

# 长春经济技术开发区 集体土地及房屋征收、补偿、安置管理办法（试行）

## 第一章 总 则

第一条 为依法规范集体土地及房屋征收、补偿、安置行为，切实维护被征收人的合法权益，改善民生，促进开发建设的顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《吉林省土地管理条例》等法律、法规和规章的规定，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本区实际，制定本办法。

第二条 长春经济技术开发区辖区内集体土地及房屋的征收、补偿、安置适用本办法。

国务院、省人民政府对公路、铁路、水利水电工程等建设涉及集体土地及房屋征收、补偿、安置另有规定的，从其规定。

本办法所称集体土地是指土地所有权为农村集体经济组织所有的土地。

土地征收包括集体土地及农用地附着物的征收。

房屋征收包括集体建设用地上的住宅房屋、非住宅房屋及其它附着物的征收。

第三条 征收集体土地，应当对被征收人给予合理补偿。

被征收人是指长春经济技术开发区征收范围内的集体土地的所有权人及地上物的所有权人。

第四条 集体土地及房屋的征收、补偿、安置应当遵循决策民主、程序正当、公正公开的原则。

第五条 长春经济技术开发区管理委员会（以下简称管委会）负责本辖区内的集体土地及房屋的征收补偿工作。

长春市国土资源局经济技术开发区分局（以下简称国土资源分局）及长春经济技术开发区房屋征收办公室（以下简称征收办）作为征收部门，负责组织实施本辖区内的集体土地及房屋的征收与补偿工作。

行政执法、财政、规划、建设、社会发展、环保、文教、安监、纪检监察、审计、公安、检察院、法院、工商、税务等有关部门应当按照各自职责，协同实施本办法。

第六条 镇、街道作为本辖区集体土地及集体建设用地上住宅房屋的征收实施单位，承担征收与补偿的具体工作。征收实施单位不得以营利为目的。

第七条 征收部门及征收实施单位应当依法建立集体土地及房屋征收、补偿档案。

审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督。

纪检监察部门应当加强对实施征收集体土地及房屋补偿行为的监督和对有关部门、单位及工作人员的监察。

## 第二章 征收

第八条 管委会依据长春市城市总体规划、长春市土地利用总体规划及开发区用地计划、农用地转用和土地征收的批复确定实施征收土地范围，发布征收土地通告。

通告内容应包括实施征收土地的位置、范围、面积、权属。自通告发布之日起，在通告范围内突击抢栽、抢建、抢种的农作物、花卉、树木和建筑物、构筑物及生产设施的，征收时一律不予补偿。

第九条 自通告之日起，公安、工商、税务、建设、规划、社会发展、文教、街镇等有关行政主管部门，在实施征收范围内暂停办理下列手续：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批改建、扩建房屋，办理土地转让及土地登记发证；
- （三）办理户口的迁入，但因出生、婚嫁、军人复退或大中专院校学生毕业等确需办理户口迁入的除外；
- （四）改变房屋与土地用途，或以拟被征收房屋为经营场所办理工商、税务注册登记和发证手续；
- （五）办理特种养殖证；
- （六）其他有碍征收补偿安置工作的手续。

暂停办理期限自征地通告发布之日起，一般不得超过12个月，但国家、省另有规定的除外。

暂停办理期限内，任何部门擅自办理的有关手续，不得作为征收、补偿、安置的依据。

第十条 实施征收与补偿安置资金应当在实施征收前足额拨付到征收补偿资金专户，实行专款专用。

第十一条 被征收人应向征收实施单位提供土地权属证明、房屋产权证、他项权利证或其他证明材料。对被征收人不提供合法、有效证照的房屋，按照无照房处理。

第十二条 征收部门及征收实施单位拟定集体土地及房屋征收、补偿、安置实施方案，并将实施方案的主要内容在被征用土地所在地的乡（镇）、村予以公告。被征收人要求听证的，征收实施单位在接到征收人听证申请后，应当举行听证。征收、补偿、安置方案报管委会批准后，由征收实施单位组织实施。

