

九江市柴桑区土地和房屋征收工作管理方案

(试行)

第一章 总则

第一条 为进一步加强我区土地和房屋征收工作管理，规范征迁行为，切实维护被征收对象合法权益，确保程序依法、资金安全、廉政高效，助推区域经济快速发展。根据《中华人民共和国土地管理法》、《江西省征收土地管理办法》、《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等法律法规，结合我区实际，特制定本方案。

第二条 成立柴桑区土地和房屋征收工作领导小组，主要负责对全区土地和房屋征收工作组织领导、计划拟定、方案拟定、督查调度、资金安排、以及征收过程中需要政府决策事项的审查把关。

第三条 组建项目征地拆迁工作指挥部。区政府批复确定征收项目后，抽调专人组建项目征地拆迁工作指挥部，指挥部

下设办公室、征迁组、信访维稳组等根据工作需要而设立的相关组室，明确各组室工作人员、工作职责和征收实施单位。

第四条 制定项目土地和房屋征收工作实施方案。项目征地拆迁工作指挥部负责起草征收工作实施方案，经区土地和房屋征收工作领导小组研究审核，报区政府批准。

第二章 集体土地征收补偿

第五条 制定土地征收计划。每年年初由区自然资源部门根据公共利益的需要，会同相关职能部门和乡（镇、场、街道）编制年度土地征收、收储计划，呈送区土地和房屋征收领导小组初步审核，提请区政府审议，报相关审批机关审批，按相关规定进行公示。

第六条 核定征收范围。区自然资源部门依据年度土地征收、收储计划、出让计划和拟建项目情况，核定拟征收土地位置、面积、地类，制作征地红线图，组织现场放线，核定四址红线，树立界桩界牌。

第七条 拟定土地征收预公告。区自然资源部门拟定土地征收预公告，经项目征地拆迁工作指挥部研究通过后，报区土地和房屋征收工作领导小组审核，呈区政府批准印发。征收预

公告由征收实施单位在拟征收土地所在的乡（镇、场、街道）和村、村民小组范围内发布，并在区政府门户网站公布。预告时间不少于 10 个工作日，采取远近拍照方式拍照留存备查。

第八条 规范相关审批事项。预告发布之日起，项目征地拆迁工作指挥部根据区政府审批的征收范围，向区市监、自然资源、林业、农业农村、公安、行政审批、城市管理、土地房屋权属等登记机构发出暂停办理相关手续通知书，同时在预征收范围内公告该项目建设土地征收范围。暂停期间禁止抢种、抢栽、新建、扩建、改建房屋、改变土地现状和房屋用途等增加补偿费用的不当行为。

第九条 开展土地现状调查。征收预告发布后，指挥部征迁组，协同征收实施单位，对拟征收范围内的土地现状进行调查登记，并现场拍照取证，所有调查资料，分户建档，存档备查。区自然资源部门牵头拟定土地征收现状调查结果公告，经项目征地拆迁工作指挥部研究通过，报区土地和房屋征收工作领导小组审核，提请区政府批准印发，并由征收实施单位在所属地乡（镇、场、街道）和村、村民小组范围内张贴，公示时间不少于 5 个工作日，采取远近拍照方式拍照留存备查。

第十条 开展社会稳定风险评估。征收实施单位委托有资质的第三方，对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。社会稳定风险评

估应当有被征收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参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

第十一条 拟定土地征收补偿安置方案。区自然资源部门根据《江西省征收土地管理办法》，结合土地现状调查和社会稳定风险评估情况，起草《土地征收补偿安置方案（征求意见稿）》，征求意见稿形成后，项目征地拆迁工作指挥部组织相关职能部门对《土地征收补偿安置方案（征求意见稿）》进行论证和修改。如需召开听证会还应当依法组织听证，并根据听证情况修改《土地征收补偿安置方案（征求意见稿）》。修改完毕后，由征收实施单位在所属地乡（镇、场、街道）和村、村民小组范围内张贴公告，采取远近拍照方式拍照留存备查，并按规定程序征求意见，时间不少于 30 日。

第十二条 制定土地征收补偿安置方案。征求意见期满后，项目征地拆迁工作指挥部根据征求意见情况，进一步完善《土地征收补偿安置方案》，经区土地和房屋征收工作领导小组审核，报区政府批准印发，并依法依规进行公告。

