

关于征（转）地安置补偿和土地置换的若干规定

(征求意见稿)

第一条【目的和宗旨】

为进一步规范征（转）地安置补偿和土地置换，解决征（转）地历史遗留问题，完善安置补偿措施，明确处理标准，加强监督管理，依据有关法律、法规及政策，制订本规定。

第二条【适用范围】

本规定适用于本市行政区域内的征（转）地安置补偿及土地置换。

本规定所称征（转）地安置补偿，是指为解决征（转）地历史遗留问题给予原农村集体经济组织及其继受单位（以下简称原村集体）的土地安置和货币补偿。

本规定所称土地置换，是指因公共利益或规划实施的需要收回国有土地使用权而给予土地权利人的用地置换。

第三条【基本原则】

征（转）地安置补偿和土地置换应当严格执行国家土地管理制度，促进土地资源的节约集约利用和有效保护；应当依法与城市更新、土地整备利益统筹等统筹处理，推进城市空间和功能的优化布局；应当坚持以等价值补偿为基本原则，实现政府、集体和权利人共享城市发展的利益。

第四条【本规定实施前土地安置的适用条件】

本规定实施前，征（转）地历史遗留问题符合以下条件之一的，可以按照本规定进行土地安置：

（一）由土地主管部门签订征（转）地补偿协议，确定安排征地返还用地但尚未落实的；

（二）市政府以会议纪要形式确定安排征地返还用地但尚未落实的；

（三）在《深圳市人民政府关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法〉的通知》（深府〔2004〕102号）实施前（即2004年6月26日前），原特区外区政府以会议纪要形式确定安排征地返还用地但尚未落实的；

（四）根据市、区政府批复，相关单位在《中华人民共和国土地管理法》修订实施之日前（即1999年1月1日前），代政府统征土地，并以补偿协议形式确定安排征地返还用地但尚未落实的。

第五条【本规定实施后土地补偿费的标准及土地安置的适用条件】

本规定实施后，因公共利益或规划实施等原因，需要完善征（转）地补偿手续的用地，土地补偿费标准参照原村集体所在区域的2013年工业用地基准地价的100%进行修正；经市政府同意，可以按照本规定进行土地安置。

第六条【用地类型】

按照本规定进行土地安置的，用地类型为征地返还用地，用地管理根据我市关于征地返还用地的相关政策执行。

第七条【征地返还用地规模及用途确定】

本规定实施前，会议纪要、补偿协议确定安排征地返还用地的，征地返还用地的规模和用途按照会议纪要、补偿协议明确的规模和用途确定，但原特区外区政府会议纪要以及相关单位根据市、区政府批复签订的补偿协议明确安排征地返还用地面积超过所征土地面积 5%的，征地返还用地规模按照所征土地面积的 5%确定。

会议纪要、补偿协议明确征地返还用地用途为工商发展用地、发展备用地或按照规划实施等未明确具体用途的，按照已确定征地返还用地规模明确为工业用途或按照 65%换算为居住用途；会议纪要、补偿协议明确征地返还用地为工业用途的，可以按照已确定征地返还用地规模的 30%换算为居住用途。

本规定实施后，采取土地安置方式解决原村集体征（转）地历史遗留问题的，征地返还用地规模按照未完善征（转）地补偿手续规划建设用地面积的 5%确定。征地返还用地用途原则上为居住用途，并应当在原村集体所在区（新区）范围内安排，市政府另有安排的除外。未完善征（转）地补偿手续的用地纳入土地整备利益统筹范围的，按照土地整备利益统筹相关政策执行。

