

广东省自然资源厅关于明确土地征收和建设 用地审查报批有关问题的通知

(征求意见稿)

各地级以上市人民政府，各县（县级市）人民政府：

新修改的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）对土地征收程序、补偿安置标准等作出新规定，为贯彻落实《土地管理法》有关要求，保障我省土地征收和建设用地区审查报批工作顺利开展，切实维护被征地农民合法权益，经省人民政府同意，现就有关问题通知如下：

一、关于土地征收

（一）成片开发范围。符合《土地管理法》第四十五条第（一）至（六）项情形，为了公共利益需要，确需征收农民集体所有土地的，可依法实施征地。自然资源部出台成片开发标准前，位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的省级以上立项的产业项目用地、旧城改造用地以及位于国务院和省级人民政府批准的各类开发区、国务院批准的自由贸易示范区范围内的土地，可实施土地征收，其他土地征收范围待国家标准出台后按规定办理。征地类型属于《土地管理法》第四十五条第（四）项和第（五）项的，应纳入当地市（县）国民经济和社会发展年度计划。

（二）土地征收前期工作。市（县）人民政府申请征收土地

前，应开展土地征收启动公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、办理补偿登记、签订补偿安置协议等工作，并视情况组织听证。

1.土地征收启动公告。市（县）人民政府应在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布土地征收启动公告，公告内容包括征收目的、征收范围、开展土地现状调查的安排等，公告时间不少于五个工作日。公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建，否则不予补偿。

2.土地现状调查。市（县）人民政府组织开展土地现状调查，内容至少包括土地权属（包括所有权人、使用权人）、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、数量等，面积、地类、权属核定方法应符合《广东省建设用地审查报批办法》相关规定。

3.社会稳定风险评估。市（县）人民政府组织开展社会稳定风险评估，针对拟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。属于单独选址项目用地，应对拟征收土地范围开展社会稳定风险评估；属于成片开发用地，可对拟征收土地范围开展社会稳定风险评估或以镇（街道）为单位统一组织辖区内社会稳定风险评估。开展社会稳定风险评估后，原则上应于两年内完成用地组卷报批。

4.补偿安置公告。市（县）人民政府组织有关部门编制征地补偿安置方案，内容包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿

标准和金额、社会保障和其他安置方式、办理补偿登记期限、异议反馈渠道等，并在拟征收土地所在的乡（镇）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、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。征收农用地区片综合地价和征收其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准公布实施前，暂时按原有标准继续开展报批，由市（县）人民政府组织有关部门与被征地村集体签订协议，承诺区片综合地价公布实施后按新的补偿标准落实土地补偿费、安置补助费差额。

5.组织听证。补偿安置公告规定的异议反馈期间，半数以上被征地农村集体经济组织成员认为补偿安置方案不符合法律、法规规定的，市（县）人民政府应按照《国土资源听证规定》要求组织召开听证会，并根据法律法规规定和听证会情况修改方案。

6.办理补偿登记。拟征收土地的所有权人、使用权人在公告规定的办理补偿登记期限内持不动产权属证明材料办理补偿登记。

7.签订补偿安置协议。市（县）人民政府组织有关部门测算并足额预付或预存有关费用，与拟征收土地的所有权人、使用权人签订附生效条件的征地补偿安置协议。拟征收土地的所有权人、使用权人应至少包括集体土地所有权人、宅基地使用权人和集体建设用地使用权人。同一地块上的不同权利主体可以统一签订补偿安置协议，协议中明确各权利主体利益。对个别未签订补

偿安置协议的，市（县）人民政府应当依据征地补偿安置方案和补偿登记结果做出征地补偿安置决定。

（三）土地征收审批和批后实施。完成征地前期工作后，市（县）人民政府方可提出土地征收申请。土地征收申请经有批准权的人民政府批准后，市（县）人民政府应当发布土地征收公告，并组织实施土地征收。

二、关于建设用地审查报批

（一）组卷报批工作衔接。符合《广东省自然资源厅关于转发新〈土地管理法〉实施后在审建设项目用地审查报批有关问题的通知》规定的用地，可按照原《土地管理法》开展组卷报批和审查审批，其余用地一律按新修改的《土地管理法》规定的程序和标准开展组卷报批和审查审批。2019年12月31日前已开展土地征收前期工作但尚未组卷报批的，市（县）人民政府需按照新修改的《土地管理法》要求完善土地征收前期程序后，方可组卷报批。

（二）报批地类衔接。2020年4月1日起，建设用地报批组卷应按2018年度土地变更调查成果确定报批地类（“三调”成果正式发布后按“三调”成果确定报批地类）。报批用地中涉及违法用地的，必须依法处理到位后，按照违法用地前的地类报批。

（三）关于出具土地征收前期工作结论性意见。市（县）人民政府应就征地目的符合公共利益，征地类型属于《土地管理法》第四十五条第几项情形，已按法律要求开展土地征收启动公告、

土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置方案公告、视情况组织听证、办理补偿登记、签订补偿安置协议等土地征收前期工作进行说明并出具结论性意见。

（四）关于公共利益审查。有批准权的人民政府审批土地征收时，应对用地是否符合公共利益进行审查，不符合公共利益的，不予同意批复土地征收；符合公共利益的，在规定时限内审批。

本通知印发之日起施行。国家出台有关规定后，按国家规定执行。各地可根据本通知要求，结合本地实际出台相应实施细则。

广东省自然资源厅

2020年 月 日