**汕头经济特区征地管理条例**

（征求意见稿）

第一章　总　则

第一条　【立法目的和依据】为规范农民集体所有土地征收管理工作，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《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》等法律、行政法规规定，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条　【工作范围】特区范围内为了公共利益的需要征收农民集体所有的土地的，适用本条例。

第三条　【工作原则】征地工作必须坚持新发展理念，依法维护农村集体土地所有者、土地使用者和土地承包经营者的合法权益，确保被征地农民生活水平不因征地而降低，正确处理好发展与稳定、保障建设与保护农民利益的关系。严格按照法定程序办理，切实提高工作效率。

第四条　【政府职责】市人民政府统一组织领导征地管理工作，并可以根据特区自然资源管理的实际，对市和区（产业园区）在征地管理体制方面作出特别规定。

县（区）人民政府作为征地的实施主体，具体负责本行政区域内征地工作的组织、补偿、实施、协调、管理和监督。

第五条　【部门职责】市自然资源主管部门负责特区的征地管理工作，组织实施本条例。

各县（区）自然资源主管部门具体组织实施本行政区域内的征地管理工作，接受市自然资源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、教育、工业和信息化、公安、民政、财政、人力资源社会保障、生态环境、住房城乡建设、交通运输、水务、农业农村、城管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　【镇街、村居职责】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，协助土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿登记，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，协助征地范围内农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等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事宜。

第二章　征地程序

第七条　【征地规划】县（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，统筹安排本辖区内的土地征收工作。

第八条 【成片开发方案】涉及成片开发建设需要征地的，应当编制土地征收成片开发方案。

市人民政府组织编制跨县（区）的土地征收成片开发方案，县（区）人民政府组织编制本行政区域内土地征收成片开发方案。

土地征收成片开发方案的编制应符合国家、省规定要求，并按程序报有审批权的人民政府审批。

土地征收成片开发方案未经批准的，不得实施成片开发建设征地。

第九条　【征地前期工作】县（区）人民政府应当依法组织完成下列前期工作后，方可提出征收土地申请：

（一）征收土地预公告；

（二）土地现状调查及结果确认；

（三）社会稳定风险评估；

（四）征地补偿安置方案公告；

（五）征地补偿登记；

（六）征地补偿安置协议签订。

第十条　【征地预公告】县（区）人民政府发布征地预公告，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，开展土地现状调查的安排以及计算土地征收补偿的时间节点告知被征地的农村集体经济组织、农民和其他权利人。

征地预公告应采用书面张贴、网站公开、信息推送或者上户送达等多种有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内发布，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。预公告时间不少于十个工作日，有效期为一年。征地补偿安置方案公告一经发布，征地预公告自行失效。

1. 【抢栽抢建预防】自征地预公告发布之日起，在拟征土地上改变土地利用现状，抢栽、抢种青苗、林木等其他经济作物，新增鱼塘、放养物，抢建房屋或者其他建筑物、构筑物的，一律不予补偿。

第十二条 【暂停业务办理】自征地预公告发布之日起，有关行政管理部门暂停在拟征土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）与本次征地无关的其他使用林地审批；

（六）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；

（七）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，由自然资源主管部门在发布征地预公告的五个工作日前书面告知有关行政管理部门。

征地预公告有效期届满，或者对拟征土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗的确认已经完成的，自然资源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　【土地现状调查及结果确认】征地预公告发布后，县（区）人民政府组织有关部门或委托镇人民政府、街道办事处对拟征土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗的权属、种类、数量等情况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。被征地的农村集体经济组织、农民或者其他权利人因客观原因无法确认或者拒不确认的，应当在调查结果中注明原因，对调查结果采取见证、公证等方式留存记录，并在拟征收土地所在的镇（街道）和村（社区）、村民小组范围内公示，时间不少于十个工作日。

第十四条　【社会稳定风险评估】社会稳定风险评估由县（区）人民政府组织有关部门或者委托第三方机构开展，针对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案，形成评估报告。

