# 附件：

# 河源市集体土地征收与补偿办法

**（征求意见稿）**

**目 录**

第一章 总 则

第二章 征地程序与工作职责第三章 征地补偿

第四章 被征地农民的社会保障第五章 责任追究

第六章 附 则

1. 总 则

第一条 为了进一步规范本市集体土地征收与补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进经济社会和谐发展，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》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地的征收与补偿适用本办法，但有关法律法规另有规定的除外。

第三条 本市行政区域内依法征收集体土地的，由县（区）人民政府予以公告并组织实施（不具备相关行政职能的辖区，包括高新技术开发区管理委员会、江东新区管理委员会、灯塔盆地管理委员会，由市政府授权组织实施）。乡（镇、街道）人民政府为本行政区域内集体土地征收与补偿的具体实施单位。禁止其他任何组织或个人实施征地。

市、县（区）自然资源主管部门负责集体土地征收与补偿的宣传、实施、指导、监督、管理等工作。

市、县（区）农业农村、发展改革、教育、公安、民政、司法行政、财政、人力资源和社会保障、生态环境、住房和城乡建设、水利、林业、审计、市场监督管理、城乡管理和综合执法、国资、税务、土地储备、房屋征收等有关部门应当按照各自职责协同实施本办法。

国家、省、市重点项目的征收工作列入市人民政府对县（区）人民政府的工作目标完成内容，各县（区）人民政府主要领导要亲自过问和检查督促，确保征地工作的顺利推进和按时完成。市政府督查室要加强督促检查，并及时通报征地任务完成情况。对特别重大的项目征地，要视情况开展各项督查督办。各县（区）人民政府应当将征收工作完成情况纳入年度考核内容，考核结果作为评价领导班子、评先表彰、干部使用的重要依据。

第四条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅（以下简称村民住宅）、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

建立征地补偿费用预存制度。在申请土地征收依法批准前，应当将土地补偿费、安置补助费、村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费专户。社会保障费用应当足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户。

第五条 市、县（区）人民政府应当建立征地补偿争议调解机制，及时调处征地补偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，确保征地补偿行为合法、公平、公正。

1. 征地程序与工作职责

第六条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第七条 征收集体土地应当按照以下程序实施：

(一)发布土地征收启动公告；

(二)开展拟征收土地现状调查；

(三)进行社会稳定风险评估；

(四)编制征地补偿安置方案；

(五)发布征地补偿安置公告；

(六)听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见；

(七)依法须听证的，县（区）人民政府应当组织召开听证会；

(八)根据法律、法规的规定和听证会情况修改征地补偿安置方案；

(九)拟征收土地的所有权人、使用权人在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记；

(十)测算并落实有关费用，保证足额到位、专户存储、专款专用；

(十一)签订补偿、安置等协议；

(十二)以上相关前期工作完成后，由市、县（区）人民政府申请征收土地；

(十三)土地征收申请经依法批准后，由市、县（区）人民政府发布土地征收公告，并组织实施。

第八条 县（区）人民政府依法征收集体土地的，应当在政府门户网站和拟征收土地所在的乡（镇、街道）和村、村民小组范围内发布土地征收启动公告，公告时间不少于10个工作日。

土地征收启动公告内容应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。

自土地征收启动公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内实施抢栽、抢种；新建、扩建、改建、装修及改变房屋用途；土地转让和改变使用功能；房屋分割、买卖、互换、赠与、租赁和抵押，以房屋出资入股等方式导致房屋所有权发生转移的行为；户口迁入、分户（婚迁和大中专毕业生户口回迁除外）；商事主体申请设立登记，商事主体住所迁入房屋征收范围内，增加注册资本变更登记，经营范围变更登记，投资者变更登记，股权出质登记，动产和不动产出质登记等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿并按相关规定给予处理。

县（区）自然资源主管部门（房屋征收部门）应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

征收范围内房屋及经营场所所在位置认定工作由被征收房屋所在地乡（镇、街道）人民政府负责，其他有关部门按照认定意见办理。

第九条 开展拟征收土地现状调查工作，由县（区）自然资源主管部门和拟征收土地所在的乡（镇、街道）人民政府负责。

县（区）自然资源主管部门负责对拟征收土地进行勘测、定界，制作征地红线图；应用航测、航拍等新技术取得拟征收土地的地类、村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗等信息，为征地补偿提供技术支持。

