一、土地管理法律、法规、规章

# 中华人民共和国土地管理法（2019修正）

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过　根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《[关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(4162,0))》第一次修正　1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订　根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《[关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(55013,0))》第二次修正　根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《[关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(335305,0))》第三次修正）

## 第一章　总则

第一条　为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据[宪法](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(311950,0))，制定本法。  
  
　 第二条　中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。  
　　全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。  
　　任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。  
　　国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。  
　　国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。  
　 第三条　十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。  
　 第四条　国家实行土地用途管制制度。  
　　国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。  
　　前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。  
　　使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。  
　 第五条　国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。  
　　县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条　国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。  
 第七条　任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。  
 **第八条**　在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

**第二章　土地的所有权和使用权**

第九条　城市市区的土地属于国家所有。  
　　农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。  
　 第十条　国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。  
　 第十一条　农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。  
　 第十二条　土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。  
　　依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
　 第十三条　农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。  
　　国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。  
　　发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。  
　 第十四条　土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。  
　　单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。  
　　当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。  
　　在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章　土地利用总体规划

第十五条　各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。  
　　土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。  
 第十六条　下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。  
　　地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。  
　　省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。  
　 第十七条　土地利用总体规划按照下列原则编制：  
　　（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；  
　　（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；  
　　（三）提高土地节约集约利用水平；  
　　（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；  
　　（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；  
　　（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。  
　 第十八条　国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。  
　　经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。  
　 第十九条　县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。  
　　乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。  
　 第二十条　土地利用总体规划实行分级审批。  
　　省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。  
　　省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。  
　　本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。  
　　土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。  
 第二十一条　城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。  
　　城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。  
　　在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。  
 第二十二条　江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。  
 第二十三条　各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。  
　　土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。  
　 第二十四条　省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。  
　 第二十五条　经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。  
　　经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。  
　　经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。  
　 第二十六条　国家建立土地调查制度。  
　　县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。  
　 第二十七条　县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。  
 　 第二十八条　国家建立土地统计制度。  
　　县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。  
　　统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。  
　 第二十九条　国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章　耕地保护

第三十条　国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。  
　　国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。  
　　省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。  
　 第三十一条　县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。  
 第三十二条　省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。  
　　个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。  
 第三十三条　国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：  
　　（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；  
　　（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；  
　　（三）蔬菜生产基地；  
　　（四）农业科研、教学试验田；  
　　（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。  
　　各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。  
 第三十四条　永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。  
　　乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。  
　 第三十五条　永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。  
　　禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。  
　 第三十六条　各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。  
 第三十七条　非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。  
　　禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。  
　　禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。  
 第三十八条　禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。  
　　在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《[中华人民共和国城市房地产管理法](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(167104,0))》的有关规定办理。  
　 第三十九条　国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。  
　　国家依法保护开发者的合法权益。  
　 第四十条　开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。  
　　根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。  
 第四十一条　开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。  
 第四十二条　国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。  
　　地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。  
　 第四十三条　因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章　建设用地

第四十四条　建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。  
　　永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。  
　　在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。  
　　在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。  
 第四十五条　为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：  
　　（一）军事和外交需要用地的；  
　　（二）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；  
　　（三）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；  
　　（四）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；  
　　（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；  
　　（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。  
　　前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。  
　 第四十六条　征收下列土地的，由国务院批准：  
　　（一）永久基本农田；  
　　（二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；  
　　（三）其他土地超过七十公顷的。  
　　征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。  
　　征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。  
 第四十七条　国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。  
　　县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，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。  
　　多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。  
　　拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。  
　　相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。  
　 第四十八条　征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。  
　　征收土地应当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、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。  
　　征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。  
　　征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，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。  
　　县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。  
　 第四十九条　被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。  
　　禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。  
　 第五十条　地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。  
　 第五十一条　大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。  
　 第五十二条　建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。  
 　 第五十三条　经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。  
　 第五十四条　建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：  
　　（一）国家机关用地和军事用地；  
　　（二）城市基础设施用地和公益事业用地；  
　　（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；  
　　（四）法律、行政法规规定的其他用地。  
　 第五十五条　以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。  
　　自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。  
　 第五十六条　建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。  
　 第五十七条　建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。  
　　临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。  
　　临时使用土地期限一般不超过二年。  
　 第五十八条　有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：  
　　（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；  
　　（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；  
　　（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；  
　　（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。  
　　依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。  
　 第五十九条　乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。  
　 第六十条　农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。  
　　按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。  
　 第六十一条　乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。  
　 第六十二条　农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。  
　　人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。  
　　农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。  
　　农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。  
　　农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。  
　　国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。  
　　国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。  
　 第六十三条　土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。  
　　前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。  
　　通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。  
　　集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。  
　 第六十四条　集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。  
　 第六十五条　在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。  
　 第六十六条　有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：  
　　（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；  
　　（二）不按照批准的用途使用土地的；  
　　（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。  
　　依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。  
　　收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章　监督检查

第六十七条　县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。  
　　县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。  
　　土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。  
　 第六十八条　县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：  
　　（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；  
　　（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；  
　　（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；  
　　（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。  
　 第六十九条　土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。  
　 第七十条　有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。  
　 第七十一条　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。  
　 第七十二条　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。  
　 第七十三条　依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。

第七章　法律责任

第七十四条　买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；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。  
　 第七十五条　违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  
　 第七十六条　违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。  
　 第七十七条　未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的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。  
　　超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。  
　 第七十八条　农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。  
　　超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。  
　 第七十九条　无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的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。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。  
　　非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。  
　 第八十条　侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。  
　 第八十一条　依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。  
　 第八十二条　擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。  
　 第八十三条　依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。  
　 第八十四条　自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章　附则

第八十五条　外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。  
第八十六条　在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。  
第八十七条 本法自1999年1月1日起施行。

# 中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）

（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于[修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(96788,0))》第一次修正　根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于[修改部分法律的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(120889,0))》第二次修正　根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《[关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(335305,0))》第三次修正）

## 第一章　总则

第一条　为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。  
　 第二条　在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。  
　　本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。  
　　本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。  
　　本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。  
 第三条　国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。  
　 第四条　国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。  
　 第五条　房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  
　 第六条　为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。  
　 第七条　国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。  
　　县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章　房地产开发用地

第一节　土地使用权出让

第八条　土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。  
 第九条　城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。  
　 第十条　土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。  
　 第十一条　县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。  
 第十二条　土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。  
　　直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。  
 第十三条　土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。  
　　商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。  
　　采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。  
　 第十四条　土地使用权出让最高年限由国务院规定。  
　 第十五条　土地使用权出让，应当签订书面出让合同。  
　　土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。  
　 第十六条　土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。  
　 第十七条　土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。  
　 第十八条　土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。  
　 第十九条　土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。  
 第二十条　国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。  
　 第二十一条　土地使用权因土地灭失而终止。  
　 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。

第二节　土地使用权划拨

第二十三条　土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。  
　　依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。  
 第二十四条　下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：  
　　（一）国家机关用地和军事用地；  
　　（二）城市基础设施用地和公益事业用地；  
　　（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；  
　　（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第三章　房地产开发

第二十五条　房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。  
　 第二十六条　以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。  
　 第二十七条　房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。  
　　房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。  
　 第二十八条　依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。  
　 第二十九条　国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。  
　 第三十条　房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：  
　　（一）有自己的名称和组织机构；  
　　（二）有固定的经营场所；  
　　（三）有符合国务院规定的注册资本；  
　　（四）有足够的专业技术人员；  
　　（五）法律、行政法规规定的其他条件。  
　　设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。  
　　设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行[公司法](http://www.pkulaw.cn/javascript:SLC(324551,0))的有关规定。  
　　房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。  
　 第三十一条　房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。  
　　房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章　房地产交易

第一节　一般规定

第三十二条　房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。  
　 第三十三条　基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。  
　 第三十四条　国家实行房地产价格评估制度。  
　　房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。  
　 第三十五条　国家实行房地产成交价格申报制度。  
　　房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。  
　 第三十六条　房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节　房地产转让

第三十七条　房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。  
 第三十八条　下列房地产，不得转让：  
　　（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；  
　　（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；  
　　（三）依法收回土地使用权的；  
　　（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；  
　　（五）权属有争议的；  
　　（六）未依法登记领取权属证书的；  
　　（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。  
　 第三十九条　以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：  
　　（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；  
　　（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。  
　　转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。  
 第四十条　以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。  
　　以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。  
 第四十一条　房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。  
　 第四十二条　房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。  
　 第四十三条　以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。  
　 第四十四条　以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。  
　 第四十五条　商品房预售，应当符合下列条件：  
　　（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；  
　　（二）持有建设工程规划许可证；  
　　（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；  
　　（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。  
　　商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。  
　　商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。  
　 第四十六条　商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

第三节　房地产抵押

第四十七条　房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。  
　 第四十八条　依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。  
　　以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。  
　 第四十九条　房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。  
　 第五十条　房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。  
 第五十一条　设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。  
　 第五十二条　房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节　房屋租赁

第五十三条　房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。  
 第五十四条　房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。  
　 第五十五条　住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。  
　 第五十六条　以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节　中介服务机构

第五十七条　房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。  
　 第五十八条　房地产中介服务机构应当具备下列条件：  
　　（一）有自己的名称和组织机构；  
　　（二）有固定的服务场所；  
　　（三）有必要的财产和经费；  
　　（四）有足够数量的专业人员；  
　　（五）法律、行政法规规定的其他条件。  
　　设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。  
 第五十九条　国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章　房地产权属登记管理

第六十条　国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条　以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。  
　　在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。  
　　房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。  
　　法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。  
 第六十二条　房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。  
　　因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。  
　 第六十三条　经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

第六章　法律责任

第六十四条　违反本法第十一条、第十二条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。  
　 第六十五条　违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。  
　 第六十六条　违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。  
　 第六十七条　违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。  
　 第六十八条　违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。  
 第六十九条　违反本法第五十八条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。  
　 第七十条　没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。  
　 第七十一条　房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。  
　　房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章　附则

第七十二条　在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。  
　 第七十三条　本法自1995年1月1日起施行。

# 中华人民共和国农村土地承包法（2018修正）

（2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过　2002年8月29日中华人民共和国主席令第七十三号公布　根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第一次修正　根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国农村土地承包法〉的决定》第二次修正）

## 第一章　总则

第一条 为了巩固和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，保持农村土地承包关系稳定并长久不变，维护农村土地承包经营当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会和谐稳定，根据宪法，制定本法。

第二条 本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。

第三条 国家实行农村土地承包经营制度。

农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

第四条 农村土地承包后，土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。

第五条 农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。

任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。

第六条 农村土地承包，妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益，任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。

第七条 农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则，正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。

第八条 国家保护集体土地所有者的合法权益，保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯。

第九条 承包方承包土地后，享有土地承包经营权，可以自己经营，也可以保留土地承包权，流转其承包地的土地经营权，由他人经营。

第十条 国家保护承包方依法、自愿、有偿流转土地经营权，保护土地经营权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。

第十一条 农村土地承包经营应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

国家鼓励增加对土地的投入，培肥地力，提高农业生产能力。

第十二条 国务院农业农村、林业和草原主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包经营及承包经营合同管理的指导。

县级以上地方人民政府农业农村、林业和草原等主管部门分别依照各自职责，负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。

## 第二章　家庭承包

第一节　发包方和承包方的权利和义务

第十三条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。

国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

第十四条 发包方享有下列权利：

（一）发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地；

（二）监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地；

（三）制止承包方损害承包地和农业资源的行为；

（四）法律、行政法规规定的其他权利。

第十五条 发包方承担下列义务：

（一）维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同；

（二）尊重承包方的生产经营自主权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动；

（三）依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务；

（四）执行县、乡（镇）土地利用总体规划，组织本集体经济组织内的农业基础设施建设；

（五）法律、行政法规规定的其他义务。

第十六条 家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。

农户内家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。

第十七条 承包方享有下列权利：

（一）依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

（二）依法互换、转让土地承包经营权；

（三）依法流转土地经营权；

（四）承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；

（五）法律、行政法规规定的其他权利。

第十八条 承包方承担下列义务：

（一）维持土地的农业用途，未经依法批准不得用于非农建设；

（二）依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害；

（三）法律、行政法规规定的其他义务。

第二节　承包的原则和程序

第十九条 土地承包应当遵循以下原则：

（一）按照规定统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利，也可以自愿放弃承包土地的权利；

（二）民主协商，公平合理；

（三）承包方案应当按照本法第十三条的规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；

（四）承包程序合法。

第二十条 土地承包应当按照以下程序进行：

（一）本集体经济组织成员的村民会议选举产生承包工作小组；

（二）承包工作小组依照法律、法规的规定拟订并公布承包方案；

（三）依法召开本集体经济组织成员的村民会议，讨论通过承包方案；

（四）公开组织实施承包方案；

（五）签订承包合同。

第三节　承包期限和承包合同

第二十一条 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

前款规定的耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依照前款规定相应延长。

第二十二条 发包方应当与承包方签订书面承包合同。

承包合同一般包括以下条款：

（一）发包方、承包方的名称，发包方负责人和承包方代表的姓名、住所；

（二）承包土地的名称、坐落、面积、质量等级；

（三）承包期限和起止日期；

（四）承包土地的用途；

（五）发包方和承包方的权利和义务；

（六）违约责任。

第二十三条 承包合同自成立之日起生效。承包方自承包合同生效时取得土地承包经营权。

第二十四条 国家对耕地、林地和草地等实行统一登记，登记机构应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