社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，充分听取意见。

1. 【征地补偿安置方案拟订】县（区）自然资源主管部门会同财政、人力资源社会保障、农业农村等有关部门拟订征地补偿安置方案报县（区）人民政府，征地补偿安置方案应当包含征收范围、土地现状、征收目的、土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿费、青苗及其他地上附着物补偿费、社会保障费用、具体安置方式等事项，同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

第十六条 【征地补偿安置方案公告】县（区）人民政府发布征地补偿安置方案公告，公告时间不少于三十日，并听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

农村集体经济组织应当就征地补偿安置事宜召开农村集体经济组织成员大会或成员代表大会进行讨论。农村集体经济组织召开农村集体经济组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。农村集体经济组织召开成员代表会议，应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表三分之二以上通过。

征地补偿安置方案公告期满，过半数被征地农村集体经济组织成员或成员代表对征地补偿安置方案有异议的，县（区）人民政府应当组织召开听证会听取意见。方案需要修改的，修改后重新公布，公布时间不少于十个工作日，并重新载明办理补偿登记期限；方案无需修改的，应当公布不修改的理由。

第十七条　【征地补偿登记】拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置方案公告载明的办理补偿登记期限内，持相关证明材料到指定地点办理补偿登记。

未按规定期限办理登记手续的，补偿内容按照经确认或者公示的土地现状调查结果确定。补偿登记办理过程，可以采用邀请公证机构现场公证等形式进行记录。

第十八条　【征地补偿安置协议】县（区）人民政府根据法律、法规的规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织测算并落实土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民社会保障费用，落实县（区）自然资源主管部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

拟征收土地的所有权人、使用权人可以委托农村集体经济组织签订征地补偿安置协议。涉及不同权利主体的，征地补偿安置协议中应当明确各权利主体利益，并附各权利主体签名、盖章或者委托书。征地补偿安置协议应当对交付土地的期限、条件、安置方式以及补偿费用的支付期限等进行约定。

征地补偿安置协议签订期限内，个别确实难以达成协议的，县（区）人民政府应当在申请征收土地时如实说明，并做好风险化解工作。

第十九条　【征地公告】征收土地申请经依法批准后，县（区）人民政府应当在收到批准文件之日起十五个工作日内，在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内发布征地公告并组织实施，公告期不少于十个工作日，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。公告内容应当包括：

（一）征地批准机关、文号、时间、用途和征收范围；

（二）征地补偿安置方案；

（三）征收土地补偿费用以及社会保障等费用的支付方式和期限等；

（四）其他需要公告的内容。

第二十条 【信息公开】征收农民集体所有的土地，市、县（区）人民政府、自然资源主管部门应当采取措施，坚持谁制作谁公开原则，公开征地补偿安置和批准信息，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。

县（区）人民政府、自然资源主管部门应当依法在政府和部门网站发布征地预公告、征地补偿安置方案公告、征地公告，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。

县（区）自然资源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，必要时可以采用邀请公证机构现场公证等形式进行记录。

第二十一条 【信息公开查询和监督】对征地预公告、征地补偿安置方案公告和征地公告的查询或者公告实施中涉及问题的举报，由自然资源主管部门负责处理并接受社会监督。

未依法进行征地预公告、征地补偿安置方案公告和征地公告的，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　【征地补偿保障】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，依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、青苗和其他地上附着物等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，妥善安置被征地农民的生产生活。

第二十三条 【征地补偿安置费用标准】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费、青苗及其他地上附着物补偿费，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的征地区片综合地价核算。区片综合地价、农村村民住宅、青苗及其他地上附着物等补偿费用标准由自然资源部门负责编制，按规定报有权批准的人民政府批准并公布实施。

区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。

第二十四条 【征地补偿预存制度】 征地补偿安置费用实行预存制度。县（区）应设立征地预存款账户，申请征收土地的县（区）人民政府在上报有批准权的人民政府审批前，应当将测算的土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿费、青苗及其他地上附着物补偿费等费用足额预存至征地预存款账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户，并保证专款专用。

