补助费应归农民集体经济组织所有,还是归村民所有?	(184)
二、本案属于土地征用补偿纠纷还是房屋拆迁纠纷?	(187)
三、如何确定土地征用补偿对象?	(190)
四、区位补偿金是对城市房屋所处的宅基地进行的补偿,还是对城市房屋所处地理位置所给予的相应补偿?	(195)
五、离婚时未对土地承包经营权进行分割,土地补偿费如何分配?	(196)
六、户籍迁入该村不满二十年的村民,分配征地补偿款时可以少分吗?	(198)
七、离婚妇女享有同样的土地征用款受益权吗?	(199)
八、出嫁女是否享有与其他村民同等的权利?	(199)
九、毕业回乡的女大学生有获得土地补偿费的权利吗?	(201)
十、国土资源部的批复是否越权?	(202)
十一、如何确定申请行政复议的时效?	(203)
十二、祖父的责任田被征用原告能要求土地补偿费吗?	(205)

第四部分 土地征用补偿裁判文书选

- 一、费焕群诉徐州市人民政府土地行政补偿及不履行土地行政补偿法定职责一案 (208)
- 二、蒋先国等与铜梁县虎峰镇金龙村第五农业合作社土地使用补偿纠纷上诉一案 (211)
- 三、张兴伟等 22 人与浦江县人民政府仙华街道办事处终结扣押土地征用费行政争议案 (216)
- 四、泗阳县众兴镇五里村第七、八小组村民诉泗阳县人民政府违法征用土地一案 (224)
- 五、山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案 (228)
- 六、黄贵海因不服杜尔伯特蒙古族自治县土地管理局 2001 年 5 月 27 日做出的关于黄贵海要求给予土地损失补偿问题的处理意见上诉案 (239)

第一部分 土地征用流程图示解



集体土地的征用流程:建设单位在集体所有的土地上开发建设,需要依法办理集体土地的征用手续,将集体所有土地变更为国有土地,再办理出让手续以取得土地的使用权。集体土地的征用需要经过办理申请、拟订方案、征地审查、补偿安置、取得土地等过程。

一、办理用地申请

1. 行政主管部门

- (1) 各省、自治区、直辖市人民政府(省级人民政府);
- (2) 各省、自治区、直辖市国土资源和房屋管理部门(省级国土房管部门);
- (3) 区、县级国土资源和房屋管理部门。

2. 相关主体

- (1) 建设项目的用地单位,征用集体土地从事房地产项目开发的房地产开发公司或其他单位;
- (2) 被征用集体土地的农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人。

3. 基本工作流程

在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外单独选址的建设项目使用土地的,用地单位应按规定办理征用集体土地的各项手续。

(1) 征用集体土地申请:用地单位需要征用土地进行项目建设的,应当向土地所在地的区、县级国土房管局提交相关文件、资料,提出用地申请。

(2) 征用集体土地受理:区、县级国土房管局接受用地单位提出的征用集体土地申请,经审查对提交文件、资料齐全、符合条件的建设用地申请予以受理。

4. 申请内容

用地单位提出用地申请时,应当提交建设项目用地申请书,申请书中应包括以下各项主要内容:

- (1)申请单位名称;
- (2)项目的基本情况,包括立项、规划选址等情况;
- (3)建设用地基本情况,包括用地位置、用地面积、土地利用现状情况等。

5. 申报文件

用地单位提出用地申请时,在建设项目用地申请书后应附具以下各项文件、资料:

- (1)用地单位有关资质证明;
- (2)项目可行性研究报告批复或者其他有关批准文件;
- (3)土地行政行政主管部门出具的建设项目用地预审报告;
- (4)初步设计或者其他有关批准文件;
- (5)建设项目总平面布置图;
- (6)占用耕地的,必须提出补充耕地方案;
- (7)建设项目位于地质灾害易发区的,应当提供地质灾害危险性评估报告。

二、拟定征地方案

1. 行政主管部门

- (1)各省、自治区、直辖市人民政府(省级人民政府);
- (2)各省、自治区、直辖市国土资源和房屋管理部门(省级国土资源部门);
- (3)区、县级国土资源和房屋管理部门。

