

土地矿产典型案例评析 与法律实务操作指南

(第七辑)

Typical Cases of Land and Resources
Practical Instructions on Legal Affairs

国土资源部不动产登记中心 编著
(国土资源部法律事务中心)

来自国土资源部门权威的土地矿产争议实务指南

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

土地矿产典型案例评析 与法律实务操作指南

(第七辑)

国土资源部不动产登记中心 编著
(国土资源部法律事务中心)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地矿产典型案例评析与法律实务操作指南. 第7辑/
国土资源部不动产登记中心 (国土资源部法律事务中心)
编著. —北京: 中国法制出版社, 2015. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6109 - 2

I. ①土… II. ①国… III. ①土地法 - 案例 - 中国
②矿产资源法 - 案例 - 中国 IV. ①D922. 305②D922. 625

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 031142 号

责任编辑: 戴蕊 (dora6322@sina.com)

封面设计: 周黎明

土地矿产典型案例评析与法律实务操作指南 (第七辑)

TUDI KUANGCHAN DIANXING ANLI PINGXI YU FALÜ SHIWU CAOZUO ZHINAN (DIQIJI)

编著/国土资源部不动产登记中心 (国土资源部法律事务中心)

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

印张/15.75 字数/231 千

版次/2015 年 4 月第 1 版

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6109 - 2

定价: 45.00 元

北京西单横二条 2 号

值班电话: 010 - 66026508

邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010 - 66065921

市场营销部电话: 010 - 66033393

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

《土地矿产典型案例评析与法律实务操作指南》 编委会

主任：叶明权

副主任：佟绍伟 魏铁军 吴智慧

委员：陈成彦 石珩 张东芹 蔡卫华 邹谢华

胡卉明 刘燕萍 卢静 钟京涛 张晶

尚晓萍

执行主编：蔡卫华

执行副主编：尚晓萍

编写人员(按姓氏笔画排序)：

于丽娜 马春荣 王玉娜 王亚光 王振华

刘让云 刘志强 朱进姝 许雪霏 李小兵

李志华 李秀峰 汪健松 张倩 张颖

杨慧娟 陈伊 陈敦 周玥 周嘉诺

尚晓萍 范小强 姜武汉 胡卉明 胡梦龄

秦险峰 韩菲 蓝天宇 蔡卫华 翟国徽

统稿：蔡卫华 尚晓萍

目 录

一、土地征收

- 问题1 用于安置的留用地是否必须为国有建设用地 (1)
- 问题2 承包地发生流转的,征地补偿款应当支付给谁 (5)
- 问题3 集体土地上房屋强征能否适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》 ... (6)
- 问题4 集体土地征收后能否给予二次征地补偿 (8)
- 问题5 征转用报批的土地用途是否可以改变 (9)
- 问题6 在转包期间发生土地征收,补偿款由谁取得 (11)
- 问题7 户口迁出未退还承包地,征地时能否取得安置补助费 (14)

二、国有土地利用

- 问题8 因公司分立导致土地使用权转移是否适用《城市房地产管理法》第三十九条的规定 (17)
- 问题9 公司以土地作价入股是否适用《城市房地产管理法》第三十九条的规定 (20)
- 问题10 司法查封的土地能否认定为闲置土地 (22)
- 问题11 房屋和土地分别抵押,效力如何 (24)
- 问题12 国土部门是否可以收回被预查封但未全额缴纳出让金的土地 (26)
- 问题13 公司拍卖取得土地后是否可以由其新成立的公司签订出让合同 ... (27)
- 问题14 土地查封对象错误应当如何处理 (29)
- 问题15 小区人防工程地下停车位产权归属如何确定 (31)
- 问题16 军队划拨土地使用权是否可以转让 (33)
- 问题17 出让土地申请改变用途,政府是否必须收回重新招拍挂 (36)
- 问题18 自然人竞得住宅用地后是否可成立新公司开发 (38)
- 问题19 土地出让合同是否属于政府信息公开的范畴 (40)
- 问题20 土地一级开发批复可否作为国有土地使用批准文件 (42)
- 问题21 逾期缴纳土地出让金产生的违约金是否应有上限 (45)

