

# 济南市土地征收管理办法

(2010年7月28日济南市人民政府令第238号公布 根据  
2024年10月1日济南市人民政府令第292号修订)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强土地征收管理，规范土地征收行为，维护被征收土地的农村集体经济组织、农民和其他权利人的合法权益，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** 本办法所称土地征收，是指市、区人民政府为了公共利益的需要，依照法律、法规规定的权限和程序报经批准后，将农民集体所有的土地征为国家所有，并依法予以补偿和安置的行为。

**第三条** 本市行政区域内的土地征收活动，适用本办法。

**第四条** 土地征收应当遵循合法合理、公平公正、程序正当的原则，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地涉及国家安全、生态环境保护、历史文化和文物保护、古树名木保护的，按照相关法律、法规的规定执行。

**第五条** 市、区人民政府按照职责分工负责土地征收工作。土地征收所需经费纳入本级财政预算。

市人民政府可以委托济南高新技术产业开发区管理委员会、济南市南部山区管理委员会和济南新旧动能转换起步区管理委员会，承担其管理范围内土地征收的实施工作。

镇人民政府、街道办事处协助做好土地征收相关工作。

**第六条** 市自然资源主管部门负责本市土地征收工作的监督管理，并负责市人民政府土地征收的具体实施工作。

区县自然资源主管部门负责本行政区域内土地征收的具体实施工作。

发展和改革、财政、人力资源和社会保障、农业农村、民政、公安、工业和信息化、生态环境、住房和城乡建设、园林和林业绿化、文化和旅游等部门依职责协同做好土地征收的有关工作。

**第七条** 自然资源主管部门按照有关规定，通过济南市征地信息公开查询系统等渠道，依法及时公开土地征收相关信息。

## 第二章 土地征收程序

**第八条** 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需

征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用的；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用的；

（五）在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，经依法批准实施的成片开发建设需要用的；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

**第九条** 市、区人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划和土地利用年度计划，统筹安排本行政区域内的土地征收工作。由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设以及成片开发建设需要征收土地的，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

成片开发建设需要征收土地的，市、区人民政府应当按照国家和省有关规定，组织编制土地征收成片开发方案，依法报经批准后实施。

**第十条** 为了公共利益需要，确需征收土地的，市、区人民政府应当采取张贴等有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的镇（街道）、村和村民小组范围内发布征收土地预公告。

征收土地预公告包括征收范围、征收目的、土地现状调查安排、意见反馈方式等内容，预公告时间不少于10个工作日。

自预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收土地范围内抢栽抢建。违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

**第十一条** 征收土地预公告发布后，市、区人民政府应当组织自然资源、财政、农业农村等部门以及镇人民政府或者街道办事处，召集拟征收土地所有权人、使用权人等相关权利人共同开展土地现状调查。土地现状调查结果应当由参加调查的各方共同签字确认。

相关权利人不能参加现场调查的，可以书面委托他人参加。不能参加且未委托他人参加，经通知仍不到场的，或者参加调查但不签字确认的，由参加调查的各方如实记录现场调查结果，载明情况并共同签字确认。现场调查可以委托公证机构依法进行公证。

**第十二条** 土地现状调查应当查明拟征收土地的位置、权属、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、数量等情况。

土地现状调查结果应当在拟征收土地所在的镇（街道）、村和村民小组范围内，以张贴等有利于社会公众知晓的方式发布并载明异议反馈渠道，公示时间不少于5个工作日。

相关权利人对土地现状调查结果有异议的，应当在公示期内提出，市、区县人民政府应当组织有关部门及时复核并妥善处理。

**第十三条** 市、区县人民政府应当依法组织开展土地征收社会稳定风险评估，充分听取拟征收土地所有权人、使用权人等相关权利人的意见，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，制定处置预案，形成评估报告，作为申请土地征收的重要依据。

**第十四条** 市、区县人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、人力资源和社会保障、农业农村等部门以及镇人民政府或者街道办事处，拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收目的、征收范围、土地现状、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

**第十五条** 征地补偿安置方案应当采取张贴等有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的镇（街道）、村和村民小组范围内公告，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和期限、异议反馈渠道以及听证权利等事项。

**第十六条** 相关权利人对拟定的征地补偿安置方案有异议的，应当在征地补偿安置公告规定的期限内提出书面听证申请。

市、区县人民政府应当组织自然资源、财政、人力资源和社会保障、农业农村等部门进行听证，根据公告和听证情况，对征地补偿安置方案进行修改完善，并予以公布。

**第十七条** 被征地的所有权人、使用权人等相关权利人应当按照征地补偿安置公告载明的方式和期限，持不动产权属证明等材料办理补偿登记。未在规定期限内办理补偿登记的，按照土地现状调查结果确定补偿登记信息。

**第十八条** 市、区县人民政府根据征地补偿安置方案和土地补偿登记结果，与拟征收土地所有权人、使用权人等相关权利人签订征地补偿安置协议。

征地补偿安置协议应当包括被征收土地的位置、权属、地类、面积和农村村民住宅、其他地上附着物、青苗等的权属、种类、数量及其相应的补偿标准，土地征收补偿安置费用和社会保障费用，以及补偿安置方式和落实期限、交付土地期限、违约责任等内容。

