

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2023〕15号

西安市人民政府办公厅 关于印发规范土地征收拆迁安置储备 供应工作实施办法（试行）的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市规范土地征收拆迁安置储备供应工作实施办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



西安市人民政府办公厅
2023年8月31日

（此件公开发布）

西安市规范土地征收拆迁安置储备 供应工作实施办法（试行）

为规范土地征收、拆迁安置、储备供应工作，进一步提高土地管理水平，高效配置土地资源，全面落实节约集约用地，推进西安高质量发展，制定本办法。

一、落实用地规划选址管理

（一）各类建设项目用地申请必须符合国土空间规划，落实“三区三线”管理要求，依据相关国土空间专项规划和详细规划开展选址工作。

（二）在城镇开发边界范围外的军事、能源、交通、水利等省级及以上单独选址项目按照《自然资源部门参与建设项目选址选线工作指南（试行）》执行；省级以下单独选址项目，由相关行业主管部门依据国土空间总体规划、专项规划和实用性村庄规划，组织用地单位编制项目用地选址方案。

（三）选址在城镇开发边界范围内，属于政府组织实施的科教文卫、市政公用、扶贫搬迁、保障性安居工程等符合独立选址条件的建设项目，由相关行业主管部门依据国土空间总体规划、专项规划和详细规划，组织用地单位编制项目用地选址方案。

（四）在城镇开发边界范围内实施综合性开发建设的，各区

县政府、开发区管委会应当根据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划及经济社会发展实际，统筹考虑项目建设必要性、开发时序、公益性用地配比等内容，评估土地利用、经济、社会、生态效益，编制《土地征收成片开发方案》，经市资源规划局审查、市政府审定后，报省政府批准。

（五）各区县政府、开发区管委会须依据批准的《土地征收成片开发方案》和国土空间详细规划，统筹盘活周边闲置低效用地、整合批而未供土地，组织编制综合性开发项目用地选址方案。

（六）各类项目用地选址方案应报市资源规划局审查，出具《项目规划预选址意见》，并纳入资源规划“一张图”平台进行管控。

（七）市本级、区县、开发区发改部门在审批政府投资项目立项时，项目单位须提供市资源规划局出具的《项目规划预选址意见》。

（八）市本级、区县、开发区土地储备机构在制定土地征收储备计划前须取得拟储备土地的规划预选址意见。

二、落实征收储备土地计划管理

（一）国家、省、市级重点项目，由市发改部门会同相关行业主管部门、区县政府、开发区管委会提出用地需求和项目征收储备计划。

（二）涉及已开展的城中村、棚户区改造、集体土地征收、国有土地房屋征收等保回迁、保安置项目用地，由区县政府、开

发区管委会会同市城改事务中心、市资源规划局、市住建局，根据改造项目规划，提出用地需求和项目征收储备计划。

（三）新增计划城棚改项目、城中村改造项目（含集体土地征收项目）、国有土地房屋征收项目，应由区县政府、开发区管委会根据国土空间详细规划制定详细的土地征收拆迁补偿安置储备工作方案，征得被改造人同意，认真评估社会风险，测算投资成本，明确改造方式和改造主体，取得市城改事务中心、市资源规划局、市住建局等行业主管部门意见后，申报土地征收储备计划。

（四）市本级、区县、开发区土地储备机构根据项目预选址意见，提出用地需求和征收储备计划。

（五）各区县政府、开发区管委会应统筹本辖区各类项目用地需求，按照优先保障保回迁安置项目、民生项目、基础设施项目、重大产业项目的原则，编制年度土地征收储备计划。

（六）各区县政府、开发区管委会应在每年 10 月底前向市资源规划局报送下一年度的土地征收储备计划。市资源规划局根据国土空间规划、年度新增建设用地指标管控要求和土地市场供需状况，对土地征收储备的总量、结构、分布和时序统筹平衡后，在 11 月底前编制完成全市下一年度土地征收储备计划，报市政府审定。