2 土地矿产典型案例评析与法律实务操作指南

- 问题22 房屋买卖中出卖人未办理《土地分割证明》是否构成违约 (48)
- 问题23 国有农场的农用地能否抵押 (50)
- 问题24 国有农场能否收回承包出去的土地 (52)
- 问题25 养老服务设施用地以何种方式供地 (54)
- 问题26 养老服务设施用地如何监管 (56)
- 问题27 利用存量建设用地建设养老服务设施有哪些支持政策 (57)

三、集体土地利用

- 问题28 宅基地能否抵押 (59)
- 问题29 城镇居民购买农民房屋被征收如何补偿 (61)
- 问题30 农民住房是否可以出售给城镇居民 (63)
- 问题31 居民是否可以购买“小产权房” (65)
- 问题32 本村的村民之间能否互换宅基地 (67)
- 问题33 “村改居”后原集体剩余的少量土地的权属性质如何确定 (68)
- 问题34 基本农田里是否能建蔬菜大棚 (70)
- 问题35 城市居民能否到农村购买大棚房 (72)
- 问题36 增减挂钩项目中建新面积是否可以大于拆旧面积 (74)
- 问题37 养老服务设施用地能否使用集体土地 (76)

四、土地登记

- 问题38 进城打工落户城镇的农民原在农村取得的宅基地能否登记发证 ... (78)
- 问题39 仅受让方一方申请土地转让登记的,如何办理 (80)
- 问题40 保险公司的资金投资抵押合同应否予以登记 (81)
- 问题41 为担保企业间借贷而形成的土地使用权抵押能否进行登记 (83)
- 问题42 典当土地能否办理抵押登记 (86)
- 问题43 经法院判决取得房屋所有权的能否办理土地证 (88)
- 问题44 房地产转让登记申请能否由继承人撤回 (90)
- 问题45 父母处分未成年人名下房产如何办理登记 (92)
- 问题46 公证机构因公证错误导致房屋错误登记如何担责 (94)
- 问题47 对土地进行承包管护等行为能否作为确权登记的依据 (96)
- 问题48 宅基地上房屋抵债能否办理变更登记 (98)
- 问题49 一人有限责任公司申请将其名下的土地变更到股东名下,

如何办理登记	(99)
问题50 未办理土地使用证是否影响房屋所有权	(102)
问题51 民事案件当事人能否查询对方当事人房屋登记信息	(104)
问题52 未缴纳出让金的已登记国有土地能否办理变更登记	(105)
问题53 办理土地登记是否必须提交建设用地规划许可证	(107)

五、矿产资源管理

问题54 外商能否投资开采石灰岩矿	(110)
问题55 矿业权抵押与建设用地使用权抵押有哪些不同	(112)
问题56 矿业公司未经股东会决议而与第三人签订的保证合同是否 必然无效	(115)
问题57 合作探矿、采矿协议是否因无相关资质而无效	(116)
问题58 法院能否在判决中确定矿业权归属	(118)
问题59 无证破坏性开采矿产资源如何定罪处罚	(120)
问题60 增设条件的探矿权挂牌出让行为是否合法	(122)

六、执法监察

问题61 判定违法用地地类依据现状还是规划	(125)
问题62 如何判定违法责任主体	(127)
问题63 如何判断违法用地是否符合土地利用总体规划	(129)
问题64 违法转让土地类行为应否处罚受让方	(130)
问题65 违法占地行为因占用土地类型不同应当分别如何处罚	(132)
问题66 查处违法勘查行为时应当注意哪些事项	(133)
问题67 查处违法开采行为时应当注意哪些事项	(134)
问题68 查处违法转让矿业权或者矿产资源行为时应当注意哪些事项	(136)