第二十五条　【征地补偿争议处理】对个别未达成征地补偿安置协议的，由县（区）人民政府组织协调；协调不成的，由县（区）人民政府在征收土地公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

补偿安置决定应包括征收单位和被征收单位的基本情况，争议的主要事实和理由、补偿安置的内容、补偿决定的依据及理由、交地期限，以及被征收单位不服补偿安置决定申请行政复议和提起行政诉讼的权利等内容。

第二十六条　【征地补偿费用支付】县（区）人民政府应当在征收土地公告期满之日起三个月内，足额支付土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿费、青苗及其他地上附着物补偿费，并落实被征地农民的社会保障费用。对个别未达成征地补偿安置协议的，支付征收土地补偿费用的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算。

征地补偿安置费用未按照规定足额支付到位或者公证提存的，不得强行征收、占用被征收土地。

第二十七条　【留用地安排】征收农民集体所有的土地，除依法支付征地补偿安置费用外，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10%至15%安排留用地给被征地的农村集体经济组织。

具体安排方式如下：

（一）征收土地规划用途为工业、商业、住宅等经营性用途的，按实际征收面积的10%实地安排留用地，采取以货币补偿方式落实留用地的，按实际征收面积的15%折算货币补偿。

（二）征收土地符合公共利益情况属于《土地管理法》第四十五条第（一）至（四）项的，按实际征收面积的15%折算货币补偿，具体情形如下：

1.军事和外交需要用地的；

2.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地的；

3.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地的；

4.由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的。

（三）被征收农村集体经济组织所属范围内，没有符合国土空间规划可供选址安排作为留用地的，按实际征收面积的15%折算货币补偿。

（四）以折算货币方式补偿留用地的，折算标准不得低于折算时被征收土地所在地的工业用地级别基准地价。

第二十八条　【留用地报批】留用地安置面积为规划建设用地面积，包含道路，绿化等公共配套用地面积，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。留用地报批完成后，由县（区）负责办理留用地供地手续。

所涉及的农村集体经济组织需安排的留用地面积均少于3亩的，经被征地农村集体经济组织同意，并出具同意延后与其他留用地累计合并安排的书面意见后，可延后与其他留用地累计合并安排，但延后期限原则不得超过1年。

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。

第二十九条　【留用地征收】留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体组织集体土地的，依法征收为国有土地，并可由市、县（区）人民政府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建设用地。

确因公共利益需要征收留用地的，自然资源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。

第三十条 【留用地集中安置】县（区）人民政府可以在本辖区划定多个留用地集中安置区，对留用地进行集中安置，鼓励集体经济组织将留用地参与园区建设。

留用地集中安置规定由县（区）人民政府研究制定。

第三十一条　【留用地经营】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。

第三十二条　【土地补偿和安置补助对象】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，保障被征地农民的居住权。可以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，鼓励以建设农民公寓方式保障户有所居。

第三十三条　【社会保障】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并落实被征地农民的养老保障权益。市、县（区）人民政府应当向被征地的有培训意愿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。

第三十四条　【土地权证缴销】县（区）人民政府足额支付征地补偿安置费、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，向不动产登记机构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。

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、变更登记的，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的文件办理注销、变更登记，将注销、变更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。

第三十五条　【征地奖励】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。

第三十六条　【征地补偿监督】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。

第四章　法律责任

第三十七条　【强制执行】被征收土地所有权人、使用权人已依法获得补偿、安置，未按照征地补偿协议交出土地，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由县（区）人民政府作出责令交出土地的决定；被征收土地所有权人、使用权人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，仍拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第三十八条　【妨碍公务责任】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。

第三十九条　【部门法律责任】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。

第四十条　【渎职追究】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

第四十一条　【参照适用】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。

第四十二条　【实施细化】市、县（区）人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第四十三条　【施行时间】本条例自 年 月 日起施行，《汕头经济特区征地补偿条例》同时废止。