（七）土地征收储备计划经批准后，应严格执行。因特殊情况确需动态调整的，须按原程序报市政府审定。

三、落实征收储备方案编制审核管理

（一）纳入土地征收储备计划的项目用地，应逐项目编制土地征收拆迁补偿安置储备工作方案。方案应包括项目基本情况、预选址规划、土地现状、权属情况、征地拆迁及安置补偿、实施计划、责任分工、保障措施以及成本、收益测算等内容。涉及安置用地的，应与建设项目主体用地同步纳入土地征收拆迁补偿安置储备工作方案报审。

（二）城镇开发边界范围外单独选址项目用地，由行业主管部门牵头，组织相关区县政府、开发区管委会编制土地征收拆迁补偿安置工作方案，经市资源规划局审核后报市政府审批，作为开展征收拆迁安置工作、保障用地的依据。

（三）市级实施征收储备土地的项目，由市土地储备中心会同相关区县政府、开发区管委会编制土地征收拆迁补偿安置储备工作方案，经市资源规划局审核后报市政府审批。

（四）各区县、开发区实施征收储备土地的项目，由各区县、开发区资源规划部门会同相关镇（街道）编制土地征收拆迁补偿安置储备工作方案，经区县政府、开发区管委会审批后，报市土地储备中心备案。

四、严格落实征收拆迁补偿安置标准管理

（一）各区县政府、开发区管委会在土地征收拆迁补偿安置工作中，应根据省、市制定的征地拆迁安置补偿标准，结合本区域实施实际，制定科学合理的征收拆迁安置补偿标准，给予权利

人公平、合理补偿，依法维护其合法权益。

（二）征收集体土地的土地补偿费、安置补助费按照依法批准的征地区片综合地价执行；青苗、其他地上附着物补偿费原则上按照有关规定和标准通过评估方式确定；涉及房屋补偿的，参照《西安市各类房屋重置价格标准（2018）》（市房发〔2018〕103号）通过评估确定。

（三）被征地农民的养老保险费用标准按照《西安市人民政府关于印发被征地农民参加基本养老保险补贴办法的通知》（市政发〔2023〕5号）执行。

（四）农村村民住宅应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿进行补偿安置，采取货币化安置的按照应安置房屋的市场评估价确定；采取实物安置的，各区县政府、开发区管委会可结合区域经济发展状况、人均住房水平等研究确定实物安置标准、临时安置补助、搬迁补助、奖励等补偿政策。

（五）国有土地收购补偿标准由土地储备机构与土地使用权人根据评估结果协商确定。符合《西安市加快建设先进制造业强市支持政策实施细则》（市政办发〔2020〕5号）的退城入园企业用地，按文件规定标准收购补偿。涉及国有土地上房屋征收的，采取货币补偿和产权调换方式进行补偿安置，其中货币补偿标准不低于房屋征收公告之日被征收房屋类似房地产市场价格，产权调换房屋的套内建筑面积不少于被征收房屋的套内建筑面积，具

体按照《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》执行。

五、严格征收储备程序管理

（一）各区县政府、开发区管委会作为土地征收储备实施的责任主体，负责统一组织实施辖区内土地征收储备工作。按照批准的土地征收拆迁补偿安置储备工作方案，统筹协调镇（街道）一体化推进征收储备工作。市资源规划局要加强对全市土地征收储备工作的指导和管理。

（二）涉及集体土地征收的，各区县政府、开发区管委会应依法落实征收土地预公告、土地现状调查及结果确认、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、征地补偿登记、征地补偿安置协议签订等征地前期工作程序。

（三）征地前期工作完成后，区县政府、开发区管委会应组织资源规划、人社部门及镇政府（街道办事处）等开展农用地转用和土地征收组卷报批工作，经市资源规划局审查、市政府审定后，报有批准权的政府审批。

（四）农用地转用和土地征收经依法批准后，各区县政府、开发区管委会按程序实施补偿安置，足额支付征地补偿安置费用、社会保障费用，并组织相关权利人在补偿安置协议约定期限内腾退土地和房屋，完成拆迁清表等工作后纳入政府储备。

（五）涉及收购国有土地的，由土地储备机构与土地权利人协商一致后签订补偿协议。市级储备土地经市资源规划局审查后，报市政府批准实施；区级储备土地经区政府、开发区管委会

