重庆市大渡口区集体土地征收工作程序（征求意见稿）

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》、《重庆市集体土地征收补偿安置办法》（重庆市人民政府令第344号）、《重庆市规划和自然资源局关于进一步规范集体土地征收程序的通知》（渝规资〔2021〕721号）和《重庆市大渡口区人民政府关于印发<重庆市大渡口区集体土地征收补偿安置实施办法>的通知》（大渡口府发〔2021〕19号）等法律法规和文件精神，为进一步做好集体土地征收程序性工作，理顺工作关系，严格规范征地行为，提高征地工作效率，保障被征地单位和群众的合法权益，经研究，特制定重庆市大渡口区集体土地征收工作程序：

一、工作原则

（一）依法依规、实事求是

1、国家、重庆市、大渡口区法律法规和征地政策文件已经作出明文规定的，按相关文件标准执行。

2、大渡口区已有的征地实施办法和程序与本通知不一致的，以本通知规定为准。

（二）集体研究、分级负责

现行征地政策和程序未作出明确规定、或虽作出规定但涵盖不全的、征地过程中的特殊问题等具体事项，根据涉及金额大小，由辖区镇政府、大渡口区征地服务中心、建设管委会等单位按相关程序集体研究决定。

（三）专业机构介入、审计评估

对被拆迁个人、单位的建（构）着物以及征地政策未完全明确实施办法的镇村集体资产和生产经营规模较大的特殊企业等，应由具备资质的勘测、评估或其他第三方专业机构以开展测量、评估、审计等方式计算补偿费用，由此产生的工作经费纳入征地成本。

二、日常工作流程

（一）征地批文取得前的征地工作程序

1、发布征收土地预公告

用地单位需征收土地（含农用地转用）时，向大渡口区征地拆迁部门联席会议（以下简称部门联席会）书面提出申请，同时提交预征地项目的勘测报告、红线图以及预征地前置资金到位等前期准备资料，经部门联席会审查通过后形成纪要，同时区规划自然资源局代区政府草拟征收土地预公告，一同报大渡口区人民政府（以下简称区政府）审签。区政府同意征地事项后，区规划自然资源局报区政府发布征收土地预公告（预公告时间不少于10个工作日）。土地征收预公告由镇人民政府（以下简称镇政府）在被征地集体经济组织和镇政府、村委会处张贴公告，并做好现场签证、照片、视频等资料保存。

部门联席会审查内容：村社权属界线是否清楚，拟征地红线外是否有应补充纳入征收范围的土地，资金准备到位情况，项目是否符合《土地管理法》第四十五条规定的符合公共利益的情形等参会部门应当核实的相关情况。

2、做好征地动员和政策宣传工作

区政府发布征收土地预公告的同时，区征地服务中心应与用地单位完善《预征收土地意向协议》，明确项目预征收工作前期费用支付及安置房选址情况，以及其他相关权利和义务等事项。镇政府根据协议拟定征地实施工作计划。区征地服务中心和镇政府会同区规划自然资源局、区人力社保、区农业农村委等部门对拟征收土地涉及的镇、村、社（组）相关工作人员进行政策培训，通报征地工作计划。镇政府和各有关部门应采取召开村社干部动员会、社员大会等多种方式，在拟征收土地范围宣传征地和参保缴费补贴政策，宣布征地工作计划，听取被征地集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人意见。

同时，镇人民政府应对征地工作计划作出安排，明确责任领导、工作人员、工作任务及完成时限。

3、开展拟征收土地现状调查

征收土地预公告发布后，由镇政府牵头，根据拟征地红线图及勘界报告等资料，由用地单位聘请专业测绘机构对项目用地范围实地打桩定界。

镇政府根据土地征收预公告中土地现状调查的安排开展拟征收土地现状调查（调查人员不少于2人），调查中应聘请第三方测绘机构（第三方测绘机构工作人员不少于2人），邀请被征地的农村集体经济组织成员代表、村民委员会成员作为见证人参加（见证人不少于2名）。土地现状调查应当查明被征地农村集体经济组织人口情况，拟征收土地的位置、权属、地类、面积，以及农村房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况；涉及生产经营活动搬迁的，还应当查明生产经营及设施设备等情况。调查登记表格按照一式三份的要求，一份交农户留存、一份由镇工作组内勤存档、另一份交由第三方测绘机构出具测绘报告。调查登记表格填写应字迹清晰工整、严禁涂改，调查结果须在注明调查时间后经三方人员按全名签字确认。第三方测绘机构要保留影像资料，连同调查数据以户为单位建立台账、出具调查报告，作为拆迁补偿依据存入档案。被征收土地的所有权人、使用权人应当予以配合，在土地现状调查表上对调查结果予以书面确认。不予确认的，由见证人如实说明情况并对土地现状调查结果进行现场书面确认。

