大通湖区收回国有农用地使用权补偿

暂 行 办 法

征

求

意

见

稿

大通湖区国有土地征用和房屋征收事务管理中心

关于大通湖区收回国有农用地使用权

补偿标准调整工作的情况说明

根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）和《益阳市人民政府关于印发〈益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（益政发〔2022〕21号）要求，按照区管委会的安排，我局于今年牵头组织开展了全区征地补偿标准调整工作，已形成《大通湖区管理委员会关于印发大通湖区收回国有农用地使用权补偿暂行办法的通知（征求意见稿）》，现将具体情况说明如下：

1. 背景

《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘

政发〔2018〕5号）自2018年施行以来，在促进经济社会发展、维护被征地经济组织和农民合法权益和保障社会和谐稳定方面发挥了重要作用。根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）的相关规定，省人民政府已于2021年7月15日颁布《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号），该通知将各市州的农用地区片综合地价上调了5%，且明确“市州人民政府可以根据当地实际制定具体实施细则，作出相应调整，但是不得低于本通知确定的补偿标准和地类系数”；“征收集体建设用地、地上附着物和青苗的补偿标准，由市州人民政府根据地方经济社会发展水平、自然资源禀赋、区位条件等因素分类进行规定，报省自然资源厅备案”。

1. 依据
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）第四十八条第三款规定：“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。”
3. 《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）
4. 《益阳市人民政府关于印发〈益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（益政发〔2022〕21号）
5. 益阳市及大通湖区近3年的社会经济发展水平和未来的预期，以及物价上涨水平、人均可支配收入、土地出让价格上涨幅度等综合因素。
6. 主要内容

主要依据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）和《益阳市人民政府关于印发〈益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（益政发〔2022〕21号），包含六个方面的内容：

一是明确了农用地区片综合地价的范围与土地补偿费、安置补助费的比例。同时，明确了因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的参照本标准执行。

二是确认了征地补偿区片原以县市区为单位划分并公布，同时报省自然资源厅备案的区片单元不再重新划分。

三是明确了征收农用地及未利用地相应的地类系数。

四是地上附着物和青苗的补偿标准，按市人民政府相关规定执行。

五是明确了本标准实施的时间，并对本标准实施前已启动相关工作的，分情况进行了规定，以保持政策的衔接性与连续性。

六是对调整后的农用地区片综合地价予以明确。考虑到2018年的调整幅度达到30%左右，执行时间只有3年；且近二年受新冠疫情的持续影响，经济处于下行趋势，预计经济社会短期内要实现全面恢复压力较大。为此依据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）中的幅度和《益阳市人民政府关于印发〈益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（益政发〔2022〕21号），建议将我区收回国有农用地使用权补偿标准上调5%。

附件：大通湖区收回国有农用地使用权补偿暂行办法（征求意见稿）

（此页无正文）

大通湖区收回国有农用地使用权补偿

暂行办法（征求意见稿）

为规范我区收回国有农用地使用权（以下简称国有农用地）补偿安置工作，保障经济组织、居民和其他权利人（以下简称被征拆人）的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）、《中华人民共和国城乡规划法》《民法典》《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国土资源部农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）等相关法律法规和现行政策，结合我区实际，制定本暂行办法。

