附件2

鄂州市土地征收工作程序实施细则

（征求意见稿）

为加强土地征收管理，规范土地征收行为，维护被征地农村集体经济组织和被征地农民合法权益，保障经济社会发展合理用地，根据《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》《湖北省土地征收工作程序规定》等法律法规规定，结合我市实际，制定本实施细则。

一、确定土地征收事项

符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定情形，确需征收集体土地的，由区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会依法确定土地征收范围，并组织开展征收农民集体所有土地相关工作。

二、发布征收土地预公告

土地征收范围依法确定后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当在拟征收土地所在的乡镇（街道）、村（社区）、村（居）民小组显著位置（以下统称公告公示范围）张贴征收土地预公告，并在门户网站、政务新媒体等数字化平台公开征收土地预公告，启动土地征收工作。

征收土地预公告应当包括征收范围（含征收范围图）、征收目的、开展土地现状调查安排等内容。预公告公示时间不少于10个工作日，公告第一天和公告期满后应拍摄公布场景的远景、近景以及公告特写照片并在照片上注明公示日期、地点。在申报建设用地时，应提供区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会门户网站公示链接及截图、相关影像等资料。

公告期满后，应当取得拟征收土地所在范围内的农村集体经济组织回执函，回执函中应包括对征地预公告意见总体情况。

自发布征收土地预公告之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢种抢栽抢建，违反规定抢种抢栽抢建的，不予补偿安置。

自征收土地预公告发布之日起1年内，在拟征地范围内自行实施下列行为或者有关单位、个人办理下列手续的，均不得作为补偿安置的依据：新批宅基地或者其他集体建设用地，新（改、扩）建房屋，土地和房屋分割、买卖、互换、赠与、改变用途等，以拟征收范围内的房屋作为市场主体住所（经营场所）申请设立登记或者变更登记，调整农业产业结构，户口迁入、分户（立户）（但因出生、就学、婚嫁、军人退伍、政策移民、刑满释放等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的除外），其他不当增加补偿费用的行为。

三、开展拟征收土地现状调查

征收土地预公告发布后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当组织相关部门开展拟征收土地现状调查工作，并对其真实性负责，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。

拟征收土地现状调查结果应当由拟征收土地的所有权人盖章确认；拟征收土地上农村村民住宅、其他地上附着物和青苗调查结果由所有权人签字确认。因客观原因无法签字确认或者不同意签字确认的，应当由不少于2名调查人员在调查结果中注明原因，并对调查结果采取摄影、摄像、见证、公证等方式留存记录。

拟征收土地现状调查结果应当在公告公示范围张贴公示，公示时间不少于5个工作日，公示第一天和公示期满后应拍摄公布场景的远景、近景以及公示特写照片并在照片上注明公示日期、地点。在申报建设用地时，应提供相关影像等资料。

权利人对征收土地现状调查结果有异议的，应当在公示期内提出复查申请，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会确定的土地征收实施机构应当及时复核并书面告知申请人复核结果。

四、被征地农民养老保险调查

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当组织自然资源、农业农村、公安、财政、人社等部门开展被征地农民养老保险调查。被征地农民养老保险调查应当查明被征地农民年龄、户籍、参加基本养老保险状态、是否符合享受养老保险补偿条件等情况。养老保险调查结果应当经被征地农民签字确认。征地农民养老保险调查的具体程序和要求按照国家及省有关规定执行。各区可结合本地实际，进一步健全完善被征地农民养老保险调查工作机制。

五、社会稳定风险评估

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当组织有被征地的农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人参加的社会稳定风险评估，对拟征收土地的社会稳定风险状况进行科学的预测、分析和评估，对土壤污染治理、安全利用情况进行分析评估，确定风险点、风险等级、风险防范措施和处置预案等。社会稳定风险评估结果是申请征收土地的重要依据，评估结果为低风险或属于中风险但采取有效的防控化解措施降低风险等级后，按照规定进行备案，方可申请征收土地。社会稳定风险评估的具体程序和要求按照国家和省有关规定执行。

六、编制征地补偿安置公告

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查和被征地农民养老保险调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门编制征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

