

ZUI XIN ZHENG DI BU CHANG AN ZHI
FA LV ZHENG CE SHOU CE



最新征地补偿安置 法律政策手册

最新政策文件及其解读
核心法律法规及其解读
其他相关法律政策文本



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

ZUI XIN ZHENG DI BU CHANG AN ZHI
FA LV ZHENG CE SHOU CE



最新征地补偿安置 法律政策手册

法律出版社法规中心 编



YZLI0890079211



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

法律门
Access To



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

最新征地补偿安置法律政策手册 / 法律出版社法规
中心编. —北京:法律出版社,2010.8

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1081 - 6

I. ①最… II. ①法… III. ①土地征用—补偿—法规
—基本知识—中国 IV. ①D922.394

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 150500 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/4.75 字数/118 千

版本/2010 年 8 月第 1 版

印次/2010 年 8 月第 1 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 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 1081 - 6

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



目 录

最新政策文件

国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知 (2010.6.26)	(1)
* 国土资源部耕地保护司负责人解读《关于进一步做好 征地管理工作的通知》(一)	(7)
* 国土资源部耕地保护司负责人解读《关于进一步做好 征地管理工作的通知》(二)	(11)
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批 工作的意见(2004.11.2)	(16)
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (2004.11.3)	(20)

核心法律法规

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(24)
* 《中华人民共和国物权法》与征地相关的条文解读	(26)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(28)
* 《中华人民共和国土地管理法》与征地相关的条文 解读	(36)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(1998.12.27)	(48)
* 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(节录)(1999.9.17)	(54)



其他法律政策

- 征地管理费暂行办法(1992.11.24) (55)
- 征用土地公告办法(2001.10.22) (59)
- 国土资源听证规定(2004.1.9) (62)
- 国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)
..... (70)
- 国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)
..... (80)
- 国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理
的通知(节录)(2006.12.17) (85)
- 国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24)
..... (89)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知
(2001.11.16) (93)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知
(2002.7.12) (98)
- 国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批
方式有关问题的通知(2006.12.31) (101)
- 劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农
民社会保障工作有关问题的通知(2007.4.28) (108)
- 劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会
养老保险和被征地农民社会保障工作有关问题的通
知(节录)(2007.8.17) (112)
- 财政部关于征地补偿安置费性质的批复(2005.4.4) (114)
- 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补
助费应归被征地单位所有的复函(1995.1.16) (115)



最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12)	(117)
---	-------

争议解决途径

国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知(2006.6.21)	(118)
国土资源信访规定(2006.1.4 修订)	(124)
国土资源行政复议规定(2009.11.14)	(135)
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释(节录)(2005.7.29)	(144)



国土资源部关于进一步做好 征地管理工作的通知

2010年6月26日

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、规划和国土资源管理局),新疆生产建设兵团国土资源局:

为贯彻落实党中央、国务院关于做好征地工作的一系列指示精神,以及日前国务院办公厅《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》(国办发明电〔2010〕15号,以下简称《紧急通知》)有关规定和要求,切实加强和改进征地管理,确保被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障,现就有关事项通知如下:

一、推进征地补偿新标准实施,确保补偿费用落实到位

(一)全面实行征地统一年产值标准和区片综合地价。制定征地统一年产值标准和区片综合地价是完善征地补偿机制、实现同地同价的重要举措,也是提高征地补偿标准、维护农民权益的必然要求,各类建设征收农村集体土地都必须严格执行。对于新上建设项目,在用地预审时就要严格把关,确保项目按照公布实施的征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费用,足额列入概算。建设用地位于同一年产值或区片综合地价区域的,征地补偿水平应基本保持一致,做到征地补偿同地同价。



各地应建立征地补偿标准动态调整机制,根据经济发展水平、当地人均收入增长幅度等情况,每2至3年对征地补偿标准进行调整,逐步提高征地补偿水平。目前实施的征地补偿标准已超过规定年限的省份,应按此要求尽快调整修订。未及时调整的,不予通过用地审查。

(二)探索完善征地补偿款预存制度。为防止拖欠征地补偿款,确保补偿费用及时足额到位,各地应探索和完善征地补偿款预存制度。在市县组织用地报批时,根据征地规模与补偿标准,测算征地补偿费用,由申请用地单位提前缴纳预存征地补偿款;对于城市建设用地和以出让方式供地的单独选址建设项目用地,由当地政府预存征地补偿款。用地经依法批准后,根据批准情况对预存的征地补偿款及时核算,多退少补。