乡（镇、街道）人民政府应当配合县（区）自然资源主管部门对拟征收土地的权属、地类、面积等进行调查和确认。

乡（镇、街道）人民政府开展拟征收土地现状调查，应当进行录像记录及拍照，对拟征收土地上的村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗的权属、种类、数量等进行调查，调查结果登记表应当由权利人、农村集体经济组织及乡（镇、街道）人民政府依法确认，并在乡（镇、街道）和村、村民小组范围内张贴公示。

乡（镇、街道）人民政府对地上附着物和青苗清点、登记、确认、补偿的真实性和合法性负责。

被征收土地的所有权人、使用权人不明确的，或者被征收土地的农村集体经济组织、农民及其他权利人不配合调查、登记、确认等工作的，应当依法通过公证等方式确认。

第十条 社会稳定风险评估由县（区）人民政府组织县（区）自然资源等有关职能部门或者委托具备相应评估资质的第三方机构开展。委托第三方机构开展社会稳定风险评估的费用列入征地成本。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估结果是申请土地征收的重要依据。

社会稳定风险评估报告，由县（区）自然资源主管部门按规定报送县（区）人民政府及其他有关单位和部门，并抄送同级政法有关部门。

第十一条 县（区）自然资源主管部门会同财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，编制征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案拟定后，县（区）人民政府应当在政府门户网站和拟征收土地所在的乡（镇、街道）和村、村民小组范围内发布征地补偿安置公告。征地补偿安置公告应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障、办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容，公告时间不少于30日。

第十二条 乡（镇、街道）人民政府应当听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人对征地补偿安置方案的意见，并做好意见收集整理和保存。

半数以上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，县（区）人民政府应当组织召开听证会。县（区）自然资源主管部门负责召开听证会的具体工作，县（区）司法行政部门、乡（镇、街道）人民政府等有关部门和单位应予配合和协助。

第十三条 征地补偿安置方案需要修改的，原方案编制部门应当根据法律、法规的规定和征求意见情况、听证会情况进行修改。

第十四条 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记，拟征收土地所在的乡（镇、街道）人民政府负责办理补偿登记。补偿登记办理过程中，可以采用邀请公证机构现场公证等形式进行记录。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当按要求如实向乡（镇、街道）人民政府提交下列有关资料：

(一)居民身份证；

(二)户口簿；

(三)结婚证；

(四)不动产权证及其他相关材料，包括：《不动产权证》《房地产权证》《土地使用证》《房屋所有权证》及建（构）筑物用地资料、建设报建资料、批准文件、凭证等；

(五)土地承包合同、土地承包经营权证、林权证等；

(六)土地租赁合同；

(七)房屋租赁合同；

(八)营业执照及其他经营证照；

(九)水域滩涂养殖使用证；

(十)工程预结算资料、施工合同、工程验收资料、资产购买合同和发票等；

(十一)土地、房屋、建（构）筑物、设备、存货、青苗等补偿申报清单；

(十二)其他与地上附着物和青苗补偿有关的资料。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当提交上述资料的原件和复印件，经乡（镇、街道）人民政府工作人员核对一致后，在复印件上注明“与原件核对一致”，并由资料提交人和核对人共同签名确认后留存，原件退还资料提交人。

乡（镇、街道）人民政府根据拟征收土地涉及需补偿的村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗情况，向权利人明确需要提供的具体资料。

第十五条 集体土地征收与补偿项目需要第三方评估服务的，由被征收范围内的村民在县（区）人民政府作出土地征收启动公告后30个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，应当遵循依法依规、公平公正的原则，采取摇号、抽签、政府采购等方式确定有相应资质的第三方服务机构。服务机构确定后，由县（区）自然资源（房屋征收）主管部门统一委托，并支付服务费用，第三方服务费用列入征地成本。