土地承包经营权证或者林权证等证书应当将具有土地承包经营权的全部家庭成员列入。

登记机构除按规定收取证书工本费外，不得收取其他费用。

第二十五条 承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。

第二十六条 国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同。

第四节　土地承包经营权的保护和互换、转让

第二十七条 承包期内，发包方不得收回承包地。

国家保护进城农户的土地承包经营权。不得以退出土地承包经营权作为农户进城落户的条件。

承包期内，承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方，也可以鼓励其流转土地经营权。

承包期内，承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得相应的补偿。

第二十八条 承包期内，发包方不得调整承包地。

承包期内，因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的，必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业农村、林业和草原等主管部门批准。承包合同中约定不得调整的，按照其约定。

第二十九条 下列土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口：

（一）集体经济组织依法预留的机动地；

（二）通过依法开垦等方式增加的；

（三）发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的。

第三十条 承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的，可以获得合理补偿，但是应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的，在承包期内不得再要求承包土地。

第三十一条 承包期内，妇女结婚，在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地；妇女离婚或者丧偶，仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的，发包方不得收回其原承包地。

第三十二条 承包人应得的承包收益，依照继承法的规定继承。

林地承包的承包人死亡，其继承人可以在承包期内继续承包。

第三十三条 承包方之间为方便耕种或者各自需要，可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换，并向发包方备案。

第三十四条 经发包方同意，承包方可以将全部或者部分的土地承包经营权转让给本集体经济组织的其他农户，由该农户同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

第三十五条 土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

第五节　土地经营权

第三十六条 承包方可以自主决定依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，并向发包方备案。

第三十七条 土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

第三十八条 土地经营权流转应当遵循以下原则：

（一）依法、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍土地经营权流转；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；

（三）流转期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力或者资质；

（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第三十九条 土地经营权流转的价款，应当由当事人双方协商确定。流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第四十条 土地经营权流转，当事人双方应当签订书面流转合同。

土地经营权流转合同一般包括以下条款：

（一）双方当事人的姓名、住所；

（二）流转土地的名称、坐落、面积、质量等级；

（三）流转期限和起止日期；

（四）流转土地的用途；

（五）双方当事人的权利和义务；

（六）流转价款及支付方式；

（七）土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；

（八）违约责任。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。

第四十一条 土地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

第四十二条 承包方不得单方解除土地经营权流转合同，但受让方有下列情形之一的除外：

（一）擅自改变土地的农业用途；

（二）弃耕抛荒连续两年以上；

（三）给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境；

（四）其他严重违约行为。

第四十三条 经承包方同意，受让方可以依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并按照合同约定对其投资部分获得合理补偿。

第四十四条 承包方流转土地经营权的，其与发包方的承包关系不变。

第四十五条 县级以上地方人民政府应当建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范制度。

工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，本集体经济组织可以收取适量管理费用。

具体办法由国务院农业农村、林业和草原主管部门规定。

第四十六条 经承包方书面同意，并向本集体经济组织备案，受让方可以再流转土地经营权。

第四十七条 承包方可以用承包地的土地经营权向金融机构融资担保，并向发包方备案。受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。

担保物权自融资担保合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

实现担保物权时，担保物权人有权就土地经营权优先受偿。

土地经营权融资担保办法由国务院有关部门规定。

## 第三章　其他方式的承包

第四十八条 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，适用本章规定。

第四十九条 以其他方式承包农村土地的，应当签订承包合同，承包方取得土地经营权。当事人的权利和义务、承包期限等，由双方协商确定。以招标、拍卖方式承包的，承包费通过公开竞标、竞价确定；以公开协商等方式承包的，承包费由双方议定。

第五十条 荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将土地经营权折股分给本集体经济组织成员后，再实行承包经营或者股份合作经营。

承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩的，应当遵守有关法律、行政法规的规定，防止水土流失，保护生态环境。

第五十一条 以其他方式承包农村土地，在同等条件下，本集体经济组织成员有权优先承包。

第五十二条 发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

由本集体经济组织以外的单位或者个人承包的，应当对承包方的资信情况和经营能力进行审查后，再签订承包合同。

第五十三条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。

第五十四条 依照本章规定通过招标、拍卖、公开协商等方式取得土地经营权的，该承包人死亡，其应得的承包收益，依照继承法的规定继承；在承包期内，其继承人可以继续承包。

## 第四章　争议的解决和法律责任

第五十五条 因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。

当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第五十六条 任何组织和个人侵害土地承包经营权、土地经营权的，应当承担民事责任。

第五十七条 发包方有下列行为之一的，应当承担停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产、恢复原状、赔偿损失等民事责任：

（一）干涉承包方依法享有的生产经营自主权；

（二）违反本法规定收回、调整承包地；

（三）强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权的互换、转让或者土地经营权流转；

（四）假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权；

（五）以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包；

（六）将承包地收回抵顶欠款；

（七）剥夺、侵害妇女依法享有的土地承包经营权；

（八）其他侵害土地承包经营权的行为。

第五十八条 承包合同中违背承包方意愿或者违反法律、行政法规有关不得收回、调整承包地等强制性规定的约定无效。

第五十九条 当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定的，应当依法承担违约责任。

第六十条 任何组织和个人强迫进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转的，该互换、转让或者流转无效。

第六十一条 任何组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转收益的，应当退还。

第六十二条 违反土地管理法规，非法征收、征用、占用土地或者贪污、挪用土地征收、征用补偿费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成他人损害的，应当承担损害赔偿等责任。

第六十三条 承包方、土地经营权人违法将承包地用于非农建设的，由县级以上地方人民政府有关主管部门依法予以处罚。

承包方给承包地造成永久性损害的，发包方有权制止，并有权要求赔偿由此造成的损失。

第六十四条 土地经营权人擅自改变土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境，承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的，发包方有权要求终止土地经营权流转合同。土地经营权人对土地和土地生态环境造成的损害应当予以赔偿。

第六十五条 国家机关及其工作人员有利用职权干涉农村土地承包经营，变更、解除承包经营合同，干涉承包经营当事人依法享有的生产经营自主权，强迫、阻碍承包经营当事人进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转等侵害土地承包经营权、土地经营权的行为，给承包经营当事人造成损失的，应当承担损害赔偿等责任；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章　附则

第六十六条 本法实施前已经按照国家有关农村土地承包的规定承包，包括承包期限长于本法规定的，本法实施后继续有效，不得重新承包土地。未向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书的，应当补发证书。

第六十七条 本法实施前已经预留机动地的，机动地面积不得超过本集体经济组织耕地总面积的百分之五。不足百分之五的，不得再增加机动地。

本法实施前未留机动地的，本法实施后不得再留机动地。

第六十八条 各省、自治区、直辖市人民代表大会常务委员会可以根据本法，结合本行政区域的实际情况，制定实施办法。

第六十九条 确认农村集体经济组织成员身份的原则、程序等，由法律、法规规定。

第七十条 本法自2003年3月1日起施行。

# 中华人民共和国土壤污染防治法

（2018年8月31日第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018年8月31日中华人民共和国主席令第八号公布）

## 第一章　总则

第一条 为了保护和改善生态环境，防治土壤污染，保障公众健康，推动土壤资源永续利用，推进生态文明建设，促进经济社会可持续发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国领域及管辖的其他海域从事土壤污染防治及相关活动，适用本法。

本法所称土壤污染，是指因人为因素导致某种物质进入陆地表层土壤，引起土壤化学、物理、生物等方面特性的改变，影响土壤功能和有效利用，危害公众健康或者破坏生态环境的现象。

第三条 土壤污染防治应当坚持预防为主、保护优先、分类管理、风险管控、污染担责、公众参与的原则。

第四条 任何组织和个人都有保护土壤、防止土壤污染的义务。

土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，对所造成的土壤污染依法承担责任。

第五条 地方各级人民政府应当对本行政区域土壤污染防治和安全利用负责。

国家实行土壤污染防治目标责任制和考核评价制度，将土壤污染防治目标完成情况作为考核评价地方各级人民政府及其负责人、县级以上人民政府负有土壤污染防治监督管理职责的部门及其负责人的内容。

第六条 各级人民政府应当加强对土壤污染防治工作的领导，组织、协调、督促有关部门依法履行土壤污染防治监督管理职责。

第七条 国务院生态环境主管部门对全国土壤污染防治工作实施统一监督管理；国务院农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业草原等主管部门在各自职责范围内对土壤污染防治工作实施监督管理。

地方人民政府生态环境主管部门对本行政区域土壤污染防治工作实施统一监督管理；地方人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业草原等主管部门在各自职责范围内对土壤污染防治工作实施监督管理。

第八条 国家建立土壤环境信息共享机制。

国务院生态环境主管部门应当会同国务院农业农村、自然资源、住房城乡建设、水利、卫生健康、林业草原等主管部门建立土壤环境基础数据库，构建全国土壤环境信息平台，实行数据动态更新和信息共享。

第九条 国家支持土壤污染风险管控和修复、监测等污染防治科学技术研究开发、成果转化和推广应用，鼓励土壤污染防治产业发展，加强土壤污染防治专业技术人才培养，促进土壤污染防治科学技术进步。

国家支持土壤污染防治国际交流与合作。

第十条 各级人民政府及其有关部门、基层群众性自治组织和新闻媒体应当加强土壤污染防治宣传教育和科学普及，增强公众土壤污染防治意识，引导公众依法参与土壤污染防治工作。

## 第二章　规划、标准、普查和监测

第十一条 县级以上人民政府应当将土壤污染防治工作纳入国民经济和社会发展规划、环境保护规划。

设区的市级以上地方人民政府生态环境主管部门应当会同发展改革、农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业草原等主管部门，根据环境保护规划要求、土地用途、土壤污染状况普查和监测结果等，编制土壤污染防治规划，报本级人民政府批准后公布实施。

第十二条 国务院生态环境主管部门根据土壤污染状况、公众健康风险、生态风险和科学技术水平，并按照土地用途，制定国家土壤污染风险管控标准，加强土壤污染防治标准体系建设。

省级人民政府对国家土壤污染风险管控标准中未作规定的项目，可以制定地方土壤污染风险管控标准；对国家土壤污染风险管控标准中已作规定的项目，可以制定严于国家土壤污染风险管控标准的地方土壤污染风险管控标准。地方土壤污染风险管控标准应当报国务院生态环境主管部门备案。

土壤污染风险管控标准是强制性标准。

国家支持对土壤环境背景值和环境基准的研究。

第十三条 制定土壤污染风险管控标准，应当组织专家进行审查和论证，并征求有关部门、行业协会、企业事业单位和公众等方面的意见。

土壤污染风险管控标准的执行情况应当定期评估，并根据评估结果对标准适时修订。

省级以上人民政府生态环境主管部门应当在其网站上公布土壤污染风险管控标准，供公众免费查阅、下载。

第十四条 国务院统一领导全国土壤污染状况普查。国务院生态环境主管部门会同国务院农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业草原等主管部门，每十年至少组织开展一次全国土壤污染状况普查。

国务院有关部门、设区的市级以上地方人民政府可以根据本行业、本行政区域实际情况组织开展土壤污染状况详查。

第十五条 国家实行土壤环境监测制度。

国务院生态环境主管部门制定土壤环境监测规范，会同国务院农业农村、自然资源、住房城乡建设、水利、卫生健康、林业草原等主管部门组织监测网络，统一规划国家土壤环境监测站（点）的设置。

第十六条 地方人民政府农业农村、林业草原主管部门应当会同生态环境、自然资源主管部门对下列农用地地块进行重点监测：

（一）产出的农产品污染物含量超标的；

（二）作为或者曾作为污水灌溉区的；

（三）用于或者曾用于规模化养殖，固体废物堆放、填埋的；

（四）曾作为工矿用地或者发生过重大、特大污染事故的；

（五）有毒有害物质生产、贮存、利用、处置设施周边的；

（六）国务院农业农村、林业草原、生态环境、自然资源主管部门规定的其他情形。

第十七条 地方人民政府生态环境主管部门应当会同自然资源主管部门对下列建设用地地块进行重点监测：

（一）曾用于生产、使用、贮存、回收、处置有毒有害物质的；

（二）曾用于固体废物堆放、填埋的；

（三）曾发生过重大、特大污染事故的；

（四）国务院生态环境、自然资源主管部门规定的其他情形。

## 第三章　预防和保护

第十八条 各类涉及土地利用的规划和可能造成土壤污染的建设项目，应当依法进行环境影响评价。环境影响评价文件应当包括对土壤可能造成的不良影响及应当采取的相应预防措施等内容。

第十九条 生产、使用、贮存、运输、回收、处置、排放有毒有害物质的单位和个人，应当采取有效措施，防止有毒有害物质渗漏、流失、扬散，避免土壤受到污染。

第二十条 国务院生态环境主管部门应当会同国务院卫生健康等主管部门，根据对公众健康、生态环境的危害和影响程度，对土壤中有毒有害物质进行筛查评估，公布重点控制的土壤有毒有害物质名录，并适时更新。

