

连政规发〔2023〕10号

## 市政府关于印发连云港市集体土地征收 补偿办法的通知

各县、区人民政府，市各有关单位：

《连云港市集体土地征收补偿办法》已经市十五届政府第29次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织贯彻落实。

连云港市人民政府

2023年7月12日

（此件公开发布）

# 连云港市集体土地征收补偿办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范农民集体所有土地征收补偿工作，依法保障被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，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》《江苏省土地管理条例》等相关法律法规规定，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补偿工作，适用本办法。

大中型水利、水电工程建设征收集体土地的补偿，国务院和省人民政府另有规定的，从其规定。

**第三条** 本办法所称集体土地征收补偿，是指国家为了公共利益的需要，依法将农民集体所有的土地征收为国家所有，并给予农村集体经济组织和农民补偿的行为。

**第四条** 市、县（区）人民政府统一负责本行政区域内集体土地的征收补偿工作。

市、县自然资源主管部门是本市集体土地的征收主管部门，负责本行政区域内集体土地征收的监督管理工作。

市、县（区）发展改革、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、生态环境、城市管理、公安等相关职能部门，应当按照各自职责协同做好集体土地征收补偿的相关工作。

开发园区、景区管理机构负责组织本管理区域内的集体土地征收补偿工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处受市、县（区）人民政府委托，负责本行政区域内集体土地征收补偿的具体实施工作。

**第五条** 征收集体土地应当基于公共利益需要，符合法定条件和程序，切实维护被征地集体经济组织和农民的合法权益。

**第六条** 县（区）人民政府建立征地信息公开制度，依法公开集体土地征收补偿相关的政策文件信息，保障被征地农民的知情权、参与权和监督权。

**第七条** 征收集体土地应当给予公平、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。

**第八条** 征地补偿资金实行财政直拨、专款专用。各县（区）人民政府、市政府有关部门应当加强征地补偿资金管理，不得侵占、挪用、克扣和拖延支付。

## 第二章 征地补偿程序

**第九条** 征收农用地用于建设的，应当依法办理农用地转用审批手续；涉及未利用地转为建设用地的，应当按照省有关规定办理相关手续，法律、行政法规另有规定的，从其规定。

**第十条** 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）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

**第十一条** 县（区）人民政府依法发布征收土地预公告，开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，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，预公告时间不少于十个工作日。

自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

**第十二条** 受县（区）人民政府委托，拟征收土地所在的乡（镇）人民政府、街道办事处负责开展拟征收土地现状调查具体工作。

拟征收土地现状调查应当查明拟征收土地的位置、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、种类和数量等情况。

拟征收土地现状调查结果依法应当经拟征收土地的所有权人、使用权人以签字、按手印等合法有效的方式予以确认。

**第十三条** 社会稳定风险评估应当对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，摸排并确定风险点，明确风险等级，提出风险防范措施和处置预案，形成评估报告。社会稳定风险评估应当有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参加并听取其意见。社会稳定风险评估结果是申请征收土地的重要依据。

**第十四条** 县（区）人民政府依据土地现状调查结果和社会稳定风险评估报告，组织自然资源、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村等有关部门拟定征地补偿安置方案。

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、补偿标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。征地补偿安置方案中的补偿标准应当包括土地、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等事项。

**第十五条** 征地补偿安置方案应当在县（区）人民政府门户网站以及拟征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内进行公告，听取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的意见。公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、申请听证事项、异议反馈渠道等内容，公告时间不少于三十日。

**第十六条** 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，受县（区）人民政府委托实施征地的单位应当组织召开听证会，并将听证会有关情况向委托的县（区）人民政府报告。

虽未过半数但有部分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，受县（区）人民政府委托实施征地的单位认为确有必要的，可以组织召开听证会。

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、法规规定而申请听证的，应当在征地补偿安置方案公

告期满前向公告发布单位提出书面申请，逾期未提出的，视为放弃听证。

县（区）人民政府根据法律、法规的规定和听证会、征求意见情况，修改征地补偿安置方案并予以公告。

**第十七条** 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告规定的期限内，持不动产权属证明材料到公告指定的单位办理补偿登记。补偿登记主要登记土地所有权、土地使用权、农村村民住宅（含权属、面积等）、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

**第十八条** 征地补偿安置方案确定后，受委托的乡（镇）人民政府、街道办事处方可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；涉及房屋的与房屋所有权人签订房屋补偿安置协议；征地补偿安置协议和房屋补偿安置协议中可以约定附生效条件或者附生效期限。

**第十九条** 征地补偿安置名单由被征地农村集体经济组织拟定，经乡（镇）人民政府或者街道办事处审核，并在被征地农村集体经济组织所在地公示后，报县（区）人民政府确定。

**第二十条** 县（区）人民政府根据征地补偿安置方案，组织测算并落实有关费用，将土地补偿费、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和被征地农民社会保障费用足额存入政府财政部门指定的预存征地补偿款专户和社会保障资金专户。预存征地补偿款专户和社会保障资金专户专项用

