

# 南京市人民政府文件

宁政规字〔2022〕4号

---

## 市政府关于印发南京市集体土地 征收补偿安置办法的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

现将《南京市集体土地征收补偿安置办法》印发给你们，  
请认真组织实施。

南京市人民政府

2022年7月28日

（此件公开发布）

# 南京市集体土地征收补偿安置办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范集体土地征收补偿安置工作，维护被征地农民、农村集体经济组织和其他权利人合法权益，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》等法律、法规，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征收补偿安置，适用本办法。

大中型水利、水电工程等重点基础设施建设涉及的集体土地征收补偿安置，国家、省规定的征收补偿安置标准高于我市的，按照国家、省规定的标准执行。

**第三条** 本办法所称集体土地征收补偿安置，是指为了公共利益的需要，依法征收农民集体所有土地以及房屋、其他地上附着物和青苗等，并给予被征地农民、农村集体经济组织和其他权利人补偿安置的行为。

**第四条** 集体土地征收补偿安置工作应当遵循权限合法、

程序正当、补偿合理、公开公正的原则，妥善安置被征地农民，确保其原有生活水平不降低、长远生计有保障。

被征地农民、农村集体经济组织和其他权利人应当服从公共利益的需要，支持和配合集体土地征收补偿安置工作。

**第五条** 市人民政府统一领导本市集体土地征收补偿安置工作。

区人民政府是其辖区内集体土地征收补偿安置工作的责任主体，负责组织实施其辖区内集体土地征收补偿安置工作。

街道办事处（镇人民政府）是其辖区内集体土地征收补偿安置工作的具体实施单位，负责其辖区内集体土地征收的现状调查、补偿协商和补偿登记等工作。

**第六条** 市规划和自然资源行政主管部门负责本市集体土地征收补偿安置工作的业务指导和监督管理，日常工作由市集体土地征收管理机构承担。

财政行政主管部门负责征地补偿安置费用和被征地农民社会保障费用的监督管理。

人力资源和社会保障行政主管部门负责被征地农民社会保障工作的监督指导。

农业农村行政主管部门负责农村集体经济组织成员身份认定、征地补偿安置费用集体留存部分的使用和分配、土地承包

经营权合同的变更和解除等工作的监督指导。

城乡建设、住房保障和房产、发展和改革、医疗保障、公安、司法行政、绿化园林、市场监管、税务、审计等行政主管部门按照各自职责共同做好集体土地征收补偿安置有关工作。

**第七条** 区人民政府应当建立集体土地征收补偿安置工作联席会议、阳光公示和跟踪审计等工作机制，统筹协调本辖区内集体土地征收补偿安置工作，研究解决复杂疑难问题，落实征收信息公开要求，规范使用征地补偿安置费用。

## **第二章 实施程序**

**第八条** 征收农民集体所有土地应当符合《中华人民共和国土地管理法》规定的公共利益需要的情形。因实施成片开发需要征收农民集体所有土地的，区人民政府应当组织编制土地征收成片开发方案，依法报有批准权的人民政府批准后实施。

**第九条** 拟征收土地范围确定后，区人民政府应当在拟征收土地所在的街道（镇）、社区（村）、村民小组范围内和区人民政府门户网站发布拟征收土地公告，公告时间不少于十个工作日。

拟征收土地公告应当包括下列内容：

- (一) 拟征收土地范围；
- (二) 拟征收土地目的；
- (三) 开展土地现状调查的安排；
- (四) 其他需要告知的事项。

**第十条** 拟征收土地公告发布后，区人民政府应当开展拟征收土地的现状调查和社会稳定风险评估。

开展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，房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量以及人口等情况。土地现状调查结果由土地所有权人、使用权人予以确认，并在村民小组范围内公示，公示时间不少于五个工作日。

开展社会稳定风险评估，应当邀请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参加并听取意见，综合研判风险等级，提出防范化解风险的具体措施，形成评估报告，并按照有关程序备案。

