深圳市征用土地与收回土地使用权条例

（1999年5月6日深圳市第二届人大常委会第三十二

次会议通过）

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 征用土地

第四章 收回土地使用权

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范征用土地和收回土地使用权行为，保障土地资源的合理利用和城市规划的顺利实施，根据法律、行政法规的基本原则，结合深圳实际，制定本条例。

第二条 本条例所称征用土地，是指为了公共利益或实施城市规划，依法征用农民集体所有土地。

本条例所称收回土地使用权，是指根据本条例及其他法律、法规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，收回国有土地的使用权。

第三条 深圳市人民政府（以下简称市政府）土地管理部门是征用土地和收回土地使用权的主管部门（以下简称主管部门），负责征用土地与收回土地使用权工作。主管部门的派出机构（以下简称派出机构）在主管部门的领导下负责所在区域内的征用土地与收回土地使用权工作。

主管部门或其派出机构征用土地和收回土地使用权，可以委托有关单位办理补偿、安置等方面的具体事务。

主管部门或其派出机构的工作人员或其委托单位的人员可根据征用土地和收回土地使用权工作的需要，进入有关土地及地上的建筑物、附着物。

第四条 征用土地和收回土地使用权应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。

当事人包括被征用土地单位和被收回土地使用权的单位和个人。

第五条 各有关部门、区人民政府和基层组织应按照各自职责，协助和配合主管部门或其派出机构做好征用土地和收回土地使用权工作。

1. 一般规定

第六条 主管部门或其派出机构征用土地和收回土地使用权，应作出书面决定，说明征用土地或收回土地使用权的位置、范围、时间、原因、依据和就补偿、安置问题协商的联系方法以及对当事人的要求等事项，并直接送达当事人；无法直接送达的，通过《深圳特区报》或《深圳商报》刊登公告送达。刊登之日，视为公告送达之日。

主管部门或其派出机构征用土地和收回土地使用权的决定自送达之日起生效，并由房地产登记机关迳为注销有关的房地产证书。

第七条 任何单位和个人不得擅自处分已被征用的土地和收回土地使用权的土地及其地上建筑物、附着物，或者以其他形式妨碍主管部门或其派出机构对该土地进行开发建设。

自征用土地和收回土地使用权决定作出之日起，由主管部门或其派出机构通知公安部门暂停办理被征用土地和被收回土地使用权的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。

第八条 当事人在征用土地和收回土地使用权书面决定送达后，不得就被征用土地和被收回土地使用权的土地进行下列行为：

（一）在土地上新建、改建、扩建和装修建筑物、附着物或者从事旨在增加补偿金额或提高安置标准的种植和养殖等活动；

（二）以有关的土地权益和地上建筑物、附着物进行转让、抵押；

（三）对土地上的房屋设立或变更租赁关系。

第九条 征用土地和收回土地使用权需给予补偿、安置的，主管部门或其派出机构应在征用土地和收回土地使用权决定送达之日起50日内，就补偿、安置事宜与当事人进行协商。

超过前款规定的期限，未能与当事人达成补偿、安置协议，或者当事人不履行补偿、安置协议的，主管部门或其派出机构应当在30日内作出征用土地或收回土地使用权的补偿安置决定。

第十条 被征用土地和被收回土地使用权的土地有下列情形之一的，不予补偿：

（一）违法建筑；

（二）违反本条例第八条规定；

（三）无偿收回土地使用权；

（四）违反其他法律、法规的规定。

第十一条 当事人与主管部门或其派出机构不能就迁出被征用土地或被收回土地使用权的土地的具体时间达成一致时，主管部门或其派出机构可以作出限期迁出决定。逾期不迁出的，由主管部门或其派出机构强制迁出，或申请人民法院强制迁出。

