

汕头市第十四届人民代表大会常务委员会公告

(第5号)

《汕头经济特区征地补偿条例》已由汕头市第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议于2017年12月29日通过，现予公布，自2018年2月1日起施

行。

汕头市人民代表大会常务委员会
2017年12月29日

汕头经济特区征地补偿条例

(2017年12月29日汕头市第十四届人民代表大会
常务委员会第九次会议通过)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征地程序
- 第三章 补偿安置
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 为规范农民集体所有土地征收补偿工作，维护被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人的合法权益，保障建设用地需要，促进经济社会

发展，根据《中华人民共和国物权法》《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、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条 本条例所称征地补偿，是指为了公共利益的需要，依法将农民集体所有的土地征为国家所有，并对被征地的农村集体经济组织、农民（农转居人员）和其他权利人给予的补偿。

特区范围内的征地补偿工作及其管理，适用本条例。

第三条 征地补偿工作应当遵循合

法正当，公平补偿，妥善安置，兼顾国家、集体、个人利益的原则。

第四条 市人民政府统一组织领导征地补偿工作，并可以根据特区土地行政管理的实际，对市和区（产业园区）在征地补偿管理体制方面作出特别规定。

县（区）人民政府根据法律、法规的规定，或者受市人民政府委托，负责本行政区域内征地补偿工作的组织、协调、管理和监督。

第五条 市土地行政主管部门负责特区的征地补偿管理工作，组织实施本条例，并具体负责金平区、龙湖区的征地补偿管理工作。各区（金平区、龙湖区除外）土地行政主管部门具体组织实施本行政区域内的征地补偿管理工作。

南澳县土地行政主管部门负责本行政区域内的征地补偿管理工作，接受市土地行政主管部门的业务指导和监督管理。

市、县（区）人民政府可以根据工作需要，委托土地储备机构、下级人民政府（含街道办事处）或者产业园区管理机构协助开展征地补偿有关事宜。

发展改革、城乡规划、财政、人力资源和社会保障、公安、民政、工商、交通运输、住房和城乡建设、城市综合管理、农业（林业）、水务、教育、环境保护等行政管理部门和监察、审计机关，应当按照各自职责，协同实施本条例。

第六条 镇人民政府、街道办事处应当根据法律、法规的规定，或者受县（区）人民政府的委托，协助征地补偿登记、调查，督促、指导农村集体经济组织实施征地补偿安置方案具体事项，监督农村集体经济组织对征地补偿费用的管理、使用、分配、公开等情况，协助征地范围内地上附着物、坟墓、青苗清理及征地补偿纠纷处理。

村（居）民委员会、农村集体经济组织、农民和其他权利人应当服从国家征地的需要，支持、配合征地补偿安置工作。

任何单位和个人不得违反法律、法规和本条例的规定，擅自与农村集体经济组织协商征地补偿。

第二章 征地程序

第七条 市、县（区）人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和土地利用年度计划，统筹安排本辖区内的土地征收工作。

第八条 征收农民集体所有的土地，市、县（区）人民政府、土地行政主管部门应当采取措施，公开征地补偿安置信息，保障被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人的知情权、参与权、表达权和监督权。

市、县（区）人民政府、土地行政主管部门应当依法在政府和部门网站发

布征地预告、征地公告和征地补偿安置方案公告，并以书面形式在被征地农村集体经济组织所在的村（社区）、村民小组内张贴。其中，征收村（社区）集体土地的，在村（社区）公示栏张贴；征收村民小组集体土地的，在村民小组办公地点张贴，村民小组没有固定办公场所的，可在该村民小组内村民聚居地的明显位置张贴；征收镇（街道）农民集体土地的，在镇人民政府（街道办事处）所在地张贴。

土地行政主管部门应当通过现场拍照或者摄像对公告张贴情况进行取证，组织张贴公告的工作人员以及被征地的农村集体经济组织负责人、农民代表共同签字证明。

第九条 土地行政主管部门发布征地预告，应当将拟征土地的范围、用途、位置、补偿标准、安置方式等基本情况，告知被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人。

征地预告自发布之日起计算，有效期为一年。征地公告一经发布，征地预告自行失效。

第十条 征地预告发布后，土地行政主管部门应当对拟征土地的权属、地类、面积、房屋、地上附着物和青苗等土地利用状况以及安置人口数量进行调查和证据收集。

调查结果应当与被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人共同确认。被征地的集体经济组织、农民或者