乡（镇、街道）人民政府应当为第三方服务机构开展工作提供必要的条件，包括与相关当事人商定现场工作时间、收集并提交相关资料、协助配合第三方工作等。

第十六条 征地项目涉及的土地使用权、村民住宅、村民住宅以外的房屋、其他地上附着物和青苗等需要价值评估的，评估基准日原则上应为征地补偿安置公告发布之日。

评估机构应当按照评估委托书或者委托合同的约定，出具初步评估结果报告。乡（镇、街道）人民政府负责将初步评估结果报告送达权利人并在拟征收土地所在的乡（镇、街道）和村、村民小组范围内公示。

权利人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构提出书面复核评估申请。原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核，并将复核结果书面告知复核评估申请人。

第十七条 乡（镇、街道）人民政府根据征地面积、已登记的村民住宅、村民住宅外的房屋、其他地上附着物和青苗情况、被征地农民社会保障对象情况，按照有关标准测算项目征地补偿费用。

县（区）财政部门负责落实征地补偿所需资金，征地补偿所需资金应当预存到县（区）自然资源主管部门指定的专用账户。

第十八条 县（区）人民政府确定征地补偿安置方案后，乡（镇、街道）人民政府负责组织被征收土地的所有权人和使用权人与县（区）自然资源主管部门签订征地补偿协议书。

乡（镇、街道）人民政府负责与被征收土地的使用权人签订村民住宅补偿安置协议书、村民住宅以外的房屋补偿安置协议书等补偿协议书。

个别确实难以达成补偿安置协议的，乡（镇、街道）人民政府应当说明未签订征地补偿安置协议的具体情况，依据补偿登记结果和补偿安置方案提出补偿安置的意见，并做好化解风险预案，报县（区）人民政府。市、县（区）人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

第十九条 土地征收申请经依法批准后，市、县（区）人民政府应当在收到批准文件之日起15个工作日内，在政府门户网站和被征收土地所在的乡（镇、街道）和村、村民小组范围内发布土地征收公告并组织实施，公告期不少于10个工作日。公告内容应当包括：

（一）征地批准机关、文号、时间、用途和征收范围；

（二）征地补偿安置方案；

（三）征地补偿费、安置补助费、村民住宅、其他地上附着物和青苗以及社会保障等费用的支付方式和期限等；

（四）其他需要公告的内容。

自土地征收申请依法批准之日起3个月内，县（区）自然资源主管部门、乡（镇、街道）人民政府应当根据征地补偿安置协议书和补偿登记表等资料，严格履行审核、审批等程序后，全额支付征地补偿安置费用。任何单位和个人不得截留、挪用、拖欠、侵占征地补偿安置费用。

征地补偿安置费用足额支付后，被征收土地的所有权人和使用权人应当按规定的期限交付土地、腾退房屋。

对个别未签订征地补偿安置协议或者被征收土地的所有权人、使用权人不明确的，由县（区）人民政府在土地征收公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第二十条 被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置协议约定或征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋的，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由县（区）人民政府向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第二十一条 因征地形成的、不具备独立种养条件、形状不规则、确实难以利用或无法利用的夹心地、边角地，由农村集体经济组织提出申请，经县（区）人民政府同意后，可参照本办法一并征收补偿。

第二十二条 被征地农村集体经济组织及其成员交付土地后，未供应土地之前，由被征收土地所在的乡（镇、街道）人民政府负责清场、围挡和管理，确保被征收土地净地移交给用地单位。

用地单位应该进行土壤污染状况调查，确保土地征收收储入库前完成土壤污染状况调查并通过评审。

县（区）人民政府可以制定清场、围挡和管理费用标准，没有制定费用标准的，通过评估确定具体项目的清场、围挡和管理费用，相关费用列入征地成本。

第二十三条 征收工作经费计提办法如下：市、县（区）征地项目，按照征地补偿费用总额的3%计提，按征收工作进度拨付；国家和省重点项目，按国家和省重点项目的有关标准计提。

