

# 征地统一年产值标准测算和征地区片综合地价测算与征地补偿、安置标准实务全书

主编：肖灵源（中国国土资源经济研究院教授）

第一册

中国土地科学出版社

# 征地统一年产值标准测算和 征地区片综合地价测算与征 地补偿、安置标准实务全书

主编：肖灵源（中国国土资源经济研究院教授）

第一册

中国土地科学出版社

本书详细介绍了征地统一年产值标准测算和征地区片综合地价测算、征地原则、程序、审批及制度与农用地定级技术、农产品估价、农用地价评估方法、基准地价因素修正测算法与宗地地价评估及成果整理，以及地产价格评估与其测算和一些基本测算方法；此外，本书还介绍了全国各地耕地制度的确定，估价实例与征地补偿费用及其相关法律法规，以确保征地统一年产值标准和征地区片综合地价测算与征地补偿工作的科学性、合法性与合理性。

书    名：征地统一年产值标准测算和征地区片综合地价测算与征地补偿、安置  
标准实务全书

主    编：肖灵源（中国国土资源经济研究院教授）

版    号：ISBN 7-80158-167-9/Z·55

出版发行：中国土地科学出版社

出版日期：2005年9月

定    价：1080.00元（共4册+可检索光盘）

# 前 言

制订征地统一年产值标准和区片综合地价目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务。制订征地统一年产值标准要考虑被征收耕地的类型、质量、农民对土地的投入、农产品价格及农用地等级等因素，在一定区域范围内（以县域范围为主），在主导性农用地类别和耕作制度条件下，以前三年主要农产品平均产量、价格及相关附加收益为主要依据进行测算。以统一年产值标准为基数，同时综合考虑当地经济发展水平、居民生活水平、被征地农民社会保障需要等其他条件，确定补偿倍数，计算征地补偿费用。征地区片综合地价是征地综合补偿标准，制订时要考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、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进行测算。已经完成了农用地定级的地区，应充分吸收农用地定级成果。已按《农用地估价规程》完成农用地征用价格评估的地区，要充分考虑评估结果。要尽量采用多种方法分析测算，合理确定一定区域范围内的统一征地区片综合地价。

制订征地统一年产值标准和区片综合地价，是依法合理做好征地补偿安置工作，维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础性工作，是贯彻落实《决定》和国土资源部《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发[2004]238号）等文件精神，解决当前征地工作中存在的补偿标准偏低、同地不同价、随意性较大等突出问题的重要举措。各地对此项工作务必高度重视，认真组织，力争在2005年底完成本地区征地统一年产值标准和区片综合地价的制订公布工作。

征地单位应合理确定土地补偿费和安置补助费标准。征用耕地的，要根据《关于贯彻执行〈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〉若干问题的意见》（国土资厅发〔1999〕97号）的有关解释，核定有关费用标准。省级土地行政主管部门可以依据法律规定，结合本地实际，组织市、县土地行政主管部门拟定不同地类的具体征地补偿费用标准，由省级人民政府批准后公布实施。既要防止克扣、压低征地补偿费用，损害农民利益；也要防止被征地单位和群众漫天要价、谎报地类、扩大面积和有关部门借征地之名“搭车收费”，加重用地单位负担。

因此，这对我国的农用地估价提出了更高的要求，地价评估必须考虑到各种因素，提高测算的科学性和准确性，以得出相对统一的标准价格和征地补偿的权威性标准。为此，我们邀请国家多年从事征地管理的资深人士与长期从事地价评估研究，教学的专家教授，以及高级地价评估师，以大量的精力编写了《征地统一年产值标准测算和征地区片综合地价测算与征地补偿、安置标准实务全书》，以使我国的征地工作更加合理、科学化。

由于时间仓促，书中不足之处，敬请广大读者朋友批评指正。

编 者  
2005年9月

# 关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知

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、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局）：

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号 下称《决定》）要求各省、自治区、直辖市“制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价”。为指导各地贯彻落实好《决定》精神 加快开展制订和公布征地的统一年产值标准和区片综合地价工作，现就有关问题通知如下。

