深圳市土地征用与收回条例

（1999年5月6日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 根据2019年10月31日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十六次会议《关于修改〈深圳经济特区人体器官捐献移植条例〉等四十五项法规的决定》修正）

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 征用土地

第四章 收回土地

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了保障土地资源的合理利用和城市规划的顺利实施，规范征用土地和收回土地行为，维护当事人的合法权益，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳市实际，制定本条例。

第二条 本条例所称征用土地，是指国家为了公共利益或者实施城市规划，依法征用集体所有土地，并给予补偿安置的行为。

本条例所称收回土地，是指根据法律、法规以及本条例的规定和土地使用权出让合同（以下简称出让合同）及临时使用国有土地合同（以下简称临时用地合同）的规定，收回国有土地使用权的行为。

第三条 市人民政府根据国家法律、法规和有关用地规划的规定，作出征用土地的决定。

市规划和自然资源部门（以下简称主管部门）是负责组织实施征用土地与收回土地工作的主管部门。

主管部门或者派出机构组织实施征用土地或者收回土地，可以委托开发建设单位办理补偿、安置等方面的具体事务。

第四条 市有关部门、区人民政府和基层组织应当按照各自职责，协助和配合主管部门或者派出机构做好征用土地和收回土地工作。

第五条 征用土地和收回土地应当兼顾国家、集体和个人的利益，保护当事人的合法权益，给予当事人合理补偿和妥善安置，但是法律、法规、征地协议、出让合同及临时用地合同规定不予补偿和安置的除外。

本条前款所称当事人包括被征用土地单位或者被收回土地的单位和个人。

第二章 一般规定

第六条 征用土地，应当按照有关法律、行政法规规定的程序履行批准手续。

第七条 征用土地和收回土地应当作出书面决定，并应当在决定批准之日起五日内直接送达当事人；无法直接送达的，可以公告送达。自发布公告之日起十五日后，即视为送达。

书面决定的内容，应当包括征用土地或者收回土地的位置、范围、面积、时间、原因、依据和补偿、安置问题协商的联系方法以及对当事人的要求等事项。

被征用或者被收回土地的当事人应当在决定送达之日起三十日内持土地权属证书到主管部门或者派出机构办理征用土地或者收回土地的补偿登记。

第八条 自征用土地或者收回土地决定作出之日起，至作出补偿安置决定或者签订补偿安置协议之日止，公安机关应当暂停办理该土地范围内居民户口的迁入和分户。因出生、军人复员退伍、婚嫁等确需入户或者分户的，经区人民政府批准后，方可办理。

主管部门或者派出机构应当将本条前款规定的日期及时告知公安机关。

第九条 当事人在征用土地或者收回土地的书面决定送达后，不得就被征用或者被收回的土地进行下列行为：

（一）擅自处分土地或者新建、改建、扩建和装修地上建筑物、附着物；

（二）从事旨在增加补偿金额或者提高安置标准的种植和养殖等活动；

（三）以有关的土地权益或者地上建筑物、附着物进行转让、抵押；

（四）设立或者变更租赁关系。

第十条 征用土地或者收回土地需给予补偿、安置的，主管部门或者派出机构应当在被征用或者被收回土地的决定送达之日起六十日内，就补偿、安置事宜与当事人进行协商。

超过本条前款规定的期限，未能与当事人达成补偿、安置协议的，主管部门或者派出机构应当在三十日内作出征用土地或者收回土地的补偿安置决定。

按照本条第二款规定作出补偿安置决定后，当事人不履行，又不在规定的期限内交出土地及其地上建筑物、附着物的，主管部门或者派出机构可以申请人民法院强制当事人迁出。

第十一条 被征用或者被收回的土地有下列情形之一的，不予补偿：

（一）违法建筑；

（二）违反本条例第九条第一项、第二项规定；

（三）无偿收回土地；

（四）依照有关法律、法规规定不予补偿的。

第十二条 主管部门或者派出机构的工作人员或者其委托单位的人员，可以根据征用土地或者收回土地工作的需要，进入被征用或者被收回的土地及其地上建筑物、附着物的现场进行勘测。

第十三条 被征用或者被收回土地的当事人在规定期限内未领取补偿安置费的，由主管部门或者派出机构代管。

第三章 征用土地

第十四条 征用土地应当根据社会经济发展和城市总体规划、土地利用总体规划的需要，按照土地开发供应计划的安排，实行有计划征用。征用的土地应当按照城市规划和建设项目用地的实际需要进行开发和使用，不得撂荒闲置。