征收工作奖励计提办法如下：市、县（区）征地项目，按照征地补偿费用总额的2%计提，确保用地净地交付后一次性拨付；未按时净地交付的，不给予奖励。

征收工作经费和奖励的分配、使用和管理办法由县（区）人民政府制定。

第二十四条 征地单位足额支付征地补偿安置费用后，被征收土地的所有权人、使用权人应当在规定期限内交付土地、腾退房屋并将《不动产权证》《房地产权证》《土地使用证》《房屋所有权证》《土地承包经营权证》《林权证》《水域滩涂养殖使用证》等产权证及其他相关产权资料原件全部交给乡（镇、街道）人民政府，并配合办理注销登记等手续。

乡（镇、街道）人民政府应确保产权证书应收尽收，确实无法收回的，应当申请在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第二十五条 乡（镇、街道）人民政府应当建立和完善征地补偿安置档案。征地补偿安置资料应当及时归档，并在征地补偿工作完成后3个月内报县（区）自然资源主管部门备案。

1. 征地补偿

**第一节 土地补偿费和安置补助费**

第二十六条 被征收土地的土地补偿费和安置补助费按照河源市征收农用地区片综合地价标准补偿实施。

第二十七条 征地留用地按照省、市、县（区）有关规定执行。

第二十八条 被征地农民的就业，应当坚持用地单位优先招用、劳动者自主择业、政府促进就业的方针。

用地单位招用人员时，在同等条件下应当优先招用被征地农民。乡（镇、街道）企业、农村集体经济组织有条件的，应当吸纳被征地农民就业。

被征地农民需要进行职业技能培训的，由被征地村委会、乡（镇、街道）人民政府提出人员名单，经县（区）自然资源主管部门核实后，报县（区）人民政府批准，由县（区）人力资源和社会保障部门负责制订培训计划并组织实施。

第二十九条 被征地农民异地安置的，其子女在新居住地依法享有平等接受义务教育的权利。申请转学的，县（区）教育行政主管部门核实后，应当统筹安排转入就近的公办学校。

**第二节 村民住宅补偿**

第三十条 本办法所称村民住宅，指土地征收启动公告发布前户籍在被征收土地所在的村（或村小组）、具有农村土地承包经营权、宅基地资格权的集体经济组织成员和依法获得产权的村民住宅。

村民住宅应是有建筑基础，有完好的外墙和屋盖，层高（或檐高）在2.2米以上，已安装门、窗、水、电等设施设备，具备居住使用条件的永久性房屋，包括钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构等结构的房屋。

第三十一条 被征收集体土地上的住宅类房屋，应当以农村不动产权籍调查数据库为台账支撑。未纳入农村不动产权籍调查数据库的新增房屋，由村民提供相关建房审批材料。

县（区）人民政府牵头组织自然资源、农业农村、住房和城乡建设、城乡管理综合执法等有关部门，依法对征地范围内的房屋是否属于村民住宅以及村民住宅是否符合一户一宅等进行调查、认定；调查结果应在征地范围内进行公示。

认定为村民住宅的，按照本节规定给予补偿；认定为不属于村民住宅的房屋，按照本章第三节的规定补偿；认定为违法建筑的，一律不予补偿。

第三十二条 一户一宅是指农村村民一户只能拥有一处宅基地，具体标准按照《河源市农村村民住房建设管理办法》（河源市人民政府令第18号）。被征地所在村已根据有关规定建立宅基地准入资格名录库的，分户户主应为名录库内人员；被征地所在村未建立宅基地准入资格名录库的，分户户主应当为年满十八周岁以上、具有宅基地资格权的村民。

第三十三条 不具备分户条件或者分户后拥有二处或二处以上宅基地的村民，只能选择一处宅基地（或住宅）按照一户一宅的村民住宅补偿。

多户共有的祖屋或者多户合建住宅的，应当分别认定各户的宅基地面积以及房屋建筑面积。

第三十四条 村民住宅应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，采取重新安排宅基地建房、提供安置房（可采取统建、配建和购买方式提供）或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿。

第三十五条 村民选择重新安排宅基地建房的，应当按照有关法律法规和政策规定办理。安排宅基地后不再给予置换安置房，也不给予宅基地货币补偿；选择重新安排宅基地的，房屋建筑物按照重置评估成本价予以补偿。