其他权利人不配合调查确认的，可以通过公证的方式确认。

第十一条 自征地预告发布之日起，在拟征地上改变土地利用现状，抢栽、抢种青苗、林木，新增鱼塘、放养物，抢建房屋和地上附着物的，一律不予补偿。

第十二条 自征地预告发布之日起，有关行政管理部门暂停在拟征地范围内办理下列事项：

- （一）审批宅基地及其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）改变土地、房屋用途；
- （四）办理房屋、土地的转让、租赁和抵押登记；
- （五）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、退伍转业、毕业生户籍回迁、投靠直系亲属、刑满释放等原因应当办理入户、分户的除外；
- （六）以被征收房屋为住所或者经营场所办理工商注册登记、变更手续。

前款规定的暂停办理事项、暂停办理期限，由土地行政主管部门在发布征地预告的五个工作日前书面告知有关行政管理部门。

征地预告有效期届满，或者对拟征土地的权属、地类、面积、房屋、地上附着物和青苗等土地利用状况以及安置人口数量的确认已完成的，土地行政主管部门应当书面告知有关行政管理部

门恢复办理本条第一款所列事项。

第十三条 征地方案批准前已履行征地预告、调查和听证等程序，且对拟征土地的权属、地类、面积、房屋、地上附着物和青苗等土地利用状况的确认已完成的，土地行政主管部门可以组织办理征地补偿安置登记，并就土地征收和补偿安置事宜组织签订协议。

第十四条 负责征地的市、县（区）人民政府发布征地公告，应当包括批准征地机关、批准文号、被征地人、征地用途、范围、位置、地类、面积、补偿标准、安置方式、办理征地补偿登记的起止时间、地点等，公告时间为一个月。征地方案批准文件应当作为征地公告的附件一并发布。

第十五条 征地公告发布后，被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人应当在征地公告规定的登记期限内，根据调查结果持相关证明材料到指定地点办理征地补偿登记手续。

未按规定期限办理登记手续的，土地行政主管部门应当公示催告；经催告仍不办理的，补偿内容以土地行政主管部门的调查结果为准。

征地补偿登记根据征地预告发布之日的土地利用状况计算。征地安置人口数量登记根据征地预告发布前一日被征地的农村集体经济组织在册人口数计算。

第十六条 征地方案经批准后，土地行政主管部门应当会同有关部门，拟

订征地补偿安置方案并予以公告。征地补偿安置方案应当载明土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿费、地上附着物和青苗补偿费、社会保障费用、具体安置方式等事项。

征地方案批准前已完成征地补偿登记的，可以在征地方案报批的同时拟订征地补偿安置方案，并与经批准的征地方案合并一次性公告。

第十七条 被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人对征地补偿安置方案有不同意见或者要求听证的，应当自征地补偿安置方案公告之日起十个工作日内，以书面形式向土地行政主管部门提出；逾期未申请听证的，视为放弃听证权。

被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人对征地补偿安置方案提出不同意见的，土地行政主管部门应当组织研究；提出听证要求的，应当依法举行听证会。确需修改征地补偿安置方案的，应当依照有关法律、法规和批准的征地方案进行修改。

第十八条 征地补偿安置方案公告后应当报有土地管理权的市、县（区）人民政府批准。土地行政主管部门报批征地补偿安置方案时，应当附具被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人的意见及采纳情况；举行听证的，还应当附具听证笔录。

第十九条 土地行政主管部门应当按照批准的征地补偿安置方案，与被征

地的农村集体经济组织、农民和其他权利人就土地征收和补偿安置事宜签订协议。

第二十条 对征地预告、征地公告和征地补偿安置方案公告内容的查询或者公告实施中涉及问题的举报，由土地行政主管部门负责处理并接受社会监督。

第二十一条 未依法进行征地预告、征地公告和征地补偿安置方案公告的，被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人有权要求依法进行公告，有权拒绝办理征地补偿、安置手续。

第三章 补偿安置

第二十二条 市、县（区）人民政府应当采取多种方式，加强征地补偿费用核算、支付的监督管理，依法按时足额向被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人支付征地补偿费用，妥善安置被征地农民的生产生活。