## 一、关于制订征地统一年产值标准和区片综合地价的必要性

制订征地统一年产值标准和区片综合地价目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务。制订征地统一年产值标准要考虑被征收耕地的类型、质量、农民对土地的投入、农产品价格及农用地等级等因素，在一定区域范围内（以县域范围为主），在主导性农用地类别和耕作制度条件下，以前三年主要农产品平均产量、价格及相关附加收益为主要依据进行测算。以统一年产值标准为基数，同时综合考虑当地经济发展水平、居民生活水平、被征地农民社会保障需要等其他条件，确定补偿倍数，计算征地补偿费用。征地区片综合地价是征地综合补偿标准，制订时要考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、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进行测算。已经完成了农用地定级的地区，应充分吸收农用地定级成果。已按《农用地估价规程》完成农用地征用价格评估的地区，要充分考虑评估结果。要尽量采用多种方法分析测算，合理确定一定区域范围内的统一征地区片综合地价。

制订征地统一年产值标准和区片综合地价，是依法合理做好征地补偿安置工作、维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础性工作，是贯彻落实《决定》和国土资源部《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号）等文件精神，解决当前征地工作中存在的补偿标准偏低、同地不同价、随意性较大等突出问题的重要举措。各地对此项工作务必高度重视，认真组织，力争在2005年年底完成本地区征地统一年产值标准和区片综合地价的制订及公布工作。

## 二、关于推行征地统一年产值标准和区片综合地价的区域

制订征地统一年产值标准和区片综合地价，是一项政策性和技术性较强的基础性工作。

各地要本着开拓创新、因地制宜的原则，积极推进这项工作。东部地区城市土地利用总体规划确定的建设用地范围，应制订区片综合地价；中、西部地区大中城市郊区和其他有条件的地区，也应积极推进区片综合地价制订工作；其他暂不具备条件的地区可制订征地统一年产值标准。

为指导各地制订征地统一年产值标准和区片综合地价，我部下发《征地统一年产值标准测算指导性意见》（附件 1）和《征地区片综合地价测算指导性意见》（附件 2），各地应参照执行。执行中的有关问题和建议及时与部有关司联系。

### 三、关于制订和公布征地统一年产值标准和区片综合地价的步骤

（一）制订方案，加强协调。各省（区、市）国土资源部门在接到本通知后，要抓紧结合本地工作实际，拟定本省制订征地统一年产值标准和区片综合地价的工作方案，在征求财政、统计、物价、农业等相关部门意见后进一步修改完善，于 2005 年 8 月底前报部耕地保护司。部将予以指导，提出意见。

（二）全面部署，科学测算。各省（区、市）根据工作方案，对各市、县制订征地统一年产值标准或区片综合地价的工作进行全面部署。各市县国土资源部门广泛深入地进行实地调查研究，做好有关基础资料和分析工作；在此基础上，做好征地统一年产值标准和区片综合地价的测算工作。在初步确定测算结果后，要依法组织听证，广泛听取群众意见。

（三）评审验收，搞好平衡。各省（区、市）国土资源部门对各市县的制订工作要具体加以指导，并组织有关部门和专家分别对各市县制订的统一年产值标准和区片综合地价进行评审。对省（区、市）内各地区征地补偿标准要综合平衡，相互衔接；对分别采用统一年产值标准和区片综合地价的地区，也要做好标准水平的统一平衡和衔接工作。

（四）审查备案，统一公布。各省（区、市）国土资源部门在对各市、县制订标准审核、综合平衡的基础上，将本省（区、市）不同地区的征地统一年产值标准和区片综合地价平均水平报部。部将进行省（区、市）际间综合平衡协调。省级国土资源部门根据部提出的修正意见，对征地统一年产值标准和区片综合地价作进一步调整完善，报省级人民政府批准公布。征地统一年产值标准和区片综合地价一经公布必须严格执行。

### 四、关于制订和公布征地统一年产值标准和区片综合地价需注意的几个问题

（一）合理确定不同地区征地补偿标准。制订征地统一年产值标准和区片综合地价，要依据国家法律法规和文件的有关规定，从本地区经济发展水平、农民生产和生活实际需要出发，妥善处理征地补偿标准的合法性与合理性、法定补偿标准与农民补偿要求之间的关系，切实维护被征地农民的合法权益，保证原有生活水平不下降、长远生计有保障。要防止以制订和公布征地统一年产值标准和区片综合地价为由，压低征地补偿标准。