第二十一条 设区的市级以上地方人民政府生态环境主管部门应当按照国务院生态环境主管部门的规定，根据有毒有害物质排放等情况，制定本行政区域土壤污染重点监管单位名录，向社会公开并适时更新。

土壤污染重点监管单位应当履行下列义务：

（一）严格控制有毒有害物质排放，并按年度向生态环境主管部门报告排放情况；

（二）建立土壤污染隐患排查制度，保证持续有效防止有毒有害物质渗漏、流失、扬散；

（三）制定、实施自行监测方案，并将监测数据报生态环境主管部门。

前款规定的义务应当在排污许可证中载明。

土壤污染重点监管单位应当对监测数据的真实性和准确性负责。生态环境主管部门发现土壤污染重点监管单位监测数据异常，应当及时进行调查。

设区的市级以上地方人民政府生态环境主管部门应当定期对土壤污染重点监管单位周边土壤进行监测。

第二十二条 企业事业单位拆除设施、设备或者建筑物、构筑物的，应当采取相应的土壤污染防治措施。

土壤污染重点监管单位拆除设施、设备或者建筑物、构筑物的，应当制定包括应急措施在内的土壤污染防治工作方案，报地方人民政府生态环境、工业和信息化主管部门备案并实施。

第二十三条 各级人民政府生态环境、自然资源主管部门应当依法加强对矿产资源开发区域土壤污染防治的监督管理，按照相关标准和总量控制的要求，严格控制可能造成土壤污染的重点污染物排放。

尾矿库运营、管理单位应当按照规定，加强尾矿库的安全管理，采取措施防止土壤污染。危库、险库、病库以及其他需要重点监管的尾矿库的运营、管理单位应当按照规定，进行土壤污染状况监测和定期评估。

第二十四条 国家鼓励在建筑、通信、电力、交通、水利等领域的信息、网络、防雷、接地等建设工程中采用新技术、新材料，防止土壤污染。

禁止在土壤中使用重金属含量超标的降阻产品。

第二十五条 建设和运行污水集中处理设施、固体废物处置设施，应当依照法律法规和相关标准的要求，采取措施防止土壤污染。

地方人民政府生态环境主管部门应当定期对污水集中处理设施、固体废物处置设施周边土壤进行监测；对不符合法律法规和相关标准要求的，应当根据监测结果，要求污水集中处理设施、固体废物处置设施运营单位采取相应改进措施。

地方各级人民政府应当统筹规划、建设城乡生活污水和生活垃圾处理、处置设施，并保障其正常运行，防止土壤污染。

第二十六条 国务院农业农村、林业草原主管部门应当制定规划，完善相关标准和措施，加强农用地农药、化肥使用指导和使用总量控制，加强农用薄膜使用控制。

国务院农业农村主管部门应当加强农药、肥料登记，组织开展农药、肥料对土壤环境影响的安全性评价。

制定农药、兽药、肥料、饲料、农用薄膜等农业投入品及其包装物标准和农田灌溉用水水质标准，应当适应土壤污染防治的要求。

第二十七条 地方人民政府农业农村、林业草原主管部门应当开展农用地土壤污染防治宣传和技术培训活动，扶持农业生产专业化服务，指导农业生产者合理使用农药、兽药、肥料、饲料、农用薄膜等农业投入品，控制农药、兽药、化肥等的使用量。

地方人民政府农业农村主管部门应当鼓励农业生产者采取有利于防止土壤污染的种养结合、轮作休耕等农业耕作措施；支持采取土壤改良、土壤肥力提升等有利于土壤养护和培育的措施；支持畜禽粪便处理、利用设施的建设。

第二十八条 禁止向农用地排放重金属或者其他有毒有害物质含量超标的污水、污泥，以及可能造成土壤污染的清淤底泥、尾矿、矿渣等。

县级以上人民政府有关部门应当加强对畜禽粪便、沼渣、沼液等收集、贮存、利用、处置的监督管理，防止土壤污染。

农田灌溉用水应当符合相应的水质标准，防止土壤、地下水和农产品污染。地方人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、水利主管部门加强对农田灌溉用水水质的管理，对农田灌溉用水水质进行监测和监督检查。

第二十九条 国家鼓励和支持农业生产者采取下列措施：

（一）使用低毒、低残留农药以及先进喷施技术；

（二）使用符合标准的有机肥、高效肥；

（三）采用测土配方施肥技术、生物防治等病虫害绿色防控技术；

（四）使用生物可降解农用薄膜；

（五）综合利用秸秆、移出高富集污染物秸秆；

（六）按照规定对酸性土壤等进行改良。

第三十条 禁止生产、销售、使用国家明令禁止的农业投入品。

农业投入品生产者、销售者和使用者应当及时回收农药、肥料等农业投入品的包装废弃物和农用薄膜，并将农药包装废弃物交由专门的机构或者组织进行无害化处理。具体办法由国务院农业农村主管部门会同国务院生态环境等主管部门制定。

国家采取措施，鼓励、支持单位和个人回收农业投入品包装废弃物和农用薄膜。

第三十一条 国家加强对未污染土壤的保护。

地方各级人民政府应当重点保护未污染的耕地、林地、草地和饮用水水源地。

各级人民政府应当加强对国家公园等自然保护地的保护，维护其生态功能。

对未利用地应当予以保护，不得污染和破坏。

第三十二条 县级以上地方人民政府及其有关部门应当按照土地利用总体规划和城乡规划，严格执行相关行业企业布局选址要求，禁止在居民区和学校、医院、疗养院、养老院等单位周边新建、改建、扩建可能造成土壤污染的建设项目。

第三十三条 国家加强对土壤资源的保护和合理利用。对开发建设过程中剥离的表土，应当单独收集和存放，符合条件的应当优先用于土地复垦、土壤改良、造地和绿化等。

禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦。

第三十四条 因科学研究等特殊原因，需要进口土壤的，应当遵守国家出入境检验检疫的有关规定。

## 第四章　风险管控和修复

第一节　一般规定

第三十五条 土壤污染风险管控和修复，包括土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动。

第三十六条 实施土壤污染状况调查活动，应当编制土壤污染状况调查报告。

土壤污染状况调查报告应当主要包括地块基本信息、污染物含量是否超过土壤污染风险管控标准等内容。污染物含量超过土壤污染风险管控标准的，土壤污染状况调查报告还应当包括污染类型、污染来源以及地下水是否受到污染等内容。

第三十七条 实施土壤污染风险评估活动，应当编制土壤污染风险评估报告。

土壤污染风险评估报告应当主要包括下列内容：

（一）主要污染物状况；

（二）土壤及地下水污染范围；

（三）农产品质量安全风险、公众健康风险或者生态风险；

（四）风险管控、修复的目标和基本要求等。

第三十八条 实施风险管控、修复活动，应当因地制宜、科学合理，提高针对性和有效性。

实施风险管控、修复活动，不得对土壤和周边环境造成新的污染。

第三十九条 实施风险管控、修复活动前，地方人民政府有关部门有权根据实际情况，要求土壤污染责任人、土地使用权人采取移除污染源、防止污染扩散等措施。

第四十条 实施风险管控、修复活动中产生的废水、废气和固体废物，应当按照规定进行处理、处置，并达到相关环境保护标准。

实施风险管控、修复活动中产生的固体废物以及拆除的设施、设备或者建筑物、构筑物属于危险废物的，应当依照法律法规和相关标准的要求进行处置。

修复施工期间，应当设立公告牌，公开相关情况和环境保护措施。

第四十一条 修复施工单位转运污染土壤的，应当制定转运计划，将运输时间、方式、线路和污染土壤数量、去向、最终处置措施等，提前报所在地和接收地生态环境主管部门。

转运的污染土壤属于危险废物的，修复施工单位应当依照法律法规和相关标准的要求进行处置。

第四十二条 实施风险管控效果评估、修复效果评估活动，应当编制效果评估报告。

效果评估报告应当主要包括是否达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标等内容。

风险管控、修复活动完成后，需要实施后期管理的，土壤污染责任人应当按照要求实施后期管理。

第四十三条 从事土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动的单位，应当具备相应的专业能力。

受委托从事前款活动的单位对其出具的调查报告、风险评估报告、风险管控效果评估报告、修复效果评估报告的真实性、准确性、完整性负责，并按照约定对风险管控、修复、后期管理等活动结果负责。

第四十四条 发生突发事件可能造成土壤污染的，地方人民政府及其有关部门和相关企业事业单位以及其他生产经营者应当立即采取应急措施，防止土壤污染，并依照本法规定做好土壤污染状况监测、调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复等工作。

第四十五条 土壤污染责任人负有实施土壤污染风险管控和修复的义务。土壤污染责任人无法认定的，土地使用权人应当实施土壤污染风险管控和修复。

地方人民政府及其有关部门可以根据实际情况组织实施土壤污染风险管控和修复。

国家鼓励和支持有关当事人自愿实施土壤污染风险管控和修复。

第四十六条 因实施或者组织实施土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动所支出的费用，由土壤污染责任人承担。

第四十七条 土壤污染责任人变更的，由变更后承继其债权、债务的单位或者个人履行相关土壤污染风险管控和修复义务并承担相关费用。

第四十八条 土壤污染责任人不明确或者存在争议的，农用地由地方人民政府农业农村、林业草原主管部门会同生态环境、自然资源主管部门认定，建设用地由地方人民政府生态环境主管部门会同自然资源主管部门认定。认定办法由国务院生态环境主管部门会同有关部门制定。

第二节　农用地

第四十九条 国家建立农用地分类管理制度。按照土壤污染程度和相关标准，将农用地划分为优先保护类、安全利用类和严格管控类。

第五十条 县级以上地方人民政府应当依法将符合条件的优先保护类耕地划为永久基本农田，实行严格保护。

在永久基本农田集中区域，不得新建可能造成土壤污染的建设项目；已经建成的，应当限期关闭拆除。

第五十一条 未利用地、复垦土地等拟开垦为耕地的，地方人民政府农业农村主管部门应当会同生态环境、自然资源主管部门进行土壤污染状况调查，依法进行分类管理。

第五十二条 对土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的农用地地块，地方人民政府农业农村、林业草原主管部门应当会同生态环境、自然资源主管部门进行土壤污染状况调查。

对土壤污染状况调查表明污染物含量超过土壤污染风险管控标准的农用地地块，地方人民政府农业农村、林业草原主管部门应当会同生态环境、自然资源主管部门组织进行土壤污染风险评估，并按照农用地分类管理制度管理。

第五十三条 对安全利用类农用地地块，地方人民政府农业农村、林业草原主管部门，应当结合主要作物品种和种植习惯等情况，制定并实施安全利用方案。

安全利用方案应当包括下列内容：

（一）农艺调控、替代种植；

（二）定期开展土壤和农产品协同监测与评价；

（三）对农民、农民专业合作社及其他农业生产经营主体进行技术指导和培训；

（四）其他风险管控措施。

第五十四条 对严格管控类农用地地块，地方人民政府农业农村、林业草原主管部门应当采取下列风险管控措施：

（一）提出划定特定农产品禁止生产区域的建议，报本级人民政府批准后实施；

（二）按照规定开展土壤和农产品协同监测与评价；

（三）对农民、农民专业合作社及其他农业生产经营主体进行技术指导和培训；

（四）其他风险管控措施。

各级人民政府及其有关部门应当鼓励对严格管控类农用地采取调整种植结构、退耕还林还草、退耕还湿、轮作休耕、轮牧休牧等风险管控措施，并给予相应的政策支持。

第五十五条 安全利用类和严格管控类农用地地块的土壤污染影响或者可能影响地下水、饮用水水源安全的，地方人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、林业草原等主管部门制定防治污染的方案，并采取相应的措施。

第五十六条 对安全利用类和严格管控类农用地地块，土壤污染责任人应当按照国家有关规定以及土壤污染风险评估报告的要求，采取相应的风险管控措施，并定期向地方人民政府农业农村、林业草原主管部门报告。

第五十七条 对产出的农产品污染物含量超标，需要实施修复的农用地地块，土壤污染责任人应当编制修复方案，报地方人民政府农业农村、林业草原主管部门备案并实施。修复方案应当包括地下水污染防治的内容。

修复活动应当优先采取不影响农业生产、不降低土壤生产功能的生物修复措施，阻断或者减少污染物进入农作物食用部分，确保农产品质量安全。

风险管控、修复活动完成后，土壤污染责任人应当另行委托有关单位对风险管控效果、修复效果进行评估，并将效果评估报告报地方人民政府农业农村、林业草原主管部门备案。

农村集体经济组织及其成员、农民专业合作社及其他农业生产经营主体等负有协助实施土壤污染风险管控和修复的义务。

第三节　建设用地

第五十八条 国家实行建设用地土壤污染风险管控和修复名录制度。

建设用地土壤污染风险管控和修复名录由省级人民政府生态环境主管部门会同自然资源等主管部门制定，按照规定向社会公开，并根据风险管控、修复情况适时更新。

第五十九条 对土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的建设用地地块，地方人民政府生态环境主管部门应当要求土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。