第三十六条 县（区）人民政府所在地的城中村和城乡接合部的村民住宅以及市、县（区）、镇土地规划和村庄规划没有划定宅基地范围的，原则上不重新安排宅基地建房。

第三十七条 村民没有选择重新安排宅基地建房的，可以根据本办法选择货币补偿或者产权调换，也可以选择部分货币补偿加部分产权调换的安置方式。

村民选择货币补偿或者产权调换后，再申请宅基地建房的不予批准。

村民选择产权调换的，应当结清货币补偿金额与产权调换的房屋价值的差价。

第三十八条 对村民住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的，按照每户或者每栋建筑面积不超过《河源市农村村民住房建设管理办法》或各县（区）制定的关于农村建房管理相关规定的最高标准，以1∶1的比例进行产权调换安置房建筑面积。

（一）市区城市规划区范围内符合一户一宅的村民住宅产权调换安置房的建筑面积不得超过320平方米。符合一户一宅的村民住宅建筑面积不超过320平方米的，可根据村民意愿按320平方米予以安置，不足部分权益面积由村民按用于产权调换安置房的成本价购买；超过320平方米的，超过部分建筑面积不予产权调换，按照本办法规定给予货币补偿。

（二）被征收人属于生活、住房特别困难人员的，除依法给予征收补偿外，各县（区）人民政府结合实际可以给予适当的补贴，具体补助标准和数额在补偿安置方案中予以确定。

第三十九条 村民不选择产权调换的，按照村民住宅房屋的重置价值加宅基地补偿价给予货币补偿。

村民住宅房屋价值货币补偿金额的计算公式为：被征收房屋重置单价×核定的村民住宅房屋建筑面积＋宅基地补偿单价×核定的宅基地补偿面积。村民住宅房屋价值（包括房屋建筑物及其所占用的宅基地使用权价值），由具有相应资质的评估机构评估确定。村民住宅房屋的价值评估，应当综合考虑房屋的区位、用途、建筑结构、装饰装修、新旧程度、建筑面积及占地面积等影响被征收村民住宅房屋价值的因素。但不考虑被征收村民住宅房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第四十条 征收科教、文化、卫生、社会公共福利等公益事业用房的，应当依照有关法律、法规的规定和城市规划的要求予以重建或者产权调换；不能或者无需在原地重建，又不选择产权调换的，按照重置价评估给予货币补偿。

第四十一条 村民选择产权调换的，房屋物业管理等相关费用由被征收人自行缴纳。

第四十二条 村民住宅权属人签订村民住宅补偿安置协议书的，给予一次性签约补助。

一次性签约补助按照村民住宅建筑面积计算，但每户住宅计算一次性签约补助的建筑面积最高不超过《河源市农村村民住房建设管理办法》规定标准。一次性签约补助的具体标准由县（区）人民政府结合实际，在补偿安置方案中予以确定。

第四十三条 村民安置房建设和置换原则如下：

(一)安置房在被征地的农村集体经济组织范围内建设的，应当符合乡（镇、街道）土地利用总体规划、村庄规划；在被征地的农村集体经济组织范围外异地建设的，应当使用国有住宅用地；

(二)安置房交付标准，原则上为按照国家房屋建筑工程竣工验收规定，经有关部门验收合格的毛坯房。但村民住宅补偿安置协议书约定按照普通装修房交付的，应当按照协议约定标准交付；

(三)安置房的住宅专项维修资金由项目建设单位按照有关标准支付，资金支出纳入征地成本；

(四)安置房价格由具有相应资质的评估机构评估确定，报县（区）人民政府确定。

第四十四条 征地项目所需安置房由县（区）人民政府按规定明确牵头建设单位依法依规组织实施。有关安置房的性质、选址、规划、设计、建设、置换、管理等规定，由县（区）人民政府另行制定。

第四十五条 有条件的县（区）可鼓励村民住宅权属人选择一次性货币补偿。对村民住宅权属人自愿放弃重新安排宅基地建房和安置房，全部选择货币补偿的，给予一次性奖励。奖励标准按村民住宅建筑面积计算，具体补偿标准和数额由县（区）人民政府结合实际，在补偿安置方案中予以确定。