第二十三条 征地补偿安置费用包括土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿、地上附着物和青苗的补偿费，以及被征地农民的社会保障费等。土地补偿费和安置补助费按照被征地所在征地区片综合地价核算。农民宅基地及房屋补偿标准、地上附着物和青苗的补偿费标准，由市土地行政主管部门组织编制，经市人民政府批准后公布

实施，并报市人大常委会常务委员会备案。

第二十四条 编制征地区片划分和征地区片综合地价，应当考虑土地资源条件、土地产值、土地区位、人均耕地数量、土地供求关系、农用地等级、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素综合评估确定。特区的征地区片划分和征地区片综合地价，按照以下规定执行：

（一）金平区、龙湖区、濠江区行政区域内的征地区片划分和征地区片综合地价，由市土地行政主管部门组织编制，经市人民政府批准后公布实施，并报市人大常委会常务委员会备案。

（二）南澳县、澄海区、潮阳区、潮南区行政区域内的征地区片划分和征地区片综合地价，由县（区）土地行政主管部门组织编制，经本级人民政府和市土地行政主管部门审查同意后，报市人民政府批准后公布实施，并报市人大常委会常务委员会备案。市土地行政主管部门应当督促、指导南澳县、澄海区、潮阳区、潮南区的土地行政主管部门开展征地区片划分和征地区片综合地价编制工作，并进行统筹平衡。

征地区片综合地价不得低于省规定的征地补偿保护标准。

第二十五条 土地行政主管部门根据经济社会发展状况，对征地区片划分和征地补偿费用标准实行动态管理，二至三年组织一次评估。

经评估需要调整的，按照原编程序报批和备案；不需调整的，也应当重新公布。

第二十六条 因下列公共利益项目需要征收农民集体所有土地的，经市人民政府同意，可以适当提高本条例规定的征地补偿费用：

（一）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设项目；

（二）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业项目；

（三）法律、行政法规规定的其他公共利益项目。

第二十七条 征收农民集体所有的土地，除依法支付征地补偿费用外，按实际征地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的百分之十至百分之十五安排留用地给被征地的农村集体经济组织，并应当在申请用地时一并上报审批或者通过折算货币补偿形式同步兑现。

农民集体所有的土地被一次性征收后，被征地集体经济组织没有剩余耕地的，经有土地管理权的人民政府同意，安排留用地的比例可以适当提高。

需安排的留用地面积少于三亩，经被征地农村集体经济组织同意，可延后与其他留用地累计合并安排，但延后期限不得超过一年。国家和省对单独选址建设的项目另有规定的，从其规定。

对同一个村集体经济组织在征地过程中形成的不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用或者无法利用的夹心地、边角地，可以一并予以补偿。

第二十八条 留用地在城市、镇规划区范围内的，或者涉及占用其他农村集体经济组织土地的，由市、县（区）人民政府依法征收为国有土地，无偿返拨给被征地农村集体经济组织，视同以出让方式取得的国有土地建设用地。

确因公共利益需要征收留用地的，土地行政主管部门可以给予货币或者同等价值的物业补偿；具备条件的，也可以按同等价值或者同等面积重新安排留用地。

第二十九条 农村集体经济组织可以通过自主开发、合资合作等方式将留用地建设为永久性物业，形成农村集体资产，并通过运营、租赁等方式增加农村集体经济收入。

第三十条 符合下列情形之一的，可以采取以货币方式补偿留用地：

（一）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的；

（二）被征地农村集体经济组织所属范围内，没有符合土地利用总体规划、城乡规划可供选址安排作为留用地的。

第三十一条 以货币方式补偿留用地，可以按照以下规定折算：

（一）留用地面积的百分之九十按被征地所在区域工业用途级别基准地价

与所在征地区片综合地价之差折算为货币；留用地面积的百分之十按被征地所在区域住宅用途级别基准地价与所在征地区片综合地价之差折算为货币；

（二）被征地所在区域涉及两个以上用途级别基准地价标准的，按就高原则适用其中一种。

按照前款规定折算的货币金额，不得低于所在地相对应《全国工业用地出让最低标准》的百分之七十。基准地价发生变动，留用地折算货币补偿标准应及时作相应调整。

第三十二条 土地行政主管部门应当自征地补偿安置方案批准并签订征地补偿安置协议之日起九十日内，将征地补偿费用（社会保障资金除外）足额支付给被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人。