**第十一条** 区人民政府应当依据土地现状调查和社会稳定风险评估结果，组织规划和自然资源、财政、人力资源和社会保障、住房保障和房产、城乡建设、农业农村、医疗保障等有关行政主管部门，拟订征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括下列内容：

- （一）拟征收土地的范围和目的；
- （二）土地权属、地类、面积等现状情况；
- （三）土地补偿费、安置补助费、其他地上附着物和青苗的补偿标准；
- （四）安置对象、方式和社会保障；
- （五）其他需要告知的事项。

涉及房屋的，征地补偿安置方案还应当包括下列内容：

- （一）拟征收房屋总户数、总建筑面积以及相关权利人等基本情况；
- （二）补偿方式和补偿标准；
- （三）征收安置房价格、建设地点和预计交付时间；
- （四）签约期限，搬家费、过渡费等有关费用和奖励标准；
- （五）其他需要告知的事项。

**第十二条** 征地补偿安置方案拟订后，区人民政府应当在拟征收土地所在的街道（镇）、社区（村）、村民小组范围内和区人民政府门户网站发布征地补偿安置方案公告，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。公告应当同时载明办理补偿安置登记方式和期限、意见提交方式等内容，公告时间不少于三十日。

**第十三条** 过半数被征地的农村集体经济组织成员认为拟

订的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召开听证会。

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，区人民政府认为确有必要的，可以组织召开听证会。

**第十四条** 区人民政府应当根据法律、法规规定和听证会、征求意见情况，修改征地补偿安置方案并予以公告，公告时间不少于五个工作日。

**第十五条** 征地补偿安置方案经区人民政府审核确定后，按照规定产生安置人员名单，开展签订征地补偿安置有关协议等工作。

**第十六条** 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期限内，持不动产权属证明材料，到公告指定地点办理征地补偿安置登记并签字确认。不签字确认的，土地现状调查有关机构可以采取照相、摄像等方式对土地现状调查结果实地取证，取证结果可以作为征地补偿安置的依据。

在规定期限内未到指定地点办理征地补偿安置登记的，以公示的土地现状调查结果为准，告知相关权利人后，可以作为征地补偿安置的依据。

**第十七条** 区人民政府应当组织签订征地补偿安置有关协

议。

区人民政府与土地所有权人签订征地补偿安置协议（集体），约定征地补偿安置总费用、安置总人数等；与土地承包经营权人和其他权利人签订征地补偿安置协议（个人），约定房屋以外的其他地上附着物和青苗补偿费等；与安置人员签订被征地农民社会保障协议，约定安置补助费金额和支付方式等；与被征收房屋所有权人签订房屋补偿安置协议，约定房屋征收补偿费、安置房建设地点和交付时间等。

**第十八条** 个别确实难以达成补偿安置协议的，区人民政府应当在申请征收土地时如实说明。未签订补偿安置协议的比例不得超过应当签订协议总数的百分之十，国家、省另有规定的，从其规定。

建设项目征收集体土地涉及多个行政区的，按照土地征收范围合并统计未签订补偿安置协议的比例。

**第十九条** 区人民政府应当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、安置补助费以及房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用和社会保障费用足额存入预存征地补偿款专户和预存被征地农民社会保障资金专户。

**第二十条** 财政行政主管部门收到预存征地补偿安置费用和被征地农民社会保障费用后，应当出具资金落实的有关凭证。

市人力资源和社会保障行政主管部门对被征地农民社会保障费用足额到账情况进行审核并出具审核意见。需由省人力资源和社会保障行政主管部门出具审核意见的，按照有关规定执行。

**第二十一条** 土地征收前期工作完成后，由区人民政府提出征收土地申请，按照法定程序开展征地报批。涉及房屋征收且安置房建设需要使用新增建设用地的，在征收土地申请时，区人民政府应当提供安置房用地预审和选址意见书，安置房用地随国家重点公路、铁路项目一同报批的除外。