拟征收土地现状调查工作完成后，镇政府应将土地现状调查分户汇总情况，在拟征收土地所在社（组）内张贴公示，公示时间不少于7日。对土地现状调查情况有异议的，应在公示期内书面向镇政府提出，镇政府应当于10个工作日内进行核实，并对重新核查情况予以公布。拟征收土地现状调查结果公示可与补偿安置方案公告同步开展。同时，镇政府还应聘请具备资质的拆房公司，做好项目红线范围内房屋拆除的准备工作。

4、开展社会稳定风险评估

征收土地预公告发布后，拟定征地补偿安置方案前，镇政府应安排做好社会稳定风险评估工作，形成项目社会风险评估报告，报区信访办备案。评估报告及备案成果应抄送区规划自然资源局作为征地报批要件。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，方可申请征地。

征地项目涉及多个镇的，由区征地服务中心作为社会稳定风险评估牵头单位，指导各镇分别开展社会稳定风险评估工作。社会稳定风险评估费用由镇政府在征地工作经费中列支，纳入征地成本。

5、拟定征地补偿安置方案

区政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，由区征地服务中心牵头组织区规划自然资源局、区财政、区农业农村、区人力社保等有关部门和单位草拟征地补偿安置方案，报请区政府发布征地补偿安置方案的公告。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。

6、发布征地补偿安置方案公告

征地补偿安置方案拟定报批后，由镇政府在拟征收土地所在的镇、村和组范围内张贴公告（工作人员不少于两人），邀请被征地的农村集体经济组织成员代表、村民委员会成员作为见证人参加（见证人不少于2名），公告时间不少于30日。镇政府应做好公告现场照片、视频等资料保存工作，并抄送区征地服务中心留存。公告应当载明人员安置对象确定的期限、办理补偿登记和签订征地补偿安置协议的方式和期限、不办理补偿登记的后果以及异议反馈渠道等内容。

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有异议的，应当于公告期满前以书面形式向区政府提出，提出异议的书面材料采取当面递交或邮寄的方式递交区征地服务中心。

公告期内过半数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，由区征地服务中心牵头，区政府办公室、区司法局、区规划自然资源局、镇政府配合，按照区政府的要求和《重庆市行政决策听证暂行办法》（渝府令第171号）文件规定，组织召开听证会。确需修改方案的，根据法律、法规的规定和听证会情况进行修改。

征地补偿安置方案公告期满或者根据法律、法规的规定和听证会情况进行修改后，区征地服务中心报请区政府确定征地补偿方案并予以公布，报请区政府确定征地补偿安置方案时，应当附具意见收集和采纳情况，举行听证会的，还应当附具听证笔录。

7、测算并落实征地补偿安置有关费用

区征地服务中心、镇政府会同区财政、区规划自然资源等部门，根据土地现状调查情况、人员安置情况、住房安置情况和确定的征地补偿安置方案，测算并落实征地补偿安置费用和社会保障费用等，保证足额到位、专款专用。其中，社会保障费用按照规定标准存入区财政指定账户；征地补偿安置费用、征地工作经费及相关规费，按照规定标准存入区征地服务中心专户或区财政专户，有关费用未足额到位的，不得申请征收土地。

8、办理补偿登记并签订征地补偿安置协议

拟征收土地所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告规定的期限内，持身份证、户口簿、不动产权属证书、住房安置特殊对象调查表等资料，到指定地点办理补偿登记。镇人民政府应当将补偿登记情况，在拟征收土地所在社（组）内张贴公示（参与公示工作人员不少于两人），邀请被征地的农村集体经济组织成员代表、村民委员会成员作为见证人参加（见证人不少于2名），公示时间不少于7日。对补偿登记情况有异议的，应当在公示期内书面向镇人民政府提出，镇人民政府应当于10个工作日内进行核实，并对补偿登记情况予以公布。补偿登记情况公示可与征地补偿安置方案公告同步开展。征地补偿安置方案确定后，组织征地补偿安置协议签订工作。镇政府根据区政府的要求承担协议签订的具体相关工作。

个别确实难以达成协议的，镇政府应当在申请征收土地时向区政府作出说明，申请征收土地后继续推进协议签订工作。

9、确定具体的人员安置对象

征地补偿安置方案确定后，被征地农村集体经济组织应当在补偿安置方案公告规定的期限内，按照农户被征地多少和剩余耕地情况，在农村集体经济组织总人口中确定具体的人员安置对象。人员安置对象名单经公示7日无异议后，由农村集体经济组织报镇政府初审，区征地服务中心会同区规划自然资源局、区人力社保、区公安分局、区农业农村委等部门复核后报区政府核准。具体人员安置对象最迟应当自征收土地公告发布之日起30日内完成核准。