附 录

一、国务院文件

国务院关于加强棚户区改造工作的意见	(138)
(国发〔2013〕25号)	

4 土地矿产典型案例评析与法律实务操作指南

国务院关于印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》	(142)
（国发〔2013〕35号）	
国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见	(148)
（国发〔2014〕25号）	
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知	(152)
（国办发〔2013〕17号）	
国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知	(155)
（国办发〔2014〕36号）	
中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》	(159)

二、部门规章

国土资源行政处罚办法	(165)
（国土资源部令第60号）	
节约集约利用土地规定	(170)
（国土资源部令第61号）	

三、部门规范性文件

国土资源部关于进一步规范矿产资源补偿费征收管理的通知	(176)
（国土资发〔2013〕77号）	
国土资源部关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发证工作的通知	(179)
（国土资发〔2013〕97号）	
国土资源部、国务院侨务办公室关于做好华侨农场土地保护和开发利用工作的意见	(182)
（国土资发〔2013〕116号）	
国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知	(186)
（国土资发〔2014〕18号）	
国土资源部关于停止执行《关于印发〈矿业权出让转让管理暂行规定〉的通知》第五十五条规定的通知	(191)
（国土资发〔2014〕89号）	

国土资源部关于印发《国土资源违法行为查处工作规程》的通知 ……	(191)
(国土资发〔2014〕117号)	
国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见 ……	(218)
(国土资发〔2014〕119号)	
国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估 技术规范(试行)》的通知 ……	(225)
(国土资厅发〔2013〕20号)	
国土资源部办公厅关于下放部分建设项目用地预审权限的通知 ……	(226)
(国土资厅发〔2013〕44号)	
国土资源部办公厅关于印发《养老服务设施用地指导意见》的通知 ……	(227)
(国土资厅发〔2014〕11号)	
国土资源部办公厅关于印发国土资源部政府信息公开工作规范的通知 ……	(230)
(国土资厅发〔2014〕28号)	
国土资源部办公厅关于进一步做好市县征地信息公开工作有关问题 的通知 ……	(236)
(国土资厅发〔2014〕29号)	

四、司法解释

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适 用法律若干问题的解释 ……	(240)
(法释〔2014〕1号)	

后 记 ……	(242)
--------	-------

一、土地征收

问题1

用于安置的留用地是否必须为国有建设用地

【问题】

甲市在推进城镇化改革的过程中，对城区周边的A村和较远的B村土地进行征收，为了安置被征地的农民，特进行了留地安置。但是A村留地安置的土地性质为国有建设用地，而B村留地安置的土地为农村集体土地，B村的村民认为受到了不公正待遇。那么，留地安置的土地必须是国有建设用地吗？

【解答】

各地为保障被征地农民长远生计，切实拓宽被征地农民安置渠道，在土地征收安置补偿的过程中探索采取了留地的安置方式，取得了良好效果。目前，留地安置作为一项改革探索，尚未形成明确统一的规范，各地在留用地的性质、安排和使用方面并不一致。

一、经济发达地区或城乡结合部原则上留用地为国有土地

目前，关于留地安置的全国性规范主要是国土资源部的部门规范性文件，法律、行政法规和部门规章中都还没有规定。《国土资源部关于加强征地管理工作的通知》（国土资发〔1999〕480号）中规定：“各级土地行政主管部门要积极探索货币安置、社会保险方式安置等途径，形成以市场为导向的多种途径安置机制。经济发达地区或城乡结合部，可按照规划用途预留一定比例的国有土地，确定给被征地的农村集体经济组织使用，发展农业生产或从事多种经营。有条件的地区可允许被征地的农村集体经济组织以土地补偿费入股，兴办企业。”据此，经济发达地区和