用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。

前两款规定的土壤污染状况调查报告应当报地方人民政府生态环境主管部门，由地方人民政府生态环境主管部门会同自然资源主管部门组织评审。

第六十条 对土壤污染状况调查报告评审表明污染物含量超过土壤污染风险管控标准的建设用地地块，土壤污染责任人、土地使用权人应当按照国务院生态环境主管部门的规定进行土壤污染风险评估，并将土壤污染风险评估报告报省级人民政府生态环境主管部门。

第六十一条 省级人民政府生态环境主管部门应当会同自然资源等主管部门按照国务院生态环境主管部门的规定，对土壤污染风险评估报告组织评审，及时将需要实施风险管控、修复的地块纳入建设用地土壤污染风险管控和修复名录，并定期向国务院生态环境主管部门报告。

列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块，不得作为住宅、公共管理与公共服务用地。

第六十二条 对建设用地土壤污染风险管控和修复名录中的地块，土壤污染责任人应当按照国家有关规定以及土壤污染风险评估报告的要求，采取相应的风险管控措施，并定期向地方人民政府生态环境主管部门报告。风险管控措施应当包括地下水污染防治的内容。

第六十三条 对建设用地土壤污染风险管控和修复名录中的地块，地方人民政府生态环境主管部门可以根据实际情况采取下列风险管控措施：

（一）提出划定隔离区域的建议，报本级人民政府批准后实施；

（二）进行土壤及地下水污染状况监测；

（三）其他风险管控措施。

第六十四条 对建设用地土壤污染风险管控和修复名录中需要实施修复的地块，土壤污染责任人应当结合土地利用总体规划和城乡规划编制修复方案，报地方人民政府生态环境主管部门备案并实施。修复方案应当包括地下水污染防治的内容。

第六十五条 风险管控、修复活动完成后，土壤污染责任人应当另行委托有关单位对风险管控效果、修复效果进行评估，并将效果评估报告报地方人民政府生态环境主管部门备案。

第六十六条 对达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，土壤污染责任人、土地使用权人可以申请省级人民政府生态环境主管部门移出建设用地土壤污染风险管控和修复名录。

省级人民政府生态环境主管部门应当会同自然资源等主管部门对风险管控效果评估报告、修复效果评估报告组织评审，及时将达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标且可以安全利用的地块移出建设用地土壤污染风险管控和修复名录，按照规定向社会公开，并定期向国务院生态环境主管部门报告。

未达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，禁止开工建设任何与风险管控、修复无关的项目。

第六十七条 土壤污染重点监管单位生产经营用地的用途变更或者在其土地使用权收回、转让前，应当由土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。土壤污染状况调查报告应当作为不动产登记资料送交地方人民政府不动产登记机构，并报地方人民政府生态环境主管部门备案。

第六十八条 土地使用权已经被地方人民政府收回，土壤污染责任人为原土地使用权人的，由地方人民政府组织实施土壤污染风险管控和修复。

## 第五章　保障和监督

第六十九条 国家采取有利于土壤污染防治的财政、税收、价格、金融等经济政策和措施。

第七十条 各级人民政府应当加强对土壤污染的防治，安排必要的资金用于下列事项：

（一）土壤污染防治的科学技术研究开发、示范工程和项目；

（二）各级人民政府及其有关部门组织实施的土壤污染状况普查、监测、调查和土壤污染责任人认定、风险评估、风险管控、修复等活动；

（三）各级人民政府及其有关部门对涉及土壤污染的突发事件的应急处置；

（四）各级人民政府规定的涉及土壤污染防治的其他事项。

使用资金应当加强绩效管理和审计监督，确保资金使用效益。

第七十一条 国家加大土壤污染防治资金投入力度，建立土壤污染防治基金制度。设立中央土壤污染防治专项资金和省级土壤污染防治基金，主要用于农用地土壤污染防治和土壤污染责任人或者土地使用权人无法认定的土壤污染风险管控和修复以及政府规定的其他事项。

对本法实施之前产生的，并且土壤污染责任人无法认定的污染地块，土地使用权人实际承担土壤污染风险管控和修复的，可以申请土壤污染防治基金，集中用于土壤污染风险管控和修复。

土壤污染防治基金的具体管理办法，由国务院财政主管部门会同国务院生态环境、农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业草原等主管部门制定。

第七十二条 国家鼓励金融机构加大对土壤污染风险管控和修复项目的信贷投放。

国家鼓励金融机构在办理土地权利抵押业务时开展土壤污染状况调查。

第七十三条 从事土壤污染风险管控和修复的单位依照法律、行政法规的规定，享受税收优惠。

第七十四条 国家鼓励并提倡社会各界为防治土壤污染捐赠财产，并依照法律、行政法规的规定，给予税收优惠。

第七十五条 县级以上人民政府应当将土壤污染防治情况纳入环境状况和环境保护目标完成情况年度报告，向本级人民代表大会或者人民代表大会常务委员会报告。

第七十六条 省级以上人民政府生态环境主管部门应当会同有关部门对土壤污染问题突出、防治工作不力、群众反映强烈的地区，约谈设区的市级以上地方人民政府及其有关部门主要负责人，要求其采取措施及时整改。约谈整改情况应当向社会公开。

第七十七条 生态环境主管部门及其环境执法机构和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门，有权对从事可能造成土壤污染活动的企业事业单位和其他生产经营者进行现场检查、取样，要求被检查者提供有关资料、就有关问题作出说明。

被检查者应当配合检查工作，如实反映情况，提供必要的资料。

实施现场检查的部门、机构及其工作人员应当为被检查者保守商业秘密。

第七十八条 企业事业单位和其他生产经营者违反法律法规规定排放有毒有害物质，造成或者可能造成严重土壤污染的，或者有关证据可能灭失或者被隐匿的，生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门，可以查封、扣押有关设施、设备、物品。

第七十九条 地方人民政府安全生产监督管理部门应当监督尾矿库运营、管理单位履行防治土壤污染的法定义务，防止其发生可能污染土壤的事故；地方人民政府生态环境主管部门应当加强对尾矿库土壤污染防治情况的监督检查和定期评估，发现风险隐患的，及时督促尾矿库运营、管理单位采取相应措施。

地方人民政府及其有关部门应当依法加强对向沙漠、滩涂、盐碱地、沼泽地等未利用地非法排放有毒有害物质等行为的监督检查。

第八十条 省级以上人民政府生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门应当将从事土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动的单位和个人的执业情况，纳入信用系统建立信用记录，将违法信息记入社会诚信档案，并纳入全国信用信息共享平台和国家企业信用信息公示系统向社会公布。

第八十一条 生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门应当依法公开土壤污染状况和防治信息。

国务院生态环境主管部门负责统一发布全国土壤环境信息；省级人民政府生态环境主管部门负责统一发布本行政区域土壤环境信息。生态环境主管部门应当将涉及主要食用农产品生产区域的重大土壤环境信息，及时通报同级农业农村、卫生健康和食品安全主管部门。

公民、法人和其他组织享有依法获取土壤污染状况和防治信息、参与和监督土壤污染防治的权利。

第八十二条 土壤污染状况普查报告、监测数据、调查报告和土壤污染风险评估报告、风险管控效果评估报告、修复效果评估报告等，应当及时上传全国土壤环境信息平台。

第八十三条 新闻媒体对违反土壤污染防治法律法规的行为享有舆论监督的权利，受监督的单位和个人不得打击报复。

第八十四条 任何组织和个人对污染土壤的行为，均有向生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门报告或者举报的权利。

生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门应当将土壤污染防治举报方式向社会公布，方便公众举报。

接到举报的部门应当及时处理并对举报人的相关信息予以保密；对实名举报并查证属实的，给予奖励。

举报人举报所在单位的，该单位不得以解除、变更劳动合同或者其他方式对举报人进行打击报复。

## 第六章　法律责任

第八十五条 地方各级人民政府、生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门未依照本法规定履行职责的，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。

依照本法规定应当作出行政处罚决定而未作出的，上级主管部门可以直接作出行政处罚决定。

第八十六条 违反本法规定，有下列行为之一的，由地方人民政府生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门责令改正，处以罚款；拒不改正的，责令停产整治：

（一）土壤污染重点监管单位未制定、实施自行监测方案，或者未将监测数据报生态环境主管部门的；

（二）土壤污染重点监管单位篡改、伪造监测数据的；

（三）土壤污染重点监管单位未按年度报告有毒有害物质排放情况，或者未建立土壤污染隐患排查制度的；

（四）拆除设施、设备或者建筑物、构筑物，企业事业单位未采取相应的土壤污染防治措施或者土壤污染重点监管单位未制定、实施土壤污染防治工作方案的；

（五）尾矿库运营、管理单位未按照规定采取措施防止土壤污染的；

（六）尾矿库运营、管理单位未按照规定进行土壤污染状况监测的；

（七）建设和运行污水集中处理设施、固体废物处置设施，未依照法律法规和相关标准的要求采取措施防止土壤污染的。

有前款规定行为之一的，处二万元以上二十万元以下的罚款；有前款第二项、第四项、第五项、第七项规定行为之一，造成严重后果的，处二十万元以上二百万元以下的罚款。

第八十七条 违反本法规定，向农用地排放重金属或者其他有毒有害物质含量超标的污水、污泥，以及可能造成土壤污染的清淤底泥、尾矿、矿渣等的，由地方人民政府生态环境主管部门责令改正，处十万元以上五十万元以下的罚款；情节严重的，处五十万元以上二百万元以下的罚款，并可以将案件移送公安机关，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五日以上十五日以下的拘留；有违法所得的，没收违法所得。

第八十八条 违反本法规定，农业投入品生产者、销售者、使用者未按照规定及时回收肥料等农业投入品的包装废弃物或者农用薄膜，或者未按照规定及时回收农药包装废弃物交由专门的机构或者组织进行无害化处理的，由地方人民政府农业农村主管部门责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款；农业投入品使用者为个人的，可以处二百元以上二千元以下的罚款。

第八十九条 违反本法规定，将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦的，由地方人民政府生态环境主管部门责令改正，处十万元以上一百万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第九十条 违反本法规定，受委托从事土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控效果评估、修复效果评估活动的单位，出具虚假调查报告、风险评估报告、风险管控效果评估报告、修复效果评估报告的，由地方人民政府生态环境主管部门处十万元以上五十万元以下的罚款；情节严重的，禁止从事上述业务，并处五十万元以上一百万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

前款规定的单位出具虚假报告的，由地方人民政府生态环境主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上五万元以下的罚款；情节严重的，十年内禁止从事前款规定的业务；构成犯罪的，终身禁止从事前款规定的业务。

本条第一款规定的单位和委托人恶意串通，出具虚假报告，造成他人人身或者财产损害的，还应当与委托人承担连带责任。

第九十一条 违反本法规定，有下列行为之一的，由地方人民政府生态环境主管部门责令改正，处十万元以上五十万元以下的罚款；情节严重的，处五十万元以上一百万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五千元以上二万元以下的罚款：

（一）未单独收集、存放开发建设过程中剥离的表土的；

（二）实施风险管控、修复活动对土壤、周边环境造成新的污染的；

（三）转运污染土壤，未将运输时间、方式、线路和污染土壤数量、去向、最终处置措施等提前报所在地和接收地生态环境主管部门的；

（四）未达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，开工建设与风险管控、修复无关的项目的。

第九十二条 违反本法规定，土壤污染责任人或者土地使用权人未按照规定实施后期管理的，由地方人民政府生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门责令改正，处一万元以上五万元以下的罚款；情节严重的，处五万元以上五十万元以下的罚款。

第九十三条 违反本法规定，被检查者拒不配合检查，或者在接受检查时弄虚作假的，由地方人民政府生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门责令改正，处二万元以上二十万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五千元以上二万元以下的罚款。

第九十四条 违反本法规定，土壤污染责任人或者土地使用权人有下列行为之一的，由地方人民政府生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门责令改正，处二万元以上二十万元以下的罚款；拒不改正的，处二十万元以上一百万元以下的罚款，并委托他人代为履行，所需费用由土壤污染责任人或者土地使用权人承担；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五千元以上二万元以下的罚款：

（一）未按照规定进行土壤污染状况调查的；

（二）未按照规定进行土壤污染风险评估的；

（三）未按照规定采取风险管控措施的；

（四）未按照规定实施修复的；

（五）风险管控、修复活动完成后，未另行委托有关单位对风险管控效果、修复效果进行评估的。

土壤污染责任人或者土地使用权人有前款第三项、第四项规定行为之一，情节严重的，地方人民政府生态环境主管部门或者其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门可以将案件移送公安机关，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五日以上十五日以下的拘留。

第九十五条 违反本法规定，有下列行为之一的，由地方人民政府有关部门责令改正；拒不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款：

（一）土壤污染重点监管单位未按照规定将土壤污染防治工作方案报地方人民政府生态环境、工业和信息化主管部门备案的；

（二）土壤污染责任人或者土地使用权人未按照规定将修复方案、效果评估报告报地方人民政府生态环境、农业农村、林业草原主管部门备案的；

（三）土地使用权人未按照规定将土壤污染状况调查报告报地方人民政府生态环境主管部门备案的。

第九十六条 污染土壤造成他人人身或者财产损害的，应当依法承担侵权责任。

土壤污染责任人无法认定，土地使用权人未依照本法规定履行土壤污染风险管控和修复义务，造成他人人身或者财产损害的，应当依法承担侵权责任。

土壤污染引起的民事纠纷，当事人可以向地方人民政府生态环境等主管部门申请调解处理，也可以向人民法院提起诉讼。

第九十七条 污染土壤损害国家利益、社会公共利益的，有关机关和组织可以依照《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国行政诉讼法》等法律的规定向人民法院提起诉讼。