研究同意、市资源规划局审查后，报市政府批准实施；蓝田县、周至县储备土地由县政府批准实施。

（六）城镇开发边界外的能源、交通、水利等单独选址项目的农用地转用和土地征收经依法批准，行业主管部门、项目用地单位配合区县政府、开发区管委会完成土地征收拆迁补偿安置工作后，由市、县资源规划部门直接核发国有土地使用权划拨决定书。

六、加强土地储备管理

（一）建立“政府主导、统一管理、分级实施、部门协同”的全市土地储备机制。市土地储备中心负责全市土地储备的计划统筹和相关实施工作。市土地储备中心要加大市级土地储备力度，积极拓展市、区联合储备范围，落实好市政府指定的主要功能区、综合改造片区等重点区域土地储备工作。各区县、西咸新区土地储备机构负责本辖区内土地储备的组织实施工作。各开发区管委会土地储备机构受市土地储备中心委托，负责本辖区内土地储备的组织实施工作。各级发改、财政、住建、文物等职能部门按照各自职责配合做好土地储备相关工作。

（二）土地储备坚持片区统筹、单元推进、地块落实。各级土地储备机构应依据国土空间城市功能分区规划、城市发展需求，以“大区块、成组团、成片区”综合开发模式统筹谋划，科学划定土地储备单元，落实储备地块选址，实行统一规划、统一拆迁、统一收储、统一供地、统一开发。

（三）土地储备机构要对储备单元内的土地利用现状进行全面摸底调查。涉及集体土地的纳入土地征收储备计划，对闲置和低效利用的国有存量用地，以及存在历史遗留问题土地，通过土地收购、产权置换等方式进行整合储备，挖掘土地利用潜力，拓展土地利用空间。

（四）土地储备机构结合土地摸底核查以及征收拆迁补偿安置储备工作方案，会同伴随规划团队深化规划方案研究，对土地征收成本、整合成本、改造成本和公建配套成本等进行精细核算，在考虑社会整体利益最大化和规划空间布局合理的基础上，达到片区综合开发经济测算平衡，同步推进项目建设和城市整体升级改造。

（五）土地储备机构要做好储备土地的前期开发整理工作，土地征收储备涉及需要迁改的市政管网，以及需要投资建设的市政道路、供水、供电、供气、排水、通讯等配套设施项目，一并纳入土地征收拆迁补偿安置储备工作方案报批报审，与储备土地前期开发工作同步推进实施。

（六）土地储备资金纳入政府性基金预算，财政部门要从国有土地收益基金、土地出让收入、土地储备专项债券和其他财政资金中统筹安排保障，加强土地储备资金收支预决算及绩效管理。

（七）认真贯彻落实国务院《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号），积极

探索存量城中村改造工作中多渠道筹措改造资金、先做地后储备模式。

七、加强土地供应管理

（一）各区县政府、开发区管委会结合土地征收储备进度，于每年12月底前编制并报送下一年度国有建设用地供应计划。市资源规划局根据重点功能区、重大项目、保回迁项目和土地市场调控需求，统筹审核全市年度国有建设用地供应计划，报市政府批准后，及时向社会公开发布。

（二）国有建设用地实行“净地”供应，土地供应前应完成征收拆迁补偿安置、土地权利清晰、规划条件明确、无法律经济纠纷，满足开发建设的基本要求。

（三）国有建设用地供应须编制土地供应方案，明确宗地基本情况、用地规划情况、土地成本、出让价格、收益测算、供应方式、出让条件、土地利用要求等内容。

（四）市级储备土地由市土地储备中心编制土地供应方案，经市资源规划局审核后报市政府批准。区级储备土地以及政府组织实施的独立选址建设项目用地，由各区、开发区、西咸新区资源规划部门编制土地供应方案，经区政府、开发区管委会审查、市资源规划局审核后，报市政府批准。蓝田县、周至县国有建设用地供应由县政府审批。

（五）符合《划拨用地目录》的城市基础设施、公益事业等建设项目用地以及保障性住房、安置房用地，依据项目立项文件和相关行业主管部门意见，可以划拨方式供应。划拨价款按照核