省级国土资源部门应结合本省(区、市)实际情况,会同有关部门,建立健全征地补偿款预存的有关规章制度,并在用地审查报批时审核把关。

(三)合理分配征地补偿费。实行征地统一年产值标准和区片综合地价后,省级国土资源部门要会同有关部门,按照征地补偿主要用于被征地农民的原则,结合近年来征地实施情况,制定完善征地补偿费分配办法,报省级政府批准后执行。

征地批后实施时,市县国土资源部门要按照确定的征地补偿安置方案,及时足额支付补偿安置费用;应支付给被征地农民的,要直接支付给农民个人,防止和及时纠正截留、挪用征地补偿安置费的问题。

二、采取多元安置途径,保障被征地农民生产生活

(四)优先进行农业安置。各地应结合当地实际,因地制宜,采取多种有效的征地安置方式。在一些通过土地整治增加了耕地以及农村集体经济组织预留机动地较多的农村地区,征地时应



优先采取农业安置方式,将新增耕地或机动地安排给被征地农民,使其拥有一定面积的耕作土地,维持基本的生产条件和收入来源。

(五)规范留地安置。在土地利用总体规划确定的城镇建设用地区域内实施征地,可结合本地实际采取留地安置方式,但要加强引导和管理。留用地应安排在城镇建设用地区域内,并征为国有;涉及农用地转用的,要纳入年度土地利用计划,防止因留地安置扩大城市建设用地规模;留用地开发要符合城镇建设规划和有关规定要求。实行留地安置的地区,当地政府应制定严格的管理办法,确保留用地的安排规范有序,开发利用科学合理。

(六)推进被征地农民社会保障资金的落实。将被征地农民纳入社会保障,是解决被征地农民长远生计的有效途径。各级国土资源部门要在当地政府的统一领导下,配合有关部门,积极推进被征地农民社会保障制度建设。当前,解决被征地农民社保问题的关键在于落实社保资金,本着“谁用地、谁承担”的原则,鼓励各地结合征地补偿安置积极拓展社保资金渠道。各地在用地审查报批中,要对被征地农民社保资金落实情况严格把关,切实推进被征地农民社会保障资金的落实。

实行新型农村社会养老保险试点的地区,要做好被征地农民社会保障与新农保制度的衔接工作。被征地农民纳入新农保的,还应落实被征地农民的社会保障,不得以新农保代替被征地农民社会保障。

三、做好征地中农民住房拆迁补偿安置工作,解决好被征地农民居住问题

(七)切实做好征地涉及的拆迁补偿安置工作。各地要高度重视征地中农民住房拆迁工作,按照《紧急通知》规定要求切实



加强管理。农民住房拆迁补偿安置涉及土地、规划、建设、户籍、民政管理等多方面,同时也关系到社会治安、环境整治以及民俗民风等社会问题,市县国土资源部门应在当地政府的统一组织领导和部署下,配合相关部门,建立协调机制,制订办法,共同做好拆迁工作。要严格执行相关法律法规和政策规定,履行有关程序,做到先安置后拆迁,坚决制止和纠正违法违规强制拆迁行为。

(八)住房拆迁要进行合理补偿安置。征地中拆迁农民住房应给予合理补偿,并因地制宜采取多元化安置方式,妥善解决好被拆迁农户居住问题。在城市远郊和农村地区,主要采取迁建安置方式,重新安排宅基地建房。拆迁补偿既要考虑被拆迁的房屋,还要考虑被征收的宅基地。房屋拆迁按建筑重置成本补偿,宅基地征收按当地规定的征地标准补偿。

在城乡结合部和城中村,原则上不再单独安排宅基地建房,主要采取货币或实物补偿的方式,由被拆迁农户自行选购房屋或政府提供的安置房。被拆迁农户所得的拆迁补偿以及政府补贴等补偿总和,应能保障其选购合理居住水平的房屋。

(九)统筹规划有序推进征地拆迁。在城乡结合部和城中村,当地政府应根据城市发展需要,合理预测一段时期内征地涉及的农民住房拆迁安置规模,统筹规划,对拆迁安置用地和建造安置住房提前作出安排,有序组织拆迁工作。安置房建设要符合城市发展规划,防止出现“重复拆迁”。在城市远郊和农村地区,实行迁建安置应在村庄和集镇建设用地范围内安排迁建用地,优先利用空闲地和闲置宅基地。纳入拆并范围的村庄,迁建安置应向规划的居民点集中。有条件的地方应结合新农村或中心村建设,统筹安排被拆迁农户的安置住房。