城乡结合部原则上留用地为国有建设用地。

二、各地对留用地性质的规定不完全一致，既可以是国有土地，也可以是集体土地

实践中，各地结合自身的实际情况对留用地的性质作出了不同规定。目前来看，留用地既有国有建设用地，也有集体建设用地，各地做法并不完全一致。

一是留用地全部国有模式。例如，《上海市关于本市实施农村集体征地留用地制度暂行意见》中规定，“征地留用地应依法征为国有，并通过出让方式由村集体经济组织取得土地使用权。村集体经济组织应依法办理土地使用权的初始登记。”根据该规定，上海市留用地的性质应为国有建设用地。

二是留用地国有和集体并存模式。采用该种模式的以广东和海南为代表。例如，《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》第六条规定：“留用地应当依法转为建设用地。留用地原则上保留集体土地性质；在城镇规划区范围内的留用地可征收为国有土地。”《海南省征地安置留用地管理办法》第八条规定：“留用地在本村集体所有土地范围内选址的，可以保留集体土地性质，或者根据群众意愿及留用地选址等情况将集体土地征收为国有土地。留用地在本村集体所有土地范围外选址的，应当征收为国有土地。已安排的集体土地性质留用地，被征地农村集体经济组织要求征收为国有土地的，可以按本办法及有关规定办理。留用地涉及农用地转用和征收土地的，应当依法办理农用地转用和征收土地审批手续。农用地转用和土地征收所发生的费用由市、县、自治县人民政府承担。”

三、各地在留地安置方面的经验做法

除留用地性质存在不同以外，实践中，留用地的适用情形、留地比例、留用地的出让方式、开发利用方式等方面也存在不同，具体如下：

一是适用范围“凡征必留”、“因势而留”、“因意而留”并存。“凡征必留”，是指所有征地项目都安排留用地，或给予相应的留地指标，以广东为代表。“因势而留”，是指对留地安置设定一定的条件，只有满足该条件时才予以适用。例如，海南省以被征地面积累计达到60%以上，且安置补偿无法保障被征地农民原有生活水平，就业困难等作为留地安置的适用条件。“因意而留”，是指是否采取留地安置，由征地当事人协商确定。例如，南宁市设立了留地安置、实物补助、自谋职业补助三种安置形式，是否选择留地安置，由征地机构和被征地农民协商确定。

二是留用地规模按被征地比例和被征地人口数量确定，各地差别较大。确定留用地的规模一般有两种方式：一是按照征地数量的一定比例安排，2.8%至15%不

等；二是按照被征地农民的数量安排，人均 15m^2 至 80m^2 不等。各地留地比例参见下表：

部分地区留用地安排比例

省（直辖市）	留地规模	省（直辖市）	留地比例
广东省	10% - 15%	上海市	5% - 10%
浙江省	不超过 10%	重庆市	$20\text{m}^2 - 30\text{m}^2/\text{人}$
海南省	不超过 8%	云南省	不超过 15%
安徽省	10% - 15%	湖南省	不超过 8%
辽宁省	6% - 10%		
市（县、地区）	留地规模	市（县、地区）	留地规模
南宁市	不超过 $40\text{m}^2/\text{人}$	西安市	8% - 10% , 航天基地项目 2.8%
宜昌市	不超过 15%	杭州市	10%
宁波市	10%	厦门市	$15\text{m}^2/\text{人}$
桂林市	10%	石家庄市	$66.7\text{m}^2/\text{人}$
福州市	10%	武汉市	城区 $80\text{m}^2/\text{人}$, 其他项目 10%
邢台市	10%	湖州市	5% - 7%
江门市	10% - 15%	阳江市	10% - 15%
清远市	10%	茂名市	10% - 15%
惠州市	10%	郴州市	不高于 8%
株洲市	10% - 15%	衡阳市	10% 或 15%
赣州市	5% - 10%	吉安市	8%
兴国县	8%	贵港市	7%
固始县	5%		

三是供地方式划拨、协议、“招拍挂”一应俱全。广东与海南都是采取无偿划拨的方式将国有性质的留用地供应给被征地农民。上海市则适用国有土地出让的程序，在操作中协议出让和“招拍挂”同时采用。南宁市则同时采取划拨、协议出让和“招拍挂”，但是在适用“招拍挂”时会设置一定的安置条件。采取出让供地

