赣州经济技术开发区集体土地上的企业、苗圃、果园、养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目征收补偿操作办法

（征求意见稿）

为顺利推进我区集体土地征收所涉企业、苗圃、果园、养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等补偿工作，切实保障被征收人的合法权益，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》等现行法律、法规及《赣州市人民政府关于印发〈赣州市中心城区集体土地征收补偿安置办法〉的通知》（赣市府发〔2024〕7号）等规范性文件规定，结合我区实际，制定本办法。

1. 补偿对象

 补偿对象为征收集体土地所涉企业、苗圃、果园、养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等经营性资产所有权人。

1. 补偿方式与奖励

征收集体土地上的企业、苗圃、果园、养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目的，由镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室牵头有关职能部门组织合法性认定。认定为合法部分，依据评估结果给予一次性货币补偿；认定为不合法部分，不予补偿。

被征收人在规定时间内签订补偿协议，且在规定时间内腾地搬迁的，按照补偿总额的5%给予奖励。

1. 合法性认定

征收集体土地上的企业、苗圃、果园、养殖场、砖厂、瓦窑、沙场等项目的，按照以下原则进行认定。

1.生产经营合法性认定。依法不需要办理营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续的，直接认定生产经营行为合法；依法只需要办理营业执照的，凭营业执照认定生产经营行为合法；除需要办理营业执照外，还需要取得其他相关生产经营行政许可手续的，凭营业执照和相关生产经营行政许可手续认定生产经营行为合法。

2.项目用地合法性认定。生产经营项目使用设施农用地的，凭设施农用地备案手续认定项目用地合法；项目使用集体建设用地的，凭集体建设用地批准手续认定合法；项目使用临时用地的，凭临时用地批准手续认定合法；无相关批准文件使用设施农用地、集体建设用地的，不予补偿。

3.建筑设施合法性认定。在设施农用地上建设的生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所，与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施，畜禽水产养殖设施及粪污处置、检验检疫等设施，凭设施农用地备案手续认定建筑、设施合法；在集体建设用地上建设的建筑、设施，凭相关部门建设规划批准手续认定合法；在集体建设用地上建设的临时建筑，凭临时建设批准手续认定合法；无相关批准文件建设的临时性及永久性建筑，不予补偿。

1. 评估公司的选定

承担房屋征收评估业务的房地产评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，可以通过抽签或摇号等方式随机选定。

1.评估机构报名。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室发布评估项目公告，具有相应资质的房地产、资产评估机构可到实施单位报名。

2.评估机构资质审核。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室对报名参加评估业务的房地产、资产评估机构进行资质审核，经审核合格的，可以作为备选评估机构； 每个项目备选的房地产、资产评估机构少于3家的，应当邀请符合条件的评估机构报名。

3.协商或随机选定。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室与被征收人协商选定1家房地产、资产评估机构；协商不成的，镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室提前通知抽签或摇号等随机选定评估机构时间、地点等事项，按时组织现场抽签或摇号等随机方式选定评估机构，并现场公布随机选定的评估机构。

4.签订评估委托合同。房地产、资产评估机构选定后，镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室应当向房地产、资产评估机构出具评估委托书，并签订评估委托合同。

第五条 实施步骤

1.调查登记。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室成立工作组，入场进行调查登记、测绘等，收集企业用地许可、经营许可、房屋登记等相关手续，明确补偿范围，相关征迁数据需工作组和企业双方共同确认。

2.合法性认定。按照本办法第三条，对生产经营行为、项目用地、建筑设施合法性进行认定。

3.选定评估机构。按照本办法第四条选定评估机构。

4.开展评估。评估机构组织估价师现场勘查，开展评估作业，在规定时间内出具初步评估报告。

5.审核初评结果。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室对初步评估报告中补偿范围、补偿项目、补偿数量等数据进行初步核对，核实无误后，报区评审组评审。

6.评审复估。按照《关于我区国有（集体）土地上房屋及企业、苗圃、砂场、砖厂、家禽养殖场等资产实行评估征收搬迁的评审复估操作办法》（赣经开政字〔2018〕245号）实施。

7.签订补偿协议。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室根据评估结果按程序报区管委会审批同意后，与被征收人签订征收补偿协议。

8.资料整理归档。镇（街道）、赣州新能源科技城指挥部办公室按照一户一档的要求整理收集征收补偿相关资料，建档保存。

第六条 其他事项

1.本办法未明确或有其他特殊情况的，报区管委会另行研究处理。

2.本办法由赣州经济技术开发区管理委员会负责解释，具体解释工作由赣州经济技术开发区征收搬迁与项目建设服务中心负责。

3.本办法2024年 月 日起施行。赣州经济技术开发区党政办公室〔2018〕33号《关于规范全区集体土地上企业征收评估工作的通知》同时废止。

4.本办法未尽事项，按照法律法规及政策执行。