第十五条 征用土地，由主管部门或者派出机构统一组织实施，其他单位、组织、团体或者个人均不得以任何形式征用集体所有的土地。

第十六条 征用土地按照下列程序进行：

（一）根据建设需要和城市规划的要求，确定征用土地方案；

（二）按照审批程序报批，并作出批准征用土地方案的决定；

（三）按照本条例第七条的规定送达征用土地决定书；

（四）被征用土地的当事人进行补偿登记；

（五）与当事人协商征用土地补偿和安置方案，签订协议；

（六）达不成补偿安置协议的，根据本条例第十条规定，作出补偿安置决定；

（七）执行征用土地补偿安置协议或者征用土地补偿安置决定。

本条前款所称征用土地方案，应当包括征用土地的位置、面积、征用土地补偿费的数额以及征用土地工作的进度等内容。

第十七条 征用土地，应当按照规定向当事人支付征用土地补偿费。有关部门应当凭征用土地决定核减农业税。

第十八条 征用土地补偿费，包括土地补偿费、安置补助费和青苗、建筑物及附着物补偿费，其计算方法及标准由市人民政府根据国家法律、行政法规以及本条例的规定综合土地类别、使用现状、产值等因素确定。

征用土地补偿费的计算方法及标准应当公布。

第十九条 被征用土地单位应当在深圳市金融机构设专户存储征用土地补偿费。

主管部门或者派出机构应当按照征用土地补偿安置协议约定的期限或者征用土地补偿安置决定规定的期限，将征用土地补偿费汇入被征用土地单位开设的征用土地补偿费专户。

第二十条 征用土地补偿费由被征用土地单位集中统一管理使用，用于发展生产。其中安置补助费可以划给自谋职业者作为就业补助和丧失劳动能力人员的生活补贴。

第二十一条 被征用土地单位与第三人对被征用土地的使用存在合同关系并涉及补偿的，由被征用土地单位与第三人协商解决。

被征用土地上的青苗、建筑物及附着物属于第三人的，被征用土地单位应当将青苗、建筑物及附着物的补偿费给予第三人。

第二十二条 主管部门或者派出机构会同区有关部门，对征用土地补偿安置的有关法律、法规和政策的落实进行指导和监督。区有关部门对征用土地补偿费的管理使用和收益的分配以及劳动就业与安排进行指导和监督。

被征用土地单位应当将征用土地补偿费使用的收支状况向本单位的成员公布，接受监督。

第四章 收回土地

第一节 收回土地的范围

第二十三条 有下列情形之一的，主管部门或者派出机构可以无偿收回该宗土地及其地上的建筑物、附着物：

（一）出让合同规定的年期届满的；

（二）土地使用者死亡而无合法承继人的；

（三）人民法院或者主管部门依法作出的已经发生法律效力的没收土地的判决、裁定或者决定；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第二十四条 有下列情形之一的，主管部门或者派出机构在年期届满前可以收回有偿出让的土地：

（一）公共利益需要的；

（二）公路、铁路、机场等经核准报废的；

（三）用地单位迁移或者被依法撤销的；

（四）实施城市规划而进行旧城区改建需要的。

第二十五条 因城市建设发展需要和实施城市规划需要，主管部门或者派出机构可以收回行政划拨的土地。

第二十六条 收回土地的决定生效后，主管部门或者派出机构可以实际占用该宗土地及其地上建筑物、附着物，并可以根据具体情况予以处分。

第二十七条 人民法院作出的没收土地的判决、裁定生效后，应当将被没收的土地交主管部门或者派出机构管理。

第二十八条 收回土地的时间：

（一）本条例第二十三条第一项规定的情形，收回土地的时间为土地使用权年期届满之日；

（二）本条例第二十三条第三项规定的情形，没收土地的判决、裁定生效之日为收回土地的时间；

（三）除本条第一项、第二项规定的情形外，收回土地的时间为收回土地的决定作出之日。

第二节 收回土地的补偿安置

第二十九条 收回土地的补偿安置协议应当按照本条例规定和市人民政府规定的标准进行协商订立。

补偿安置协议应当包括补偿形式和补偿金额、安置方式和安置地点、搬迁过渡方式和过渡期限、违约责任等条款。

当事人要求评估的，主管部门或者派出机构应当委托物业估价机构进行评估。评估费用由主管部门或者派出机构承担。

第三十条 收回土地的补偿可以实行产权调换、作价补偿，或者产权调换和作价补偿相结合的方式。

第三十一条 收回已建住宅的行政划拨的土地，可以用产权调换方式补偿。

采取产权调换方式补偿的，由主管部门或者派出机构补偿同样用途、价值相当的房地产。调换的房地产价值有差异的，应当按照收回土地使用权时的地价标准就地价进行差价结算，按照建筑成本价格对建筑物面积、结构、质量进行差价结算。

第三十二条 有下列情形之一的，可以采取作价补偿方式补偿：

（一）当事人同意以现金补偿；

（二）土地上没有建筑物；

（三）按照本条例第二十四条第三项规定收回年期未满的土地；

（四）收回行政划拨的、用地单位有实际投资的非住宅用地的土地；

（五）超过本条例第十条规定的补偿安置协商期限，主管部门或者派出机构决定以现金补偿；

（六）市人民政府规定的其他情形。

第三十三条 采取作价补偿方式收回有偿出让的土地的，应当对剩余年期部分的土地及其地上建筑物、附着物给予补偿。剩余年期部分的土地的作价补偿金额参照收回土地时的评估价格计算；减免地价的，减免部份应当在补偿金额中先行扣除。地上建筑物、附着物的补偿金额按照其重置价格并考虑折旧因素结合成新结算。