第九十八条 违反本法规定，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章　附则

第九十九条 本法自2019年1月1日起施行。

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让

和转让暂行条例

（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布）

## 第一章　总则

第一条 为了改革城镇国有土地使用制度，合理开发、利用、经营土地，加强土地管理，促进城市建设和经济发展，制定本条例。

第二条 国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

前款所称城镇国有土地是指市、县城、建制镇、工矿区范围内属于全民所有的土地（以下简称土地）。

第三条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本条例的规定取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第四条 依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护。

第五条 土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应当遵守国家法律、法规的规定，并不得损害社会公共利益。

第六条 县级以上人民政府土地管理部门依法对土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第七条 土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记，由政府土地管理部门、房产管理部门依照法律和国务院的有关规定办理。

登记文件可以公开查阅。

## 第二章　土地使用权出让

第八条 土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让应当签订出让合同。

第九条 土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。

第十条 土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟订方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。

第十一条 土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门（以下简称出让方）与土地使用者签订。

第十二条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

（一）居住用地七十年；

（二）工业用地五十年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；

（五）综合或者其他用地五十年。

第十三条 土地使用权出让可以采取下列方式：

（一）协议；

（二）招标；

（三）拍卖。

依照前款规定方式出让土地使用权的具体程序和步骤，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第十四条 土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第十五条 出让方应当按照合同规定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。

第十七条 土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。

未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。

## 第三章　土地使用权转让

第十九条 土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

第二十条 土地使用权转让应当签订转让合同。

第二十一条 土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第二十二条 土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第二十三条 土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

第二十四条 地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。

土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第二十五条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理过户登记。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记。

第二十六条 上述使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。

土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。

第二十七条 土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，依照本条例第十八条的规定办理。

## 第四章　土地使用权出租

第二十八条 土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第二十九条 土地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同。

租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第三十条 土地使用权出租后，出租人必须继续履行土地使用权出让合同。

第三十一条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租，出租人应当依照规定办理登记。

## 第五章　土地使用权抵押

第三十二条 土地使用权可以抵押。

第三十三条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。

地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第三十四条 土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应当签订抵押合同。

抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第三十五条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应当依照规定办理抵押登记。

第三十六条 抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当依照规定办理过户登记。

第三十七条 处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

第三十八条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，应当依照规定办理注销抵押登记。

## 第六章　土地使用权终止

第三十九条 土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

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。

第四十一条 土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。需要续期的，应当依照本条例第二章的规定重新签订合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。

第四十二条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应的补偿。

## 第七章　划拨土地使用权

第四十三条 划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。

前款土地使用者应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定缴纳土地使用税。

第四十四条 划拨土地使用权，除本条例第四十五条规定的情况外，不得转让、出租、抵押。

第四十五条 符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：

（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

（二）领有国有土地使用证；

（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

转让、出租、抵押前款划拨土地使用权的，分别依照本条例第三章、第四章和第五章的规定办理。

第四十六条 对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

第四十七条 无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权，并可依照本条例的规定予以出让。

对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依照本条例的规定予以出让。

无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，市、县人民政府应当根据实际情况给予适当补偿。

## 第八章　附则

第四十八条 依照本条例的规定取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。

第四十九条 土地使用者应当依照国家税收法规的规定纳税。

第五十条 依照本条例收取的土地使用权出让金列入财政预算，作为专项基金管理，主要用于城市建设和土地开发。具体使用管理办法，由财政部另行制定。

第五十一条 各省、自治区、直辖市人民政府应当根据本条例的规定和当地的实际情况选择部分条件比较成熟的城镇先行试点。

第五十二条 外商投资从事开发经营成片土地的，其土地使用权的管理依照国务院的有关规定执行。

第五十三条 本条例由国家土地管理局负责解释；实施办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第五十四条 本条例自发布之日起施行。

# 基本农田保护条例（2011修订）

（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第257号发布　根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

## 第一章　总则

第一条 为了对基本农田实行特殊保护，促进农业生产和社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国农业法》和《中华人民共和国土地管理法》，制定本条例。

第二条 国家实行基本农田保护制度。

本条例所称基本农田，是指按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。

本条例所称基本农田保护区，是指为对基本农田实行特殊保护而依据土地利用总体规划和依照法定程序确定的特定保护区域。

第三条 基本农田保护实行全面规划、合理利用、用养结合、严格保护的方针。

第四条 县级以上地方各级人民政府应当将基本农田保护工作纳入国民经济和社会发展计划，作为政府领导任期目标责任制的一项内容，并由上一级人民政府监督实施。

第五条 任何单位和个人都有保护基本农田的义务，并有权检举、控告侵占、破坏基本农田和其他违反本条例的行为。

第六条 国务院土地行政主管部门和农业行政主管部门按照国务院规定的职责分工，依照本条例负责全国的基本农田保护管理工作。

县级以上地方各级人民政府土地行政主管部门和农业行政主管部门按照本级人民政府规定的职责分工，依照本条例负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

第七条 国家对在基本农田保护工作中取得显著成绩的单位和个人，给予奖励。

## 第二章　划定

第八条 各级人民政府在编制土地利用总体规划时，应当将基本农田保护作为规划的一项内容，明确基本农田保护的布局安排、数量指标和质量要求。

县级和乡（镇）土地利用总体规划应当确定基本农田保护区。

第九条 省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地总面积的80%以上，具体数量指标根据全国土地利用总体规划逐级分解下达。

第十条 下列耕地应当划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田。

根据土地利用总体规划，铁路、公路等交通沿线，城市和村庄、集镇建设用地区周边的耕地，应当优先划入基本农田保护区；需要退耕还林、还牧、还湖的耕地，不应当划入基本农田保护区。

第十一条 基本农田保护区以乡（镇）为单位划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

划定的基本农田保护区，由县级人民政府设立保护标志，予以公告，由县级人民政府土地行政主管部门建立档案，并抄送同级农业行政主管部门。任何单位和个人不得破坏或者擅自改变基本农田保护区的保护标志。

基本农田划区定界后，由省、自治区、直辖市人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门验收确认，或者由省、自治区人民政府授权设区的市、自治州人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门验收确认。

第十二条 划定基本农田保护区时，不得改变土地承包者的承包经营权。

第十三条 划定基本农田保护区的技术规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院农业行政主管部门制定。

## 第三章　保护

第十四条 地方各级人民政府应当采取措施，确保土地利用总体规划确定的本行政区域内基本农田的数量不减少。

第十五条 基本农田保护区经依法划定后，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准。

第十六条 经国务院批准占用基本农田的，当地人民政府应当按照国务院的批准文件修改土地利用总体规划，并补充划入数量和质量相当的基本农田。占用单位应当按照占多少、垦多少的原则，负责开垦与所占基本农田的数量与质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

占用基本农田的单位应当按照县级以上地方人民政府的要求，将所占用基本农田耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第十七条 禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十八条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜基本农田。经国务院批准的重点建设项目占用基本农田的，满1年不使用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅基本农田的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；1年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续2年未使用的，经国务院批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种，重新划入基本农田保护区。

承包经营基本农田的单位或者个人连续2年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的基本农田。

第十九条 国家提倡和鼓励农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，合理施用化肥和农药。利用基本农田从事农业生产的单位和个人应当保持和培肥地力。

第二十条 县级人民政府应当根据当地实际情况制定基本农田地力分等定级办法，由农业行政主管部门会同土地行政主管部门组织实施，对基本农田地力分等定级，并建立档案。

第二十一条 农村集体经济组织或者村民委员会应当定期评定基本农田地力等级。

第二十二条 县级以上地方各级人民政府农业行政主管部门应当逐步建立基本农田地力与施肥效益长期定位监测网点，定期向本级人民政府提出基本农田地力变化状况报告以及相应的地力保护措施，并为农业生产者提供施肥指导服务。

第二十三条 县级以上人民政府农业行政主管部门应当会同同级环境保护行政主管部门对基本农田环境污染进行监测和评价，并定期向本级人民政府提出环境质量与发展趋势的报告。

第二十四条 经国务院批准占用基本农田兴建国家重点建设项目的，必须遵守国家有关建设项目环境保护管理的规定。在建设项目环境影响报告书中，应当有基本农田环境保护方案。

第二十五条 向基本农田保护区提供肥料和作为肥料的城市垃圾、污泥的，应当符合国家有关标准。

第二十六条 因发生事故或者其他突然性事件，造成或者可能造成基本农田环境污染事故的，当事人必须立即采取措施处理，并向当地环境保护行政主管部门和农业行政主管部门报告，接受调查处理。

## 第四章　监督管理

第二十七条 在建立基本农田保护区的地方，县级以上地方人民政府应当与下一级人民政府签订基本农田保护责任书；乡（镇）人民政府应当根据与县级人民政府签订的基本农田保护责任书的要求，与农村集体经济组织或者村民委员会签订基本农田保护责任书。

基本农田保护责任书应当包括下列内容：

（一）基本农田的范围、面积、地块；

（二）基本农田的地力等级；

（三）保护措施；

（四）当事人的权利与义务；

（五）奖励与处罚。

第二十八条 县级以上地方人民政府应当建立基本农田保护监督检查制度，定期组织土地行政主管部门、农业行政主管部门以及其他有关部门对基本农田保护情况进行检查，将检查情况书面报告上一级人民政府。被检查的单位和个人应当如实提供有关情况和资料，不得拒绝。

第二十九条 县级以上地方人民政府土地行政主管部门、农业行政主管部门对本行政区域内发生的破坏基本农田的行为，有权责令纠正。

## 第五章　法律责任

第三十条 违反本条例规定，有下列行为之一的，依照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的有关规定，从重给予处罚：

（一）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用基本农田的；

（二）超过批准数量，非法占用基本农田的；

（三）非法批准占用基本农田的；

（四）买卖或者以其他形式非法转让基本农田的。

第三十一条 违反本条例规定，应当将耕地划入基本农田保护区而不划入的，由上一级人民政府责令限期改正；拒不改正的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分或者纪律处分。

第三十二条 违反本条例规定，破坏或者擅自改变基本农田保护区标志的，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门或者农业行政主管部门责令恢复原状，可以处1000元以下罚款。

第三十三条 违反本条例规定，占用基本农田建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者从事其他活动破坏基本农田，毁坏种植条件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令改正或者治理，恢复原种植条件，处占用基本农田的耕地开垦费1倍以上2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 侵占、挪用基本农田的耕地开垦费，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分或者纪律处分。

## 第六章　附则

第三十五条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据当地实际情况，将其他农业生产用地划为保护区。保护区内的其他农业生产用地的保护和管理，可以参照本条例执行。

第三十六条 本条例自1999年1月1日起施行。1994年8月18日国务院发布的《基本农田保护条例》同时废止。

# 中华人民共和国土地管理法实施条例（2014修订）

（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布　根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订　根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

## 第一章　总则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），制定本条例。

## 第二章　土地的所有权和使用权

第二条 下列土地属于全民所有即国家所有：

（一）城市市区的土地；

（二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；

（三）国家依法征收的土地；

（四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；

（五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；

（六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第三条 国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定。

土地登记资料可以公开查询。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第四条 农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第五条 单位和个人依法使用的国有土地，由土地使用者向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。其中，中央国家机关使用的国有土地的登记发证，由国务院土地行政主管部门负责，具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门会同国务院机关事务管理局等有关部门制定。

未确定使用权的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，负责保护管理。

第六条 依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。

依法改变土地用途的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

第七条 依照《土地管理法》的有关规定，收回用地单位的土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记。

土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。

## 第三章　土地利用总体规划

第八条 全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

第九条 土地利用总体规划的规划期限一般为15年。

第十条 依照《土地管理法》规定，土地利用总体规划应当将土地划分为农用地、建设用地和未利用地。

县级和乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要，划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区和禁止开垦区等；其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地使用条件，确定每一块土地的用途。

土地分类和划定土地利用区的具体办法，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十一条 乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。

公告应当包括下列内容：

（一）规划目标；

（二）规划期限；

（三）规划范围；

（四）地块用途；

（五）批准机关和批准日期。

第十二条 依照《土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定修改土地利用总体规划的，由原编制机关根据国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的批准文件修改。修改后的土地利用总体规划应当报原批准机关批准。

上一级土地利用总体规划修改后，涉及修改下一级土地利用总体规划的，由上一级人民政府通知下一级人民政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条 各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。

土地利用年度计划应当包括下列内容：

（一）农用地转用计划指标；

（二）耕地保有量计划指标；

（三）土地开发整理计划指标。

第十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门进行土地调查。

土地调查应当包括下列内容：

（一）土地权属；

（二）土地利用现状；

（三）土地条件。

地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布；全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后，应当向社会公布。土地调查规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十五条 国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定土地等级评定标准。

县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况，土地等级每6年调整1次。

## 第四章　耕地保护

第十六条 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

第十七条 禁止单位和个人在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内从事土地开发活动。

在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准。

开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或者渔业生产的，经县级以上地方人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过50年。

