

武汉市集体土地征收补偿安置办法

(2023年6月16日市人民政府令第317号令公布 自2023年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范本市集体土地征收补偿安置行为，保障被征收土地的所有权人、使用权人的合法权益，促进经济社会高质量发展，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》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内集体土地征收补偿安置，以及集体土地上房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿。

第三条 市人民政府统一领导全市集体土地征收补偿安置工作。

区人民政府负责组织实施辖区内集体土地征收补偿安置工作。

武汉东湖新技术开发区、武汉长江新区、武汉经济技术开发区、武汉市东湖生态旅游风景区管委会等受所在地区人民政府的

委托，负责组织实施其管理区域的集体土地征收补偿安置工作。

区人民政府可以确定乡镇人民政府（街道办事处）或者相关部门（以下称实施部门）具体实施辖区内集体土地征收补偿安置工作。

第四条 自然资源规划主管部门负责指导和监督管理本辖区集体土地征收补偿安置工作。

发改、教育、公安、财政、人社、城建、城管执法、审计、农业农村、房管、市场监管、民政、行政审批等主管部门依据职责做好集体土地征收补偿安置相关工作。

第五条 实施部门可以通过政府购买服务的方式确定第三方机构作为征收服务单位，承担集体土地征收补偿安置过程中的辅助性事务工作。实施部门应当与征收服务单位签订合同，并对其在集体土地征收补偿安置过程中实施的行为进行监督。

第二章 征收程序

第六条 依法征收集体土地的，由区人民政府依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、土地及房屋现状情况等确定土地征收范围。

房屋部分结构位于土地征收范围内，该部分拆除后影响房屋连接体安全或者生活使用功能的，区人民政府可以将整体房屋所占土地纳入土地征收范围。

第七条 土地征收范围依法确定后，区人民政府应当在拟征

收土地所在的乡镇（街道）、村（社区）、村（居）民小组范围（以下统称“公告公示范围”）内及时发布征收土地预公告，并在门户网站发布。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、土地现状调查安排等内容。预公告时间不少于 10 个工作日。

第八条 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土地范围内抢栽抢建；对违反规定抢栽抢建部分不予补偿。

征收土地预公告发布后，实施部门应当书面通知公安、自然资源规划、城管执法、农业农村、房管、市场监管、行政审批等主管部门和乡镇人民政府（街道办事处）在拟征收范围内暂停办理的事项。暂停办理事项包括：新批宅基地或者其他集体建设用地，新（改、扩）建房屋，土地和房屋分割、买卖、互换、赠与、改变用途等，以征收范围内的房屋作为市场主体住所（经营场所）申请设立登记或者变更登记，户口迁入、分户，调整农业产业结构。

暂停办理期限由区人民政府根据征收具体情况确定。暂停期间，因婚嫁、大中专院校学生毕业、肄业、退学或者开除学籍回原籍等确需户口迁入，以及出生登记、复员退伍回原籍、刑满释放回原籍等确需户口登记的，由公安机关按照户籍管理规定办理。

第九条 征收土地预公告发布后，区人民政府应当按照规定组织开展拟征收土地现状调查、社会稳定风险评估以及被征地农民养老保险调查。

土地现状调查结果应当经拟征收土地的所有权人、使用权人确认。拟征收土地的所有权人、使用权人无法确认或者拒绝确认的，应当在调查结果中注明原因，并对调查结果采取见证、公证等方式留存记录。土地现状调查结果应当在公告公示范围内公示，公示时间不少于 10 个工作日。

社会稳定风险评估报告应当明确风险点、风险等级、风险防范措施和处置预案等。开展社会稳定风险评估应当有被征收土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参加。

被征地农民养老保险调查应当查明被征地农民身份、年龄、户籍、参加基本养老保险状态、是否符合享受养老保险补偿条件等情况。养老保险调查结果应当经被征地农民确认。

第十条 区人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查和被征地农民养老保险调查情况，组织财政、自然资源规划、城建、农业农村、人社、房管等主管部门拟定征地补偿安置方案，主要包括：土地征收范围、目的，土地利用现状、户数、房屋建筑总面积、其他地上附着物和青苗数量等情况，补偿方式和标准、安置对象、安置方式，社会保障情况，补助和奖

励标准，实施部门，其他事项。

采取重新安排宅基地建房或者采取还建安置房补偿的，征地补偿安置方案中应当明确宅基地或者还建安置房的基本情况。

第十一条 征地补偿安置方案拟定后，区人民政府应当及时在公告公示范围内公告，并在门户网站发布，听取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的意见。公告时间不少于 30 日。

