

济南市土地征收管理办法

(2010年7月28日济南市人民政府令第238号公布 自
2010年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强土地征收管理，规范土地征收行为，维护集体土地所有者和使用者的合法权益，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》和《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地征收，是指国家为了公共利益和实施规划的需要，按照法定程序和批准权限，将农民集体所有的土地征为国家所有，并依法、合理给予农村集体经济组织和农民补偿、安置的行为。

第三条 本市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区行政区域内（含济南高新技术产业开发区）的土地征收适用本办法。

第四条 市人民政府根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，统筹安排本行政区域内的土地征收工作。

第五条 土地征收工作在市政府领导下，由市国土资源行政主管部门主管，市征地办公室具体负责。

各区人民政府负责做好被征地农村集体经济组织和农民的组织、协调工作。

市发展改革、城乡建设、规划、环保、财政、物价、人力资源社会保障、农业、民政、公安、住房保障管理、林业、水利等部门应当按照各自职责，协同做好土地征收的相关工作。

第六条 对提前完成土地征收补偿安置任务、搬迁并交付被征收土地的，由市人民政府予以奖励。

第二章 土地征收程序

第七条 拟征收土地时，市国土资源行政主管部门应当将拟征收土地的依据、位置、范围、用途、补偿依据等征收事宜书面告知被征地的农村集体经济组织，并通知有关部门自告知之日起停止办理拟征收土地范围内户口的迁入、分户、房屋交易、房屋抵押、房屋的新建及翻（扩）建、核发营业执照、调整农业产业

结构等有关手续。

第八条 书面告知后，市征地办公室应当会同被征收土地的区人民政府，组织辖区国土资源管理部门和乡镇人民政府（街道办事处），与农村集体经济组织对拟征收的土地及地上附着物进行调查登记，并与相关产权人共同确认调查结果。

土地征收补偿安置应当按照确认结果执行。有下列情形之一的，不予确认补偿：（一）不具有土地（房屋）权属证书或批准手续的建（构）筑物；（二）自土地征收告知之日起，抢栽的树木、抢种的农作物和抢建的建（构）筑物。

第九条 市国土资源行政主管部门应当依据土地征收补偿安置标准和调查确认结果，拟定土地征收补偿安置方案，并书面告知被征地的农村集体经济组织。

第十条 被征地的农村集体经济组织对土地征收补偿安置方案有异议并要求听证的，市国土资源行政主管部门应当依法组织听证；没有异议的，由市征地办公室、市（区）土地征收补偿安置费用支付部门（单位）与被征地的农村集体经济组织签订土地征收补偿安置协议。土地征收补偿安置协议的内容包括被征收土地的位置、数量、地类、补偿标准、安置方式、费用拨付的时间和方式、被征地的农村集体经济组织交付土地的时间和方式、协议生效的时间等。

第十一条 土地征收补偿安置协议签订后，市国土资源行政主管部门应当拟定土地征收方案，报有批准权的人民政府批准。

第十二条 土地征收方案批准后，由市人民政府在被征收土地所在地的农村集体经济组织予以公告，内容包括批准土地征收的机关、批准文号、批准时间、批准用途、被征收土地的所有权人、位置、地类、面积、土地征收补偿安置标准和安置途径等。市国土资源行政主管部门负责对经批准的土地征收补偿安置方案进行公告并组织实施。

第十三条 被征地的农村集体经济组织对公告的土地征收补偿安置标准有异议的，应当自公告之日起 10 日内向所在地的区国土资源管理部门提出。

确需对土地征收补偿安置方案进行修改的，由市征地办公室和区国土资源管理部门提出修改意见，经市国土资源行政主管部门审核后，报市人民政府批准。

第十四条 被征地的农村集体经济组织对土地征收补偿安置方案确定的土地征收补偿标准有争议的，应当先向市国土资源行政主管部门申请协调；协调不成的，向批准征收土地的人民政府申请裁决。

第十五条 土地征收补偿安置费用应当自土地征收补偿安置方案最终批准之日起 90 日内，向被征地的农村集体经济组织

足额支付。

被征地的农村集体经济组织负责土地征收补偿安置费用的管理和使用。

第十六条 土地征收方案经依法批准且土地征收补偿安置费用足额补偿到位后，被征地的农村集体经济组织应当在土地征收补偿安置协议规定的期限内清理地上建筑物和其他附着物并移交土地。

第十七条 因土地征收需要搬迁农民住房、乡镇（街道办事处）村公共设施或公益事业用房、乡镇村企业用房和其他非居住用房的，被搬迁人应当持《集体土地使用证》或《房屋所有权证》到所在区人民政府指定的部门登记，申请补偿安置。

第十八条 土地征收方案经依法批准且落实土地征收补偿安置方案后，由原登记机关将被搬迁人的《集体土地使用证》和《房屋所有权证》依法予以变更登记或注销。

第三章 土地征收补偿安置

第十九条 土地征收补偿安置费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。土地补偿费和安置补助费标准，按照《山东省征地区片综合地价标准》执行。