定的土地成本或评估的划拨地价计收。

（六）科研、教育、文化、医疗等符合协议出让规定的项目用地，采取协议方式出让。出让公告发布后，同一地块有两个或者两个以上意向用地者的，采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。协议出让价格以土地市场评估价为基础确定。

（七）工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。土地出让起始价依据土地市场评估价，综合考虑产业政策、土地市场行情等因素确定。城市标志性建筑、大型城市综合体和重要历史街区、重要城市风貌管控区内的建设项目用地，可带设计方案出让。城中村改造用地在先行确定规划指标、合作单位选择条件等前提下，可采取综合评价出让或带设计方案出让。

（八）支持工业用地“标准地”出让。土地出让前，由区县政府、开发区管委会统一开展区域评估，提出产业类型、投资强度、产值税收、达产标准、未达准入条件罚则等产业准入要求，并将其纳入履约监管协议。鼓励以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应工业用地，降低企业用地成本。

八、加强供后监管

（一）区县政府、开发区管委会作为土地供后监管的责任主体，负责统筹组织辖区资源规划、住建等部门，对土地供应后的开发建设情况进行全程监管。在土地供应时提出产业准入要求的，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，由提出准入要求

的产业部门依据履约监管协议对项目履约情况进行监管。市级相关产业部门对各区县、开发区产业准入和监管协议的履约情况进行抽查核查。

（二）加强土地批后开竣工监管，督促土地使用权人按照约定时限开工建设。对超期未开工满一年的，由各区县、开发区资源规划部门牵头，会同同级住建、文物等部门在期满一年之日起即启动闲置土地调查认定程序，在两个月内经法定程序形成认定结论，报区县政府、开发区管委会研究制定处置方案。闲置土地处置方案由市政府授权各区政府、开发区管委会批准后实施。各区、开发区需收回纳入储备的，由市资源规划局审核后报市政府批准。蓝田县、周至县闲置土地收回由县政府审批。

（三）土地供应后应当严格按规划条件建设，任何单位或个人不得擅自变更规划条件。划拨土地改变为五类经营性用地（工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅），以及工业用地改变为其他四类经营性用地的，须收回土地使用权按招标拍卖挂牌方式重新出让。其他因公共利益需要调整规划建设条件的，应按照《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）和《西安市自然资源和规划局关于过渡期内规划用地性质变更和规划条件调整的实施细则》（市资源发〔2020〕82号）相关要求办理。

本办法自下发之日起执行，法律法规另有规定的，从其规定。

附件：1. ×××项目土地征收拆迁补偿安置工作方案（模

板)

2. 西安市×××片区(项目)土地征收储备工作方案(模板)

附件 1

×××项目土地征收拆迁补偿安置工作方案

(模板)

(适用于独立选址公益性用地或单独选址项目)

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》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规和政策文件规定，为高效、有序地推进××项目土地征收拆迁补偿安置相关工作，特制定以下工作方案：

一、基本情况

(一) 建设内容

××项目已经发改部门(国家发改委或省发改委或市、区发改部门)立项或已经××部门批准(立项批文或批准文件见附件),具体建设内容××(按立项文件或批准文件内容进行表述)。项目用地已取得市资源规划局出具的《项目规划预选址意见》(见附件)。

(二) 项目拟用地情况

该项目涉及西安市××区(县)、开发区××街道(镇)××村。总用地面积××公顷，其中集体土地××公顷，国有土地××公顷。

1. 集体土地拟征收情况。

集体土地中，农用地××公顷(含耕地××公顷、不含(含))

永久基本农田（××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷。（按最新国土变更调查数据确定）

权属涉及××区（县）××镇（街道）××村、××村，××区（县）××镇（街道）××村、××村，土地产权清晰，界址清楚，无争议。

2. 国有土地使用情况。

国有土地中，农用地××公顷（含耕地××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷。（按最新国土变更调查数据确定）。