第四十六条 村民自行解决临时住房，临时安置补助费标准如下：

（一）选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，应当向被征收人按常住人口支付临时安置费或者提供周转用房。

（二）选择重新安排宅基地建房的，应当向被征收人按常住人口一次性支付12个月临时安置费。

（三）选择货币补偿的，应当向被征收人按常住人口一次性支付3个月临时安置费。

（四）临时安置费标准由各（县）区人民政府结合实际在补偿安置方案中予以确定，按被征收村民住宅所处区位同类型住宅平均市场租金参考价格，由评估机构评估确定。

第四十七条 搬迁补助费标准如下：

搬迁补助费按村民住宅建筑面积计算，每平方米补助20元，每户不足1000元的按1000元补助；需要二次搬迁的，按照相同标准给予二次搬迁补助费。

第四十八条 住宅改作非住宅用途的，仍按照住宅评估补偿。

住宅改作经营性用途，且经营手续齐全、征地启动公告发布前仍在实际依法经营的，给予停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿，根据土地征收前房屋的效益、停产停业期限等因素确定，计算办法如下：

(一)按实际用作经营的房屋建筑面积和同期、同区域、同类经营性房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，给予一次性6个月的停产停业损失补偿；

(二)村民住宅权属人不同意按前项规定计算补偿的，可按土地征收前1年内实际月平均税后利润（不能提供纳税凭证或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润率计算）和6个月停产停业期限，由具有相应资质的评估机构评估确定。

（三）对于营业面积在100平方米（含本数）以内的小型商铺（不含农家乐、工厂、洗车场等），按照建筑物内营业面积（厨房、卫生间、仓库除外）以不超过每月每平方米200元给予补偿和6个月停产停业期限，具体标准和数额由各县（区）根据项目的区位在补偿安置方案中予以确定。

村民住宅权属人与实际经营者的房屋租赁关系由签约双方依法解决。

第四十九条 村民住宅权属人在规定期限内签订补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，给予限时搬迁奖励。限时搬迁奖励按住宅建筑面积计算，具体补偿标准和数额由各县（区）结合实际在补偿安置方案中予以确定。

未建成使用的住宅、附属用房（杂物间、牲畜舍、砖墙铁皮房、活动板房、简易房等）不给予限时搬迁奖励。

房屋补偿安置协议的签约顺序与宅基地或者安置房选择顺序挂钩，先签订房屋补偿安置协议的，优先选择宅基地或者安置房。

第五十条 征收项目范围内的原有公共硬底化道路政府投入部分不予补偿。

第五十一条 未建住宅的宅基地使用权补偿办法如下：

(一)未建住宅的宅基地使用权补偿条件：

1.已取得《集体土地使用证》等产权证；

2.未取得《集体土地使用证》等产权证的，应当同时满足以下条件：

（1）宅基地使用权人具有宅基地资格权并经依法批准；

（2）符合乡（镇、街道）土地利用规划、村庄规划，没有占用永久基本农田；

（3）符合一户一宅。

(二)未建住宅的宅基地使用权价值，参照本办法第三十九条评估确定的宅基地价格补偿，或者根据《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发﹝2020﹞16号）等规定评估补偿。

批而未建、同时符合相关规划的宅基地按照《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发﹝2020﹞16号）等规定评估补偿。

第五十二条 根据一户一宅的规定，有宅基地资格权的村民，只能给予一处宅基地补偿（包括重新安排宅基地、货币补偿或房屋产权置换），对已获得宅基地补偿的村民，不得再次安排宅基地，过去征地时安排的宅基地被再次征收的除外。

乡（镇、街道）人民政府应当建立一户一宅档案和台账，确保一户一宅的落实。

**第三节 村民住宅以外的房屋补偿**

第五十三条 被征收集体土地上村民住宅以外的房屋，包括住宅、商业、办公、工业、仓储、农业生产用房等房屋，是指有建筑基础，有完好的外墙和屋盖，层高（或檐高）在2.2米以上，已安装门、窗、水、电等设施设备，具备居住、使用条件的永久性房屋，包括钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构等结构的房屋。