第十三条 确定测绘和评估机构。征收实施单位依法依规确定土地测绘、评估机构，并报指挥部办公室和相关部门备案。

第十四条 土地及附属物分户测绘登记。指挥部征迁组、征收实施单位、土地测绘机构和被征收对象四方进入征地现场，

开展土地面积分户测绘及附着物等相关评估工作，征收实施单位安排专人，根据现场勘测情况，进行认定地类和青苗类别，并分户造册，被征收对象签字确认，存留备用。

第十五条 签订土地征收补偿协议。土地征收补偿协议由征收实施单位与土地所有权人签订，青苗补偿由征收实施单位，依照《土地征收补偿安置方案》标准，根据地面附着物等相关评估报告，结合土地现状权属调查结果，与被征收对象签订补偿协议。绿化苗木、规模种植、特种养殖等原则上按移植或搬迁方式评估补偿，无法迁移的，按重置价据实评估补偿。

第十六条 组织区财政、自然资源、人力资源和社会保障、农业农村等有关部门测算并落实征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用，保证足额到位，专款专用。

第十七条 土地征收决定公告。土地征收补偿协议签订后，区人民政府向省人民政府申请土地征收，经省人民政府批准后，区政府应当自收到征收土地批准文件之日起十五个工作日内依法依规作出土地征收决定并进行公告，同时在区政府门户网站公布，公告时间不少于 10 个工作日。同时，征收实施单位在所属地乡（镇、场、街道）和村、村民小组范围内张贴公告，采取远近拍照方式拍照留存备查。

第十八条 土地征收补偿款申请与拨付。征收实施单位将土地征收补偿协议、评估报告、土地征收补偿款拨付申请表、资金发放明细表和汇总表、土地调查登记表、征收对象花名册等资料，交指挥部征迁组初步审核，经指挥部主管领导审批，报区土地和房屋征收工作领导小组审核认定，由区财政部门按程序报区政府拨付。

第三章 国有土地上房屋征收补偿

第十九条 开展房屋现状调查。指挥部征迁组协同征收实施单位，对拟征收范围内的房屋现状进行调查登记，并现场拍照取证，所有调查资料，分户建档，存档备查。调查结果由征收实施单位在征收范围内公共场所张贴公示，采取远近拍照方式拍照留存备查。

第二十条 开展社会稳定风险评估。征收实施单位委托有资质的第三方，按照有关规定进行社会稳定风险评估，围绕风险防范、化解、处置措施、是否可以实施等进行编制社会稳定风险评估报告。

第二十一条 拟定房屋征收预公告。区住建部门起草房屋征收预公告，经项目征地拆迁工作指挥部研究通过后，报区土地和房屋征收工作领导小组审核，提请区政府批准印发。征收

预公告由征收实施单位，在征收范围内张贴公告，采取远近拍照方式拍照留存备查。

第二十二条 拟定征收补偿安置方案。区住建部门根据《江西省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，结合征收房屋所在区域现状和社会稳定风险评估情况，起草《房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》。征求意见稿形成后，项目征地拆迁工作指挥部组织相关职能部门对《房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》进行论证和修改，由征收实施单位在征收范围内张贴公告，采取远近拍照方式拍照留存备查，并按规定程序征求意见，时间不少于 30 日。

第二十三条 制定征收补偿安置方案。征求意见期满后，项目征地拆迁工作指挥部结合所征求意见情况，进一步完善《房屋征收补偿安置方案》，经区土地和房屋征收工作领导小组审核，报区政府批准印发，并依法依规进行公告。

第二十四条 房屋征收决定公告。依法确需征收房屋的，区政府依法作出房屋征收决定，并在房屋征收决定后 7 日内依法依规进行公告，由征收实施单位在项目征收范围内张贴，采取远近拍照方式拍照留存备查，同时在区政府门户网站公示。

第二十五条 测绘、评估机构确定。征收实施单位依法依规确定房屋测绘、评估机构，并报指挥部办公室、相关部门备案。

第二十六条 房屋现场查勘。指挥部征迁组、征收实施单位、房屋测绘、评估机构和被征收对象四方进入房屋现场，开展房屋测绘、评估工作。

第二十七条 房屋初步评估。评估机构根据测绘报告，结合现场查勘数据，出具被征收房屋初评结果，初评结果经指挥部征迁组审核认定后，再转交给征收实施单位，由征收实施单位告知被征收人。初评结果告知被征收人 7 日后，评估机构应当向项目征地拆迁工作指挥部提供整体评估报告和分户评估报告，由征收实施单位向被征收人送达分户评估报告。同时，指挥部征迁组和征收实施单位做好每份初评报告的分户存档工作，严把初评关口。

第二十八条 房屋复核评估。被征收对象对评估报告有异议的，应当自收到初评报告 10 日内，可申请复核评估。项目征地拆迁工作指挥部收到申请后，及时组织征收实施单位和评估机构人员进行现场复核，复核评估结果经征收实施单位和被征收对象双方核实无误后，报指挥部征迁组审定，评估机构方能出具正式评估报告，并报指挥部办公室备案。被征收对象对评估机构的复核结果仍有异议的，应当自收到复核评估结果之日起 10 日内，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十九条 签订房屋征收补偿安置协议。征收实施单位与被征收人签订房屋征收补偿安置协议，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调