第八条 【纳入城市更新项目统筹处理】

征地返还用地应当优先纳入城市更新项目统筹处理，并另外给予 50%的用地面积作为奖励。

纳入城市更新项目统筹处理的，应当在原村集体所在区（新区）内该原村集体所在的街道或其相邻街道的范围内。

第九条 【纳入土地整备利益统筹项目统筹处理】

征地返还用地纳入土地整备利益统筹项目统筹处理的，按照我市土地整备利益统筹相关政策执行。

第十条 【货币补偿方式处理】

原村集体选择货币补偿而放弃安排征地返还用地的，货币补偿金额按照本规定评估后确定，并可以另外给予 20%的评估价值作为奖励。

第十一条 【在原村集体未完善征（转）地补偿手续或已征未完善出让手续用地上安排】

征地返还用地在原村集体社区范围内未完善征（转）地补偿手续或已征未完善出让手续用地上安排的，征地返还用地规模按照本规定第七条的规定确定。

在原村集体社区范围内未完善征（转）地补偿手续或已征未完善出让手续用地上安排商业、办公用地的，对原征地返还用地进行价值评估后，按照等价值原则确定征地返还用地规模。

第十二条 【在其他原村集体未完善征（转）地补偿手续

或已征未完善出让手续用地上安排】

原村集体经与其他原村集体或相关土地权益人协商一致，征地返还用地可以在其他原村集体未完善征（转）地补偿手续或已征未完善出让手续用地上安排。

在其他原村集体未完善征（转）地补偿手续或已征未完善出让手续用地上安排的，应当在价值评估后，按照等价值原则确定征地返还用地规模，但征地返还用地规模不得超过本规定第七条确定的规模；征地返还用地选址范围原则上不得超出原村集体所在区（新区）的范围。

第十三条【国有储备土地上安排】

征地返还用地在原村集体所在社区内的国有储备土地上安排的，按照本规定第十一条的规定执行。

征地返还用地在原村集体所在社区外的国有储备土地上安排的，按照本规定第十二条第二款的规定执行。

第十四条【价值评估规则】

征地返还用地需要进行价值评估的，评估规则如下：

（一）征地返还用地规模和用途按照本规定第七条的规定确定。

（二）开发强度按照会议纪要、补偿协议确定；会议纪要、补偿协议未明确开发强度的，居住用地按照容积率 3.2 确定，工业用地按照容积率 4.0 确定。

（三）选址范围按照会议纪要、补偿协议确定；会议纪

要、补偿协议未明确的，按照原村集体现集中居住点确定。

征地返还用地用途为工业用途，采取货币补偿方式解决的，按照已确定征地返还用地规模的 30%换算成居住用途进行评估，容积率按照 3.2 确定。

第十五条【用地规划指标的制定或调整】

按照本规定安排征地返还用地的，用地规划指标根据所在区域生效的城市规划确定；需要制定或调整征地返还用地选址区域城市规划的，应当开展规划研究，经批准后作为规划管理的依据。

第十六条【利益共享】

按照本规定安排征地返还用地的，在选址区域的城市规划允许的情况下，按照下列规定进行利益共享：

（一）会议纪要、补偿协议明确了开发强度，超出会议纪要、补偿协议明确的开发强度以上的建筑面积，60%移交政府，40%归属原村集体。

（二）会议纪要、补偿协议未明确开发强度及本规定实施后新确定的征地返还用地，在原村集体所在社区内安排的，土地用途为居住用途的，容积率 3.2 以下（含 3.2）的建筑面积归属原村集体；容积率超出 3.2 部分的建筑面积，60%移交政府，40%归属原村集体。土地用途为工业及其他产业用途的，容积率 4.0 以下（含 4.0）的建筑面积归属原村集体；容积率超出 4.0 部分的建筑面积，60%移交政府，40%

归属原村集体。土地用途为商业、办公用途的，与原征地返还用地等价值部分的建筑面积归属原村集体；超出等价值部分的建筑面积，60%移交政府，40%归属原村集体。

（三）在原村集体所在社区外安排的，与原征地返还用地等价值部分的建筑面积归属原村集体；超出等价值部分的建筑面积，60%移交政府，40%归属原村集体。

由于规划原因无法按照已确定的征地返还用地规模进行安排的，可以通过调整容积率等方式，保障原村集体的建筑面积不减少，等建筑面积以内的不进行利益共享，等建筑面积以外的，60%移交政府，40%归属原村集体。

按照本规定进行利益共享的，移交政府部分的利益共享用房优先用于土地整备安置，具体用途由辖区政府统筹安排。

第十七条【利益共享用房的建设与移交】

利益共享用房由用地单位一并建设并由辖区政府按照成本价回购，回购程序参照市政府相关政策执行。

第十八条【土地置换的适用条件】

因公共利益或规划实施等原因收回国有土地使用权，符合以下条件之一且不属于闲置土地或者闲置土地已处置完毕，经市政府或区政府同意，可以采取土地置换的方式给予补偿：

（一）收回整宗或部分有合法产权的产业用地，导致该

土地权利人无法在原地开发建设或生产经营的；

（二）收回尚未开发建设的商业、居住用地，导致无法开发的；

（三）收回城市基础设施、公共服务设施和军事设施用地，需重新建设的；

（四）法律、法规和市政府规定的其他情形。

不符合以上条件的，收回国有土地使用权应当采取货币补偿。货币补偿金额通过评估机构评估确定。

被收回土地纳入土地整备利益统筹范围的，按照土地整备利益统筹相关政策执行。

第十九条【与城市更新统筹处理】

被收回土地属于本规定第十八条第一款第（一）、（二）项情形的，可以按照等用地面积作为合法用地指标调入本街道内城市更新项目，并另外按照被收回土地面积 10%核算合法用地指标作为奖励。