第三十三条 土地补偿费和安置补助费的补偿对象为土地所有权人。青苗、水产品的补偿对象为土地承包经营权人，青苗转由他人经营管理的，补偿对象按承包经营权人与经营管理人的协议确定，协议未约定的对经营管理人予以补偿。除房屋外的一般地上附着物的补偿对象为所有权人，如无产权证明，则为建设人、使用人，承包经营协议另有约定的除外。

征收宅基地和地上房屋，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平合理

补偿，保障被征地农民的居住权。

第三十四条 市、县（区）人民政府应当按照规定计提被征地农民的社会保障资金，将被征地的农民纳入城乡社会保障体系。市、县（区）人民政府应当向被征地的农民免费提供劳动技能培训，扶持被征地的农民就业。单独选址建设的项目业主单位应当按规定缴交社会保障资金，不得拖欠。

第三十五条 征地补偿安置费用未按规定支付，社会保障费用未按规定落实的，被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人有权拒绝交付土地。

第三十六条 土地行政主管部门足额支付补偿费、实际履行安置义务后三十日内，被征地的农村集体经济组织、被征收房屋权利人应当按照征地补偿安置协议约定，申请办理集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、宅基地使用权证、房屋所有权等不动产凭证的注销、变更登记，将原核发的不动产权属证书交不动产登记机构统一注销、变更。

被征地的农村集体经济组织、被征收房屋权利人未在约定时限内申请办理注销登记的，不动产登记部门可以依据司法机关或者行政机关提供的发生法律效力文件办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，原不动产权凭证收回或者公告作废。

第三十七条 被征地的农村集体经济组织在规定期限内提前将土地交付，配合完成征地相关手续的，可以按不超

过土地补偿费、安置补助费两项总额的百分之十给予适当奖励。

前款规定的奖励由被征地的农村集体经济组织统筹用于公益事业或者集体经济发展。

第三十八条 征地补偿费用的管理、使用、分配，应当按照有关法律、法规的规定执行，并依法向社会公开，接受监督。

任何单位和个人不得贪污、挪用、侵占、私分、截留、拖欠或者违规使用被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人的征地补偿费用。

第三十九条 土地行政主管部门支付征地补偿费用后，有权要求被征地的农村集体经济组织在一定时限内提供征地补偿费用的支付清单或者分配方案。

第四十条 因征地补偿引发争议的，由负责征地的人民政府组织协调；协调不成的，由批准征地的人民政府裁决。

征地补偿争议不影响征地方案的实施。

第四章 法律责任

第四十一条 被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人已依法获得补偿、安置，拒不交付土地的，由土地行政主管部门责令限期交付土地。被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人在法定期限内不申请行政复议或者不提

起行政诉讼，逾期不交付土地的，由土地行政主管部门依法申请人民法院强制执行。

第四十二条 有关单位和个人阻挠或者妨碍土地管理执法人员依法履行职责，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 国家机关工作人员有下列情形之一的，由其上一级机关责令改正；情节严重的，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按规定批准征地的；

（二）未将征地补偿费用和被征地农民社会保障费用及时足额支付到位的；

（三）不履行征地补偿安置协议中的相关承诺和保障的；

（四）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第四十四条 贪污、挪用、侵占、私分、截留、拖欠或者违规使用被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人的征地补偿费用和其他有关费用，或者出具虚假凭证的，有关部门应当责令改正，对当事人及其主管人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十五条 依法收回归国家所有

的山地、河海滩涂、岛礁和农用地等土地，致使原使用者的合法权益受到损失的，可以参照本条例规定给予补偿。

第四十六条 市、县（区）人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第四十七条 本条例自2018年2月

1日起施行。1997年5月27日汕头市第九届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过、2000年8月31日汕头市第十届人民代表大会常务委员会第十四次会议修正的《汕头经济特区征地补偿规定》同时废止。

汕头市人民政府 关于提请审议《汕头经济特区征地 补偿条例（草案）》的议案

（汕府案〔2016〕16号）

市人大常委会：

为进一步维护被征收土地所有权人的合法权益，规范土地征收补偿管理，保障建设用地需要，根据市人大常委会和市人民政府的立法计划，市人民政府组织市法制局、市国土局等部门，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区实际，在广泛调查研究和

反复征求意见的基础上，拟订了《汕头经济特区征地补偿条例（草案）》。这个草案业经2016年11月16日的市人民政府第十三届九十三次常务会议讨论通过，现提请审议。

汕头市人民政府
2016年12月7日