**第二十二条** 征收土地申请经依法批准后，区人民政府应当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街道（镇）、社区（村）、村民小组范围内和区人民政府门户网站发布征收土地公告，公告时间不少于三十日。

征收土地公告应当包括下列内容：

- （一）征地批准机关、批准文号、批准时间；
- （二）征收土地的范围和面积；
- （三）安置人员年龄段划分时点；
- （四）组织实施工作安排；
- （五）其他需要告知的事项。

**第二十三条** 个别未达成补偿安置协议的，在征收土地公

告发布后，由区人民政府根据土地现状调查结果、征地补偿安置方案、补偿安置登记结果等依法作出征地补偿安置决定，并送达被征收人。

被征收人违反法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地，在补偿安置协议生效后或者征地补偿安置决定规定的期限内拒不交出土地的，由区人民政府依法责令交出土地。拒不交出土地的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。区人民政府应当采取专户存储补偿安置费用等方式，保障被征收人合法权益。

**第二十四条** 征地补偿安置协议生效后，被征地农民家庭承包土地被征收的，经被征地农民确认，街道办事处（镇人民政府）应当督促集体经济组织、村（居）民委员会或者村民小组及时做好土地承包经营权合同的变更或者解除，区人民政府依法变更或者收回土地承包经营权证书。

房屋补偿安置协议生效后，被征地农民宅基地被征收的，经被征地农民确认，街道办事处（镇人民政府）应当督促被征地农民办理宅基地使用权注销登记、农村村民住宅所有权注销登记。

**第二十五条** 自拟征收土地公告发布之日起，在拟征收范围内，下列情形不作为增加补偿的依据：

- (一) 抢栽、抢建；
- (二) 改变土地、房屋用途；
- (三) 办理不动产转让、分割、析产等；
- (四) 办理户口迁入、分户等，因出生、婚嫁、全日制在校大中专学生毕业等落户的除外；
- (五) 其他不当增加补偿的情形。

入伍、服刑前为农村集体经济组织成员的现役士兵和服刑人员，按照农村集体经济组织成员的同等标准予以补偿安置。

### **第三章 征地补偿安置费用**

**第二十六条** 建设项目征收集体土地的，由区人民政府负责筹集土地补偿费、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、社会保障费用等。房屋征收补偿安置具体办法另行制定。

**第二十七条** 土地补偿费和安置补助费标准由征地区片综合地价确定。同一区片内，征收农用地、建设用地、未利用地的补偿标准均按照征地区片综合地价标准执行。征收依法取得的集体经营性建设用地，应当按照同地同权的要求，采用宗地地价评估的方式确定补偿标准。

玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区和雨花台区的征地区片综合地价的具体标准，由市规划和自然资源行政主管部门统一制定，其他区由区人民政府负责制定。征地区片综合地价的具体标准经市人民政府审核并上报省人民政府批准后，向社会公布实施。征地区片综合地价的具体标准至少每三年调整或者重新公布一次，不得连续重新公布。

**第二十八条** 房屋以外的其他地上附着物和青苗补偿费可以按照综合补偿价筹集，也可以按照具体类别补偿指导价筹集。

按照综合补偿价标准进行筹集的，应当不分地类、区片，按照统一标准拨付给被征地农村集体经济组织所在街道办事处（镇人民政府），实行专户管理，在街道（镇）范围内统筹调剂，多不退、少不补。街道办事处（镇人民政府）应当根据房屋以外的其他地上附着物和青苗的种类、数量、规格等实际情况，在具体类别补偿指导价基础上与所有权人协商，据实补偿。

玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区和雨花台区的房屋以外的其他地上附着物和青苗综合补偿价标准、具体类别补偿指导价标准由市规划和自然资源行政主管部门统一制定，其他区由区人民政府负责制定，经市人民政府批准并报省人民政府备案后，向社会公布实施。

