**《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）公开征求意见情况一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 截止2019年10月10日，共5人反馈，合计8条建议 | | | | | |
| 序号 | 意见提出人 | 意见序号 | 问题及建议 | 处理情况 | 理由 |
| 1 | 焦福庆 | 1 | 应该坚持能补尽补原则，除了那些非法搭建侵占水资源保护区的历史违法建筑，其他应该都给予那些历史违法建筑相应补偿； | 解释 | 我市已经出台处理历史遗留违法建筑的系列政策，基于政策相衔接的考虑，《条例》修改已对历史遗留违法建筑的补偿进行了完善。 |
| 2 | 共产党是为人民服务的，和谐社会下，应该也要充分考虑那些将历史违法建筑出售或转让给其他小业主利益，分清楚此建筑是个人还是已转让其他很多小业主，登记入网 | 解释 | 同上 |
| 2 | 企鹅君 | 3（咨询） | 亲爱的市局领导您好！ 查阅《深圳经济特区土地使用权收回条例》后，鄙人有所对条例有所疑惑，特意来邮问询相关问题 鄙人于许多年前于南山区牛成村与原村民签订土地转让合同，购买一块土地，后用于建设菜市场所用。好景不长，遇南光高速征收，征掉大部分土地用于建设南光高速（这里有承诺返还用地未落实）后在剩余用地有建设平层商铺数间作为菜市场使用，且后期因不是原住民无法建设楼房。看到该条例后想咨询各位领导，请问我这有平层建筑铁皮房以及部分空地如遇征收或者土地整备，将如何赔偿？（留意到南山区西丽牛成村将会有利益统筹土地整备计划）故想咨询，这片有建筑物有铁皮房有空地的区域将会如何赔偿？是只能货币赔偿还是可以按照平方数，进行安置房或者商铺进行赔偿呢？ | 解释 | 该意见为土地整备补偿标准的问题，我市土地整备政策已有明文规定，不属于对《条例》的意见建议，应就具体的补偿标准问题咨询辖区土地整备实施单位。 |
| 3 | 张雅铭 | 4（形式修改建议） | 意见稿规定: 1.第十二条 【收回土地使用权的时点】(原条例第28条) 收回土地使用权的时间按照以下规定确定:  (一)本条例第六条第(一)项规定的情形，收回土地使用权的时间为土地使用权年期届满之日; (二)本条例第六条第(三)项规定的情形，没收土地的判决、裁定或决定生效之日为收回土地使用权的时间; (三)除本条第(一)、第(三)项规定的情形外，收回土地使用权的时间为收回土地使用权的决定作出之日。 意见与建议: 本条第三款“(三)除本条第(一)、第(三)项规定的情形外，收回土地使用权的时间为收回土地使用权的决定作出之日。”中的“第(三)项”应为“第(二)项”。根据本条的前后顺承关系，此处可能存在笔误。 意见稿规定: 第三十三条 【置换房屋的代管】(原条例第41条) 因收回土地使用权而补偿房屋，土地权利人在规定期限内不办理交接手续的， 该房屋由区更新整备部门代管。 意见与建议: 本条“规定期限内”规定不够明确，建议修改为“土地权利人在入伙前不办理交接手续的......”，将期限明确至入伙前。规定明确的期限不但有利于本条款的明确性，也有利于条款的可操作性，有利于督促权利人尽快行使权利，提高效率。 |  | 1. 关于第十二条，采纳 2. 关于第三十三条，鉴于不同地区、不同项目安置房的建设和分配情况存在差别，办理安置房交接的时限在土地收回补偿协议中规定为妥。如果统一规定入伙前交接，由于实践中对入伙时间的理解和界定不一致，可能导致操作问题。 |
| 5（实质修改建议） | 意见稿规定: 第六条 【无偿收回土地使用权的情形】(原条例第 23 条) 有下列情形之一的，可以无偿收回该宗地土地使用权: (一)出让合同规定的年期届满且未能依法续期的; (二)土地使用权人灭失而无合法继受主体的; (三)人民法院或主管部门依法作出没收土地或地上建筑物、其他设施的判决、裁定或决定并已发生法律效力的;(四)法律、法规规定的其他情形。 意见与建议:  该条规定“有下列情形之一的，可以无偿收回该宗地土地使用权”，建议将此处“可以”修改为“应当”。理由:因为本条规定的情形，涉及法律法规强制性规定的内容，理应按照相关规定的路径收回土地使用权，用“可以”的表述方式虽然增加了主管单位的自由裁量权，但是对本条款的稳定性和可预期性造成了不利影响。有关依据如下: 1、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 第四十条 土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。 2、《城市房地产管理法》 第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继 续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回 该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让 合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届 满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。 