征地补偿安置公告应当载明办理补偿登记的方式、期限和地点、申请听证途径、异议反馈渠道等内容。

第十二条 超过半数被征地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，区人民政府应当组织听证。区人民政府认为确有必要的，也可以自行组织听证。

区人民政府应当根据法律法规规定和听证会、征求意见等情况，修改征地补偿安置方案并对外公布。

第十三条 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证明材料，到公告指定的单位、地点办理征地补偿登记。补偿登记主要登记土地所有权、土地使用权、房屋的权属、面积和用途、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

未在规定期限内办理征地补偿登记的，相关信息按照土地现状调查和公示结果确定。

第十四条 实施部门负责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。征地补偿安置协议约定的腾退时间，不得早于区人民政府足额支付征地补偿安置费用的时间。

对个别确实难以达成协议的，区人民政府应当在申请征收土地时作出书面说明，详细说明具体情况及权益保障措施。

第十五条 区人民政府应当组织有关部门测算并落实征地补偿安置费用，保证足额到位、专款专用。

征地前期工作完成后，区人民政府应当及时向有批准权的人民政府提出土地征收申请。

第十六条 区人民政府应当在收到征收土地批准文件之日起 15 个工作日内，在公告公示范围内发布征收土地公告，并在门户网站发布，公告时间不少于 10 个工作日。

征收土地公告应当包括征收土地批准机关、批准文号、征收土地用途、范围、时间、面积以及救济途径等内容。

第十七条 征收土地公告期结束后，区人民政府应当按照征地补偿安置协议实施补偿安置，足额支付征地补偿安置费用，并落实养老保险等社会保障待遇。

被征收土地的所有权人、使用权人已依法得到补偿安置的，应当在征地补偿安置协议约定的期限内腾退土地和房屋。未在征地补偿安置协议约定的期限内腾退土地和房屋，影响土地征收工作正常进行的，由实施部门报请区人民政府依法作出责令交出土

地决定。

第十八条 征收土地公告期结束后，被征收土地或者地上的房屋暂时无法确定产权人或者产权存在争议的，以及被征收土地的所有权人、使用权人未签订征地补偿安置协议，实施部门已经明确具体补偿意见，并且经过协调仍达不成一致的，由实施部门报请区人民政府依法作出征地补偿安置决定并送达。

征地补偿安置决定应当载明：实施部门、被征收土地的所有权人、使用权人等基本情况，征地批准文件文号、征地补偿安置方案文号等，争议的事实和理由，认定的事实、理由和适用的法律依据，补偿安置的方式、标准等具体补偿意见，搬迁期限，救济途径。

第十九条 被征收土地的所有权人、使用权人不履行征地补偿安置协议或者不服征地补偿安置决定，拒绝接受征地补偿安置的，实施部门应当根据征地补偿安置协议或者征地补偿安置决定，将货币补偿资金以专户存储的方式予以保管或者向公证机构申请办理提存公证，预留还建安置房或者宅基地。

第二十条 被征收土地的所有权人、使用权人对责令交出土地决定或者征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地所有人、使用权人在责令交出土地决定或者征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且在法定期限内

不申请行政复议或者提起行政诉讼的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 征收土地完毕后，按照档案管理要求，对土地现状调查、社会稳定风险评估、被征地农民养老保险调查、征地补偿安置方案、公告与听证、补偿安置协议、农用地转用和征收土地报批、申请强制执行等材料进行立卷归档。

第三章 补偿安置

第二十二条 区人民政府征收土地应当依法及时支付土地补偿费、安置补助费、房屋以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民社会保障费用。

本市的土地补偿费和安置补助费不得低于湖北省人民政府公布的征地区片综合地价标准。征收集体经营性建设用地，对土地采用市场评估的方式确定补偿费用，评估地价低于湖北省人民政府公布的征地区片综合地价标准的，按照征地区片综合地价进行补偿。

农用地及未利用地上的附着物和青苗等的补偿费用按照省、市有关补偿标准执行。

社会保障费用的筹集、管理和使用按照省有关规定执行。

第二十三条 征收土地涉及农村村民住宅的，应当尊重农村村民意愿，结合新型城镇化的建设要求，采取提供还建安置房、货币补偿或者重新安排宅基地建房等方式给予公平、合理补偿。