具体类别补偿指导价标准中未涵盖房屋以外的其他地上附

着物和青苗种类的，或者所有权人对特种种植、特种养殖补偿标准有异议的，由被征地农村集体经济组织与其协商确定补偿标准；协商不成的，可以采用评估方式确定补偿标准。

**第二十九条** 征地区片综合地价补偿费、土地补偿费、安置补助费、房屋以外的其他地上附着物和青苗综合补偿费分别按照下列方式计算：

（一）征地区片综合地价补偿费=区片综合地价具体补偿标准×被征收土地面积。征收土地范围涉及多个征地区片的，按照相应的征地区片综合地价具体补偿标准及其对应的被征收土地面积分别计算；

（二）土地补偿费=土地补偿费标准×被征收土地面积；

（三）安置补助费=安置补助费标准×安置人数；

（四）房屋以外的其他地上附着物和青苗综合补偿费=综合补偿价标准×被征收土地面积。

**第三十条** 土地补偿费和安置补助费在征地区片综合地价补偿费中列支，征地区片综合地价补偿费结余部分纳入征地补偿调剂金专户，不足部分由财政行政主管部门通过征地补偿调剂金账户统筹补齐。

**第三十一条** 区财政行政主管部门应当设立预存征地补偿款专户，用于本区征地补偿安置。

市财政行政主管部门应当设立预存被征地农民社会保障资金专户，用于玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区和雨花台区被征地农民的社会保障。其他区财政行政主管部门应当设立预存被征地农民社会保障资金专户，用于本区被征地农民的社会保障。

市财政行政主管部门应当设立征地补偿调剂金专户，用于玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区和雨花台区土地补偿、安置补助等费用的统筹调剂。其他区财政行政主管部门应当设立征地补偿调剂金专户，用于本区土地补偿、安置补助等费用的统筹调剂。

**第三十二条** 土地补偿费归被征地的农村集体经济组织所有。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指定专户。农村集体经济组织应当在收到后十个工作日内，将不少于百分之七十的土地补偿费支付给被征地农民。区农业农村行政主管部门应当督促指导农村集体经济组织结合发展实际，按照规定制定土地补偿费分配使用方案并实施。土地补偿费分配使用方案应当报区农村集体资产行政主管部门备案。

安置补助费归安置人员所有，由区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。签订被征地农民社会

保障协议时，安置人员应当书面确认安置补助费是否全额抵缴社会保障费用。确认抵缴的，安置补助费支付到社会保障资金专户；确认不抵缴的，安置补助费支付给安置人员本人。

房屋以外的其他地上附着物和青苗等补偿费用归其所有权人所有，由区人民政府在征收土地公告发布之日起十五个工作日内，转入街道办事处（镇人民政府）统筹账户，向所有权人足额支付。

街道办事处（镇人民政府）应当将征地补偿安置费用支付情况在街道（镇）和社区（村）、村民小组范围内即时公布，公布时间不少于三十日。

**第三十三条** 经批准收回国有农用地，参照征收农民集体所有同类土地标准，支付征地区片综合地价补偿费、房屋以外的其他地上附着物和青苗综合补偿费，其人员不列入本办法规定的安置人员范围。

**第三十四条** 征收土地涉及撤组剩余土地，2005年3月4日之前在撤组等有关批文中已经明确将剩余少量集体土地收归国有的，向原村民小组的上级集体经济组织支付房屋以外的其他地上附着物和青苗综合补偿费。

撤组批复时间在2005年3月4日之后的，向原村民小组的上级集体经济组织支付土地补偿费、房屋以外的其他地上附着

物和青苗综合补偿费。

## 第四章 人员安置

**第三十五条** 土地征收前期工作阶段，以征地补偿安置方案经区人民政府审核确定之日为基准日，安置人员从征地前在拥有该土地的农村集体经济组织内享有土地承包经营权、承担农业义务的成员中产生。

符合前款条件且本次征地中承包地或者宅基地被征收的农民，优先列入安置人员名单，具体产生办法由农村集体经济组织民主讨论决定。安置人员名单应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