七、发布征地补偿安置公告

征地补偿安置方案拟定后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当在公告公示范围张贴征地补偿安置公告，并在门户网站、政务新媒体等数字化平台公开征地补偿安置公告，听取被征地农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会和其他利害关系人的意见。公告时间不少于30日，公告第一天和公告期满后应拍摄公布场景的远景、近景以及公告特写照片并在照片上注明公示日期、地点。在申报建设用地时，应提供区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会门户网站公示链接及截图、相关影像等资料。

征地补偿安置公告应当包括以下内容：

（一）拟征收土地现状调查结果；

（二）征地补偿安置方案（附拟征收土地范围图）；

（三）申请听证权利、期限及方式；

（四）办理补偿登记方式、期限以及逾期不办理补偿登记的处理方式；

（五）异议反馈渠道及期限；

（六）法律法规规定的其他事项。

公告期满后，应当取得拟征收土地所在范围内的农村集体经济组织回执函，回执函中应包括对征地补偿安置方案意见总体情况。

八、听取意见和组织听证

农村集体经济组织及其成员或者其他与土地征收有利害关系的组织或者个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，应当在征地补偿安置公告期满前，通过书面形式向征地补偿安置公告明确的异议反馈渠道向区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会提出，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当认真研究并在10个工作日内回应。

过半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，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当在公告期满后15日内组织听证。区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会根据意见、建议情况，认为确有必要的，可以自行组织听证。听证程序和要求按照自然资源部和省有关规定执行。

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应根据法律、法规的规定和听取意见、听证会等情况，认为征地补偿安置方案确需修改的，及时组织修改，并将修改后的征地补偿安置方案按原公告的范围和方式重新公布，公示时间不少于**5**个工作日，公告第一天和公告期满后应拍摄公布场景的远景、近景以及公告特写照片并在照片上注明公示日期、地点。在申报建设用地时，应提供相关影像等资料。

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应在申请土地征收时，对听证情况进行说明。

九、办理补偿登记

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证明等材料，到公告指定的单位、地点办理征地补偿登记。补偿登记主要包括土地所有权、土地使用权、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。

逾期未登记的，按照公示的土地现状调查结果确定征地补偿登记内容。

十、签订征地补偿安置协议

征地补偿安置方案确定后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会会同乡镇人民政府应当依法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，依法约定征地补偿安置费用的支付期限、方式，交付土地的期限、条件等。

拟征收土地的所有权人、使用权人未签订征地补偿安置协议的比例不得超过应当签订协议总数的10％，未签协议土地面积不得超过拟征收土地总面积的10％。个别确实难以达成征地补偿安置协议的，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当在申请征收土地时如实说明未签订征地补偿安置协议的具体情况及保障其合法权益的措施。对个别难以达成协议的，可在申报土地征收后继续推进协议签订工作。

十一、落实有关费用

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当组织有关部门对拟征收土地的土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿费用以及被征地农民养老保险等社会保障费用进行测算，及时落实有关费用，并足额专户预存，保证专款专用。涉及征地补偿费用的，应出具区级财政部门的正式预存票据，土地补偿费等其他费用可以合并预存入土地征收专户，被征地农民养老保险补偿资金应单独预存入社会保障基金财政专户。其中，土地补偿费支付给享有被征收土地所有权的农村集体经济组织，农村集体经济组织如不能调整质量和数量相当的土地给被征地农民继续承包经营的，必须将不低于70％的土地补偿费分配给被征地农民。

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当在申请土地征收时，对有关费用落实及预存情况进行说明，并附具预存凭证。有关费用未足额预存到位的，不得同意用地组卷报批。

十二、申请征地报批

征收土地前期工作完成后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当及时提出土地征收申请，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十六条规定报有批准权的人民政府批准。申报材料按国家和省、市有关规定执行。

十三、发布征收土地公告

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会应当自收到征地批准文件之日起15个工作日内，拟定征收土地公告，并在公告公示范围张贴征收土地公告，同时在门户网站、政务新媒体等数字化平台主动公开征收土地公告。公告时间不少于10个工作日，公告第一天和公告期满后应拍摄公布场景的远景、近景以及公告特写照片并在照片上注明公示日期、地点。区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会门户网站公示链接及截图、相关影像等资料应按要求存入征地资料档案。