换的，征收实施单位与被征收人计算、结清被征收房屋与用于产权调换房屋价值的差价,并在征收范围内公示房屋征收补偿信息。被征收人在签订征收补偿协议时，应将被征收土地、房屋的权属证书交给征收实施单位，征收实施单位应当及时到相关部门办理注销手续。

第三十条 房屋征收补偿款申请与拨付。征收实施单位将房屋征收补偿安置协议、评估报告、征收补偿款拨付申请表、资金发放明细表和汇总表等，交指挥部征迁组初步审核，经指挥部主管领导审核，报区土地和房屋征收工作领导小组审核认定，由区财政部门按程序报区政府拨付。

第四章 特别程序

第三十一条 作出土地征收补偿决定。对个别未达成征安置补偿协议被征收对象，在征收公告发布之日起 45 日内，项目征地拆迁工作指挥部依据《土地征地补偿安置方案》、土地现状调查结果、补偿登记结果起草土地征收补偿安置决定，经区土地和房屋征收工作领导小组审核，报区政府依法依规作出土地征收补偿决定，由征收实施单位及时送达被征收对象，依法组织实施，并在所属地乡（镇、场、街道）和村、村民小组范围内予以公告。

第三十二条 作出房屋征收补偿决定。征收实施单位与被征收人在《房屋征收补偿安置方案》确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，征收实施单位按照《房屋征收补偿安置方案》进行核算，经项目征地拆迁工作指挥部初步审核，报区土地和房屋征收工作领导小组审核后，提请区政府依法依规作出征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。

第三十三条 复议或诉讼。被征收人对征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十四条 申请强制执行。征收实施单位依法向被征收人送达征收补偿决定后，被征收人在法定期限内既不申请行政复议或者提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不签约搬迁的，书面催告被征收人履行搬迁义务或责令交出土地，被征收人仍不搬迁或交出土地的，经项目征地拆迁工作指挥部研究同意，报区土地和房屋征收工作领导小组审定后，报请区政府向区人民法院依法申请强制执行。

第五章 资料归档

第三十五条 征收工作结束后，征收实施单位应在 10 日内，向项目征地拆迁工作指挥部申请验收，申请验收应提交验

收申请报告、征收补偿方案、测绘评估资料、征收补偿花名册和征收补偿协议以及其他需提供的资料。

第三十六条 项目征地拆迁工作指挥部在收到验收申请一个月内，应组织相关职能部门开展验收工作，完成后形成验收报告，验收报告作为结算依据。同时，指挥部办公室认真做好该项目土地和房屋征收所有资料的收集整理，并按照区档案馆要求进行分类归档，建档完成后，全部送往区档案馆存档备查。

第六章 责任追究

第三十七条 征收范围确定后，被征收人在项目征收范围内实施抢种、抢建、改变房屋和土地用途等违规行为的，一律不予补偿。相关执法单位协同属地政府对征收范围内进行“两违”管控，对违规抢种、抢建，依法强制迁移和拆除，构成犯罪的，移交司法部门依法追究刑事责任。

第三十八条 征收过程中，发现伪造、涂改权属证明文件，谎报、瞒报有关数据，冒领、多领、骗取征收补偿款的，由指挥部组织相关单位依法予以追回，构成犯罪的，移交司法部门依法追究刑事责任。

第三十九条 工作人员在征收与补偿工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，相关部门责令改正，并通报批评；造成损失的，承担相应经济责任；对直接负责的主管人员和其他直

接责任人员，依纪依规给予党纪政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 测绘、评估机构或估价师出具虚假报告的，按照有关法律法律法规移送有关部门依法处理。

第四十一条 征收工作结束后，未按安置方式及时安置或过度安置而造成国有资产流失，对相关单位进行责任追究。

第七章 附则

第四十二条 本方案适用于土地和房屋征收工作内部管理。

第四十三条 本方案解释权归区土地和房屋征收工作领导小组所有。

第四十四条 本方案自印发之日起施行，试行期限一年，一年后修订。同时，《九江县人民政府办公室关于暂停办理赛城湖新区及高铁新区范围内相关审批手续的通知》（九县府办发〔2016〕129号）、《九江市柴桑区房地产管理局关于柴桑区2018年和2019年棚户区改造区域范围的告知函》（柴房管字〔2018〕59号）、《九江市柴桑区住房和城乡建设局关于区

市场监督管理局<关于明确我区德化路 46 门面到底能否办理工商营业执照等问题的函>意见回复》自本方案印发之日起废止。