于核算征地补偿和社会保障费用，有关费用未足额预存到位的，不得批准征收土地。

征地报批时，人力资源和社会保障部门应当对被征地农民社会保障费足额到账情况进行审核并出具审核意见，市、县（区）财政部门应当出具征地补偿费用和被征地农民社会保障费用落实的相关凭证。

**第二十一条** 征收土地申请经依法批准后，县（区）人民政府自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内发布征收土地公告。公告应包括土地征收批准机关、批准文号、征收时间、征收土地用途、范围、面积等内容，公告时间不少于三十日。

对个别确实难以达成协议的，县（区）人民政府应当依法作出征地补偿安置决定。

**第二十二条** 征收土地申请经依法批准的，县（区）人民政府应当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，落实被征地农民社会保障费用。

土地补偿费归被征地的农村集体经济组织所有。县（区）人民政府应当在征收土地公告发布之日起十五个工作日内将土地补偿费足额支付到农村集体经济组织，农村集体经济组织应当在收到后十个工作日内将不少于百分之八十的土地补偿费支付给被征地农民。



安置补助费归被征地农民所有，农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用归其所有权人所有，由发布征收土地公告的人民政府在征收土地公告发布之日起十五个工作日内足额支付。

征地补偿费用支付情况应当在征收土地所在的乡（镇）、街道和村、村民小组范围内及时公布，公布时间不少于三十日。

**第二十三条** 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县（区）人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

### 第三章 征地补偿标准

**第二十四条** 征收集体土地补偿费用包括土地补偿费、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。

**第二十五条** 征收农民集体所有农用地的土地补偿费、安置补助费按照连云港市征地区片综合地价执行标准执行。

征收集体建设用地的土地补偿费，参照所在区片征收集体农用地区片综合地价标准执行。征收集体未利用地的土地补偿费，参照所在区片征收集体农用地区片综合地价标准的 0.7 倍执行。征收依法取得的集体经营性建设用地的土地补偿费采用宗地地价评估的方式确定。

征收农用地应当支付安置补助费，安置补助费按照需要安置的被征地农民人数计算。需要安置的人数按照被征收的农用地面积除以征地前被征地农村集体经济组织人均农用地面积计算。

**第二十六条** 青苗补偿费按照一季的产值计算，能够如期收获的不予补偿，补偿标准见附件 1。

对可以移植的苗木、花草以及多年生经济林木等支付移植费；对移植费用过高或者不能移植的，给予合理补偿或者作价收购，补偿标准见附件 2。

**第二十七条** 征收土地涉及被征地农民住宅的，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重被征地农民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

重新安排宅基地建房的，宅基地的面积按照《江苏省土地管理条例》及相关规定执行；依法确定的原宅基地面积超过重新安排宅基地面积的，应当对超过的部分给予合理补偿。提供安置房补偿的，安置房的面积不得少于依法确定的原房屋面积。采用货币补偿的，应当评估宅基地和住房的价值，一并作出补偿。

**第二十八条** 征收土地涉及被征地农民住宅以外的其他建筑物、构筑物，能够重新安排其他建设用地的，对其建筑物、构筑物按照重置价格结合成新给予补偿；不能重新安排其他建设用地的，按照市场评估价格给予货币补偿。涉及水利、交通运输、电力、通讯基础设施等其他地上附着物，按照等效替代的原则支付迁移费、改建费或者补偿费。其他建筑物、构筑物等地上附着物补偿标准见附件 3。

**第二十九条** 对于未列入附件的项目或者特殊情况，根据市场评估价格确定补偿标准。

**第三十条** 经批准收回国有农用地，参照征收农民集体所有同类土地的标准予以补偿。

## 第四章 法律责任

**第三十一条** 违反本办法规定的，根据法律法规规章的规定依法处理。

**第三十二条** 侵占、截留、挪用征地补偿费和其他有关费用的，由上级人民政府、有关主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附则

**第三十三条** 本办法自 2023 年 8 月 13 日起施行，有效期至 2028 年 8 月 12 日。《连云港市征地补偿暂行办法》（连政规发〔2011〕10 号）和《连云港市征地补偿和被征地农民社会保障办法》（连政规发〔2014〕3 号）同时废止。