权属涉及××、××、××等××个国有单位。土地产权清晰，界址清楚，无争议。

（三）规划情况

项目用地总面积××公顷，均在城镇开发边界外/均在城镇开发边界内/××公顷在城镇开发边界内，××公顷在城镇开发边界外。

项目用地涉及生态保护红线××公顷、永久基本农田××公顷、林地（林地保护利用规划内）××公顷（不涉及时：项目用地不涉及生态保护红线、永久基本农田、林地）。

二、补偿安置情况

（一）集体土地的拆迁补偿安置

×××项目补偿安置方式为××安置、××安置、××安置（包含货币化安置、社会保障安置、宅基地安置、产权调换安置

等，按项目实际涉及内容填写）。

1. 货币化安置。

土地补偿费和安置补助费：按照《×××××××》（××号）（区片综合地价最新文件）执行，具体为××村××万元/亩，××村××万元/亩；预计费用总计××万元，平均××万元/亩。

地面附着物补偿费：按照《×××××××》（××号）（××区地面附着物标准文件或省、市、区关于××项目征地拆迁补偿安置有关标准文件）执行，其中房屋征收货币化补偿标准为××万元/平方米，预计费用总计××万元；青苗及其他地上附着物补偿标准分别为××万元/亩、××万元/亩，预计费用总计××万元。

过渡期补偿安置及各项奖励费用：过渡期补偿费用标准为××万元/人（院/户）/月；各项奖励费用为××万元/人（院/户）；预计费用总计××万元。

2. 社会保障安置。

项目征收涉及××个村，集体土地面积××公顷，社保费用缴纳按照《×××××××》（××号）（西安市最新社保依据文件或省、市关于××项目社保标准有关文件）执行，初步测算为××万元/亩，预计费用总计××万元。

3. 产权调换安置。

项目初步估算拆迁房屋××平方米，其中村民住宅××平方米，非住宅××平方米。

拟采用就地/异地安置方式，初步选定位置位于××区××街道××村（具体位置可自行描述），该地块规划用途为××用地，按照初步测算的拆迁面积和安置房建设标准，预计需安置用地××公顷，建设安置房总面积××平方米（人均安置住房面积××平方米，经济发展用房××平方米），预计总费用约××万元。

4. 宅基地安置。

项目范围内涉及宅基地安置××户××人，拟在××区××街道××村划拨现状集体建设用地/申请新增集体建设用地方式予以保障，预计安置用地面积××公顷，其中新增建设用地××公顷（耕地××公顷），预计总费用约××万元。

（二）国有土地的收回补偿安置

1. 收回划拨用地。

拟收回项目范围内划拨用地××公顷，涉及××、××等××个单位。对地面的建、构筑物等地上附着物以评估方式予以补偿，预计补偿总费用××万元。

2. 收回出让用地。

拟收回项目范围内出让用地××公顷，涉及××、××等××个单位。按照房地一体的形式进行补偿，依据《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》执行，预计补偿总费用××万元。

三、土地征收成本测算

经初步测算，该项目土地征收拆迁补偿安置成本约××万元，约合××万元/亩。总成本的核定以最后实际发生的费用为准。具体费用测算见下表：

土地征收成本测算表

费用类别		预估费用 (万元)	测算依据 或标准	备注	
集体 土地成本	土地补偿费和安置补助费			含安置 用地征收 相关费用	
	地面附着物（含构筑物、青苗、其他）补偿费				
	搬迁奖励				
	过渡期补偿安置费				
	安置房建设成本（集中安置）				
	社会保障资金				
	相关税费	占补平衡费			
		新增建设用地有偿使用费			
		耕地占用税			
		……			
	工作经费				
不可预见费					
……					
国有 土地成本	土地补偿费				
	地面附着物（含构筑物、青苗、其他）补偿费				
	搬迁奖励				
	临时安置费				
	搬迁补助费				
	停产停业损失				
	工作经费				
	不可预见费				
	……				
其他费用	勘测定界				
	规划服务费				
	社会稳定风险评估				
	土壤污染调查				
	环境影响评价				
	地质灾害评估				
	动迁费及拆除清运费				
	管线迁改费用				
	文堪清表、考古发掘费				
	围墙圈建费				
	评估测量费				
	……				
合计					