第二十条 土地征收被安置人员为被征地的农村集体经济组织成员（含大中专院校学生、现役士兵、劳教服刑人员）。

具体需要安置的人口数按照被征收的土地数量除以土地征收前农村集体经济组织人均占有的土地数量计算。

第二十一条 土地补偿费和安置补助费应当主要用于被征地农民的生产生活安置和社会保障，其余的部分用于被征地的农村集体经济组织兴办公益事业或进行公共设施和基础设施建设。

社会保障所需资金中由被征地农民个人和农村集体经济组织承担的部分，应当从土地征收补偿安置费用中列支，专款专用。

农村集体经济组织人均土地不足 0.5 亩，土地补偿费和安置补助费不能满足被征地农民社会保障费用的，每亩地可以另行安排不超过 5 人所需的社会保障费用。

被征地农民参加社会保障，按照市人力资源社会保障行政主管部门制定的办法执行。

第二十二条 被征收土地上有地上附着物和青苗的，应当支付地上附着物和青苗补偿费。补偿标准按照省有关部门批准的补偿标准执行。

地上附着物补偿费归产权人所有；青苗补偿费归土地承包人所有。

第二十三条 市国土资源行政主管部门应当根据土地征收

年度计划和土地征收补偿安置标准，测算土地征收补偿安置费用，待土地征收方案批准后由市财政部门保障足额支付。

第二十四条 因土地征收需要搬迁农民住房的，应当保障其居住条件。

第二十五条 在中心城区规划建设用地范围内征收农民集体所有的土地，需要搬迁农民住房的，以房屋安置为主，标准为每人40平方米（建筑面积，下同）。原住房面积不足每人40平方米的，按照每人40平方米安置。原住房面积超出每人40平方米的，超出部分按照省有关部门批准的补偿标准补偿；安置房超出每人40平方米的部分和地下室，由被安置人按照房屋建设成本价购买。

第二十六条 被征地农民房屋安置后，村庄外缘闭合圈内的全部土地由市人民政府依法征收，其土地补偿费和安置补助费转为政府对被搬迁人的房屋安置费用。村庄外缘闭合圈的界定以土地利用现状图为准。

第二十七条 在中心城区规划建设用地范围内因土地征收需要搬迁农民住房，已房屋安置的，不再安排宅基地。

第二十八条 在中心城区规划建设用地范围外因土地征收需要搬迁农民住房的，其搬迁的住房按照省有关部门批准的补偿标准以货币方式补偿。补偿后由区人民政府按照规定的标准为被

搬迁人重新安排宅基地，并依法办理土地使用手续。

第二十九条 因土地征收需要搬迁农民住房的，其搬家费、过渡安置费按照省有关部门批准的补偿标准执行。

第三十条 因土地征收需要搬迁乡镇（街道办事处）村公共设施或公益事业用房、乡镇村企业用房及其他非居住用房的，按照省有关部门批准的补偿标准予以补偿。

房屋及附属设施的搬迁费，按照该建（构）筑物补偿费总额的 15-20%予以补偿。

第四章 监督管理

第三十一条 土地征收补偿安置费用分配方案，应当依据《中华人民共和国村民委员会组织法》及国家和省有关规定，由全体村民大会或村民代表会议讨论通过后实施，并由农村集体经济组织向区人民政府农业行政主管部门备案。

被征地的农村集体经济组织应当将土地征收补偿安置费用的收支情况纳入村务公开的内容，向农村集体经济组织成员公布。

第三十二条 土地征收补偿安置费用不得挪作他用。

市、区农业行政主管部门应当对农村集体经济组织土地征收补偿安置费用的使用进行监督和指导。

市、区财政、审计等部门应当对被征地农村集体经济组织分配和使用土地征收补偿安置费用的情况进行监督。

市、区人力资源社会保障行政主管部门应当对被征地农民的社会保障费用的使用进行调控和管理。

第三十三条 土地征收补偿安置费用未足额拨付到位的，市国土资源、城乡建设等行政主管部门，不得办理用地、建设手续。

第五章 法律责任

第三十四条 国土资源部门工作人员和其他有关部门工作人员在土地征收过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依照有关规定给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 农村集体经济组织在土地征收补偿安置过程中弄虚作假，冒领、截留、侵占、挪用土地征收补偿安置费用的，由国土资源、农业、财政、审计等部门按照各自职责责令其改正、退还；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 农村集体经济组织或集体土地使用权人在规定时间内不交出土地的，由市国土资源行政主管部门责令限期交出土地。逾期不交的，由市国土资源行政主管部门申请人民法院

强制执行。

第三十七条 阻挠和破坏土地征收工作，妨碍土地征收工作人员依法执行公务的，由公安机关依法予以处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十八条 乡镇公共设施、公益事业、民营企业使用农民集体所有土地的，其补偿安置的程序和标准参照本办法执行。

第三十九条 办理土地征用手续，其补偿安置的程序和标准参照本办法执行。

第四十条 国家、省批准的重点基础设施建设项目，征地补偿安置标准另有规定的，从其规定。

第四十一条 各县（市）可以参照本办法制定土地征收管理办法。

第四十二条 本办法自 2010 年 9 月 1 日起施行。2003 年 4 月 28 日济南市人民政府发布的《济南市统一征用土地暂行办法》同时废止。