1. 因国家经济建设或地方公益性建设需要收回国有农用地的，需依法办理农用地转用审批手续，并参照征收农民集体土地的补偿标准进行补偿。
2. 本征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费（土地补偿费和安置补助费两项之和为征地补偿标准）及地上附着物和青苗补偿费。征地补偿费自收回国有农用地补偿安置方案公告之日起3个月内全额支付到位。
3. 征地补偿标准根据省、市人民政府有关文件规定，大通湖区参照南县的区（片）价补偿标准，实行动态调整。河坝镇中心城区规划区范围内（大通湖区中心城区总体规划）的土地按照53235元/亩价标准实行，其余区域按照47093元/亩价标准实行。补偿系数按《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）执行。
4. 大通湖区的土地全部属于国有土地，依法收回国有农用地的，责任田土地补偿费的标准为区（片）价的12.5%；经营田土地补偿费的标准为区（片）价的25%。责任田土地补偿费给予所在镇人民政府，经营田土地补偿费区级统筹50%，给予所在镇人民政府50%，主要用于基本农田建设保护和补充社会保障资金等。
5. 安置补助费标准与给付办法：
6. 责任田安置补助费的标准为区（片）价的87.5%；经营田安置补助费的标准为区（片）价的75%。
7. 被收回的承包、租赁的国有农用地面积小于其按深化国有农场税费改革政策应享受责任田、经营田面积的，按实际收回土地面积给付安置补助费；被收回的承包、租赁的国有农用地面积大于其按深化国有农场税费改革政策应享受责任田、经营田面积的，其按政策应享受土地面积部分的安置补助费给付到个人，超出面积部分的安置补助费给予村委会。个人享受了安置补助费的土地面积部分，不得再要求村委会重新调整安排责任田、经营田。
8. 参加了国有农垦企业职工基本养老保险的从事农业生产的职工（仅指本人），其承包、租赁的国有农用地被收回，并且村委会没有重新调整安排同量土地面积承包、租赁的，安置补助费按其距法定退休年龄的时间计算。距离法定退休年龄的时间超过180个月的，安置补助费按实际收回面积（须符合本办法第五条第二款规定）全额给付到个人；距离法定退休年龄的时间不足180个月的，按月平均标准乘以其距离法定退休年龄的月份数给付到个人，即：安置补助费={〔被收回责任田面积×区（片）价×87.5%＋被收回经营田面积×区（片）价×75%〕÷180个月｝×距离法定退休年龄的月份数。被收回农用地面积的安置补助费在给付个人应得部分后的剩余资金，给予村委会。距离法定退休年龄的时间以发布收回国有农用地补偿安置方案公告之日为计算基准日。其他人员其承包、租赁的国有农用地被收回，并且村委会没有重新调整安排同量面积承包、租赁土地的，安置补助费按实际收回面积（须符合本办法第五条第二款规定）全部给付到个人。
9. 参加了国有农垦企业职工基本养老保险的从事农业生产的职工和其他人员，其承包、租赁的国有农用地（须符合本办法第五条第二款规定）被收回，但是村委会重新调整安排同量土地面积承包、租赁的，安置补助费给予村委会；如村委会只重新调整安排了部分土地面积承包、租赁的，安置补助费按实际调整的土地面积数量，给予村委会。
10. 给予被征拆人个人的安置补助费，包含了其本人自主创业、自谋职业、参加社会养老保险的补助费等费用；给予村委会的安置补助费应用于发展生产、增加积累、集体福利及公益事业等方面，不得用于发放干部报酬、支付招待费用等非生产性开支，相关镇人民政府要按照村账镇管的要求，对给付给村委会的安置补助费的资金支出加强监管。
11. 地上附着物和青苗补偿费，按“谁投入、谁获得”的原则给予补偿，补偿标准按照《益阳市人民政府关于印发〈益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（益政发〔2022〕21号）执行。其中国有农用地上房屋的征收和补偿，按照《大通湖区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》执行。
12. 收回国有农用地的程序参照征收农村集体土地的程序实行。收回国有农用地程序包括告知拟收回国有农用地情况、确认拟收回国有农用地调查结果、收回国有农用地批准、收回国有农用地方案公告、收回国有农用地补偿登记、组织听证、收回国有农用地补偿安置公告以及收回国有农用地实施等。
13. 区自然资源局和区住房和城乡建设局以及相关部门单位根据各自职责，互相配合，共同做好收回国有农用地补偿工作。
14. 区国有土地征用和房屋征收事务管理中心职责：代表区管委会办理重大建设项目和全区所有建设单位、个人用地的征地拆迁工作；宣传征地拆迁补偿安置的法律法规和政策；负责编制征地方案，发布征地公告；负责征地补偿安置方案的编制、审核；组织建设用地的征地补偿安置；负责组织实施全区包含国有农用地在内的所有国有土地上房屋的征收与补偿等工作。
15. 区管委会可指定相关镇人民政府和区直部门承担收回国有农用地补偿的具体工作。
16. 区公安分局负责加强户籍管理，对完全失地的群众须实行农转非后，按就近原则划入社区进行管理，对部分失地的群众，可按原户籍隶属关系管理。
17. 区民政和人力资源社会保障局负责做好被收回国有农用地群众的社会保障工作。被收回国有农用地的群众，其户口按规定转入社区后，可以选择参加灵活就业人员社会养老保险，其参保费用自理；户口未转入社区的群众，原参加的社会养老保险险种不变。
18. 区发展改革和财政局负责加强对收回国有农用地补偿费的资金监管，区国有土地征用和房屋征收事务管理中心设立收回国有农用地补偿费的专户专帐，必须专款专用。
19. 区民政和人力资源社会保障局负责对被收回国有农用地生活困难且符合低保享受政策的群众，做到应保尽保。
20. 其他相关部门、单位按职责分工，协助做好收回国有农用地补偿相关工作。
21. 自大管发〔2013〕7号文件实施以来，仍按照原《益阳市大通湖区管理委员会关于建立中心城区失地农民长效补偿机制的意见》（大管发〔2009〕4号）实行长效机制补偿的，经本人申请，河坝镇人民政府拟订方案，报区管委会批准后可调整为一次性补偿；也可继续按原长效补偿机制实行。新申请一次性补偿的，只对安置补助费进行补偿，土地补偿费和原先已补偿的地上附着物和青苗补偿费不再调整补偿。支付征地补偿费标准按原征地补偿标准39000元/亩实行找补结算。
22. 本办法实施前，已经启动征地补偿的项目，可以继续按照公告确定的标准执行。
23. 本办法自公布之日起实施。《益阳市大通湖区管理委员会关于印发〈大通湖区收回国有农用地使用权补偿暂行办法〉的通知》（大管发〔2018〕9号）同时废止。