汕头经济特区征地管理条例

（2025年7月2日汕头市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）

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　为加强土地征收管理，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，促进经济社会高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》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　特区范围内为了公共利益的需要，将农民集体所有的土地征为国家所有并进行补偿安置的工作，适用本条例。

第三条　土地征收工作应当遵循合法、合理、公平、公开、公正的原则，兼顾国家、集体和个人的利益，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

第四条　市人民政府统筹领导特区土地征收工作。区（县）人民政府负责组织实施本行政区域内的土地征收工作。

市自然资源主管部门负责特区土地征收的指导、监督和管理工作，组织实施本条例。区（县）自然资源主管部门负责本行政区域内土地征收和管理的具体工作。

发展改革、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、公安、民政、交通运输、水务、审计、市场监管、税务等部门按照各自职责承担土地征收的相关工作。

第五条　市人民政府可以根据特区土地征收工作的实际，对市和区（含经济功能区）在征地管理体制方面作出特别规定。

市、区（县）人民政府可以根据工作需要，指定土地储备机构、镇人民政府（街道办事处）或者相关产业园区管理机构协助开展土地征收有关事务性工作。

第六条　拟征收土地的所有权人、使用权人，以及其他相关权利人应当服从国家征地的需要，支持、配合土地征收工作。

涉及土地征收以及补偿费的使用和分配，相关农村集体经济组织或者村（居）民委员会应当依法履行集体表决程序。

第二章　征地程序

第七条　为了公共利益的需要征收土地的，区（县）人民政府应当依法组织完成征收土地预公告、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前期工作后，方可提出征收土地申请。

涉及成片开发建设需要征收土地的，区（县）人民政府应当按照国家、省的规定编制土地征收成片开发方案；涉及跨区（县）的土地征收成片开发方案，由市人民政府组织编制，其中成片开发方案涉及经济功能区管辖范围的应征求相关经济功能区管委会的意见。

第八条　区（县）人民政府发布征收土地预公告、征地补偿安置公告、征收土地公告，应当按照下列规定采取书面张贴和网络公开的方式发布，并可同时采取信息推送、上户送达等其他有利于社会公众知晓的方式：

（一）书面张贴。在拟征收土地所在的镇（街道）、村（社区）、村民小组范围内发布。其中，征收镇（街道）农民集体土地的，在镇人民政府（街道办事处）公示栏或者所在办公地点张贴公告；征收村（社区）集体土地的，在所在的镇人民政府（街道办事处）、村（社区）公示栏或者所在办公地点张贴公告；征收村民小组集体土地的，在所在的镇人民政府（街道办事处）、村（社区）、村民小组公示栏或者所在办公地点张贴公告，村民小组无固定办公场所的，可在该村民小组内村民聚居地的明显位置张贴公告。张贴情况应当通过拍照、录像、公证等方式留存记录，组织张贴公告的工作人员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；

（二）网络公开。通过政府门户网站和自然资源主管部门网站、政务新媒体公开发布。发布情况通过下载、打印等方式予以留存。

第九条　征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、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等内容。预公告时间不少于十个工作日。

自征收土地预公告发布之日起，在拟征收土地上改变土地利用现状，抢栽或者抢种青苗、林木和其他经济作物，新增鱼塘、放养物，抢建房屋或者其他地上附着物的，一律不予补偿。

征地预公告自发布之日起计算，有效期为一年；有效期届满需延长期限的，应当发布延期公告，延长期限不得超过一年。征地补偿安置方案一经公告，征地预公告自行失效。

第十条　自征地预公告发布之日起，有关行政管理部门暂停在拟征收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）办理与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。

本条第一款规定的暂停办理事项，由自然资源主管部门在发布征地预公告时同步书面告知有关行政管理部门。

征地预公告有效期届满且未按规定延长期限的、征地预公告延长期限届满尚未发布征地补偿安置方案的或者对拟征收土地的土地现状调查及结果确认已经完成的，自然资源主管部门应当书面告知有关行政管理部门，有关行政管理部门应当及时恢复办理本条第一款所列事项。