采取作价补偿方式收回行政划拨用地的，只对地上建筑物、附着物进行补偿，补偿计算方法按照本条前款规定办理。

第三十四条 应当以产权调换方式补偿而暂时无法补偿的，主管部门或者派出机构应当对受影响的土地使用者妥善合理地安置临时居所，并承担由此产生的费用。土地使用者自行安排临时居所的，主管部门或者派出机构应当按照标准支付临时安置补助费。

第三十五条 主管部门或者派出机构按照安置补偿协议履行完毕后，土地使用者应当退出根据本条例第三十四条规定而安置的临时居所。

由于非当事人的原因，超过过渡期限而无法实现产权调换的，主管部门或者派出机构应当向当事人加倍发给临时安置补助费。

第三十六条 依照本条例第二十四条第四项和第二十五条的规定收回土地而产生的搬迁费用，由主管部门或者派出机构按照合理的原则付给土地使用者。

第三十七条 收回有产权纠纷土地的，主管部门或者派出机构可以先行作出补偿安置决定。

主管部门或者派出机构应当对被收回的土地及其地上建筑物、附着物作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第三十八条 被收回的土地及其地上建筑物设有抵押权的，主管部门或者派出机构应当在收回土地的同时通知抵押权人和抵押人。抵押权人和抵押人应当重新签订抵押协议或者直接由抵押人清偿债务。

采取作价补偿的，经抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者达成债务清偿协议后，方可给予补偿。

第三十九条 因土地被收回造成停产、停业而引起的直接经济损失，主管部门或者派出机构应当给予补偿。但是无偿收回土地的除外。

第四十条 在本条例第二十四条第三项规定的情形下，主管部门或者派出机构应当将补偿安置费付给被撤销的用地单位的清算组织或者产权单位。

第四十一条 因收回土地而补偿房屋，当事人在规定期限内不办理交接手续的，该房屋由主管部门或者派出机构代管。

第三节 收回临时用地

第四十二条 经主管部门或者派出机构批准临时租用的国有土地，有下列情形之一的，主管部门或者派出机构可以将临时用地无偿收回：

（一）临时用地合同规定的租用期限届满的；

（二）当事人违反临时用地合同，应当收回临时用地的。

拒不交还临时用地的，主管部门或者派出机构可以依照有关法律、法规的规定强制收回。

第四十三条 临时用地的使用期限届满前，因实施城市建设发展需要和城市规划需要，主管部门或者派出机构可以提前收回临时用地。

依照本条前款规定收回临时用地的，主管部门或者派出机构应当根据实际使用土地的时间给予当事人适当补偿。

第五章 法律责任

第四十四条 违反本条例第六条规定，擅自或者越权审批征用土地的，以非法占用土地论处，主管部门、派出机构应当依法对单位主要负责人和直接责任人员给予处分，或者由市监察机关依法对单位主要负责人和直接责任人员给予政务处分。

第四十五条 违反本条例第十五条的规定，擅自与原农村集体经济组织或者其成员签订有关征用土地协议的，其征用土地协议无效；在非法取得的集体所有的土地上进行开发建设的，以非法转让土地论处。

第四十六条 违反本条例第九条、第三十五条第一款规定的，主管部门或者派出机构应当责令停止非法行为，没收违法所得，并可以处三万元罚款。

第四十七条 受委托办理征用土地或者收回土地补偿安置具体事宜的开发建设单位，有下列情形之一的，主管部门或者派出机构应当责令停止非法行为，追缴其违法款项，并可以处三万元以上五万元以下罚款：

（一）超越主管部门或者派出机构的授权权限办理补偿安置事宜的；

（二）擅自提高补偿安置标准的；

（三）就垫付的安置补偿费用与主管部门、派出机构结算时弄虚作假的。

第四十八条 占用、克扣、截留、挪用、私分有关安置补偿费用的，主管部门或者派出机构应当责令退赔；并由其所在单位对有关当事人依法给予处分或者由监察机关对有关当事人依法给予政务处分。

第四十九条 威胁、恐吓、辱骂、殴打主管部门或者派出机构的工作人员或者其授权的人员，阻挠征用土地和收回土地的，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。

第五十条 主管部门或者派出机构的工作人员或者授权的人员在征用土地和收回土地的工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位依法给予处分或者由市监察机关依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第五十一条 本条例所涉及的征用土地、收回土地的安置补偿费、补助费的具体标准由市人民政府根据本条例制定。

第五十二条 市人民政府应当根据有关法律、法规和政策的规定，妥善处理征用土地中的历史遗留问题。

第五十三条 本条例实施前主管部门或者派出机构已和当事人签订了与征用土地或者收回土地有关的协议的，按照原协议执行。

第五十四条 拆迁华侨房屋的补偿安置办法按照《广东省拆迁城镇华侨房屋规定》的有关规定执行。

第五十五条 本条例自1999年7月1日起施行。