方式的，政府会对出让金予以部分或者全部返还。

四是留用地指标有实际开发、折抵和货币回购多种实现方式。以浙江为例，留用地除允许实际开发外，还可以将指标折抵并按综合成本价转让公建配套服务用房、非农建设用地和地上非住宅建筑物，或者通过回购的方式由政府出资购买留用地指标。

五是开发利用方式自主经营、合作经营、政府主导多种形式并行。自主经营模式，多适用于经济实力较强、组织结构较为完整、村干部号召能力较强的农村集体经济组织。这种模式下，被征地农民自主建设标准厂房、农贸市场、商铺、酒店等物业进行出租经营。合作开发模式，即集体经济组织以留用地入股，与其他企业合作开发，获取长期稳定收益。政府主导模式，即留用地的开发主要是政府投资完成，向农民提供长期固定收益，主要有物业回购和政府返租两种类型。

从实施效果来看，留地安置改变了以往单纯的货币补偿的模式，为被征地农民提供了可以产生长期收益的产业，既提供了工作岗位，又可以提供稳定的分红收益，更有利于解决被征地农民的长远生活。同时，将被征地农民参与到了征地拆迁过程中来，使得其直接分享到了项目建设发展成果，获得了产出更高、效益更好的发展机会和发展资源，使得征地行为更容易得到被征地农民的理解与支持。因此，这种做法具有积极意义。但是，我们也应当同时看到，留地安置与当地的经济水平、规划管理、集体经济组织的经营能力以及政府的产业扶植等因素密切相关，因此，还需要进一步加强探索和研究。

综上，留地安置作为一项制度探索，在留用地性质以及具体的使用条件、出让程序等方面尚缺乏统一规定，实践中各地做法不同，因此应当结合当地出台的相关规范性文件进行详细查询。

(刘志强)

问题2

承包地发生流转的，征地补偿款应当支付给谁

【问题】

某企业与一个村集体签订承包地流转合同30年，并在合同里明确规定“在合同期限内，如果土地被征收，征地补偿款归公司所有”，并且该村集体村民全部签名按手印。该种情况下，土地补偿款应当给谁？

【解答】

一、土地补偿费应当归集体经济组织所有

《土地管理法实施条例》第二十六条第一款和第二款规定：“土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。”因此，法律法规对于各项征地补偿费用的归属有明确的规定，土地补偿费应当归集体经济组织所有，政府不能将其直接支付给企业。

二、对于土地补偿费的分配应当尊重村民自治

关于承包土地的征地补偿费如何分配，一些地方根据自身实际情况已经作出了规定。例如，《辽宁省人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价标准的通知》中规定，“依法征收农民家庭承包土地的，征地补偿费的80%归被征地农户，20%归集体经济组织；征收集体经济组织未发包以及实行其他方式承包的土地，征地补偿费归集体经济组织，依法分配或使用。”《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》中规定，“土地补偿费的20%归集体经济组织，80%归被征地的土地使用权

人或者按照家庭承包方式承包土地的农户；被征土地没有土地使用权人和集体经济组织未发包以及实行其他方式承包的土地，土地补偿费全部归集体经济组织，由村集体经济组织依法分配或者使用。”因此，在地方对土地补偿费分配作出具体规定的情况下，应当按照有关规定实施。如果没有相关规定的，应该遵循村民自治的原则，由村集体经济组织进行分配。

本问题中，土地补偿费应当由政府直接支付给集体经济组织，政府直接支付给企业的只是地上附着物和青苗的补偿费。企业不能要求政府直接向其支付土地补偿费，如果企业与被征地农民集体就征地以及补偿款的分配进行了合法约定（如合同经过村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意），且按照国家承包地流转的政策，经国家有关部门批准或者备案，则企业可以要求农民集体履行合同义务。