第十一条　征地预公告发布后，区（县）人民政府应当组织自然资源等有关部门以及镇人民政府（街道办事处）开展土地现状调查，查明拟征收土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况；涉及生产经营活动搬迁的，应当查明生产经营以及设施设备等情况，必要时可向公证机构申请进行公证。调查结果应当由拟征收土地的所有权人、使用权人、地上附着物和青苗的所有权人签名或者盖章确认。相关权利人不能到场的，可以书面委托他人进行确认；以委托方式确认的，应当查验并留存相关证据。

对相关权利人经通知未到场且未书面委托他人确认，或者经协商拒不确认的，负责实施征地的部门或者镇人民政府（街道办事处）应当在调查结果中注明原因，由两名以上见证人在场见证、采取公证方式留存记录，并将调查结果在本条例第八条第一项规定的范围内张贴公示，公示时间不少于十个工作日。无法通知到相关权利人的，应当将调查结果通过报纸、网站或政务新媒体等途径公示，并进行证据保全。公示期间有异议的，应当及时核查处理。

第十二条　社会稳定风险评估由区（县）人民政府组织相关部门或者委托第三方机构开展，针对拟征收土地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，充分听取其意见。

评估报告应当作为土地征收决策的重要依据。

第十三条　区（县）人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查，组织自然资源、财政、人力资源社会保障、农业农村等部门依法拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障、留用地安置方式、选址位置和面积等内容。

第十四条　依法拟定的征地补偿安置方案，由区（县）人民政府按照本条例第八条规定的方式进行公告，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告内容应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、不办理补偿登记的后果、申请听证的权利和程序以及异议反馈渠道等内容。

征地补偿安置公告期满，过半数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者区（县）人民政府认为确有必要的，区（县）人民政府应当组织召开听证会。方案需要修改的，修改后应当按照原公告发布方式重新公告，并重新载明办理补偿登记期限，公告时间不少于十个工作日；方案无需修改的，应当公布不修改的理由。

第十五条　拟征收土地的所有权人、使用权人、地上附着物和青苗的所有权人应当在征地补偿安置公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证书或者不动产登记证明、土地承包经营合同等有效证明材料、青苗及地上附着物权属依据材料到指定地点办理补偿登记。在补偿登记办理过程中，负责实施征地的部门或者镇人民政府（街道办事处）可以向公证机构申请办理现场公证。

规定期限内未办理补偿登记的，征地补偿安置依据经确认或者公示的土地现状调查结果确定。

第十六条　征地补偿安置方案依法确定后，区（县）人民政府应当组织测算并落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用（以下统称征收土地补偿费用），以及被征地农民社会保障费用，并组织有关部门或者镇人民政府（街道办事处）与拟征收土地的所有权人、使用权人、地上附着物和青苗的所有权人依法签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议涉及不同权利主体的，应当明确各权利主体利益，并附各权利主体签名或者盖章。征地补偿安置协议应当对交付土地的期限、条件、安置方式以及征收土地补偿费用支付期限等进行约定。

拟征收土地的所有权人、使用权人、地上附着物和青苗的所有权人不能到场签订征地补偿安置协议的，可以书面委托他人代为签订。采取委托方式签订的，负责实施征地的部门或者镇人民政府（街道办事处）应当查验并留存相关证据。

征地补偿安置协议签订期限内，个别确实难以达成协议的，区（县）人民政府应当在申请征收土地时如实说明，提出处置意见并组织有关部门和镇人民政府（街道办事处）做好风险化解工作。

被征地农村集体经济组织的安置人口数量以开展土地现状调查前一日在册人口数为准。

第十七条　征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用实行预存制度。申请征收土地的区（县）人民政府在征收土地申请报批前，应当将经测算的征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用足额预存至专门账户，并保证专款专用。其中，征收土地补偿费用应当足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，被征地农民社会保障费用应当足额预存至收缴被征地农民养老保障资金过渡户；未足额预存的，不得批准征收土地。

第十八条　征收土地申请经依法批准后，区（县）人民政府应当在收到批准文件之日起十五个工作日内，按照本条例第八条规定的方式发布征收土地公告，并采取拍照、录像、公证等方式留存记录。公告期不少于十个工作日。公告应当包括下列内容：