第十三条 征收部门及征收实施单位应按规定进行社会稳定风险评估，待管委会批准后方可开展征收与补偿工作，确保社会稳定。

### 第三章 补偿 安置

第十四条 征收土地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费以及青苗和地上物补偿费。土地补偿费归农村集体经济组织所有，安置补助费用于被征收土地应安置的农业人口安置，不得挪作他用；青苗和地上物补偿费归青苗及地上物的所有者所有。

第十五条 对征收土地补偿、安置有争议的，可通过裁决、诉讼等法律程序解决。

征地补偿、安置有争议的不影响土地及地上物征收的实施。

第十六条 集体土地征收补偿标准按照长春市人民政府现

行文件执行。

对征收土地后失地农民的安置采取社会保险及货币补偿相结合的方式。

第十七条 长春经济技术开发区对集体土地地上物的补偿包括农用地范围内地上物和集体建设用地范围内房屋及附着物。

（一）对农用地范围内地上物所有权人给予的补偿为被征收地上物价值的补偿。被征收地上物全部采取货币方式进行补偿。

（二）长春经济技术开发区对集体建设用地上房屋及附着物给予的补偿包括：

- 1、被征收房屋及附着物价值的补偿；
- 2、因征收房屋及附着物造成的搬迁、临时安置的补偿；
- 3、因征收房屋及附着物造成的停产停业损失的补偿。

第十八条 对因征收造成实际生活困难的被征收人给予适当补助，对征收工作做出贡献的给予适当奖励。

第十九条 在集体建设用地上征收住宅房屋的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

征收非住宅房屋的，对被征收人实行货币补偿。

对被征收人实行货币补偿的，参照评估机构出具的评估价格。

被征收人选择房屋产权调换的，由管委会提供用于产权调换的房屋，按确认后的被征收房屋实际面积进行调换，可以适

当给予面积补助。扩大面积的，扩大面积部分由被征收人按规定价格购买，被征收人购买扩大面积的房屋产权归被征收人所有。减少面积的，按规定价格结算差价。

第二十条 对农用地地上物、集体建设用地上住宅房屋附着物及非住宅房屋生产经营附属设施的补偿，依据管委会的补偿标准或参照评估结果进行补偿。

第二十一条 评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过抽签选定的方式确定。对评估确定的价值有异议的，征收当事人可以向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向评估专家委员会申请鉴定。

评估机构应当独立、客观、公正地开展评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十二条 被征收人存在住房实际困难的，可以根据实际情况，依据相关政策，给予住房安置保障。

第二十三条 在集体建设用地上，因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人支付搬迁费；

选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，应当向被征收人支付临时安置补助费；

对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第二十四条 在农用地上，因征收农业设施造成的搬迁的，给予搬迁补偿；被征收人利用房屋进行工业生产、经营的不予补偿相关损失。

第二十五条 相关责任部门应当依法加强对实施征收范围内建筑的监督管理，对违法建筑及时处理。

第二十六条 征收实施单位与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置补助费或者停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

被征收人应当在补偿协议确定的搬迁期限内完成搬迁。

#### 第四章 罚 则

第二十七条 有关部门和单位及其工作人员擅自办理第九条所列事项的，由所在单位或上级部门依法给予行政处分；造成损失的，承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 有关部门的工作人员在实施征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由管委会责令改正，通报批评，并依法给予责任人处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 对采取暴力、威胁等方法阻碍实施征收与补偿工作，有关部门应予严厉打击，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十条 贪污、挪用、私分、截留征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成

犯罪的，依法追究责任人刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予责任人处分。

第三十一条 被征收人不得伪造、涂改有关权属证明文件，不得谎报、瞒报有关数据，不得冒领、多领征收补偿款，一经查实将追究相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 违反土地法律、法规及本办法规定，阻挠开发建设征收土地的，由国土资源分局责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

## 第五章 附 则

第三十三条 本办法自公布之日起施行，此前本区施行的规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法施行前，已发布征收补偿安置方案公告的，征收补偿按公告确定的标准执行。

征收部门应依据本办法规定，制定相应的实施细则与程序。

本办法由长春经济技术开发区管理委员会负责解释。