3、《物权法》 第一百四十九条住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设 用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定;没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。 第一百五十条 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。  4、《深圳经济特区土地使用权出让条例》 第四十九条 有下列情形之一的，土地使用权终止: (一)出让合同规定的年期届满; ...... 第五十条 出现前条第(一)、(三)、(四)项规定的情形，土地使用权连该宗土地上的建筑物、附着物由土地管理部门无偿收回，但法律、法规另有规定的除外。 第五十二条 土地使用权年期届满，土地使用者应自年期届满之日起十日内 到房地产主管部门办理注销登记手续。土地使用者不办理注销登记手续的，由市政府房地产主管部门径为注销登记。 5.《深圳市到期房地产续期若干规定》深府[2004]73 号 第二条 本规定所称到期房地产是指房地产权利证书登记的土地使用年期届满的行政划拨性质房地产，及原行政划拨用地补交地价后转为出让用地但原年期未重新调整而土地使用年期已届满的房地产。 第六条 到期房地产不办理续期手续或申请续期未获批准的，原有划拨土地 使用权消灭，其土地使用权无偿收回。适用本规定的到期房地产，其地上建筑物、 构筑物按建造成本折旧补偿。 | 解释 | 经过梳理该意见所列上位法的相关规定，可以看出：  首先，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定“土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。”该规定针对的是土地使用者的义务，即收回土地后应当采取的配合义务。《物权法》规定“建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。”该规定实质上是土地使用权消灭的法律后果，即产权注销的程序性规定。上述两条规定本质上都是关于收回土地后的法律后果，即产权注销的规定，而并没有直接规定土地主管部门“应当”无偿收回土地使用权。  其次，《城市房地产管理法》、《深圳经济特区土地使用权出让条例》、《深圳市到期房地产续期若干规定》等相关法律法规均规定土地使用权无偿收回，但并未采用“可以”或“应当”的表述。可见，无偿收回土地使用权在上位法和相关法规层面并非强制性规定，而是授权土地主管部门在符合法定的情形和条件下行使无偿收回土地使用权的职权，从法理上将应当属于授权性条款而非强制性条款。鉴于此，《条例》采取“可以”的表述符合授权性条款的立法表述规范，与国家上位法并不冲突。 |
| 6（问题征询） | 根据本条例的相关规定，特就一个实务问题征询贵局意见，望给予指引: 我们正在推进一个工改商城市更新项目，遇到其中一宗工业用地土地使用权期限届满的问题: 本项目于 2012 年城市更新单元计划立项，项目中一宗工业性质的土地使用权期限已于 2014 年届满。该宗地土地使用权人曾经在 2013 年主动申请过土地使用权续期(即按照国家法律规定提前申请续期)，但当时政府主 管部门并未同意续期。现该业主已经于 2018 年签订了《拆迁补偿安置协议》。 对此，有一种观点认为:该宗地土地使用权续期申请没有得到批准，土地使用权期限已经届满。根据国家有关法律法规，该宗地土地使用权及地上建筑物应当无偿收归国有，即使我们与该宗地业主签订了《拆迁补偿安置协议》， 有可能存在签约主体不适格问题，而应该与政府签订补偿协议(因为该土地 使用权及地上建筑物应该属于国家所有了)。 因该问题特别重大，故特就上述问题咨询贵局，以避免造成国有资产流失。对于城市更新项目中遇到此类问题，也建议在《条例》中予以明确。 | 解释 | 《条例》修订针对收回土地使用权的普遍性规则，具体个案的处理建议由相关业务部门进行研究。 |
| 4 | 伍锐 | 7 | 第四十二条 【实施日期】（原条例第56条）  本条例自x年x月x日起施行。原《深圳市土地使用与收回条例》废止。原文件应为《深圳市土地征用与收回条例》。 | 采采纳 |  |
| 5 | 叶伟 | 8 | 你好！“两规”《决定》都和上位法冲突，违建还能获得补偿，易产生利益输送、腐败 | 解释 | “两规”及《决定》是按照立法程序正式颁布生效的法规性文件，是处理我市历史遗留违法建筑的基本依据。我市农村城市化历史遗留违法建筑具有特殊成因，“两规”及《决定》的相关规定在符合上位法基本原则的前提下充分考虑了我市的实际情况。《条例》修订应与上述法规文件相衔接。 |