第五十四条 村民住宅以外的房屋分类如下：

(一)已取得《房屋所有权证》《房地产权证》及房地一体《不动产权证》等产权证的房屋；

(二)超过一户一宅规定面积的村民住宅；

（三）未经有权限审批机关批准建设，且不符合一户一宅规定条件的自建房屋；

第（一）项房屋按照产权证证载面积给予补偿。

征地范围内的第（二）（三）项房屋，由县（区）人民政府牵头组织自然资源、农业农村、住房和城乡建设、城乡管理综合执法等有关部门，依法进行调查、认定。经认定可以参照合法建筑补偿的，按照本办法规定予以补偿；认定为违法建筑的，不予补偿。

县（区）人民政府可以根据有关法律法规和国家、省、市的有关规定，结合实际在补偿安置方案中予以确定。

被征收集体土地上村民住宅以外的房屋一律采用货币补偿。

第五十五条 村民住宅以外的房屋货币补偿，包括土地使用权价值补偿和房屋建筑物价值补偿。

住宅房屋权属人签订住宅补偿安置协议书的，一次性签约补助参照本办法第四十二条的规定执行，但每栋住宅计算一次性签约补助的建筑面积最高不超过《河源市农村村民住房建设管理办法》或各县（区）制定的关于农村建房管理相关规定的最高建筑面积标准；

临时安置补助费参照本办法第四十六条的规定执行；

搬迁补助费参照本办法第四十七条的规定执行；

停产停业损失补偿参照本办法第四十八条的规定执行；

限时搬迁奖励参照本办法第四十九条的规定执行。

第五十六条 未建房屋的个人住宅建设用地使用权补偿，应当由权利人申请并提交身份证、户口簿、结婚证及以下资料之一：

(一)《集体土地使用证》《不动产权证》；

(二)未取得《集体土地使用证》《不动产权证》的，应提交《建设用地规划许可证》或县（区）、乡（镇、街道）人民政府依法核发的批准文件以及土地使用权合法来源的相关材料、凭证等。

未建房屋的个人住宅建设用地使用权，根据《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发﹝2020﹞16号）等规定评估补偿。

第五十七条 乡（镇、街道）人民政府应当建立村民住宅以外的住宅土地使用权补偿档案和台账。对本镇辖区内非村民无产权证住宅房屋已获得土地使用权价值补偿的，不得再次给予住宅土地使用权补偿。

第五十八条 征地范围内的非住宅房屋（包括商业、办公、工业、仓储、农业生产用房等房屋，下同）及其附属设施按重置价格补偿，不给予置换安置房，也不给予一次性签约补助。

非住宅房屋补偿面积按产权证证载建筑面积或者实测房屋建筑面积确定；非住宅房屋及其附属设施重置价格，应当由有相应资质的评估机构评估确定。

第五十九条 征地涉及机器设备、物资等动产搬迁的，搬迁费可以委托有相应资质的评估机构评估确定。

非住宅经营性房屋，经营手续齐全且征地启动公告前仍在实际依法经营的，停产停业损失补偿参照本办法第四十八条的规定执行。

非住宅永久性房屋限时搬迁奖励参照本办法第四十九条的规定执行。

**第四节 其他地上附着物和青苗补偿**

第六十条 被征收集体土地上永久性房屋以外的地上附着物和青苗，按照本办法附件标准补偿。

第六十一条 被征收集体土地范围内涉及管线迁移的，迁移工作由县（区）人民政府牵头协调；按照原规模、标准和功能的管线重置价格给予补偿，对因改造、扩容、超过原标准等所增加的费用，由管线业主单位承担；管线业主单位（或管线使用、管理单位）负责组织实施迁移，不能确定管线业主单位或者管线业主单位不接受补偿的，由县（区）人民政府负责组织实施，迁移费用列入项目建设成本。