第十八条 县、乡（镇）人民政府应当按照土地利用总体规划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。

地方各级人民政府应当采取措施，按照土地利用总体规划推进土地整理。土地整理新增耕地面积的60%可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。

土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者共同承担。

## 第五章　建设用地

第十九条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。

第二十条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：

（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府。

（二）有批准权的人民政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，按具体建设项目分别供地。

在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟订农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

第二十一条 具体建设项目需要使用土地的，建设单位应当根据建设项目的总体设计一次申请，办理建设用地审批手续；分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案分期申请建设用地，分期办理建设用地有关审批手续。

第二十二条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。

（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。

通过招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。

第二十三条 具体建设项目需要使用土地的，必须依法申请使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地。能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农用地的，按照下列规定办理：

（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案（涉及国有农用地的，不拟订征收土地方案），经市、县人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准；供地方案由批准征收土地的人民政府在批准征收土地方案时一并批准（涉及国有农用地的，供地方案由批准农用地转用的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准）。

（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。

（四）土地使用者应当依法申请土地登记。

建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地，涉及农民集体所有的未利用地的，只报批征收土地方案和供地方案。

第二十四条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理；但是，国家重点建设项目、军事设施和跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地，应当报国务院批准。

第二十五条 征收土地方案经依法批准后，由被征收土地所在地的市、县人民政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征收土地的用途、范围、面积以及征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施。

征收土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。

第二十六条 土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。

征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

市、县和乡（镇）人民政府应当加强对安置补助费使用情况的监督。

第二十七条 抢险救灾等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后6个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十八条 建设项目施工和地质勘查需要临时占用耕地的，土地使用者应当自临时用地期满之日起1年内恢复种植条件。

第二十九条 国有土地有偿使用的方式包括：

（一）国有土地使用权出让；

（二）国有土地租赁；

（三）国有土地使用权作价出资或者入股。

第三十条 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

## 第六章　监督检查

第三十一条 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格后，方可从事土地管理监督检查工作。

第三十二条 土地行政主管部门履行监督检查职责，除采取《土地管理法》第六十七条规定的措施外，还可以采取下列措施：

（一）询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人；

（二）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像；

（三）责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

（四）对涉嫌土地违法的单位或者个人，停止办理有关土地审批、登记手续；

（五）责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

第三十三条 依照《土地管理法》第七十二条规定给予行政处分的，由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府土地行政主管部门作出。对于警告、记过、记大过的行政处分决定，上级土地行政主管部门可以直接作出；对于降级、撤职、开除的行政处分决定，上级土地行政主管部门应当按照国家有关人事管理权限和处理程序的规定，向有关机关提出行政处分建议，由有关机关依法处理。

## 第七章　法律责任

第三十四条 违反本条例第十七条的规定，在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚。

第三十五条 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 对在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 阻碍土地行政主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第三十八条 依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的50%以下。

第三十九条 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的5%以上20%以下。

第四十条 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第四十一条 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第四十二条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米30元以下。

第四十三条 依照《土地管理法》第八十条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米10元以上30元以下。

第四十四条 违反本条例第二十八条的规定，逾期不恢复种植条件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费2倍以下的罚款。

第四十五条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

## 第八章　附则

第四十六条 本条例自1999年1月1日起施行。1991年1月4日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。

# 国有土地上房屋征收与补偿条例

（2011年1月21日中华人民共和国国务院令第590号发布）

## 第一章　总则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

## 第二章　征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、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、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

## 第三章　补偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

## 第四章　法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；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。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章　附则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

# 土地复垦条例

（2011年3月5日中华人民共和国国务院令第592号发布）

## 第一章　总则

第一条 为了落实十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，规范土地复垦活动，加强土地复垦管理，提高土地利用的社会效益、经济效益和生态效益，根据《中华人民共和国土地管理法》，制定本条例。

第二条 本条例所称土地复垦，是指对生产建设活动和自然灾害损毁的土地，采取整治措施，使其达到可供利用状态的活动。

第三条 生产建设活动损毁的土地，按照“谁损毁，谁复垦”的原则，由生产建设单位或者个人（以下称土地复垦义务人）负责复垦。但是，由于历史原因无法确定土地复垦义务人的生产建设活动损毁的土地（以下称历史遗留损毁土地），由县级以上人民政府负责组织复垦。

自然灾害损毁的土地，由县级以上人民政府负责组织复垦。

第四条 生产建设活动应当节约集约利用土地，不占或者少占耕地；对依法占用的土地应当采取有效措施，减少土地损毁面积，降低土地损毁程度。

土地复垦应当坚持科学规划、因地制宜、综合治理、经济可行、合理利用的原则。复垦的土地应当优先用于农业。

第五条 国务院国土资源主管部门负责全国土地复垦的监督管理工作。县级以上地方人民政府国土资源主管部门负责本行政区域土地复垦的监督管理工作。

县级以上人民政府其他有关部门依照本条例的规定和各自的职责做好土地复垦有关工作。

第六条 编制土地复垦方案、实施土地复垦工程、进行土地复垦验收等活动，应当遵守土地复垦国家标准；没有国家标准的，应当遵守土地复垦行业标准。

制定土地复垦国家标准和行业标准，应当根据土地损毁的类型、程度、自然地理条件和复垦的可行性等因素，分类确定不同类型损毁土地的复垦方式、目标和要求等。

第七条 县级以上地方人民政府国土资源主管部门应当建立土地复垦监测制度，及时掌握本行政区域土地资源损毁和土地复垦效果等情况。

国务院国土资源主管部门和省、自治区、直辖市人民政府国土资源主管部门应当建立健全土地复垦信息管理系统，收集、汇总和发布土地复垦数据信息。

第八条 县级以上人民政府国土资源主管部门应当依据职责加强对土地复垦情况的监督检查。被检查的单位或者个人应当如实反映情况，提供必要的资料。

任何单位和个人不得扰乱、阻挠土地复垦工作，破坏土地复垦工程、设施和设备。

第九条 国家鼓励和支持土地复垦科学研究和技术创新，推广先进的土地复垦技术。

对在土地复垦工作中作出突出贡献的单位和个人，由县级以上人民政府给予表彰。

## 第二章　生产建设活动损毁土地的复垦

第十条 下列损毁土地由土地复垦义务人负责复垦：

（一）露天采矿、烧制砖瓦、挖沙取土等地表挖掘所损毁的土地；

（二）地下采矿等造成地表塌陷的土地；

（三）堆放采矿剥离物、废石、矿渣、粉煤灰等固体废弃物压占的土地；

（四）能源、交通、水利等基础设施建设和其他生产建设活动临时占用所损毁的土地。

第十一条 土地复垦义务人应当按照土地复垦标准和国务院国土资源主管部门的规定编制土地复垦方案。

第十二条 土地复垦方案应当包括下列内容：

（一）项目概况和项目区土地利用状况；

（二）损毁土地的分析预测和土地复垦的可行性评价；

（三）土地复垦的目标任务；

（四）土地复垦应当达到的质量要求和采取的措施；

（五）土地复垦工程和投资估（概）算；

（六）土地复垦费用的安排；

（七）土地复垦工作计划与进度安排；

（八）国务院国土资源主管部门规定的其他内容。

第十三条 土地复垦义务人应当在办理建设用地申请或者采矿权申请手续时，随有关报批材料报送土地复垦方案。

土地复垦义务人未编制土地复垦方案或者土地复垦方案不符合要求的，有批准权的人民政府不得批准建设用地，有批准权的国土资源主管部门不得颁发采矿许可证。

本条例施行前已经办理建设用地手续或者领取采矿许可证，本条例施行后继续从事生产建设活动造成土地损毁的，土地复垦义务人应当按照国务院国土资源主管部门的规定补充编制土地复垦方案。

第十四条 土地复垦义务人应当按照土地复垦方案开展土地复垦工作。矿山企业还应当对土地损毁情况进行动态监测和评价。

生产建设周期长、需要分阶段实施复垦的，土地复垦义务人应当对土地复垦工作与生产建设活动统一规划、统筹实施，根据生产建设进度确定各阶段土地复垦的目标任务、工程规划设计、费用安排、工程实施进度和完成期限等。

第十五条 土地复垦义务人应当将土地复垦费用列入生产成本或者建设项目总投资。

第十六条 土地复垦义务人应当建立土地复垦质量控制制度，遵守土地复垦标准和环境保护标准，保护土壤质量与生态环境，避免污染土壤和地下水。

土地复垦义务人应当首先对拟损毁的耕地、林地、牧草地进行表土剥离，剥离的表土用于被损毁土地的复垦。

禁止将重金属污染物或者其他有毒有害物质用作回填或者充填材料。受重金属污染物或者其他有毒有害物质污染的土地复垦后，达不到国家有关标准的，不得用于种植食用农作物。

第十七条 土地复垦义务人应当于每年12月31日前向县级以上地方人民政府国土资源主管部门报告当年的土地损毁情况、土地复垦费用使用情况以及土地复垦工程实施情况。

县级以上地方人民政府国土资源主管部门应当加强对土地复垦义务人使用土地复垦费用和实施土地复垦工程的监督。

第十八条 土地复垦义务人不复垦，或者复垦验收中经整改仍不合格的，应当缴纳土地复垦费，由有关国土资源主管部门代为组织复垦。

确定土地复垦费的数额，应当综合考虑损毁前的土地类型、实际损毁面积、损毁程度、复垦标准、复垦用途和完成复垦任务所需的工程量等因素。土地复垦费的具体征收使用管理办法，由国务院财政、价格主管部门商国务院有关部门制定。

土地复垦义务人缴纳的土地复垦费专项用于土地复垦。任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

第十九条 土地复垦义务人对在生产建设活动中损毁的由其他单位或者个人使用的国有土地或者农民集体所有的土地，除负责复垦外，还应当向遭受损失的单位或者个人支付损失补偿费。

损失补偿费由土地复垦义务人与遭受损失的单位或者个人按照造成的实际损失协商确定；协商不成的，可以向土地所在地人民政府国土资源主管部门申请调解或者依法向人民法院提起民事诉讼。

第二十条 土地复垦义务人不依法履行土地复垦义务的，在申请新的建设用地时，有批准权的人民政府不得批准；在申请新的采矿许可证或者申请采矿许可证延续、变更、注销时，有批准权的国土资源主管部门不得批准。

## 第三章　历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地的复垦

第二十一条 县级以上人民政府国土资源主管部门应当对历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地进行调查评价。

第二十二条 县级以上人民政府国土资源主管部门应当在调查评价的基础上，根据土地利用总体规划编制土地复垦专项规划，确定复垦的重点区域以及复垦的目标任务和要求，报本级人民政府批准后组织实施。

第二十三条 对历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地，县级以上人民政府应当投入资金进行复垦，或者按照“谁投资，谁受益”的原则，吸引社会投资进行复垦。土地权利人明确的，可以采取扶持、优惠措施，鼓励土地权利人自行复垦。

第二十四条 国家对历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地的复垦按项目实施管理。

县级以上人民政府国土资源主管部门应当根据土地复垦专项规划和年度土地复垦资金安排情况确定年度复垦项目。

第二十五条 政府投资进行复垦的，负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门应当组织编制土地复垦项目设计书，明确复垦项目的位置、面积、目标任务、工程规划设计、实施进度及完成期限等。

土地权利人自行复垦或者社会投资进行复垦的，土地权利人或者投资单位、个人应当组织编制土地复垦项目设计书，并报负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门审查同意后实施。

第二十六条 政府投资进行复垦的，有关国土资源主管部门应当依照招标投标法律法规的规定，通过公开招标的方式确定土地复垦项目的施工单位。

土地权利人自行复垦或者社会投资进行复垦的，土地复垦项目的施工单位由土地权利人或者投资单位、个人依法自行确定。

第二十七条 土地复垦项目的施工单位应当按照土地复垦项目设计书进行复垦。

负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门应当健全项目管理制度，加强项目实施中的指导、管理和监督。

## 第四章　土地复垦验收

第二十八条 土地复垦义务人按照土地复垦方案的要求完成土地复垦任务后，应当按照国务院国土资源主管部门的规定向所在地县级以上地方人民政府国土资源主管部门申请验收，接到申请的国土资源主管部门应当会同同级农业、林业、环境保护等有关部门进行验收。

进行土地复垦验收，应当邀请有关专家进行现场踏勘，查验复垦后的土地是否符合土地复垦标准以及土地复垦方案的要求，核实复垦后的土地类型、面积和质量等情况，并将初步验收结果公告，听取相关权利人的意见。相关权利人对土地复垦完成情况提出异议的，国土资源主管部门应当会同有关部门进一步核查，并将核查情况向相关权利人反馈；情况属实的，应当向土地复垦义务人提出整改意见。

第二十九条 负责组织验收的国土资源主管部门应当会同有关部门在接到土地复垦验收申请之日起60个工作日内完成验收，经验收合格的，向土地复垦义务人出具验收合格确认书；经验收不合格的，向土地复垦义务人出具书面整改意见，列明需要整改的事项，由土地复垦义务人整改完成后重新申请验收。