采取还建安置房补偿的，原则上按照农村村民住宅合法建筑面积，采用划拨土地上住宅方式进行同等面积安置。因农村村民住宅所有权人自主意愿，造成安置房面积与农村村民住宅合法建筑面积不一致的，或者采用出让土地上住宅进行安置的，实施部门和农村村民住宅所有权人应当结清房屋价值差额，具体操作细则由区人民政府制定。

采取货币补偿的，补偿费用为征地补偿安置方案确定的还建安置房的市场评估价，征地补偿安置方案未确定还建安置房的，由评估机构评估确定。区人民政府可以给予适当补助，具体办法和标准由区人民政府制定。

采取重新安排宅基地建房补偿的，按照被拆除房屋重置价给予货币补偿，农村村民住宅所有权人可以按照经批准的宅基地位置和面积自建住宅。重新安排的宅基地应当符合国土空间规划、村庄规划，具体范围由区人民政府确定。

第二十四条 农村村民住宅用于生产经营活动的，应当按照农村村民住宅予以补偿安置。

以该住宅为注册地址办理市场主体登记注册手续，并在征收土地预公告前，具有1年以上连续申报缴税记录的，对实际用于经营的建筑面积可以给予适当补助，具体办法和标准由区人民政府制定。

第二十五条 对非住宅房屋实行货币补偿，补偿费用由评估

机构评估确定。非住宅房屋所占的土地按照本办法第二十二条规定的标准执行。

第二十六条 对于经依法批准用于生产经营的非住宅房屋，因征收土地造成停产停业损失的，应当给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿按照征地房屋价值的 5%确定，征地房屋所有权人认为停产停业损失超过征地房屋价值 5%的，由评估机构结合其前 3 年经营效益情况，按照 6 个月的停产停业期进行评估确定其停产停业损失。

第二十七条 征地房屋的室内装饰装修价值，以及无法恢复使用的设备的补偿，由实施部门与征地房屋所有权人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第二十八条 征地房屋的生产经营单位或者个人不是房屋所有权人，依照其与征地房屋所有权人的约定分配停产停业损失、装饰装修价值补偿费。

第二十九条 对选择还建安置房安置的，在安置房交付前，实施部门应当支付临时安置补偿费或者提供过渡用房；超过补偿协议约定的过渡期限未交付安置房的，应当按照增加 50%的标准支付临时安置补偿费。对选择货币补偿的，实施部门应当一次性支付 3 个月临时安置补偿费。对选择重新安排宅基地建房补偿的，临时安置补偿费由区人民政府在征地补偿安置方案中明确，并由实施部门一次性支付。

因征收造成搬迁的，实施部门应当向征地房屋所有权人支付搬迁补偿费。

临时安置补偿费和搬迁补偿费由评估机构评估确定。

第三十条 征地房屋为尚未超过批准期限的临时建筑，按照重置价结合剩余期限给予适当补偿。

超过批准期限的临时建筑或者经认定为违法建设的不予补偿。

第三十一条 对按期签约、搬迁的被征收土地所有权人、使用权人，可以给予搬迁奖励，具体办法和标准由区人民政府制定。

第三十二条 对被征收土地所有权人、使用权人中的最低生活保障家庭、残疾人等特殊生活困难家庭可以给予困难补助，具体办法和标准由区人民政府制定。

第三十三条 房屋补偿安置面积以合法有效的不动产登记证书或者建房批准文件记载为准。对因无权源材料或者权源材料不全没有办理不动产登记的农村村民住宅或者集体建设用地上建筑物，经农村集体经济组织确认后，由区人民政府组织自然资源规划、城建、农业农村、房管等主管部门和乡镇人民政府（街道办事处）按照规定认定房屋补偿安置面积。

第三十四条 征收土地及土地上房屋补偿安置中需要评估的，评估机构的选定、评估结果的公示、送达以及异议处理等事项，参照国有土地上房屋征收评估有关规定执行。

征收土地及土地上房屋补偿安置的评估时点，为征地补偿安置方案公告之日。

第四章 附 则

第三十五条 因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的，参照本办法给予补偿。

第三十六条 本办法施行前发布征地补偿安置公告的项目，继续沿用原有规定办理。对于 2021 年 9 月 1 日前经依法批准征收的项目，在征地补偿安置公告期满仍未签订补偿安置协议的，依照本办法第十八条的规定作出征地补偿安置决定。

第三十七条 本办法自 2023 年 9 月 1 日起施行。《武汉市征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》（市人民政府令 148 号）、《武汉市征用集体所有土地补偿安置办法》（市人民政府令 149 号）同时废止。