（二）做好省域内征地补偿标准的总体平衡工作。各省（区、市）国土资源部门要在深入调查研究、科学测算的基础上，按照同地同价的要求，合理确定和平衡省域内各地（市、

州)之间及各市(县)之间征地补偿标准的差异;要认真研究处理因各地征地补偿标准发布时间及测算方法等不同造成标准水平出现差异的机制和方案。

(三)认真依法组织听证工作。按照《国土资源听证规定》,拟订或者修改区域性征地补偿标准必须要组织听证。地方各级国土资源部门制订征地统一年产值标准和区片综合地价,要在认真做好实地调研和科学测算的基础上,广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民群众及社会各方面的意见和建议。

(四)注意与过去征地补偿标准的衔接。测算征地统一年产值标准和区片综合地价,应注意对过去依法确定的征地补偿标准,尤其是对1999年至2004年期间征地补偿标准进行认真分析和客观借鉴,防止新、老征地补偿标准之间差距过大而导致矛盾,维护社会稳定。

中华人民共和国国土资源部  
2005年7月23日

# 征地统一年产值标准测算指导性意见（暂行）

## 一、概念及内涵

征地统一年产值标准是在一定区域范围内（以市、县行政区域为主），综合考虑被征收农用地类型、质量、等级、农民对土地的投入以及农产品价格等因素，以前三年主要农产品平均产量、价格为主要依据测算的综合收益值。

统一年产值标准是计算征地补偿费用的主要依据。征地补偿费用在统一年产值标准的基础上，根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费倍数进行计算。

统一年产值标准适用于集体农用地征收补偿测算，集体建设用地征收补偿和国有农用地补偿测算可参照执行。

## 二、基本原则

（一）主导性原则。选择主导的地类和耕作制度进行测算，用主导农用地收益反映测算范围内的农用地客观收益。

（二）适当从高原则。在依据现状农作物产值测算的同时，适当考虑改进生产方式、增加科技投入等提高土地收益。

（三）协调平衡原则。考虑土地等级状况，与当地征地区片综合地价水平相协调，与原征地补偿标准相衔接。

（四）公开听证原则。根据《国土资源听证规定》要求，依法组织听证，广泛听取各有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见和建议。

## 三、基本要求

（一）统一年产值标准分两个层次制订，一是市（县）统一年产值标准，以市（县）行政区域为基本单元制订；二是市（县）内分区域年产值标准，把市（县）划分为不同区域，确定各区域年产值标准。

（二）市（县）统一年产值标准为控制性标准，在省内进行综合平衡；市（县）分区域年产值标准在市（县）统一年产值标准的基础上形成。

（三）分区域年产值标准不设地块修正体系。

（四）统一年产值标准应设定基准时点，一般3～5年调整一次。



#### 四、工作步骤

- 1.确定测算范围;
- 2.确定主导耕作制度和主要农作物年产量;
- 3.确定主要农作物价格和年产值;
- 4.确定市(县)统一年产值标准;
- 5.确定市(县)分区域的统一年产值标准。

#### 五、主导耕作制度和主要农作物年产量的确定

##### (一) 主导耕作制度的确定

主导耕作制度包括土地主要复种方式和主要农作物种类。其中,主要土地复种方式根据土地的复种面积比例情况确定,主要农作物种类在土地复种方式的基础上根据种植面积进行判断。

##### 注意事项:

- 1.确定主要土地复种方式时,如果某种复种方式(如一年一熟)的面积超过市(县)范围内耕种土地的60%,可以确定该复种方式为主要复种方式;如果市(县)范围内具有一种以上主要复种方式(面积超过30%),可选择其中2~3种作为主要复种方式。
- 2.确定主要农作物种类时,如果某一种农作物种植面积超过70%,可以直接确定其为主要农作物;如果有一种以上主要农作物(超过30%),可选择其中2~3种作为主要农作物。
- 3.主导耕作制度还可以通过查阅《农用地分等规程》附表得到。

##### (二) 主要农作物年产量的确定

主要农作物年产量为其前三年产量的平均值,农作物年产量数据通过抽样调查采集。

##### 注意事项:

- 1.在具体调查时要考虑抽样点分布的均匀性和代表性,同时还要对农用地的附加收入(如养殖、间作和多种经营等)、种植成本以及灾害情况进行调查,便于数据分析处理。
- 2.农作物年产量数据要按照三个年份、复种类型和农作物类型分别进行统计和分析。