第十二条 主管部门或其派出机构征用土地和收回土地使用权，当事人在规定期限内未领取补偿费的，由主管部门或其派出机构免患保存。

第十三条 当事人对主管部门或其派出机构作出征用、收回决定或者补偿安置决定和限期迁出决定不服的，可以在接到主管部门或派出机构征用与收回决定或者《征用土地补偿安置决定书》、《收回土地使用权补偿安置决定书》、《限期迁出决定书》之日起十五日内申请行政复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内，向人民法院起诉。

当事人也可以在接到主管部门或派出机构作出的征用、收回决定或<征用土地补偿安置决定书》、《收回土地补偿安置决定书》、《限期迁出决定书》之日起十五日内直接向人民法院起诉。

复议和诉讼期间，不停止征用土地、收回土地使用权、补偿、安置等行政行为的执行。

1. 征用土地

第十四条 征用土地应根据社会经济发展的需要和城詈未罢规划，按照土地开发供应计划的安排，实行有计划征用。征用的土地应按照建设项目用地的实际需要进行开发和使用，不得撂荒闲置。

征用土地，应当按照国家土地管理法规定的程序履行批准手续。

第十五条 征用土地，由主管部门或其派出机构统一办理，其他单位、组织、团体或个人均不得以任何形式征用集体所有的土地。

第十六条 主管部门或其派出机构按照下列程序实施征地：

（一）根据建设需要和城市规划的要求，确定征地方案；征地方案应包括征地位置和面积、征地补偿费的数额、征地工作的进度等内容；

（二）制作征地范围图，组织调查勘测，确认土地权属及利用状况；

（三）按照本条例第六条的规定送达《征地决定书》，自《征地决定书》送达之日起，征地范围内的土地即转为国有；

（四）与当事人协商征地补偿和安置方案，签订协议；

（五）达不成补偿安置协议的，根据本条例第九条规定，作出补偿安置决定；

（六）执行征地补偿安置协议或征地补偿安置决定。

第十七条 征用土地，应根据有关法律、法规的规定向当事人支付征地补偿费，核减农业税。

第十八条 征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政府综合土地类别、使用现状、产值等因素确定。

第十九条 被征地单位与第三人对被征土地的使用存在合同关系并涉及补偿的，由被征地单位与第三人协商解决。

第二十条 被征地单位应在深圳市金融机构设专户存储征地补偿费。

主管部门或其派出机构应按征地补偿安置协议约定的期限或《征地补偿安置决定书》规定的期限将征地补偿费汇入被征地单位开设的征地补偿费专户。

第二十一条 被征用土地上属于个人所有的青苗、建筑物及附着物的补偿费由被征地单位负责付给本人。其余的征地补偿费由被征地单位集中统一管理使用，用于发展生产。其中安置补助费可安排一定比例资金，分别划给自谋职业者作为就业补助和不能就业人员作为生活补贴。

第二十二条 土地被征用后，当事人原负担的农业税由有关部门凭主管部门或派出机构的《征地决定书》按规定给予减免。

第二十三条 征地补偿安置有关政策的落实，由主管部门、派出机构会同区人民政府有关部门进行指导和检查监督。当事人对征地补偿费的管理使用以及收益的分配，劳动就业与安排，由区人民政府组织有关部门进行指导和检查监督。

1. 收回土地使用权

第一节 收回土地使用权的范围

第二十四条 土地使用者违反《土地使用权出让合同》须收回土地使用权的，由主管部门或其派出机构按照合同约定的条件或根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》的规定收回土地使用权。主管部门或其派出机构收回土地使用权的决定生效后，有权强制接管和实际占用有关的土地和地上建筑物、附着物，并可根据具体情况予以处分。