四、项目投资来源

本项目征收拆迁补偿费用由××支付。

五、工作分工

工作分工一览表

序号	部门名称	负责事项
1	××区县政府、开发区管委会	统筹实施本辖区内土地征收拆迁补偿安置相关工作。
2	××财政局	负责组织项目资金监督管理和拨付等。
3	××资源规划局	负责土地征收相关工作的审核报批、组织土地供应等。
4	××住建局	负责国有土地上房屋征收管理、三线迁改等。
5	××文物局	负责组织项目范围内考古勘探、发掘工作；负责土地供应时出具供地意见等。
6	××生态环境保护局	负责项目环评、“一住两公”类土壤污染状况调查、评估等。
7	××农业农村局	负责征地涉及的土地承包经营权合同变更和终止及农村宅基地认定、管理工作，指导集体资产处置工作。
8	××林业局	负责配合办理自然保护地，永久占用林地、草地、湿地等手续。
9	××人社局	负责办理失地农民社会保障相关工作。
10	××发改、交通、水利、秦保、教育等	按照职能分工做好配合工作。
11	镇（街道）	具体负责组织实施征地补偿相关事宜。
12	项目建设单位	负责提供项目立项、选址、勘界等前期工作资料。

注：各区县政府、开发区管委会结合土地征收实际情况拟定责任分工。

附件 2

西安市×××片区（项目）土地征收储备工作方案 （模板）

依据《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》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《土地储备管理办法》《西安市土地储备条例》《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，结合×××片区（项目）土地征收储备工作实际，制订本方案。

一、用地规划预选址

×××片区（项目）用地已经市资源规划局审查，出具《项目用地规划预选址意见》（见附件）。×××片区（项目）位于×××区×××镇（街办），四至为东至×××、南至×××、西至×××、北至×××，处于×××功能单元，符合国土空间规划管控要求。

×××片区（项目）涉及安置用地×××亩，其中×××亩在本片区范围内；×××亩为异地安置，选址在×××区×××镇（街办）。

二、土地基本情况

经调查摸底，该片区（项目）拟实施征收储备土地总面积×××亩。具体情况如下：

1. 集体土地×××亩，包括农用地×××亩（含耕地×××亩）、建设用地×××亩（含宅基地×××亩）、未利用地×××亩。涉及×××区×××镇（街办）共×××村，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。

2. 国有土地×××亩，涉及用地单位×××个×××亩，土地产权明晰，界址清楚，没有争议（权属资料见附件）。

3. 需整合土地×××亩，其中批而未供土地×××亩（权属资料见附件），闲置（低效）用地涉及×××个单位×××亩（权属资料见附件）。

4. 涉及房屋拆迁×××平方米，其中集体土地上房屋×××平方米（其中村民住宅×××平方米，非住宅×××平方米），国有土地上房屋×××平方米（其中住宅×××平方米，非住宅×××平方米）。

土地基本情况表

地块分类	地块名称	土地面积 (亩)	四至范围	权属情况	不动产证号	建筑面积 (平方米)
集体土地	地块一					
	地块二					
	...					
国有土地	地块一					
	地块二					
	...					
拟整合地块	地块一					
	地块二					
	...					
合计			/	/	/	



区域位置现状影像图（示例）

三、征收储备存在问题和解决措施

根据土地调查摸底情况，结合片区（项目）规划预选址意见，拟征收整合储备土地存在下列问题，为妥善解决相关问题，根据有关政策规定，提出相应解决措施。

序号	存在问题	解决措施
1	地块边界争议问题	
2	地块债权债务问题	
3	地块涉农遗留问题	
4	地上房屋拆迁补偿问题	
5	其它存在问题	

四、安置情况

该片区（项目）涉及村民（居民）×××户，×××人。安置方式为×××安置、×××安置（包括货币化安置、集中复建安置、产权调换安置），其中选择×××安置方式的×××户，

×××人，选择×××安置方式的×××户，×××人……。实物安置标准为：住房安置×××平方米/人，经济发展用房×××平方米/人。集中安置用地×××亩与项目主体用地一并报批。

五、征收储备成本经济测算

×××片区（项目）从征收到供应的全部费用支出，包括土地征收拆迁安置补偿，前期开发以及工作中发生的调查、登记、评估、测量、管护、考古勘探与发掘等。该片区（项目）土地征收储备总成本约为×××万元（约合×××万元/亩），总成本核定以最后实际发生的费用为准。成本测算具体如下：