2. 相关主体

- (1)建设项目的用地单位,征用集体土地从事房地产项目开

发建设的房地产开发公司或其他单位；

(2) 被征用集体土地的农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人。

3. 基本工作流程

行政主管部门收到用地单位提出的征地申请后，应自申请之日起 30 日内拟定各项征地方案，征地方案包括以下各项主要内容：

(1) 农用地转用方案：包括占用农用地的种类、位置、面积、质量等。

(2) 补充耕地方案：包括补充耕地或者补划基本农田的位置、面积、质量，补充的期限，资金落实情况等，并附具相应的图件。

(3) 征用土地方案：包括征用土地的范围、种类、面积、权属，土地补偿费和安置补助费标准，需要安置人员的安置途径等。

(4) 供地方案：包括供地方式、面积、用途，土地有偿使用费的标准、数额等。

4. 方案的拟订

行政主管部门可根据以下要求，根据不同情况拟定征地所需相关方案：

(1) 建设只占用国有农用地的，区、县国土房管局只需拟订农用地转用方案、补充耕地方案和供地方案。

(2) 建设只占用农民集体所有建设用地的，区、县国土房管局只需拟订征用土地方案和供地方案。

(3) 建设只占用国有未利用地，按照相关规定应由国务院批准的，区、县国土房管局只需拟订供地方案。

5. 申报文件

(1) 农用地转用方案；

(2) 补充耕地方案；

(3) 征用土地方案；

(4) 供地方案。

三、征地审查

1. 行政主管部门

- (1) 各省、自治区、直辖市人民政府(省级人民政府);
- (2) 各省、自治区、直辖市国土资源和房屋管理部门(省级国土房管部门);
- (3) 区、县级国土资源和房屋管理部门。

2. 相关主体

- (1) 建设项目的用地单位, 征用集体土地从事房地产项目开发建设的房地产开发公司或其他单位;
- (2) 被征用集体土地的农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人。

3. 基本工作流程

- (1) 编制呈报说明书: 国土房管局根据各项征地相关方案, 编制建设项目用地呈报说明书。
- (2) 同级人民政府审核: 国土房管局将农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案、供地方案及建设项目用地呈报说明书一并报送同级人民政府审核。
- (3) 上一级土地行政主管部门审查: 同级人民政府对上报的文件、资料审核同意后, 报上一级土地行政主管部门审查。

4. 主要内容

行政主管部门报送的建设项目用地呈报说明书, 应当包括以下各项主要内容:

- (1) 项目用地安排情况;
- (2) 拟使用土地情况;
- (3) 其他应说明的呈报内容。

5. 申报文件

行政主管部门报送建设项目用地呈报说明书时,应附具以下各项文件、资料:

(1)经批准的土地利用总体规划图和分幅土地利用现状图,占用基本农田的,还应当提供乡级土地利用总体规划图;

(2)由用地单位提交的、有资格的单位出具的勘测定界图及勘测定界技术报告书;

(3)地籍资料或者其他土地权属证明材料;

(4)以有偿方式供地的,还应当提供草签的土地有偿使用合同及说明和有关文件;

(5)为实施城市规划和村庄、集镇规划占用土地的,还应当提供城市规划图和村庄、集镇规划图。

四、征地审核与批复

1. 行政主管部门

(1)各省、自治区、直辖市人民政府(省级人民政府);

(2)各省、自治区、直辖市国土资源和房屋管理部门(省级国土房管部门);

(3)区、县级国土资源和房屋管理部门。

2. 相关主体

(1)建设项目的用地单位,征用集体土地从事房地产项目开发建设的房地产开发公司或其他单位;

(2)被征用集体土地的农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人。

3. 基本工作流程

(1)征用土地的审核:有关土地行政行政主管部门收到上报的建设项目呈报说明书和有关方案后,对文件、资料齐全、符合条

件的,应当在5日内报经同级人民政府审核。

(2)征用土地的审查:同级人民政府审核同意后,逐级上报有批准权的人民政府,并将审查所需的文件、资料及时送该级土地行政主管部门审查。

(3)征用土地的审定:有批准权的人民政府土地行政主管部门应当自收到上报的农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案和供地方案并按规定征求有关方面意见后30日内审查完毕。

(4)征用土地的批复:农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案和供地方案经有批准权的人民政府批准后,同级土地行政主管部门应当在收到批件后5日内将批复发出。

4. 审核内容

(1)农用地转用方案和补充耕地方案符合下列条件的,土地行政主管部门方可报人民政府批准:

①符合土地利用总体规划;

②确属必需占用农用地且符合土地利用年度计划确定的控制指标;

③占用耕地的,补充耕地方案符合土地整理开发专项规划且面积、质量符合规定要求;

④单独办理农用地转用的,必须符合单独选址条件。

(2)征用土地方案符合下列条件的,土地行政主管部门方可报人民政府批准:

①被征用土地界址、地类、面积清楚,权属无争议的;

②被征用土地的补偿标准符合法律、法规规定的;

③被征用土地上需要安置人员的安置途径切实可行。

(3)供地方案符合下列条件的,土地行政主管部门方可报人民政府批准:

①符合国家的土地供应政策;

②申请用地面积符合建设用地标准和集约用地的要求;

③划拨方式供地的,符合法定的划拨用地条件;