第三十条 政府投资的土地复垦项目竣工后，负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门应当依照本条例第二十八条第二款的规定进行初步验收。初步验收完成后，负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门应当按照国务院国土资源主管部门的规定向上级人民政府国土资源主管部门申请最终验收。上级人民政府国土资源主管部门应当会同有关部门及时组织验收。

土地权利人自行复垦或者社会投资进行复垦的土地复垦项目竣工后，由负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门会同有关部门进行验收。

第三十一条 复垦为农用地的，负责组织验收的国土资源主管部门应当会同有关部门在验收合格后的5年内对土地复垦效果进行跟踪评价，并提出改善土地质量的建议和措施。

## 第五章　土地复垦激励措施

第三十二条 土地复垦义务人在规定的期限内将生产建设活动损毁的耕地、林地、牧草地等农用地复垦恢复原状的，依照国家有关税收法律法规的规定退还已经缴纳的耕地占用税。

第三十三条 社会投资复垦的历史遗留损毁土地或者自然灾害损毁土地，属于无使用权人的国有土地的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给投资单位或者个人长期从事种植业、林业、畜牧业或者渔业生产。

社会投资复垦的历史遗留损毁土地或者自然灾害损毁土地，属于农民集体所有土地或者有使用权人的国有土地的，有关国土资源主管部门应当组织投资单位或者个人与土地权利人签订土地复垦协议，明确复垦的目标任务以及复垦后的土地使用和收益分配。

第三十四条 历史遗留损毁和自然灾害损毁的国有土地的使用权人，以及历史遗留损毁和自然灾害损毁的农民集体所有土地的所有权人、使用权人，自行将损毁土地复垦为耕地的，由县级以上地方人民政府给予补贴。

第三十五条 县级以上地方人民政府将历史遗留损毁和自然灾害损毁的建设用地复垦为耕地的，按照国家有关规定可以作为本省、自治区、直辖市内进行非农建设占用耕地时的补充耕地指标。

## 第六章　法律责任

第三十六条 负有土地复垦监督管理职责的部门及其工作人员有下列行为之一的，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；直接负责的主管人员和其他直接责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本条例规定批准建设用地或者批准采矿许可证及采矿许可证的延续、变更、注销的；

（二）截留、挤占、挪用土地复垦费的；

（三）在土地复垦验收中弄虚作假的；

（四）不依法履行监督管理职责或者对发现的违反本条 例的行为不依法查处的；

（五）在审查土地复垦方案、实施土地复垦项目、组织土地复垦验收以及实施监督检查过程中，索取、收受他人财物或者谋取其他利益的；

（六）其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为。

第三十七条 本条例施行前已经办理建设用地手续或者领取采矿许可证，本条 例施行后继续从事生产建设活动造成土地损毁的土地复垦义务人未按照规定补充编制土地复垦方案的，由县级以上地方人民政府国土资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处10万元以上20万元以下的罚款。

第三十八条 土地复垦义务人未按照规定将土地复垦费用列入生产成本或者建设项目总投资的，由县级以上地方人民政府国土资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处10万元以上50万元以下的罚款。

第三十九条 土地复垦义务人未按照规定对拟损毁的耕地、林地、牧草地进行表土剥离，由县级以上地方人民政府国土资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照应当进行表土剥离的土地面积处每公顷1万元的罚款。

第四十条 土地复垦义务人将重金属污染物或者其他有毒有害物质用作回填或者充填材料的，由县级以上地方人民政府环境保护主管部门责令停止违法行为，限期采取治理措施，消除污染，处10万元以上50万元以下的罚款；逾期不采取治理措施的，环境保护主管部门可以指定有治理能力的单位代为治理，所需费用由违法者承担。

第四十一条 土地复垦义务人未按照规定报告土地损毁情况、土地复垦费用使用情况或者土地复垦工程实施情况的，由县级以上地方人民政府国土资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处2万元以上5万元以下的罚款。

第四十二条 土地复垦义务人依照本条例规定应当缴纳土地复垦费而不缴纳的，由县级以上地方人民政府国土资源主管部门责令限期缴纳；逾期不缴纳的，处应缴纳土地复垦费1倍以上2倍以下的罚款，土地复垦义务人为矿山企业的，由颁发采矿许可证的机关吊销采矿许可证。

第四十三条 土地复垦义务人拒绝、阻碍国土资源主管部门监督检查，或者在接受监督检查时弄虚作假的，由国土资源主管部门责令改正，处2万元以上5万元以下的罚款；有关责任人员构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以治安管理处罚；有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

破坏土地复垦工程、设施和设备，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章　附则

第四十四条 本条例自公布之日起施行。1988年11月8日国务院发布的《土地复垦规定》同时废止。

# 土地调查条例（2018修正）

（2008年2月7日中华人民共和国国务院令第518号公布　根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订　根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）

## 第一章　总则

第一条 为了科学、有效地组织实施土地调查，保障土地调查数据的真实性、准确性和及时性，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国统计法》，制定本条例。

第二条 土地调查的目的，是全面查清土地资源和利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为科学规划、合理利用、有效保护土地资源，实施最严格的耕地保护制度，加强和改善宏观调控提供依据，促进经济社会全面协调可持续发展。

第三条 土地调查工作按照全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与的原则组织实施。

第四条 土地调查所需经费，由中央和地方各级人民政府共同负担，列入相应年度的财政预算，按时拨付，确保足额到位。

土地调查经费应当统一管理、专款专用、从严控制支出。

第五条 报刊、广播、电视和互联网等新闻媒体，应当及时开展土地调查工作的宣传报道。

## 第二章　土地调查的内容和方法

第六条 国家根据国民经济和社会发展需要，每10年进行一次全国土地调查；根据土地管理工作的需要，每年进行土地变更调查。

第七条 土地调查包括下列内容：

（一）土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；

（二）土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；

（三）土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。

进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查基本农田现状及变化情况，包括基本农田的数量、分布和保护状况。

第八条 土地调查采用全面调查的方法，综合运用实地调查统计、遥感监测等手段。

第九条 土地调查采用《土地利用现状分类》国家标准、统一的技术规程和按照国家统一标准制作的调查基础图件。

土地调查技术规程，由国务院国土资源主管部门会同国务院有关部门制定。

## 第三章　土地调查的组织实施

第十条 县级以上人民政府国土资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。

乡（镇）人民政府、街道办事处和村（居）民委员会应当广泛动员和组织社会力量积极参与土地调查工作。

第十一条 县级以上人民政府有关部门应当积极参与和密切配合土地调查工作，依法提供土地调查需要的相关资料。

社会团体以及与土地调查有关的单位和个人应当依照本条例的规定，配合土地调查工作。

第十二条 全国土地调查总体方案由国务院国土资源主管部门会同国务院有关部门拟订，报国务院批准。县级以上地方人民政府国土资源主管部门会同同级有关部门按照国家统一要求，根据本行政区域的土地利用特点，编制地方土地调查实施方案，报上一级人民政府国土资源主管部门备案。

第十三条 在土地调查中，需要面向社会选择专业调查队伍承担的土地调查任务，应当通过招标投标方式组织实施。

承担土地调查任务的单位应当具备以下条件：

（一）具有法人资格；

（二）有与土地调查相关的工作业绩；

（三）有完备的技术和质量管理制度；

（四）有经过培训且考核合格的专业技术人员。

国务院国土资源主管部门应当会同国务院有关部门加强对承担土地调查任务单位的监管和服务。

第十四条 土地调查人员应当坚持实事求是，恪守职业道德，具有执行调查任务所需要的专业知识。

土地调查人员应当接受业务培训，经考核合格领取全国统一的土地调查员工作证。

第十五条 土地调查人员应当严格执行全国土地调查总体方案和地方土地调查实施方案、《土地利用现状分类》国家标准和统一的技术规程，不得伪造、篡改调查资料，不得强令、授意调查对象提供虚假的调查资料。

土地调查人员应当对其登记、审核、录入的调查资料与现场调查资料的一致性负责。

第十六条 土地调查人员依法独立行使调查、报告、监督和检查职权，有权根据工作需要进行现场调查，并按照技术规程进行现场作业。

土地调查人员有权就与调查有关的问题询问有关单位和个人，要求有关单位和个人如实提供相关资料。

土地调查人员进行现场调查、现场作业以及询问有关单位和个人时，应当出示土地调查员工作证。

第十七条 接受调查的有关单位和个人应当如实回答询问，履行现场指界义务，按照要求提供相关资料，不得转移、隐匿、篡改、毁弃原始记录和土地登记簿等相关资料。

第十八条 各地方、各部门、各单位的负责人不得擅自修改土地调查资料、数据，不得强令或者授意土地调查人员篡改调查资料、数据或者编造虚假数据，不得对拒绝、抵制篡改调查资料、数据或者编造虚假数据的土地调查人员打击报复。

## 第四章　调查成果处理和质量控制

第十九条 土地调查形成下列调查成果：

（一）数据成果；

（二）图件成果；

（三）文字成果；

（四）数据库成果。

第二十条 土地调查成果实行逐级汇交、汇总统计制度。

土地调查数据的处理和上报应当按照全国土地调查总体方案和有关标准进行。

第二十一条 县级以上地方人民政府对本行政区域的土地调查成果质量负总责，主要负责人是第一责任人。

县级以上人民政府国土资源主管部门会同同级有关部门对调查的各个环节实行质量控制，建立土地调查成果质量控制岗位责任制，切实保证调查的数据、图件和被调查土地实际状况三者一致，并对其加工、整理、汇总的调查成果的准确性负责。

第二十二条 国务院国土资源主管部门会同国务院有关部门统一组织土地调查成果质量的抽查工作。抽查结果作为评价土地调查成果质量的重要依据。

第二十三条 土地调查成果实行分阶段、分级检查验收制度。前一阶段土地调查成果经检查验收合格后，方可开展下一阶段的调查工作。

土地调查成果检查验收办法，由国务院国土资源主管部门会同国务院有关部门制定。

## 第五章　调查成果公布和应用

第二十四条 国家建立土地调查成果公布制度。

土地调查成果应当向社会公布，并接受公开查询，但依法应当保密的除外。

第二十五条 全国土地调查成果，报国务院批准后公布。

地方土地调查成果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后公布。

全国土地调查成果公布后，县级以上地方人民政府方可逐级依次公布本行政区域的土地调查成果。

第二十六条 县级以上人民政府国土资源主管部门会同同级有关部门做好土地调查成果的保存、管理、开发、应用和为社会公众提供服务等工作。

国家通过土地调查，建立互联共享的土地调查数据库，并做好维护、更新工作。

第二十七条 土地调查成果是编制国民经济和社会发展规划以及从事国土资源规划、管理、保护和利用的重要依据。

第二十八条 土地调查成果应当严格管理和规范使用，不作为依照其他法律、行政法规对调查对象实施行政处罚的依据，不作为划分部门职责分工和管理范围的依据。

## 第六章　表彰和处罚

第二十九条 对在土地调查工作中做出突出贡献的单位和个人，应当按照国家有关规定给予表彰或者奖励。

第三十条 地方、部门、单位的负责人有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）擅自修改调查资料、数据的；

（二）强令、授意土地调查人员篡改调查资料、数据或者编造虚假数据的；

（三）对拒绝、抵制篡改调查资料、数据或者编造虚假数据的土地调查人员打击报复的。

第三十一条 土地调查人员不执行全国土地调查总体方案和地方土地调查实施方案、《土地利用现状分类》国家标准和统一的技术规程，或者伪造、篡改调查资料，或者强令、授意接受调查的有关单位和个人提供虚假调查资料的，依法给予处分，并由县级以上人民政府国土资源主管部门、统计机构予以通报批评。

第三十二条 接受调查的单位和个人有下列行为之一的，由县级以上人民政府国土资源主管部门责令限期改正，可以处5万元以下的罚款；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）拒绝或者阻挠土地调查人员依法进行调查的；

（二）提供虚假调查资料的；

（三）拒绝提供调查资料的；

（四）转移、隐匿、篡改、毁弃原始记录、土地登记簿等相关资料的。

第三十三条 县级以上地方人民政府有下列行为之一的，由上级人民政府予以通报批评；情节严重的，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：

（一）未按期完成土地调查工作，被责令限期完成，逾期仍未完成的；

（二）提供的土地调查数据失真，被责令限期改正，逾期仍未改正的。

## 第七章　附则

第三十四条 军用土地调查，由国务院国土资源主管部门会同军队有关部门按照国家统一规定和要求制定具体办法。

中央单位使用土地的调查数据汇总内容的确定和成果的应用管理，由国务院国土资源主管部门会同国务院管理机关事务工作的机构负责。

第三十五条 县级以上人民政府可以按照全国土地调查总体方案和地方土地调查实施方案成立土地调查领导小组，组织和领导土地调查工作。必要时，可以设立土地调查领导小组办公室负责土地调查日常工作。

第三十六条 本条例自公布之日起施行。

# 闲置土地处置办法（2012修订）

（1999年4月26日国土资源部第6次部长办公会议通过，2012年5月22日国土资源部第１次部务会议修订，2012年6月1日国土资源部令第53号发布）

## 第一章　总则

第一条 为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

第三条 闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

第四条 市、县国土资源主管部门负责本行政区域内闲置土地的调查认定和处置工作的组织实施。

上级国土资源主管部门对下级国土资源主管部门调查认定和处置闲置土地工作进行监督管理。

## 第二章　调查和认定

第五条 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。

国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起三十日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