#### 六、主要农作物价格和年产值的确定

##### (一) 主要农作物价格的确定

主要农作物价格在调查市场价格和国家收购价格的基础上,选择两者中较高价格确定。

##### 注意事项:

- 1.市场价格在调查主要农作物年产量同时,采用抽样的方式调查;国家收购价格通过查阅相关统计资料得到。
- 2.主要农作物价格数据要按照价格类型、复种类型和农作物类型分别进行统计和分析。

##### (二) 主要农作物年产值的确定

要农作物年产值为主要农作物平均年产量与平均价格的乘积。在具有一种以上农作物组

合和复种方式的情况下，采用加权平均方法计算。

### 七、市（县）统一年产值标准的确定

市（县）统一年产值在主要农作物年产值的基础上，根据土地附加收益情况（其他种植、养殖等多种经营）适当向上调整后确定。

### 八、分区域统一年产值标准的确定

分区域统一年产值标准在市（县）统一年产值标准的基础上通过区域条件修正测算确定。

各地可以根据当地实际情况，在乡镇行政界限的基础上，综合考虑区域间的地形、地貌、主要农作物类别以及多种经营水平等因素划分区域，并确定区域条件修正系数。

### 九、听证和验收

根据《国土资源听证规定》，统一年产值标准必须依法组织听证，并根据听证情况进行修改，报省级国土资源部门评审验收，综合平衡。

### 十、成果要求

提交结果报告和技术报告。

#### （一）结果报告的主要内容：

1.统一年产值测算说明，包括统一年产值内涵、测算时间、测算范围、基准时点及有关名词解释等；

2.统一年产值标准表；

3.统一年产值标准分布图；

4.统一年产值标准使用说明等。

#### （二）技术报告的主要内容：

1.测算范围及其基本情况；

2.测算原则与依据；

3.测算技术路线与方法；

4.测算过程与测算结果；

5.测算结果分析与应用建议等。

# 征地区片综合地价测算指导性意见（暂行）

## 一、概念及内涵

征地区片综合地价（以下简称征地区片价）是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，划分区片并测算的征地综合补偿标准。原则上不含地上附着物和青苗的补偿费。

征地区片价测算范围重点在土地利用总体规划确定的城市、集镇建设用地规模范围内，但各地可以根据征地需要和实际情况扩展到城市郊区或更大范围。

## 二、基本原则

（一）维护被征地农民合法权益原则。征地区片价要确保被征地农民原有生活水平不因征地而降低，并体现长远生计和未来发展的需要。

（二）同地同价原则。在同一区片内，不同宗地的征地补偿标准相同，且不因征地目的及土地用途不同而有差异。

（三）协调平衡原则。征地区片价不得低于当地原征地补偿标准，省级行政区域内各市县征地区片价应相互衔接。

（四）公开听证原则。根据《国土资源听证规定》，征地区片价要依法组织听证，广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见和建议。

## 三、基本要求

（一）征地区片价作为征地补偿实施过程中的执行标准，一般情况下不设定宗地补偿费修正体系；确需设定修正体系的，要严格限定修正因素并控制修正系数，修正体系应一并公布。

（二）一个市（县）的征地区片价原则上控制在4～6个级别。

（三）征地区片价应设定对应的基准时点，一般3～5年更新一次。

## 四、工作步骤

1. 测算范围；

2. 区片；

- 3.区片综合地价;
- 4.片综合地价进行验证和调整;
- 5.结果听证和修改;
- 6.征地区片价;
- 7.与编制成果。

## 五、区片的划定

### (一) 有农用地定级成果市(县)的区片划定

已经根据《农用地定级规程》完成农用地定级工作的市(县),在农用地级别的基础上,按照《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》 国土资发[2004]238号 的精神,考虑人均耕地数量、土地区位、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素,对农用地级别进行修正和调整,划分区片。

### (二) 没有农用地定级成果市(县)的区片划定

没有开展农用地定级工作的市(县),可以行政村为基本单元,根据地类、人均耕地数量、土地区位等因素对基本单元进行综合评价和调整,划定区片。

注意事项:

- 1.对基本单元综合评价应考虑地类、产值、土地区位、人均耕地数量、土地供需关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素,并确定合理的权重。
- 2.区片边界线一般以村行政界线为依据划定;需打破行政界线的,可依线状地物及地类分界线确定。
- 3.基本农田保护区、生态保护区和其他资源保护区等不得划入征地区片价测算范围。

## 六、测算方法

征地区片价可采用农地价格因素修正、征地案例比较和年产值倍数等方法进行测算,也可以根据本地区实际情况采用其他合适的方法进行测算。征地区片价原则上应在两种或者三种方法测算结果的基础上综合平衡确定。

### (一) 农地价格因素修正测算法

征地区片价以农地价格为基础,同时考虑人均耕地数量和城镇居民最低生活保障水平等因素进行修正。

具体步骤:

- 1.计算区片的农地价格;
- 2.确定修正因素和系数;
- 3.计算征地区片价。

注意事项:

- 1.已经根据《农用地估价规程》完成农用地基准地价测算的地区,参照农用地基准地价确定区片的农地价格;没有完成农用地基准地价测算的地区,在农地年产值的基础上采用收

益还原法评估区片的农地价格。

2.修正因素主要考虑土地区位、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素。

#### (二) 征地案例比较测算法

根据本区片和其他可比区片征地案例的实际补偿标准，进行比较确定征地区片价。

具体步骤：

- 1.选择征地案例；
- 2.统一可比内涵；
- 3.进行比较修正；
- 4.计算征地区片价。

注意事项：

- 1.征地案例要选择近三年之内发生的征地项目。
- 2.征地案例的可比内涵要与征地区片价的设定内涵一致。
- 3.对征地案例的比较修正应考虑区域因素、个别因素和时间因素等。

#### (三) 年产值倍数测算法

根据年产值倍数分别计算土地补偿费和安置补助费确定征地区片价。

具体步骤：

- 1.确定区片土地年产值；
- 2.确定土地补偿倍数和安置补助倍数；
- 3.计算区片土地补偿费和安置补助费；
- 4.计算征地区片价。

注意事项：

- 1.区片土地年产值依据统一年产值标准或者通过调查前三年产值确定。
- 2.土地补偿倍数和安置补助倍数，应根据《土地管理法》有关规定，并考虑当地经济发展水平和基本生活保障水平确定。

## 七、验证和调整

征地区片价初步结果必须与现行征地补偿水平和被征地农民现有生活水平进行比较和验证，测算的征地区片价低于现行征地补偿水平和农民现有生活水平的，不足以支付失地农民社会保障费用的，需要进行调整。

注意事项：

- 1.现行征地补偿水平通过对近期征地样点调查统计得到。
- 2.农民现有生活水平主要根据统计部门的农村居民收入水平数据，并结合实地样点调查资料确定；失地农民的社会保障费用根据当地社会经济发展水平确定。
- 3.征地区片价须折算成年度收益后，才能与农民现有生活水平相比较。
- 4.征地区片价要与周边地区征地补偿标准相衔接。

## 八、听证和验收

根据《国土资源听证规定》，征地区片价必须依法组织听证，并根据听证情况进行修改，报省级国土资源部门综合平衡，评审验收。

## 九、测算成果要求

提交结果报告和技术报告。

### （一）结果报告的主要内容

1.征地区片价说明，包括区片价内涵、基准时点、测算时间、测算范围、区片分布、有关名词解释等；

2.征地区片价表，表中内容包括各区片编号、区片价、位置、范围描述等；

3.征地区片价分布图；

4.征地区片价使用说明。

### （二）技术报告的主要内容

1.测算范围及其基本情况；

2.测算原则与依据；

3.测算技术路线与方法；

4.测算过程与测算结果；

5.测算结果分析与应用建议等。

## 关于完善征地补偿安置制度的指导意见

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、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局），计划单列市国土资源行政主管部门，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团国土资源局：

为贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），巩固土地市场治理整顿成果，进一步加强和改进征地补偿安置工作，部研究制定了《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》。现印发你们，请认真执行。

二〇〇四年十一月三日

## 关于完善征地补偿安置制度的指导意见

为合理利用土地，保护被征地农民合法权益，维护社会稳定，根据法律有关规定和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，以下简称《决定》）精神，现就完善征地补偿安置制度有关问题提出以下意见：