（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被征地农民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。

第十九条　对个别未达成征地补偿安置协议的，由区（县）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依法作出征地补偿安置决定并送达。

征地补偿安置决定应当明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障以及交地期限等内容，并同时载明争议的主要事实和理由、补偿安置决定的依据、理由以及救济途径等。

第二十条　征收土地公告期满之日起三个月内，区（县）人民政府应当组织有关部门或者镇人民政府（街道办事处）根据征地补偿安置协议将土地补偿费、安置补助费，直接支付给被征收土地的所有权人；将农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，实名支付给其所有权人；将被征地农民社会保障费用落实到被征地农民个人。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。

相关权利人不履行征地补偿安置协议或者不服征地补偿安置决定，拒绝接受补偿安置的，负责实施征地的部门或者镇人民政府（街道办事处）应当将相关补偿费用向公证机构申请办理提存公证。

所有权人存在争议的，在调解、仲裁或者诉讼明确具体权益分配前，负责实施征地的部门或者镇人民政府（街道办事处）应当将相关补偿费用向公证机构申请办理提存公证。

征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用等未按照规定足额支付到位或者提存公证的，不得强行征收、占用被征收土地。

第二十一条　区（县）人民政府足额支付征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用、实际履行安置义务后三十日内，被征收土地的所有权人、使用权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相关不动产凭证的注销、变更登记。未在约定时限内申请办理注销、变更登记的，不动产登记机构可以根据区（县）人民政府的要求，依据司法机关或者行政机关提供的发生法律效力的文件直接办理注销、变更登记。

在补偿登记和征地补偿安置协议签订阶段已足额预付相关补偿费用且征收土地申请已获批准，区（县）人民政府可以同步组织被征收土地的所有权人、使用权人办理产权注销、变更登记。

第二十二条　对征地预公告、征地补偿安置公告和征收土地公告的查询或者公告实施中涉及问题的举报，由市自然资源主管部门负责处理并接受社会监督，对涉嫌违纪违法的要及时移送纪委监委处理。

第三章　补偿安置

第二十三条　市、区（县）人民政府应当加强对征收土地补偿费用核算、支付的监督管理，确保及时足额支付各项补偿费用，落实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。

第二十四条　征收土地补偿费用中的土地补偿费和安置补助费标准按照经依法批准并公布实施的区片综合地价确定。农村村民住宅、其他地上附着物和青苗补偿费标准按照经依法批准并公布实施的农村村民住宅、其他地上附着物和青苗补偿标准确定，但不得低于省人民政府确定的最低补偿标准。

对于其他地上附着物和青苗补偿标准中未列举的其他补偿项目或有特殊情形的补偿，由征地双方协商解决；协商不成的，应通过公开方式，委托具备资质的评估机构，通过评估确定补偿。

第二十五条　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。

在征地过程中，因征地造成的不具备独立种养条件、形状不规则、确实难以利用或者无法利用的零星夹心地、边角地、撂荒地、插花地，经区（县）人民政府同意，可以参照征地补偿标准予以货币补偿。

涉及对当地发展具有重大影响的下列国家、省和市重大项目需要征收土地的，经市人民政府同意，可以根据实际情况适当提高对农村集体经济组织的征地补偿标准：

（一）能源、交通、水利、通信、邮政等重大基础设施项目；

（二）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、优抚安置、英烈保护等重大公共事业项目。

第二十六条　征收土地涉及农村村民住宅的，区（县）人民政府应当在尊重农村村民意愿的前提下，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、产权调换或者货币补偿等方式给予被征收人公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

对采取重新安排宅基地建房、提供安置房或产权调换方式安置的，应当约定过渡期，过渡期原则上不超过二年。在过渡期限内，被征地农民自行安排临时住处的，区（县）人民政府应当支付临时安置补助费。