综上，依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置方案公告及确定、办理补偿登记、征地补偿安置协议签订等前期工作后，区政府方可申请征收土地。

（二）征地批文取得后的工作流程

1、发布征收土地公告

区规划自然资源局应当在收到征地批准文件后，报请区政府发布征收土地公告，交由镇政府在拟征收土地所在的乡镇、村和社（组）范围张贴（参与张贴工作人员不少于两人），邀请被征地的农村集体经济组织成员代表、村民委员会成员作为见证人参加（见证人不少于2名）。征收土地公告应当自收到征地批准文件之日起15个工作日内发布，公告时间不少于10日。公告内容应当包括：征地批准机关、文号、时间，征收范围，征收时间安排，以及其他需要公告的内容。涉及未签订征地补偿安置协议的，公告中还应当告知拟作出征地补偿安置决定的期限。

2、落实养老保险缴费补贴

征收土地公告发布后，区征地服务中心会同区人力社保部门根据区政府核准的人员安置对象名单，按照征地人员根据对象参加基本养老保险实施缴费补贴有关政策，提出《基本养老保险缴费补贴对象及补贴年限确认表》，在被征地社（组）公示7日无异议并经补贴对象签字确认后，由区人力社保部门按规定实施基本养老保险缴费补贴。

3、履行征地补偿安置协议及发放相关征地补偿费用

征收土地公告发布后，镇政府应当书面通知被征收土地的所有权人、使用权人履行协议的方式、期限、注意事项等事宜；区征地服务中心按照征地补偿安置协议约定的支付方式和期限，通过银行存单方式及时足额支付征地补偿安置费用。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在协议约定的时间内腾退土地和房屋。约定时间内不腾退土地和房屋的，由镇政府收集资料报区征地服务中心审定后，报请区政府依法申请人民法院强制执行。

4、作出征地补偿安置决定

个别未签订征地补偿安置协议的镇政府应及时启动司法拆迁前期资料收集。自征收土地公告发布之日起45日内对未签订征地补偿安置协议的，征地服务中心会同镇政府报请区政府依据确定的征地补偿安置方案、土地现状调查结果，报请区政府依法作出征地补偿安置决定，并送达被征收土地所有权人、使用权人。被征收土地所有权人、使用权人在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，由区征地服务中心报请区政府依法向人民法院申请强制执行。

征地补偿安置决定的内容应当包括作出补偿安置决定的事由、土地征收批准情况、补偿标准、补偿方式、补偿金额、支付方式、支付期限、安置措施、腾退土地和房屋的期限等事项，以及提出行政复议或行政诉讼的权利和期限。

5、房屋拆除、交地、费用决算及档案归档

征地补偿安置费用依法足额支付后，区征地服务中心、镇政府依法开展被征土地上房屋拆除工作，费用在征地补偿经费中列支。按照“谁委托，谁监管”的原则，镇政府应落实房屋拆除安全主体责任、确保施工安全，区征地服务中心应加强房屋拆除安全监管。征地实施完毕后，区征地服务中心、镇政府及土地储备单位应签订三方交地协议，及时交付土地。交地后按照规定由土地储备单位开展土地管护，并尽快完成土地供应。区征地服务中心要统筹本区的征地实施工作，切实避免多头征地。

人民法院依法实施强拆后涉及交付土地的，参照上述内容办理。

征地程序完结、补偿安置费用支付完毕，区征地服务中心应当完成征地补偿安置费用决算，征地补偿安置档案按规定归档。镇政府应加强征地档案（包括：项目档案、个人档案、企业档案、集体资产档案、征地资金支付档案、信访人员档案等）的管理，定期邀请区档案馆等部门专家指导征地档案的归档、建档和档案日常管理工作。结合目前正在推行的征地管理信息系统，进一步做好征地电子档案的管理工作。

6、征地补偿安置矛盾纠纷处置

根据渝规资〔2021〕721号文件的规定，由征地补偿安置引发的信访、行政复议、行政诉讼、政府信息公开等事项，由区征地服务中心、镇政府、区规划自然资源局、区人力社保局、区农业农村委等部门按照“谁主办、谁负责”的原则依法妥善处理，经区信访办、区司法局、区政府办等部门审核后，报区政府依法作出处置（答复、回复）意见或诉讼（答辩）材料，切实维护好社会稳定。