第二十条【物业产权调换】

土地置换属于本规定第十八条第一款第（一）、（二）项情形的，经与土地权利人协商一致，可以选择与被收回土地价值相当的物业进行产权调换。

第二十一条【等价值置换原则】

对符合第十八条第一款第（一）、（二）项情形进行的土地置换，被收回土地供应合同中约定或不动产登记簿记载为

“允许分割转让”、“限整体转让”或“商品性质”的，按照我市地价测算规则的相关规定确定被收回土地的价值。被收回土地供应合同中约定或不动产登记簿记载为“不得转让”、“自用”或“非商品性质”的，我市地价测算规则对其价值评估有规定的，按照地价测算规则的相关规定确定；我市地价测算规则未涉及的特殊情形，可以参照商品性质房地产评估确定被收回土地的价值。

市规划和自然资源部门派出机构（以下简称派出机构）应当遵循等价值置换的原则，根据被收回土地的价值，结合拟选置换用地所在区域的城市规划确定的土地用途、容积率以及价值评估同等产权条件下该宗地的土地的市场价格，测算置换用地的规模。置换用地的规模不得超过被收回土地的规模。

第二十二条【置换用地价值限制】

由于规划原因无法选定价值相当的地块进行置换，而需要选择价值较大的地块进行置换的，所选地块的价值差额不得超出被收回土地价值的 10%。所选地块的价值低于被收回土地价值的，差额部分给予货币补偿；所选地块的价值超出被收回土地价值的，差额部分应当补交地价。

第二十三条【非经营性用地置换】

土地置换属于本规定第十八条第一款第（三）项情形的，可以置换与被收回土地使用功能相同的用地，置换用地的规

模不得超过被收回土地的规模。

第二十四条【产权受限制的土地置换】

被收回土地存在产权限制条件的，置换后的用地原则上应当设置相同的产权限制条件。

第二十五条【收回部分土地使用权的补偿】

收回宗地部分土地使用权的，在符合城市规划的前提下，可以通过依法调整剩余部分宗地的规划指标，按照等价原则补偿土地权利人。

第二十六条【收回土地地上建（构）筑物的补偿】

被收回土地上的建（构）筑物和其他附着物按照重置价补偿。

第二十七条【价值评估时容积率的确定】

土地置换在进行价值评估时，容积率按照被收回土地供应合同的约定确定，但产业用地约定的容积率低于 1.0 的，按照容积率 1.0 确定。

被收回土地供应合同未约定容积率的，居住用地按照容积率 1.8 确定，商业服务业用地按照容积率 2.0 确定，产业用地按照容积率 1.0 确定。

第二十八条【置换用地的土地使用年期确定】

置换用地的土地使用年期应当在遵循等价值原则的基础上确定，且不得超过相应用地功能的法定最高年期。

第二十九条【置换用地的土地供应方案】

按照本规定实施的土地置换，由派出机构制定置换用地的土地供应方案，明确置换用地的规模、用途、选址范围、规划指标、地价、使用年期等内容。

第三十条【货币补偿鼓励措施】

按照本规定可以进行土地置换，但土地权利人选择货币补偿的，可以另外给予被收回土地评估价值的 20%作为奖励。

第三十一条【用地调整】

因公共利益或规划实施需要对已出让用地进行调整的，调整部分面积占比不超过 10%且用地面积不超过 3000 平方米由派出机构直接按规定办理用地调整手续。

第三十二条【评估指标】

土地安置和土地置换涉及价值评估的，评估基准时点以委托评估时确定的评估日期为准。地价标准按照评估基准时点该宗地的土地的市场价格确定。

第三十三条【用地审批主体】

征地返还用地占用国有储备土地总面积 3000 平方米及以上的，土地供应方案由市政府审批，其他情形由区政府审批。

置换用地的土地供应方案由市政府审批。

第三十四条【政策衔接】

本规定涉及的“土地的市场价格”根据我市地价测算规则的相关规定确定。

本规定实施后，市规划和自然资源部门可以根据实际情况需要，制定相关的实施细则及评估技术规则。

第三十五条【有效期】

本规定自印发之日起施行，有效期 5 年。《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》（深府〔2015〕81 号）同时废止。