四、规范征地程序,提高征地工作透明度

(十)认真做好用地报批前告知、确认、听证工作。征地工作事关农民切身利益,征收农民土地要确保农民的知情权、参与权、申诉权和监督权。市县国土资源部门要严格按照有关规定,征地报批前认真履行政程序,充分听取农民意见。征地告知要切实落实到村组和农户,结合村务信息公开,采取广播、在村务公开栏和其他明显位置公告等方式,多形式、多途径告知征收土地方案。被征地农民有异议并提出听证的,当地国土资源部门应及时组织听证,听取被征地农民意见。对于群众提出的合理要求,必须妥善予以解决。

(十一)简化征地批后实施程序。为缩短征地批后实施时间,征地报批前履行了告知、确认和听证程序并完成土地权属、地类、面积、地上附着物和青苗等确认以及补偿登记的,可在征地报批的同时拟订征地补偿安置方案。征地批准后,征收土地公告和征地补偿安置方案公告可同步进行。公告中群众再次提出意见的,要认真做好政策宣传解释和群众思想疏导工作,得到群众的理解和支持,不得强行征地。

五、切实履行职责,加强征地管理

(十二)强化市县征地实施主体责任。依照法律规定,市县是征地组织实施的主体,对确定征地补偿标准、拆迁补偿安置、补偿费用及时足额支付到位、组织被征地农民就业培训、将被征地农民纳入社会保障等负总责。国土资源部门应在政府的统一组织领导下,认真履行部门职责,确保征地工作依法规范有序地进行。

(十三)落实征地批后实施反馈制度。建设用地批准后(其中国务院批准的城市建设用地,在省级政府审核同意农用地转用和土地征收实施方案后)6个月内,市县国土资源部门应将征地批后



实施完成情况,包括实施征地范围和规模、履行征地批后程序、征地补偿费用到位、被征地农民安置及社会保障落实等情况,通过在线报送系统及时报送省级国土资源部门和国土资源部。省级国土资源部门要督促、指导市县做好报送工作,检查核实报送信息,及时纠正不报送、迟报送及报送错误等问题。各级国土资源部门要充分运用报送信息,及时掌握、分析征地批后实施情况,加强用地批后监管,确保按批准要求实施征地。



国土资源部耕地保护司负责人 解读《关于进一步做好 征地管理工作的通知》(一)^①

问:请您介绍一下《通知》出台的背景。

答:征地管理一直是国土资源管理一项重点工作,难度也相当大。在制定《通知》之前,我们深入开展了长时间的调研,并广泛征求了各方的意见。它的出台主要基于以下四个方面:

一是总结推广各地一些成功的做法,形成规范性政策。近年来,一些地方在提高征地补偿标准、落实征地补偿费用、拓展补偿安置途径、推进被征地农民社会保障工作等方面进行了积极探索,这些办法和措施被证明行之有效。

二是征地管理中有些方面需要进一步明确和细化,为此,我们有针对性地提出了改进完善的政策措施。比如,各地反映,全面实施征地统一年产值标准和区片综合地价后,应相应明确征地补偿费的分配政策;征地中房屋拆迁补偿安置纠纷突出,需要明确有关意见;征地报批前期程序和批后实施程序有所重复,需要简化程序提高征地实施效率等。

三是加强征地批后实施监管的需要。国土资源部改进用地

^① 为帮助读者理解收录此文,本文资料整理自 http://www.mlr.gov.cn/xwdt/jrxw/201007/t20100723_725709.htm。原载于《中国国土资源报》2010年7月9日,作者:周怀龙。



报批工作后,重点是强化用地批后实施监管,但实施情况的监管工作一直比较薄弱。为适应新的形势要求,建立健全相关制度,确保监管到位。

四是国务院最近的有关规定要求。日前,国务院下发《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》,对征地拆迁管理工作提出了更严格的要求,国土资源部门需要及时贯彻落实,明确有关政策措施。

问:这是继 2004 年《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》之后,国土资源部针对征地管理出台的最为全面的一个文件。这次在内容上进行了哪些改进和完善?