第六十二条 根据《广东省殡葬管理办法》有关规定，被征收集体土地范围内的坟墓需要迁移的，乡（镇、街道）人民政府应当在报纸发布公告或张贴通告，坟主应当在限期内办理迁坟事宜，当地殡葬管理部门应予以协助。超过规定期限无人办理迁坟事宜的，按无主坟处理。乡（镇、街道）人民政府应当做好无主坟迁移资料并妥善保存。

县（区）人民政府应当选择适当地点设置公益性墓地，为征收集体土地提供迁坟用地。坟墓迁移可以选择政府安排的墓地，不迁移到政府安排墓地的，其选择墓地必须符合国务院《殡葬管理条例》《广东省殡葬管理办法》《关于进一步加强和规范公益性骨灰存放设施建设管理的意见》等有关规定。

第六十三条 以下地上附着物和青苗不予补偿：

(一)土地征收启动公告发布之后，在征地范围内抢建的地上附着物和抢栽的青苗；

(二)对土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物违法进行重建、扩建的部分；

(三)列入市、县（区）两违拆除、没收范围的房屋建筑物；

(四)土地征收启动公告发布之前已枯死的青苗；

(五)有关法律法规规章规定不予补偿的地上附着物和青苗。

第四章 被征地农民的社会保障

第六十四条 完善本市被征地农民社会养老保险制度，严格执行国家、省、市的有关规定，所有征地项目必须按规定落实养老保险费。

第六十五条 用地单位应当按照有关规定支付被征地农民社会养老保障资金；各级社保经办机构应落实经办责任，及时为被征地农民参保对象办理参保手续；自然资源主管部门应落实协管责任，及时向人社部门和社保经办机构提供征地信息，做好被征地农民养老保险费用计提和参保对象的审核、确认等工作。

第六十六条 乡（镇、街道）人民政府应当指导和监督农村集体经济组织落实征地社保资金分配和组织被征地农民参保；农村集体经济组织应当按照有关法律法规的规定，讨论表决资金分配方案，确保资金落实到位。

第六十七条 落实和完善最低生活保障制度，对符合最低生活保障救助条件的被征地农民，按照《社会救助暂行办法》（国务院令第649号）及其他最低生活保障法律法规政策规定办理。

1. 责任追究

第六十八条 在征地补偿安置工作中，有下列情形之一的，依法依纪追究相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

(一)违反国家和省、市征地补偿法律法规和政策，损害国家、集体利益或个人合法权益的；

(二)违法违规将非村民住宅认定为村民住宅，将非一户一宅认定为一户一宅，将非住宅认定为住宅进行补偿的；

(三)玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的；

(四)与被征收人、权利人恶意串通、弄虚作假，骗取补偿或补助的；

(五)扰乱征地补偿秩序、阻碍征地工作、妨碍依法执行公务的。

第六十九条 被征地集体经济组织或个人，采取弄虚作假、伪造、涂改土地和房屋权属、人口等相关材料及其他违法行为骗取补偿或补助的，依法追回违法所得；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第七十条 县（区）人民政府可以根据有关法律法规和本办法制定实施细则，并报市自然资源主管部门备案。

第七十一条 对特殊房屋、建（构）筑物（包括特殊宗祠、庙宇、特大坟墓、管线及设施等），县（区）人民政府可根据实际情况，制定合理的补偿标准，并报市自然资源主管部门备案。

对征地工作中按正常程序和标准无法解决的特殊事项，由县（区）自然资源主管部门和乡（镇、街道）人民政府提出解决方案，并报本县（区）人民政府批准后实施。

第七十二条 本办法施行前已按《河源市人民政府关于印发河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法的通知》（河府〔2017〕44号）、《河源市人民政府关于印发河源市市区征地补偿指导标准的通知》（河府〔2017〕61号）及其他征地补偿规定实施征地补偿的项目，可根据有利于征地工作、保护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人合法权益的原则，由县（区）人民政府研究决定，继续按原政策实施，或者按本办法实施。

本办法施行前未实施征地补偿的项目，按本办法实施。

第七十三条 本办法自×年×月×日起施行，有效期×年。

市、县（区）人民政府过去制定的有关规定与本办法不一致的按本办法执行。