对个别确实难以达成协议的，市、区县人民政府应当明确处置措施和方案，并在申请征收土地时如实说明。

**第十九条** 市、区人民政府应当组织财政、自然资源、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门以及镇人民政府或者街道办事处，测算土地征收补偿安置费用、被征地农民社会保障费用等相关费用，做到足额到位、专户存储、专款专用。相关费用足额到位后，方能申请土地征收。

**第二十条** 征收土地预告、土地现状调查、签订征地补偿安置协议等土地征收前期工作完成后，市、区人民政府应当依法提出土地征收申请，按照规定程序报批。

市人民政府应当对报送审查的土地征收的必要性、合理性、是否符合公共利益需要和法定程序，以及征收费用落实情况进行审核，并依法报请有批准权限的人民政府批准。

除国家和省重大基础设施项目外，征收土地申请应当自征收土地预告发布之日起两年内提出；两年内未提出的，应当依法重新启动土地征收前期工作。

**第二十一条** 征收土地申请经依法批准后，市、区人民政府应当自收到批准文件之日起15个工作日内，采取张贴等有利于社会公众知晓的方式，在被征收土地所在的镇（街道）、村和村民小组范围内发布征收土地公告，公告时间不少于10个工作日。

征收土地公告应当包括下列内容：

- （一）土地征收批准机关、批准文号、批准时间；
- （二）土地征收的用途、范围和面积；

(三) 土地征收补偿安置费用及社会保障等费用的支付方式和期限；

(四) 交付土地的时间；

(五) 法定救济途径及其他需要告知的事项等。

对土地征收批准文件有异议的，可以依法申请行政复议。

**第二十二条** 未达成征地补偿安置协议的，市、区人民政府应当自征收土地公告发布之日起 30 日内，依据征地补偿安置方案、补偿登记结果等作出征地补偿安置决定，依法送达后组织实施。

征地补偿安置决定应当包括土地征收的批准机关和批准文号，争议的主要事实和理由，补偿安置的内容，补偿决定的依据、理由，费用拨付落实情况，交付土地有关要求以及救济途径等内容。

对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。行政复议和行政诉讼期间，不影响土地征收的实施。

**第二十三条** 自征收土地公告发布之日起 60 日内，市、区人民政府应当组织财政、自然资源等部门将土地征收补偿安置费用足额拨付至被征地的农村集体经济组织和权利人账户，将社会保障费用足额拨付至当地社会保障资金专户。

地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

**第二十四条** 被征收土地的所有权人、使用权人等相关

权利人应当于土地征收补偿安置费用和社会保障费用足额支付到位后 10 个工作日内交付土地。

未按时交付土地的，市、区人民政府应当进行催告，仍不履行的，作出责令交付土地的决定；责令交付土地的决定生效后，仍拒不交付土地的，依法申请人民法院强制执行。

土地征收补偿安置费用和社会保障费用未足额支付的，不得要求被征收土地所有权人、使用权人交付土地。

**第二十五条** 土地征收补偿安置费用和社会保障费用足额支付到位后 30 日内，被征收土地的所有权人、使用权人等相关权利人应当及时申请办理不动产权利的注销登记。

未在规定时限内申请注销登记，或者未按照征地补偿安置决定的要求交付土地的，不动产登记部门可以依据征地批复文件、生效的征地补偿安置决定或者生效法律文书依法办理不动产注销登记。办理注销登记手续时，被征收土地不动产权属证书确实无法收回的，不动产登记机构应当依法公告作废。

**第二十六条** 自然资源主管部门应当对征收土地预公告、土地现状调查结果公告、征地补偿安置方案公告、征收土地公告等进行留存取证。镇人民政府或者街道办事处、被征地农村集体经济组织等相关单位应当予以协助。

自然资源主管部门应当将土地现状调查、征地补偿安置方案、公告、听证、补偿安置协议、土地征收报批材料、征

地补偿安置决定、申请强制执行等材料按照档案管理要求及时归档。

### 第三章 土地征收补偿安置

**第二十七条** 征收集体所有土地，应当依法给予公平、合理的补偿。

因土地征收涉及农村村民住宅的，应当按照先补偿安置后搬迁、居住条件有改善的原则，保障其居住条件。住宅房屋补偿可以因地制宜，采取重新安排宅基地建房、房屋安置或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿安置，保障被征地农民合法权益。