**第三十六条** 征收土地申请依法批准后，以征收土地申请依法批准之日为基准日，确定社会保障费用的标准和保障对象的年龄段。

**第三十七条** 安置名额以村民小组为单位，按照下列方式计算：

安置名额=该组被征收土地面积÷该组所在征地区片的基准人均土地。

安置名额按照计算得出的数据舍尾取整。被征地农村集体经济组织内符合安置条件的全部人员少于安置名额的，按照全部人员确定安置人数；多于安置名额的，按照安置名额确定安置人数。

**第三十八条** 本次征地后，被征地村民小组全部土地被征收，或者剩余土地全部为夹心地、边角地，不具备农业生产条件且面积不足五亩的，经区人民政府联席会议研究，在征得本人或者监护人同意后，被征地农村集体经济组织内符合本办法第三十五条规定的所有成员均可以在本次征地时予以安置。

**第三十九条** 本办法实施前历次征地中已安置和保养的人员（含征地时仅农转非人员），国家机关、事业单位等在编在职和退休人员，不得列入安置人员名单。

**第四十条** 被征地农村集体经济组织提出的安置人员名单经街道办事处（镇人民政府）审核，并在被征地农村集体经济组织所在地公示后，报区人民政府确定，公示时间不少于五个工作日。被征地农村集体经济组织应当及时协调解决与安置人员产生有关的矛盾纠纷。

**第四十一条** 区人民政府应当按照即征即保、应保尽保、分类施保、逐步提高的原则，为符合条件的安置人员安排社会保障费用，切实提高其社会保障水平。安置人员社会保障方式

以及社会保障费用的筹集、管理和使用办法，按省、市有关规定执行。

征收土地申请批准时十六周岁以下的安置人员，由区人民政府按照规定足额发放一次性生活补助费（安置补助费），发放标准不得低于同期省人民政府规定的同类地区安置补助费最低标准。一次性生活补助费计入安置补助费筹集。

## **第五章 监督管理**

**第四十二条** 市人民政府建立集体土地征收补偿安置工作考核评价制度，由市规划和自然资源行政主管部门负责实施综合考核，具体办法另行制定。

**第四十三条** 市规划和自然资源行政主管部门应当建立集体土地征收补偿安置综合信息管理平台，构建规划和自然资源、人力资源和社会保障、财政、农业农村、城乡建设、住房保障和房产、税务等行政主管部门信息共享机制，由规划和自然资源行政主管部门牵头推动部门间集体土地征收补偿安置信息互通。

**第四十四条** 拟征收土地公告、土地现状调查结果、征地补偿安置方案公告、被征地农村集体经济组织安置人员名单、

征收土地公告、补偿费用支付情况等需要进行公示的事项，应当做好公示现场的信息采集、留存和归档。

征收补偿安置工作涉及保密要求的，应当执行国家保密有关规定。

**第四十五条** 负责集体土地征收补偿安置的有关单位违反规定，擅自降低征地补偿安置标准，贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用，或者不落实社会保障费用，依法追究有关人员法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十六条** 国家工作人员在实施集体土地征收补偿安置工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十七条** 阻挠土地征收工作实施，妨碍土地征收管理人员依法执行公务的，由执法机关依法予以处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

## **第六章 附则**

**第四十八条** 江北新区管理机构按照《南京市人民代表大会常务委员会关于江北新区行政管理事项的决定》以及本办法

规定，负责组织实施本辖区内集体土地征收补偿安置工作。

**第四十九条** 各区人民政府、江北新区管理机构可以根据本办法制定有关实施细则。

**第五十条** 本办法自 2022 年 9 月 1 日起施行。南京市人民政府 2010 年 12 月 27 日印发的《南京市征地补偿安置办法》（宁政发〔2010〕264 号）和 2015 年 5 月 28 日印发的《市政府关于贯彻落实〈江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法〉的通知》（宁政发〔2015〕124 号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，  
市法院，市检察院，南京警备区。

---

南京市人民政府办公厅

2022 年 7 月 29 日印发

---