单位：万元

序号	项 目	预测费用	测算依据或标准
一	征收集体土地成本小计		
1	土地补偿费		
2	安置补助费		
3	地面附着物（含建构筑物、青苗、其他） 补偿费		
4	过渡期补偿安置费		
5	安置房建设成本（集中安置）		
6	社会保障资金		
7	相 关 规 费	占补平衡费	
8		新增建设用地使用费	
9		耕地占用税	
10		……	
11	动迁费		
12	工作经费		
13	不可预见费		
	……		

序号	项 目	预测费用	测算依据或标准
二	国有土地成本小计		
1	国有土地收购/收回补偿费		
2	国有土地房屋征收补偿费		
3	搬迁奖励		
4	临时安置费		
5	搬迁补助费		
6	停产停业损失		
		
三	其他费用小计		
1	勘测测量		
2	社会稳定风险评估		
3	可行性研究		
4	规划服务		
5	土壤污染调查		
6	环境影响评价		
7	地质灾害评估等费用		
8	拆除清运费		
9	考古清表费		
10	考古勘探（发掘）费		
11	场地管护费		
12	评估测量费		
13	围墙圈建费		
14	通平费用		
15	管线迁改费		
四	其他		
		
五	总计		

六、征收储备资金保障

拟使用市/区财政资金，项目分×××年分期实施，预计投入总费用×××万元，具体情况如下：

资金来源		(市级/区级财政，市区共同出资)				
出资主体		(区县政府、开发区管委会、储备机构)				
预测总金额		× × × 万元				
资金保障 计划	年度	第一年度	第二年度	第三年度
	预测金额 (万元)					