### 一、关于征地补偿标准

（一）统一年产值标准的制订。省级国土资源部门要会同有关部门制订省域内各县（市）耕地的最低统一年产值标准，报省级人民政府批准后公布执行。制订统一年产值标准可考虑被征收耕地的类型、质量、农民对土地的投入、农产品价格、农用地等级等因素。

（二）统一年产值倍数的确定。土地补偿费和安置补助费的统一年产值倍数，应按照保证被征地农民原有生活水平不降低的原则，在法律规定范围内确定；按法定的统一年产值倍数计算的征地补偿安置费用，不能使被征地农民保持原有生活水平，不足以支付因征地而导致无地农民社会保障费用的，经省级人民政府批准应当提高倍数；土地补偿费和安置补助费合计按30倍计算，尚不足以使被征地农民保持原有生活水平的，由当地人民政府统筹安排，从国有土地有偿使用收益中划出一定比例给予补贴。经依法批准占用基本农田的，征地补偿按当地人民政府公布的最高补偿标准执行。

（三）征地区片综合地价的制订。有条件的地区，省级国土资源部门可会同有关部门制订省域内各县（市）征地区片综合地价，报省级人民政府批准后公布执行，实行征地补偿。制订区片综合地价应考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素。

(四) 土地补偿费的分配。按照土地补偿费主要用于被征地农户的原则，土地补偿费应在农村集体经济组织内部合理分配。具体分配办法由省级人民政府制定。土地被全部征收，同时农村集体经济组织撤销建制的，土地补偿费应全部用于被征地农民生产生活安置。

## 二、关于被征地农民安置途径

(五) 农业生产安置。征收城市规划区外的农民集体土地，应当通过利用农村集体机动地、承包农户自愿交回的承包地、承包地流转和土地开发整理新增加的耕地等，首先使被征地农民有必要的耕作土地，继续从事农业生产。

(六) 重新择业安置。应当积极创造条件，向被征地农民提供免费的劳动技能培训，安排相应的工作岗位。在同等条件下，用地单位应优先吸收被征地农民就业。征收城市规划区内的农民集体土地，应当将因征地而导致无地的农民，纳入城镇就业体系，并建立社会保障制度。

(七) 入股分红安置。对有长期稳定收益的项目用地，在农户自愿的前提下，被征地农村集体经济组织经与用地单位协商，可以以征地补偿安置费用入股，或以经批准的建设用地土地使用权作价入股。农村集体经济组织和农户通过合同约定以优先股的方式获取收益。

(八) 异地移民安置。本地区确实无法为因征地而导致无地的农民提供基本生产生活条件的，在充分征求被征地农村集体经济组织和农户意见的前提下，可由政府统一组织，实行异地移民安置。

## 三、关于征地工作程序

(九) 告知征地情况。在征地依法报批前，当地国土资源部门应将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径等，以书面形式告知被征地农村集体经济组织和农户。在告知后，凡被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗，征地时一律不予补偿。

(十) 确认征地调查结果。当地国土资源部门应对拟征土地的权属、地类、面积以及地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查，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。

(十一) 组织征地听证。在征地依法报批前，当地国土资源部门应告知被征地农村集体经济组织和农户，对拟征土地的补偿标准、安置途径有申请听证的权利。当事人申请听证的，应按照《国土资源听证规定》规定的程序和有关要求组织听证。

## 四、关于征地实施监管

(十二) 公开征地批准事项。经依法批准征收的土地，除涉及国家保密规定等特殊情况下，国土资源部和省级国土资源部门通过媒体向社会公示征地批准事项。县（市）国土资源部门应按照《征用土地公告办法》规定，在被征地所在的村、组公告征地批准事项。



(十三) 支付征地补偿安置费用。征地补偿安置方案经市、县人民政府批准后，应按法律规定的时限向被征地农村集体经济组织拨付征地补偿安置费用。当地国土资源部门应配合农业、民政等有关部门对被征地集体经济组织内部征地补偿安置费用的分配和使用情况进行监督。

(十四) 征地批后监督检查。各级国土资源部门要对依法批准的征收土地方案的实施情况进行监督检查。因征地确实导致被征地农民原有生活水平下降的，当地国土资源部门应积极会同政府有关部门，切实采取有效措施，多渠道解决好被征地农民的生产生活，维护社会稳定。