- 附件：1. 青苗补偿费标准
2. 苗木、花草以及多年生经济林木等补偿标准
3. 其他建筑物、构筑物等附着物补偿标准

附件 1

## 青苗补偿费标准

类 别	品 种	标 准（元/亩）
蔬 菜	蔬 菜	2900
粮食油料	稻谷、小麦、玉米、豆类、薯类、花生、油菜等	1500
菱 藕	菱 藕	3000

注： 1. 青苗能如期收获的不予补偿，由所有者或经营者限期清除并归其所有。  
2. 未列入本表的青苗类别及品种，根据市场评估价格确定补偿标准。

## 附件 2

# 苗木、花草以及多年生经济林木等补偿标准

类别	规格	单位	补偿标准（元）	备注
用材树种 (意杨、柳榆、 泡桐、刺槐、水 杉等)	直径 < 10 厘米	亩	5600	合理种植密 度 300 株/亩 包含零星和 成片用材树 种 1.3 米高 处计算直径 防护林、特种用途林分 别按用材林补偿标准 的 2 倍和 3 倍补偿； 景观绿化树种按用材 树种补偿标准的 1.5~2.5 倍计算；珍贵 树种按用材树种补偿 标准的 1.5~2 倍计算
	10≤直径 < 15 厘米	株	180	
	15≤直径 < 25 厘米	株	150	
	25≤直径 < 35 厘米	株	120	
	直径≥35 厘米	株	100	
果树 (桃、李、杏、 梨、樱、苹果、 山楂、核桃、板 栗、石榴等)	树龄≤3 年	亩	10000	
	3 年 < 树龄≤5 年	亩	20000	
	树龄 > 5 年	亩	30000	
葡萄	树龄≤3 年	株	40	合理种植密度 300 株/亩 大棚葡萄按照市场评估价格确定
	树龄 > 3 年	株	200	
桑树	树龄≤3 年	株	30	
	树龄 > 3 年	株	80	
茶园	种植年限≤3 年	亩	12000	
	3 年 < 种植年限≤5 年	亩	15000	
	种植年限 > 5 年	亩	20000	
零星花木		株	30	花木由产权人或经营者限期自行清 除或移植，并归其所有。 盆栽花木不予补偿
竹林		平方米	200	

- 注： 1. 上表中林木补偿指对成片林地的补偿，成片林面积不小于一亩。
2. 征占林地上的树木等附着物由所有者或经营单位限期伐除并归其收益或支配。
3. 果树、树木、苗圃、农作物等套种套植的，以补偿费用最高的一种地上附着物为主补偿，其他不再补偿。
4. 凡密植度小于合理密植株数的，依据实际评估结果确定补偿；密植度大于合理密植株数的部分，按本表合理密植株数乘以每亩补偿标准计算补偿费用。
5. 未列入本表的苗木、花草、经济林木等，根据市场评估价格确定补偿标准。

### 附件 3

## 其他建筑物、构筑物等附着物补偿标准

类别	规格	单位	补偿标准（元）	备注	
猪羊圈舍		平方米	150-280		
牛马圈舍		平方米	200-360		
禽舍		平方米	80-100		
农厕	砖砌（有顶盖）	平方米	500		
	砖砌（无顶盖）	平方米	300		
化粪池		只	300-600		
大棚	竹木架	平方米	7-12	大棚内作物按其对应补偿标准计算补偿费用	
	钢架	平方米	15-25		
围墙	土围墙		平方米	50	
	砖围墙	实砌（24厘米）	平方米	100-140	含基础、双面抹灰
		实砌（12厘米）	平方米	90-120	含基础、双面抹灰
		空砌（24厘米）	平方米	90-110	含基础、双面抹灰
	铁艺围墙			140-150	
道路场地	水泥场地	平方米	50-70		
	简易水泥地坪	平方米	30-50		
	砖地坪	平方米	30-50		
	水泥路面	平方米	90		
	沥青路面	平方米	80		
	石子灌浆路面	平方米	50-70		
	土路	平方米	30		
喷灌设施（自动、涵灌）		亩	1.2-2.4万		
精养鱼池土方（包括开挖费、运输费等）		立方米	18		

类别	规格		单位	补偿标准（元）	备注
坟	水泥坟	单棺	座	3500-4000	就近免费迁入农村公墓，同时补偿建坟费用和迁坟费用。 对愿意就地平坟或不需要政府安置的，参照《连云港市市区节地生态安葬奖励办法》（连财社〔2020〕171号）节地生态安葬补贴标准，给予每座墓穴1000元补偿，不再补偿建坟费用和迁坟费用。
		双棺	座	4500-5000	
	土坟	单棺	座	1500-2000	
		双棺	座	2500-3000	

注：1. 2021年《江苏省殡葬管理条例》第十四条的规定，因建设开发需要迁坟的，应当迁至公墓、骨灰堂安葬或者生态安葬。迁坟应当制定迁移补偿方案。《连云港市市区节地生态安葬奖励办法》（连财社〔2020〕171号）规定对采取节地生态葬法安葬骨灰和集中守灵的本市市区居民，给予每例1000元奖励。

2. 未列入本表的建筑物、构筑物等附着物，根据市场评估价格确定补偿标准。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

---

连云港市人民政府办公室

2023年7月13日印发

---