第二十五条 土地使用权年期届满，土地使用者未按《深圳经济特区土地使用权出让条例》规定申请继续使用，或者主管部门或其派出机构不同意继续使用的，无偿收回土地使用权。

第二十六条 作为土地使用者的自然人死亡而无量合法承继者的，由主管部门或其派出机构无偿收回土地使用权。

第二十七条 下列情形之一，主管部门在年期届满前可以收回有偿出让的土地使用权：

（一）根据公共利益的需要而使用土地的；

（二）公路、铁路、机场等经核准报废的；

（三）作为土地使用者的法人或其他组织被依法撤销的；

（四）为实施城市规划进行旧城区改建需要使用土地的。

第二十八条 园实施城市规划需要，主管部门或其派出机构可以收回行政划拨的土地使用权。

第二十九条 人民法院依法作出的没收土地使用权的判决、裁定生效的，视为收回土地使用权。依前款规定没收土地使用权的土地，应交主管部门、派出机构管理。

第三十条 收回土地使用权的时间：

（一）本条例第二十五条规定的情形，收回土地使用权的时间为土地使用权年期届满之日；

（二）本条例第二十九条规定的情形，没收土地使用权的判决、裁定生效之日视为收回土地使用权的时间；

（三）除本条第（一）、第（二）项规定的情形外，土地使用权于收回土地使用权的决定送达之日起收回；

1. 收回土地使用权的补偿安置

第三十一条 收回土地使用权补偿安置协议应规定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、违约责任和其他需要订立的条款。补偿安置协议应按本条例规定和市政府规定的标准进行协商订立。

当事人要求评估的，由主管部门或其派出机构委托物业估价机构进行评估。

第三十二条 收回土地使用权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形式。

第三十三条 下列情形，采取产权调换方式补偿：

（一）按照本条例第二十七条第（一）、第（四）项规定提前收回未满年期的土地使用权，当事人要求以产权调换方式补偿的，被收回土地使用权的土地上无建筑物的除外；

（二）收回已建住宅的行政划拨用地的土地使用权，当事人要求以产权调换方式补偿的；

（三）市政府确定的其他情形。

第三十四条 采取产权调换的，由主管部门或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。

第三十五条 下列情形，采取作价补偿方式：

（一）收回土地使用权，当事人同意以现金补偿的；

（二）收回土地使用权，土地上没有建筑物的；

（三）按照本条例第二十七条第（三）项规定收回年期未满的土地使用权的；

（四）收回行政划拨的非住宅用地的土地使用权的；

（五）超过本条例第九条规定的补偿安置协商期限，主管部门或派出机构决定以现金补偿的；

（六）市政府规定的其他情形。

第三十六条 收回有偿受让用地的土地使用权，采取作价补偿的，应对未满年期部分的土地使用权和地上建筑物、附着物给予补偿。未满年期部分的土地使用权的作价补偿金额参照收回土地使用权时的评估价格计算；减免地价的，减免部份应予扣除。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。

收回行政划拨用地，采取作价补偿的，只对土地上建筑物、附着物进行补偿，补偿计算方法按上款规定办理。

第三十七条 按本条例规定，用房地产进行补偿的，以统建房屋方式进行安置。

第三十八条 因微利商品房、福利商品房用地的土地使用权被收回而受影响的，由市、区住宅部门按有关规定给予安置。

第三十九条 对应当以产权调换方式补偿而暂时无法补偿的，应对受影响的土地使用者妥善合理地安置临时居所，由此产生的费用由主管部门或其派出机构支付。土地使用者自行安排临时居所的，主管部门或其派出机构应支付临时安置补助费。

第四十条 根据本条例第三十九条规定安置临时居所的，在主管部门或派出机构按安置补偿协议履行完毕后，土地使用者必须退出临时居所。

由于非当事人的原因，超过过渡期限无法实现产权调换的，加倍发给临时安置补助费。

第四十一条 依本条例第二十七条第（三）项和第二十八条的规定收回土地使用权而产生的搬迁费用，由主管部门或派出机构按合理的支出付给土地使用者。

第四十二条 收回有产权纠纷的土地使用权，可由主管部门或派出机构先行决定补偿安置方案。主管部门或派出机构应当对被收回的土地使用权及地上建筑物作勘察记录，并向公证机关办理证据保全。