（三）集体资产、企业征地补偿工作流程

1、摸底调查

（1）根据征地工作安排，镇政府应及时组织对集体资产、生产经营企业进行现场摸底调查。摸底调查登记必须有镇政府3名工作人员、村社见证人（不少于2人）、被征收权利人、测绘机构人员（不少于2人）四方在场，公开测量、登记，并确保不“重”不“漏”。调查登记表格填写应字迹清晰工整，严禁涂改，调查结果须经三方人员按全名签字确认，并注明调查时间。第三方测绘机构要保留影像资料，以户为单位建立调查清理台账、出具调查报告，作为拆迁补偿依据存入档案。

（2）对实物调查登记除对房屋、构（附）着物、机械设备等项目登记外，还应登记工商营业执照、税务登记等相关信息，并收集复印件（加盖产权人公章），由收资料工作人员在复印件签字确认。

（3）若需第三方评估机构评估的，镇政府将调查登记结果交由第三方评估机构进行评估，评估报告结果作为征地补偿谈判的参考依据。

2、公示寻异

摸底调查结束后，采取书面形式在村委会公告栏、补偿现场等处进行张贴公示（参与张贴公示工作人员不少于两人），邀请被征地的农村集体经济组织成员代表、村民委员会成员作为见证人参加（见证人不少于2名），公开被拆迁企业基本信息、承办人信息和举报方式等，主动接受群众监督。

3、补偿谈判

取得资产初评结果并且在公示寻异结束后，应由镇政府2名以上工作人员（镇集体资产的谈判由2名区征地服务中心工作人员进行），与集体资产、企业进行补偿谈判（谈判次数不少于两次，每次谈判应形成书面记录）。谈判过程应形成书面记录，并由双方人员签字确认，作为补偿资料存入档案。

4、集体研究

为了规范征地拆迁工作、提高工作效率，对集体资产、企业的补偿问题，采取集体研究会商制度。根据补偿金额大小，分别以镇征地领导小组会议、区征地服务中心参加的镇征地领导小组会议、建设管委会组织召开的会议以及区征地例会等方式，按照“实事求是、客观公正，以人为本、和谐拆迁”的原则集体研究、集体决策。根据企业综合补偿金额大小，按如下程序审核决策：

综合补偿费金额在500万元（含500万）以下，由镇征地领导小组审议通过后执行。

综合补偿费金额在500万元至1000万元（含1000万），由镇征地领导小组和区征地服务中心集体研究决定后执行。

综合补偿费金额在1000万元至3000万元（含3000万）以上的，由征地项目所属建设管委会组织召开的会议集体研究决定后执行。

综合补偿费金额在3000万元以上的，由区政府分管领导组织召开的征地例会集体研究决定后执行。

5、协议签订及资金拨付

经会议研究确定补偿金额后，由镇政府根据模板拟定补偿协议并组织签订协议，连同相关资料提交区征地服务中心审核补偿资金需求。审核通过后，由区征地服务中心向用地单位提请资金申请。

三、其他事项

大渡口区范围内征地补偿安置所需安置房，原则上应由用地单位负责建设，区征地服务中心负责协调并统筹使用分配，具体由镇政府根据工作安排，按照“就近原则”分配给被拆迁安置对象。

四、工作要求

（一）强化组织协调，形成工作合力

重庆市征地补偿安置政策及征地程序调整后，区征地服务中心要在区政府的领导下依法组织实施好征地补偿安置的具体事务性工作，要进一步规范征地实施行为，提高依法征地意识和水平。要严格履行征地法定程序，严格执行征地补偿安置标准，及时足额保障相关费用，切实维护被征地群众合法权益。区政府办公室、区司法局、区信访办、区规划自然资源局、区人力社保局、区农业农村委、区公安分局等有关部门要依据职能职责，切实加强对征地工作的政策解释和指导，强化协调配合，形成工作合力，推动全区各项征地工作高效实施推进。

（二）高度重视，认真学习领会

区级相关部门及各镇政府要高度重视征地补偿安置工作，认真学习领会、贯彻执行《土地管理法》、《土地管理法实施条例》等法律法规，以及重庆市和大渡口区关于征地补偿安置程序调整的规定，严格执行征地政策，统一补偿安置标准，任何单位和个人不得擅自提高或降低，切实保障被征地群众切身利益。

（三）严格依法征地，严肃工作纪律

区征地服务中心是我区集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作主体，其他任何单位和个人均不得组织实施征地。要严格依法实施征地，各项目建设单位及园区管委会不得以“少批多征”、“未批先征”、“以租代征”等方式违法违规用地，若因此引发严重社会稳定或受到有关单位调查处理的，将严肃追究有关单位或人员的责任。要严肃工作纪律，各有关单位要加强工作人员的廉政教育，任何人不得以任何理由对征地对象“吃拿卡要”，或以各种手段伪造、骗取征地补偿，一经查实，将严肃处理问责。情节严重的，移交司法机关依法追究法律责任。