征收集体土地涉及房屋的补偿安置方式、标准等由市人民政府另行制定。

**第二十八条** 本市市辖区范围内，房屋安置可以选择以宅基地面积或者以被安置人口数量为安置依据。以被安置人口数量作为安置依据的，安置标准为人均建筑面积不低于40平方米，原住房面积不足每人40平方米的，按照每人40平方米安置。

平阴县、商河县可以参照前款规定执行。

**第二十九条** 土地征收被安置人员为被征地的农村集体经济组织成员。

**第三十条** 土地征收补偿安置费用，包括土地补偿费、

安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗补偿费等。土地补偿费、安置补助费标准按照省人民政府公布的区片综合地价确定。地上附着物和青苗的补偿按照省人民政府公布的标准执行。

因土地征收需要搬迁和临时安置的，应当支付搬迁费和临时安置费，具体标准参照本市国有土地上房屋征收补偿的相关规定执行。

**第三十一条** 被征地的农村集体经济组织收到土地征收补偿安置费用后，应当依法组织召开本集体经济组织成员大会，讨论决定分配、使用方案，并向本集体经济组织成员公布。

**第三十二条** 征收土地时涉及在本村居住的非集体经济组织成员的住宅，经镇人民政府或者街道办事处、有关部门及村集体经济组织确认确需房屋安置的，可以采取自购安置房的方式予以安置。

**第三十三条** 市、区县人民政府应当将被征地农民养老保险纳入当地居民基本养老保险体系。

被征地农民参加居民基本养老保险的具体办法，按照有关规定执行。

**第三十四条** 被征地农民社会保障费用由政府补贴、个人缴费、集体缴费组成。政府补贴资金从土地出让收入中予以安排；单独选址项目的政府出资部分，由用地单位承担。政府补贴资金标准按照省人民政府规定的标准执行。

**第三十五条** 土地被征收后，具备调整土地条件的，农村集体经济组织可以通过土地调整，利用承包农户自愿交回承包地、承包地流转和土地开发整理新增耕地等方式，保障被征地农民从事农业生产。

**第三十六条** 在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内或者城镇周边征收农民集体所有的土地，市、区人民政府可以安排适当数量的经营性用地作为留用地，用于生产经营和安置被征地农民，保障被征地农民有长期稳定收入来源。

留用地产权应当登记在被征收土地的农村集体经济组织名下。

**第三十七条** 市、区人民政府应当将被征地农民纳入失业登记范围和就业服务体系，在年度预算中安排适当数额的资金，扶持被征地农民就业。

市、区人民政府应当向有就业意愿和培训需求的被征地农民提供职业技能培训。具备条件的，应当安排一定的公益岗位，扶持被征地农民就业。

**第三十八条** 鼓励、支持被征地农民自主创业。符合条件的被征地农民在贷款等方面享受城镇失业居民的优惠待遇。

市、区人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业，促进乡村振兴。

## 第四章 监督管理

**第三十九条** 自然资源主管部门应当会同发展和改革、财政、人力资源和社会保障、农业农村、税务和大数据等部门建立土地征收信息共享机制，实现土地征收数据共享和业务协同。

**第四十条** 市、区人民政府应当加强对土地征收工作的监督，妥善化解因土地征收引发的行政争议。

市自然资源主管部门应当会同财政、人力资源和社会保障、农业农村等有关部门加强土地征收实施工作的监督检查。

**第四十一条** 土地征收补偿安置费用的收支状况纳入村务公开的内容，及时向农村集体经济组织成员公布，接受监督。

**第四十二条** 土地征收补偿安置费用和社会保障费用应当专款专用，任何单位和个人不得侵占或者挪用。

**第四十三条** 土地征收工作存在下列情形之一的，市、区人民政府应当及时组织整改：

- （一）土地征收相关费用未按规定落实到位；
- （二）严重违反土地征收法定程序；
- （三）严重损害被征地农民合法权益；
- （四）土地征收行政争议化解不力，造成严重影响；

(五) 国家和省规定的其他情形。

区县土地征收工作存在前款规定情形之一，整改完成前，市人民政府可以暂停受理其土地征收申请。

## 第五章 法律责任

**第四十四条** 违反本办法规定的行为，法律法规已经规定法律责任的，从其规定。

**第四十五条** 违反本办法规定，贪污、侵占、挪用、私分、截留，或者弄虚作假骗取、冒领土地征收补偿安置费用、社会保障费用的，由市、区县自然资源、农业农村等部门按照各自职责，责令改正、退还；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十六条** 自然资源等政府有关部门及其工作人员在土地征收工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

## 第六章 附 则

**第四十七条** 公共设施、公益事业使用农民集体所有土地的，补偿安置程序和标准参照本办法执行。

**第四十八条** 因国家建设需要，收回国有农用地等土地的，以及收回农村集体经济组织使用的原农转非后的国有土

地且未按规定进行补偿的，收回土地的补偿标准参照本办法执行。

**第四十九条** 征收合法取得的集体经营性建设用地的，应当经依法评估后，由市、区县人民政府合理确定补偿标准。

**第五十条** 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行。本办法施行前已经依法批准征收的，按原规定执行。