第四十三条 被收回土地使用权的土地及地上建筑物设有抵押权的，主管部门或其派出机构应在收回土地使用权的同时通知抵押权人和抵押人。抵押权入和抵押人应重新签订抵押协议或直接由抵押人清偿债务。抵押权人和抵押人达不成抵押协议或抵押人未清偿债务的，抵押权人有权终止抵押关系所涉及的主债权债务关系。抵押关系的解除或变更不影响土地使用权的收回。

被收回土地使用权的土地及地上建筑物设有抵押权，实行作价补偿的，由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。

第四十四条 因收回土地使用权造成停产、停业引起经济损失的，主管部门或派出机构应给予补偿，但无偿收回土地使用权的除外。

第四十五条 在本条例第二十七条第（三）款规定的情形下，由主管部门或派出机构将补偿安置费付给被撤销的用地单位的清算组织或产权单位。

第四十六条 主管部门或其派出机构收回土地使用权补偿房地产，当事人在规定期限内不办理交接手续的，该房地严由主管部门或其派出机构代管。

1. 收回临时用地

第四十七条 经主管部门或派出机构批准临时租用的国有土地，有下列情形之一的，主管部门或派出机构可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，须收回临时用地的。

拒不交还临时用地的，视为非法占用土地，其地上建筑物视为非法建筑，由主管部门或派出机构依照《深圳经济特区规划土地监察条例》的规定强制收回。

第四十八条 临时用地的使用期限届满前，因实施城市规划需要，主管部门、派出机构可以提前收回临时用地。

依前款规定收回临时用地，由主管部门或派出机构视实际使用临时用地的时间给予适当补偿。

1. 法律责任

第四十九条 主管部门或其派出机构收回临时用地的决定生效后，有权强制接管和实际占用有关的土地和地上建筑物、附着物，并可根据具体情况予以处分。

第五十条 无权征用土地而非法征用土地的，按非法占地处理，由主管部门或其派出机构和行政监察部门追究行政责任．构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。因非法批准征用土地而造成的经济损失，由非法批准的单位或者个人给予赔偿。

第五十一条 违反本条例第十五条的规定，擅自与农村集体经济组织或其成员签订的有关征地文书，一律无效；在非法取得集体所有的土地上进行开发建设的，以非法转让土地处理。

第五十二条 当事人违反本条例第八条、第十一条和第四十条第一款规定的，由主管部门或其派出机构责令停止非法行为，没收非法所得，并可处以十万元以下的罚款。

第五十三条 依本条例规定，受委托办理征用土地和收回土地使用权的补偿安置具体事宜，有下列情形之一的，由主管部门、派出机构责令停止非法行为，追缴其非法所得，并可处以十万元以下的罚款：

（一）超越主管部门或其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。

第五十四条 占用、克扣、截留、挪用、私分有关的安置补偿费用的，由主管部门、派出机构责令退赔。对有关当事人由所在单位或者行政监察部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十五条 当事人对主管部门或派出机构作出的行政处罚决定不服的，可以在接到主管部门或其派出机构处罚决定书之日起十五日内申请行政复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。

第五十六条 当事人也可以在接到主管部门或派出机构行政处罚决定书之日起十五日内直接向人民法院起诉。逾期不申请复议，不起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十七条 威胁、恐吓、辱骂、殴打主管部门、派出机构的工作人员或其授权的人员，阻挠征用土地和收回土地使用权的，由公安机关依法处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十八条 主管部门、派出机构的工作人员或其授权的人员在征用土地和收回土地使用权工作中玩忽职守、溢用职权、徇私舞弊的，由行政监察部门或所在单位作出行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第五十九条 本条例涉及征用土地、收回土地使用权的各种安置补偿费、补助费的具体标准由市政府根据本条例制定。

第六十条 本条例实施前主管部门或其派出机构已同当事人签订了与征用土地及收回土地使用权有关协议的，按原协议执行。

第六十—条 本条例自1999年7月1日起实施。