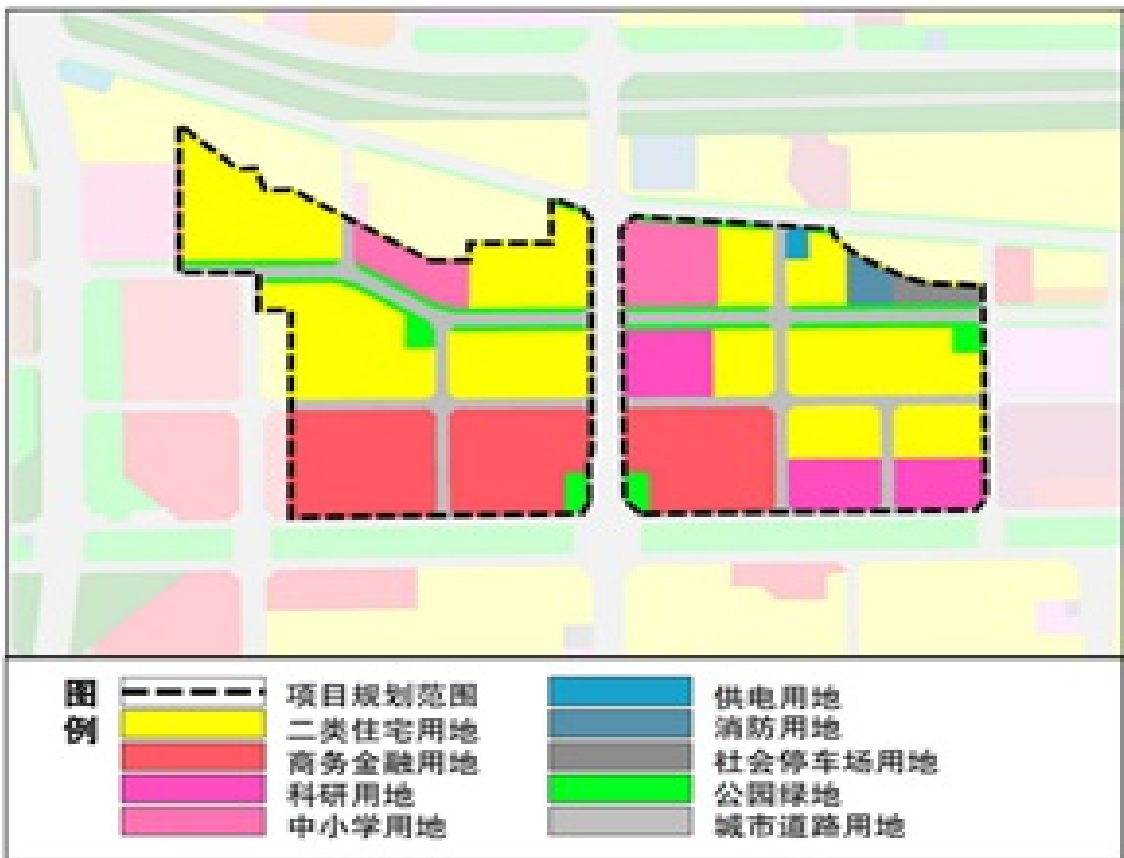
七、土地规划策划

根据国土空间规划详细，片区(项目)位于×××功能单元，征收整合储备土地面积共计×××亩，其中可开发利用经营性用地面积×××亩，公建配套用地面积×××亩，安置用地面积×××亩。

结合片区(项目)招商及市场情况，会同伴随规划团队研究，按照以下规划策划指标实施，能具备一定的经济效益和社会效益。具体情况如下：

序号	用地性质分类	用地规模 (亩)	用地比例 (%)	容积率	建筑面积 (平方米)
1	城镇住宅用地				
2	商业服务业用地				
3	工矿仓储用地				
4	公共管理 与公共服 务用地	文化用地			
5		教育用地			
6		体育用地			
7		医卫用地			
8				

序号	用地性质分类	用地规模 (亩)	用地比例 (%)	容积率	建筑面积 (平方米)
9	交通运输用地				
10	公用设施用地				
11	绿地与开敞空间用地				
合计					



规划策划成果图

八、征收储备收益测算

根据规划策划研究结果，该片区（项目）经营性土地出让总收入×××万元，扣除成本×××万元，预测收益为×××万元。收益测算情况如下：

规划用地分类	地块	容积率	土地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	土地收入 (万元)	土地成本 (万元)	收益预测 (万元)
住宅用地	地块一								
	地块二								
	...								
商业服务业用地	地块一								
	地块二								
	...								
工矿仓储用地	地块一								
	地块二								
	...								
...									
合计									

九、征收储备工作流程

序号	工作内容		具体分工		完成时间节点
	集体土地	国有土地	牵头单位及工作内容	配合单位及工作内容	
1	组织开展预公告、现状调查、补偿安置公告、登记、签订协议等征地前期工作	开展国有土地现状调查摸底			
2	开展组卷报批，取得省政府批准文件	开展评估、协商			
3	发布土地征收公告、实施补偿安置	签订补偿协议			
4	完成拆迁、清表等工作后交储备机构纳入政府储备	报政府批准后交储备机构纳入政府储备			
5	组织土地前期开发，满足必要的“通平”要求				
6	完成宗地规划条件、考古勘探（发掘）、土壤污染状况调查等供地前期工作				
7	组织土地供应，取得用地批准文件				

十、责任分工

序号	部门名称	负责事项
1	区县政府、开发区管委会	负责组织实施本辖区内土地征收拆迁补偿安置储备相关工作。
2	财政部门	负责组织项目资金的事前评审、事后结算；负责资金筹措、拨付和监督管理等。
3	资源规划部门	负责土地征收储备相关工作的审核报批、组织土地供应等。
4	住建部门	负责组织国有土地房屋征收管理、城市基础设施建设等。
5	文物部门	负责组织项目用地范围内考古勘探、发掘工作；负责土地供应时出具供地意见等。
6	生态环境保护部门	负责明确项目范围内涉及的土壤污染状况调查、评估和治理修复等意见。
7	农业农村部门	负责征地涉及的土地承包经营权合同变更和终止及农村宅基地认定、管理工作，指导集体资产处置工作。
8	人社部门	负责征收工作中农民社会保障费用保障相关工作。
9	镇（街道）	负责与相关村、组协商征地补偿事宜。
10	……	

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2023年9月1日印发