（刘志强）

问题3

集体土地上房屋强征能否适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》

【问题】

M村是某市市区内一个城中村，该市为了推进城镇化建设，依照城市建设规划，对M村依法进行了拆迁。因为M村在城区，该村的村民强烈要求按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行拆迁补偿，否则拒绝拆迁。请问，集体土地上房屋拆迁是否可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行？能否进行司法强制执行？

【解答】

一、集体土地上房屋征收应当适用《土地管理法》的规定

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条明确规定：“为了公共利益的需要，

征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”因此，对于集体土地上的房屋征收，不适用该条例的规定。《土地管理法》第四十七条规定：“被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。”对于集体土地上的房屋征收而言，房屋是作为地上附着物进行补偿的，具体标准由省、自治区、直辖市规定。由于两者适用的法律不同，因此在补偿标准、被征收人权利保护方面存在区别，具体如下：

一是补偿标准不同。对于集体土地上房屋的征收而言，一般采取重置成本进行补偿，实践中，各地普遍根据房屋的性质、结构、使用期限等因素确定具体的补偿标准。国有土地上的房屋征收补偿则采取由评估机构评估的市场价格进行补偿。

二是权利人救济渠道不同。对于集体土地上房屋征收而言，根据《土地管理法实施条例》第二十五条的规定，“对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施。”这是采取裁决的方式解决补偿纠纷。国有土地上房屋征收，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，“被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。”

二、对于已经完成土地征收，但是未给予房屋补偿，且房屋所在地已经纳入城市规划区的原集体土地上的房屋可以参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行补偿

针对实践中遇到的土地征收已经完成，但是房屋补偿尚未完成的历史遗留问题，2011年最高人民法院出台了《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》，其中第十二条第二款规定：“征收农村集体土地时未就被征收土地上的房屋及其他不动产进行安置补偿，补偿安置时房屋所在地已纳入城市规划区，土地权利人请求参照执行国有土地上房屋征收补偿标准的，人民法院一般应予支持，但应当扣除已经取得的土地补偿费。”因此，如果土地征收结束时没有进行安置补偿或者未足额补偿的，并且房屋所在地纳入城市规划区的，当事人可以请求按照国有土地上房屋征收的补偿标准进行补偿。

三、各地方应根据实际情况做好集体土地上房屋征收工作

为了进一步规范征地行为，2011年3月17日，中央纪委、监察部印发了《中共中央纪委办公厅、监察部办公厅关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办发〔2011〕8号），其中规定：“在《土地管理法》等法律法规作出修订之前，集体土地上房屋拆迁，要参照新颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条

例》的精神执行。”根据该规定，各地可以结合自身情况，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的相关规定，对现行集体土地房屋拆迁的相关工作予以改进。但是，该规定只是一种改革的方向，并不是普遍适用的做法。各地国土资源管理部门应当在依据《土地管理法》的规定细化房屋征收补偿标准的同时，结合本地的实际，积极与司法部门进行沟通协商，在此基础上，妥善做好集体土地上的房屋征收工作。

(刘志强)

问题 4

集体土地征收后能否给予二次征地补偿

【问题】

在一些征地项目中，由于主要采取货币安置或实物补偿的方式，虽然被征地农民的现有生活条件得到了改善，但是后续生活缺少有力的保障。在这种情况下，对于前期的一些农村征地建设项目，能否对先期征地的农民进行二次补偿呢？

【解答】

一是对于征地补偿的相关费用必须一次性足额支付，不能分期支付。

《土地管理法实施条例》第二十五条第三款规定：“征收土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。”根据该规定，征地补偿的相关费用应当一次性、及时、足额支付，不能拖欠。同时，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）中规定：“县级以上地方人民政府要采取切实措施，使被征地农民生活水平不因征地而降低。要保证依法足额和及时支付土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。依照现行法律规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使被征地农民保持原有生活水平的，不足以支付因征地而导致无地农民社会保障费用的，省、自治区、直辖市人民政府应当批准增