重新安排宅基地建房的，应当对其住宅按规定标准给予补偿。不重新安排宅基地建房，采用货币补偿方式的，应当评估其宅基地价值，连同住宅一并给予补偿。

采取提供安置房或产权调换的，农村村民住宅权利人和区（县）人民政府应当结清货币补偿金额与安置房、产权调换的房屋价值的差价。

征收土地涉及企业合法生产经营的房屋等地上附着物的，对因征收造成的企业搬迁、停产停业损失应当参照国有土地上房屋征收的停产停业损失补偿标准予以补偿。

第二十七条　对因重大疾病、丧失劳动能力或者家庭生活特别困难，在征地期间确有搬迁困难的，区（县）人民政府可以结合当地实际通过制定搬迁困难补助标准给予补助；接受搬迁困难补助人员名单应当在本农村集体经济组织范围内公示。

第二十八条　征收农民集体所有的土地，除依法支付征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用外，区（县）人民政府按实际征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货币补偿形式同步兑现。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。留用地选址可在被征地农村集体经济组织所属土地范围内安排，也可由区（县）人民政府统筹集中安置。各类开发区（产业园区）涉及征收农村集体土地的，鼓励留用地在其规划范围内选址。

因国土空间规划等原因难以落实留用地选址或者被征地的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，可不安排留用地，采取折算货币补偿。留用地折算货币补偿标准不得低于征地时所在地对应的国有建设用地使用权工业用地基准地价。

折算成货币补偿的，应当将不安排留用地和折算货币补偿的情况在用地报批材料书面请示及征收土地方案中予以说明，货币补偿款项应当与实际征收土地的征地补偿费用同步兑现给被征地农村集体经济组织。

第二十九条　留用地应当依法转为建设用地。留用地办理转为建设用地或征收土地手续的费用，纳入征地成本。

城镇开发边界范围外的，原则上保留集体土地性质，由区（县）人民政府依法办理建设用地手续。

城镇开发边界范围内的，或者涉及占用其他农村集体组织土地的，原则上由区（县）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。

第三十条　农村集体经济组织应当按照建设用地规划批准文件、国有土地划拨决定书的规定对留用地进行开发建设。

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经营性物业，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。

第三十一条　对有长期稳定收益的项目用地，在农村集体经济组织及其成员自愿的前提下，鼓励以征收土地补偿费用入股或者以留用地使用权作价入股，作为被征收土地划拨或者出让的条件，并通过合同约定以优先股的方式获取收益。

第三十二条　市、区（县）人民政府应当按照国家和省的征地社保政策规定，足额筹集被征地农民的社会保障资金并组织做好补贴对象确定和补贴发放工作，确保符合条件的被征地农民享有征地社保费补贴。

市、区（县）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。

第三十三条　征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用管理、使用、分配，应当按照有关法律、法规的规定执行，并依法向农村集体经济组织成员公布，接受监督。农村集体经济组织成员对补偿费使用情况提出询问的，农村集体经济组织应当及时答复。

区（县）农业农村部门、财政部门应当督促指导农村集体经济组织结合发展实际，按照规定制定征收土地补偿费分配使用方案并公布实施。

任何单位和个人不得贪污、挪用、侵占、私分、截留、拖欠或者违规使用征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用。

第四章　法律责任

第三十四条　有关单位和个人阻挠或者妨碍土地征收工作，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条　区（县）人民政府已按照征地补偿安置协议足额支付或者提存公证征收土地补偿费用，并落实被征地农民社会保障费用的，被征收土地的所有权人、使用权人、地上附着物和青苗的所有权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由区（县）人民政府作出责令交出土地的决定；仍拒不交出土地的，由区（县）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十六条　有关机关及其工作人员在土地征收过程中有下列情形之一的，由其上一级机关责令改正；情节严重的，对负有责任的主管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）未依法履行信息公开义务的；

（二）未依程序开展征地工作的；

（三）未按规定批准征地的；

（四）未将征收土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；

（五）不履行征地补偿安置协议中的相关承诺和保障的；

（六）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

第三十七条　贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠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，追回有关款项，限期退还违法所得；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章　附　　则

第三十八条　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。

第三十九条　市、区（县）人民政府可以根据本条例制定有关实施办法。

第四十条　本条例自2025年9月1日起施行，《汕头经济特区征地补偿条例》同时废止。