答:这次对征地政策措施进行改进完善的地方比较多,主要有八个方面:

用地预审时足额落实征地补偿费。对于新上建设项目,在用地预审时就严格把关,确保项目按照征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费,足额列入项目概算。

推行征地补偿款预存制度。江苏、辽宁、广东、贵州等省已推行这一制度,并切实解决了征地补偿费拖欠问题。因此我们鼓励各地学习借鉴这一办法,结合本地实际,进一步探索完善。

征地补偿费直接给到农民个人。要求市县按照确定的征地补偿安置方案,将补偿安置费用直接、及时支付给农民个人,防止和纠正截留、挪用的问题。

鼓励单列被征地农民社会保障费用。目前这一做法已经在一些省份实施。实践证明,实行新农保的地区,“只做加法,不做减法”,不影响被征地农民纳入社会保障。因此,我们鼓励借鉴,以解决征地补偿费用偏低、社保资金普遍难以落实的问题。

落实征地房屋拆迁补偿安置有关政策。针对农村房屋拆迁补偿存在的突出问题,2009 年底,国土资源部会同国务院法制办、



住房和城乡建设部进行研究,有针对性地提出了政策意见。《通知》吸收了该意见,在农村房屋拆迁补偿安置的组织、领导、原则、方法等方面明确了有关要求。

充分征求被征地农民意见。按照国办发 15 号明电精神,需要进一步明确要求各地在实施征地前充分听取被征地农民意见,对被征地农民提出的合理要求必须妥善予以解决,并做好政策宣传解释和群众思想疏导工作,不得强行实施征地。

简化征地批后实施程序。今年初,国土资源部对报国务院批准城市建设用地征地申报前期程序和批后实施程序进行了规范和简化,即对于征地报批前履行了相关程序并完成有关确认工作的,征地批准后,征收土地公告和征地补偿安置方案公告可同步进行,缩短征地实施周期。考虑到各类建设征地程序应保持一致性,因此将上述意见纳入了《通知》内容,要求全面实行。

落实征地批后实施反馈制度。自 2002 年起,国土资源部开始推行征地反馈制度,但这项制度尚未完全落实到位。为适应的新要求,《通知》对反馈的内容、方式、时间等作出了具体规定,进一步落实这项制度。之后,我们还将进一步细化具体要求。

问:《通知》提到了推进征地补偿新标准实施,同时第一次提及征地房屋拆迁补偿安置的问题,这两个“新”主要体现在哪些方面?

答:2004 年以来,国土资源部按照国务院的有关规定,指导各省(区、市)制定了征地统一年产值标准和区片综合地价。目前,全国大多数省份都公布实施了新的征地补偿标准,但是在具体用地项目上还没有完全执行到位。因此,《通知》从政策层面要求予以全面实行,目的是推进它的落实到位。

征地房屋拆迁补偿安置问题确实是第一次提出。按照《土



地管理法》规定,征地中房屋作为附着物予以补偿。但近年来城镇化速度加快,征地拆迁量越来越大,而随着房屋价值的凸显,征地中的拆迁房屋作为附着物补偿,很难满足被拆迁农户的需要。因此,《通知》在现有法律框架下,规范征地中农民住房拆迁补偿行为,维护农民的土地权益和社会稳定。



国土资源部耕地保护司负责人 解读《关于进一步做好 征地管理工作的通知》(二)^①

问:征地补偿新标准的“新”体现在哪些方面?

答:征地补偿新标准指的是各地公布实施的征地统一年产值标准和区片综合地价,主要体现在三个方面:一是征地补偿标准测算方式更加合理,改变了以往按被征耕地具体地块的年产值测算征地补偿标准的方式。其中,征地统一年产值是综合考虑一定区域内农用地的年产值来测算征地补偿标准;征地区片综合地价是综合考虑一定区片范围内土地类型、产值、土地区位、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等多方面因素测算的征地补偿标准。

二是补偿标准普遍提高,提高幅度平均为 20% ~ 30%。

三是体现同地同价的原则。强调在同一区域或区片范围内,征地补偿应执行同一标准。

问:如何保证征地补偿费用落实到位?

答:首先是要求建设项目将征地补偿费足额列入项目投资概算,推行一些地方做法,用地报批前预存征地补偿款。

^① 为帮助读者理解收录此文,本文资料整理自 http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zcjd/201007/t20100712_724262.htm。原载于《中国国土资源报》2010年7月23日,作者:周怀龙。