征收土地公告应包括：批准征地机关、批准日期、批准文号、征收土地用途、范围、面积以及救济途径等内容，涉及使用国有土地的应写明收回“原国有土地使用权”内容，并附征地批准文件和征地范围图。

十四、实施土地征收

土地征收公告期满后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会严格按照征地补偿安置协议及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并落实被征地农民养老保险等社会保障待遇。

对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定（应当载明：实施部门、被征收土地的所有权人、使用权人等基本情况，征地批准文件文号、征地补偿安置方案文号等，争议的事实和理由，认定的事实、理由和适用的法律依据，补偿安置的方式、标准等具体补偿意见，搬迁期限，救济途径），并依法送达后，在征地补偿安置决定送达之日起60日内将所涉及的征地补偿费用以专户存储的方式予以保管或者向公证机构申请办理提存公证，预留还建安置房或者宅基地。

实施土地征收过程中涉及征地补偿标准调整的，按以下要求执行：新一轮征地补偿标准实施前已依法批准土地征收且区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会已发布土地征收公告的，按签订的征地补偿安置协议确定的标准执行。其他情况按新征地补偿标准执行。

十五、征地补偿费的监督

被征收土地的农村集体经济组织应当依照《村民委员会组织法》《农村集体经济组织法》的规定经村民会议讨论决定后方可确定征地补偿费的使用、分配方案，并将结果向本集体经济组织成员公布。

被征收土地的农村集体经济组织应当按照国家和省、市有关规定，及时将与征地补偿有关的所有费用收支情况，向本集体经济组织成员公布并接受监督。

十六、交付土地

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会足额支付征地补偿安置相关费用后，被征收土地所有权人、使用权人应当按征地补偿安置协议的约定或征地补偿安置决定的规定交付土地。被征收土地的所有权人、使用权人等相关权利人未在规定或者约定的期限内腾退交出土地的，由区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会责令限期交出土地；逾期拒不交出土地的，由区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会依法申请人民法院强制执行。

十七、办理不动产注销或变更登记

土地征收批准后，不动产登记机构依据政府征地批准文件办理集体土地所有权注销或变更登记；乡镇人民政府应在完成征地补偿后及时下发相应嘱托文件，登记机构依政府嘱托文件办理被征收集体土地范围内宅基地使用权和地上房屋所有权的注销登记。

十八、附则

市人民政府统一领导全市集体土地征收补偿安置工作。市自然资源和城乡建设局指导各区（经开区、经济区）土地征收业务工作，定期开展土地征收工作业务培训。

区人民政府负责组织实施辖区内集体土地征收补偿安置工作。

葛店经济技术开发区、临空经济区管委会受市人民政府的委托，负责组织实施其管理区域的集体土地征收补偿安置工作。

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会可依法确定本级政府组成部门或乡镇人民政府（街道办事处）等其他单位负责具体实施集体土地征收补偿安置工作。

区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会对征地前期工作和征地实施工作负总责，自然资源主管部门对征地前期工作进行实质性全面审查，发改、公安、财政、人社、农业农村、审计、市场监管、民政、城管执法等部门依据职责做好集体土地征收补偿安置相关工作。区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会及有关部门认真履行上述程序规定，切实保障被征地群众的知情权、参与权、表达权和监督权，有效维护被征地群众合法权益。

土地征收程序完结后，区人民政府、葛店经开区、临空经济区管委会或者其确定的土地征收实施机构应当将履行土地征收程序的所有资料按照档案管理相关规定归档。

本细则有关期间的计算，依照民事诉讼法关于期间的规定执行。期限开始日不在计算期间内。

因非农建设，申请将国有农用地和未利用地转为建设用地的，相关程序及实施主体可以参照集体土地征收工作执行。

各地要充分利用数字化手段，不断提升土地征收工作的规范化水平，增强工作透明度，切实保障被征地农村集体经济组织、被征地农民等组织和群众的合法权益。

本细则自印发之日起施行，有效期5年。法律、法规、规章和上级规范性文件另有规定的，从其规定。