第六条 《闲置土地调查通知书》应当包括下列内容：

（一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；

（二）涉嫌闲置土地的基本情况；

（三）涉嫌闲置土地的事实和依据；

（四）调查的主要内容及提交材料的期限；

（五）国有建设用地使用权人的权利和义务；

（六）其他需要调查的事项。

第七条 市、县国土资源主管部门履行闲置土地调查职责，可以采取下列措施：

（一）询问当事人及其他证人；

（二）现场勘测、拍照、摄像；

（三）查阅、复制与被调查人有关的土地资料；

（四）要求被调查人就有关土地权利及使用问题作出说明。

第八条 有下列情形之一，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：

（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

（六）政府、政府有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

第九条 经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。

第十条 《闲置土地认定书》应当载明下列事项：

（一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；

（二）闲置土地的基本情况；

（三）认定土地闲置的事实、依据；

（四）闲置原因及认定结论；

（五）其他需要说明的事项。

第十一条 《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。

上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开。

闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当长期公开。闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。

## 第三章　处置和利用

第十二条 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；

（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；

（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；

（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；

（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；

（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

第十三条 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

第十四条 除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

第十五条 市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，市、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证。

第十六条 《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括下列内容：

（一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；

（二）违反法律、法规或者规章的事实和证据；

（三）决定的种类和依据；

（四）决定的履行方式和期限；

（五）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；

（六）作出决定的行政机关名称和作出决定的日期；

（七）其他需要说明的事项。

第十七条 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起三十日内，按照规定缴纳土地闲置费；自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起三十日内，到市、县国土资源主管部门办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书。

国有建设用地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十八条 国有建设用地使用权人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼，也不履行相关义务的，市、县国土资源主管部门可以采取下列措施：

（一）逾期不办理国有建设用地使用权注销登记，不交回土地权利证书的，直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书；

（二）申请人民法院强制执行。

第十九条 对依法收回的闲置土地，市、县国土资源主管部门可以采取下列方式利用：

（一）依据国家土地供应政策，确定新的国有建设用地使用权人开发利用；

（二）纳入政府土地储备；

（三）对耕作条件未被破坏且近期无法安排建设项目的，由市、县国土资源主管部门委托有关农村集体经济组织、单位或者个人组织恢复耕种。

第二十条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的，应当依据实地现状在当年土地变更调查中进行变更，并依照有关规定办理土地变更登记。

## 第四章　预防和监管

第二十一条 市、县国土资源主管部门供应土地应当符合下列要求，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置：

（一）土地权利清晰；

（二）安置补偿落实到位；

（三）没有法律经济纠纷；

（四）地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；

（五）具备动工开发所必需的其他基本条件。

第二十二条 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定、规定。约定、规定动工开发时间应当综合考虑办理动工开发所需相关手续的时限规定和实际情况，为动工开发预留合理时间。

因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

第二十三条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向市、县国土资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

国有建设用地使用权人应当在施工现场设立建设项目公示牌，公布建设用地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等。

第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，依照本办法规定处理完毕前，市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

第二十五条 市、县国土资源主管部门应当将本行政区域内的闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案。闲置土地按照规定处置完毕后，市、县国土资源主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。

闲置土地未按照规定备案的，不得采取本办法第十二条规定的方式处置。

第二十六条 市、县国土资源主管部门应当将国有建设用地使用权人闲置土地的信息抄送金融监管等部门。

第二十七条 省级以上国土资源主管部门可以根据情况，对闲置土地情况严重的地区，在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取限制新增加建设用地、促进闲置土地开发利用的措施。

## 第五章　法律责任

第二十八条 市、县国土资源主管部门未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的，应当依法承担违约责任。

第二十九条 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本办法第二十一条的规定供应土地的；

（二）违反本办法第二十四条的规定受理用地申请和办理土地登记的；

（三）违反本办法第二十五条的规定处置闲置土地的；

（四）不依法履行闲置土地监督检查职责，在闲置土地调查、认定和处置工作中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的。

## 第六章　附则

第三十条 本办法中下列用语的含义：

动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

第三十一条 集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置，参照本办法有关规定执行。

第三十二条 本办法自2012年7月1日起施行。

# 建设用地审查报批管理办法（2016修正）

（1999年3月2日中华人民共和国国土资源部令第3号发布　2010年11月30日第一次修正　根据2016年11月25日国土资源部令第69号《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》第二次修正，2017年1月1日起施行）

第一条 为加强土地管理，规范建设用地审查报批工作，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《土地管理法实施条例》），制定本办法。

第二条 依法应当报国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准的建设用地的申请、审查、报批和实施，适用本办法。

第三条 县级以上国土资源主管部门负责建设用地的申请受理、审查、报批工作。

第四条 在建设项目审批、核准、备案阶段，建设单位应当向建设项目批准机关的同级国土资源主管部门提出建设项目用地预审申请。

受理预审申请的国土资源主管部门应当依据土地利用总体规划、土地使用标准和国家土地供应政策，对建设项目的有关事项进行预审，出具建设项目用地预审意见。

第五条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外单独选址的建设项目使用土地的，建设单位应当向土地所在地的市、县国土资源主管部门提出用地申请。

建设单位提出用地申请时，应当填写《建设用地申请表》，并附具下列材料：

（一）建设项目用地预审意见；

（二）建设项目批准、核准或者备案文件；

（三）建设项目初步设计批准或者审核文件。

建设项目拟占用耕地的，还应当提出补充耕地方案；建设项目位于地质灾害易发区的，还应当提供地质灾害危险性评估报告。

第六条 国家重点建设项目中的控制工期的单体工程和因工期紧或者受季节影响急需动工建设的其他工程，可以由省、自治区、直辖市国土资源主管部门向国土资源部申请先行用地。

申请先行用地，应当提交下列材料：

（一）省、自治区、直辖市国土资源主管部门先行用地申请；

（二）建设项目用地预审意见；

（三）建设项目批准、核准或者备案文件；

（四）建设项目初步设计批准文件、审核文件或者有关部门确认工程建设的文件；

（五）国土资源部规定的其他材料。

经批准先行用地的，应当在规定期限内完成用地报批手续。

第七条 市、县国土资源主管部门对材料齐全、符合条件的建设用地申请，应当受理，并在收到申请之日起30日内拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后，报上一级国土资源主管部门审查。

第八条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，由市、县国土资源主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后，报上一级国土资源主管部门审查。

在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地范围内，为实施村庄和集镇规划占用土地的，由市、县国土资源主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后，报上一级国土资源主管部门审查。

报国务院批准的城市建设用地，农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案可以合并编制，一年申报一次；国务院批准城市建设用地后，由省、自治区、直辖市人民政府对设区的市人民政府分期分批申报的农用地转用和征收土地实施方案进行审核并回复。

第九条 建设只占用国有农用地的，市、县国土资源主管部门只需拟订农用地转用方案、补充耕地方案和供地方案。

建设只占用农民集体所有建设用地的，市、县国土资源主管部门只需拟订征收土地方案和供地方案。

建设只占用国有未利用地，按照《土地管理法实施条例》第二十四条规定应由国务院批准的，市、县国土资源主管部门只需拟订供地方案；其他建设项目使用国有未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理。

第十条 建设项目用地呈报说明书应当包括用地安排情况、拟使用土地情况等，并应附具下列材料：

（一）经批准的市、县土地利用总体规划图和分幅土地利用现状图，占用基本农田的，同时提供乡级土地利用总体规划图；

（二）有资格的单位出具的勘测定界图及勘测定界技术报告书；

（三）地籍资料或者其他土地权属证明材料；

（四）为实施城市规划和村庄、集镇规划占用土地的，提供城市规划图和村庄、集镇规划图。

第十一条 农用地转用方案，应当包括占用农用地的种类、面积、质量等，以及符合规划计划、基本农田占用补划等情况。

补充耕地方案，应当包括补充耕地的位置、面积、质量，补充的期限，资金落实情况等，以及补充耕地项目备案信息。

征收土地方案，应当包括征收土地的范围、种类、面积、权属，土地补偿费和安置补助费标准，需要安置人员的安置途径等。

供地方案，应当包括供地方式、面积、用途等。

第十二条 有关国土资源主管部门收到上报的建设项目用地呈报说明书和有关方案后，对材料齐全、符合条件的，应当在5日内报经同级人民政府审核。同级人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府，并将审查所需的材料及时送该级国土资源主管部门审查。

对依法应由国务院批准的建设项目用地呈报说明书和有关方案，省、自治区、直辖市人民政府必须提出明确的审查意见，并对报送材料的真实性、合法性负责。

省、自治区、直辖市人民政府批准农用地转用、国务院批准征收土地的，省、自治区、直辖市人民政府批准农用地转用方案后，应当将批准文件和下级国土资源主管部门上报的材料一并上报。

第十三条 有批准权的国土资源主管部门应当自收到上报的农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案并按规定征求有关方面意见后30日内审查完毕。

建设用地审查应当实行国土资源主管部门内部会审制度。

第十四条 农用地转用方案和补充耕地方案符合下列条件的，国土资源主管部门方可报人民政府批准：

（一）符合土地利用总体规划；

（二）确属必需占用农用地且符合土地利用年度计划确定的控制指标；

（三）占用耕地的，补充耕地方案符合土地整理开发专项规划且面积、质量符合规定要求；

（四）单独办理农用地转用的，必须符合单独选址条件。

第十五条 征收土地方案符合下列条件的，国土资源主管部门方可报人民政府批准：

（一）被征收土地界址、地类、面积清楚，权属无争议的；

（二）被征收土地的补偿标准符合法律、法规规定的；

（三）被征收土地上需要安置人员的安置途径切实可行。

建设项目施工和地质勘查需要临时使用农民集体所有的土地的，依法签订临时使用土地合同并支付临时使用土地补偿费，不得办理土地征收。

第十六条 供地方案符合下列条件的，国土资源主管部门方可报人民政府批准：

（一）符合国家的土地供应政策；

（二）申请用地面积符合建设用地标准和集约用地的要求；

（三）只占用国有未利用地的，符合规划、界址清楚、面积准确。

第十七条 农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案经有批准权的人民政府批准后，同级国土资源主管部门应当在收到批件后5日内将批复发出。

未按规定缴纳新增建设用地土地有偿使用费的，不予批复建设用地。其中，报国务院批准的城市建设用地，省、自治区、直辖市人民政府在设区的市人民政府按照有关规定缴纳新增建设用地土地有偿使用费后办理回复文件。

第十八条 经批准的农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，由土地所在地的市、县人民政府组织实施。

第十九条 建设项目补充耕地方案经批准下达后，在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外单独选址的建设项目，由市、县国土资源主管部门负责监督落实；在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用土地的，由省、自治区、直辖市国土资源主管部门负责监督落实。

第二十条 征收土地公告和征地补偿、安置方案公告，按照《征收土地公告办法》的有关规定执行。

征地补偿、安置方案确定后，市、县国土资源主管部门应当依照征地补偿、安置方案向被征收土地的农村集体经济组织和农民支付土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费，并落实需要安置农业人口的安置途径。

第二十一条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，经依法批准后，市、县国土资源主管部门应当公布规划要求，设定使用条件，确定使用方式，并组织实施。

第二十二条 以有偿使用方式提供国有土地使用权的，由市、县国土资源主管部门与土地使用者签订土地有偿使用合同，并向建设单位颁发《建设用地批准书》。土地使用者缴纳土地有偿使用费后，依照规定办理土地登记。

以划拨方式提供国有土地使用权的，由市、县国土资源主管部门向建设单位颁发《国有土地划拨决定书》和《建设用地批准书》，依照规定办理土地登记。《国有土地划拨决定书》应当包括划拨土地面积、土地用途、土地使用条件等内容。

建设项目施工期间，建设单位应当将《建设用地批准书》公示于施工现场。

市、县国土资源主管部门应当将提供国有土地的情况定期予以公布。

第二十三条 各级国土资源主管部门应当对建设用地进行跟踪检查。

对违反本办法批准建设用地或者未经批准非法占用土地的，应当依法予以处罚。

第二十四条 本办法自发布之日起施行。

# 建设项目用地预审管理办法（2016修正）

（2001年7月25日中华人民共和国国土资源部令第7号发布　2004年10月29日修订　2008年11月12日第一次修正　根据2016年11月25日国土资源部令第68号《国土资源部关于修改＜建设项目用地预审管理办法＞的决定》第二次修正）

第一条 为保证土地利用总体规划的实施，充分发挥土地供应的宏观调控作用，控制建设用地总量，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》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，制定本办法。

第二条 本办法所称建设项目用地预审，是指国土资源主管部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。

第三条 预审应当遵循下列原则：

（一）符合土地利用总体规划；

（二）保护耕地，特别是基本农田；

（三）合理和集约节约利用土地；

（四）符合国家供地政策。

第四条 建设项目用地实行分级预审。

需人民政府或有批准权的人民政府发展和改革等部门审批的建设项目，由该人民政府的国土资源主管部门预审。

需核准和备案的建设项目，由与核准、备案机关同级的国土资源主管部门预审。

第五条 需审批的建设项目在可行性研究阶段，由建设用地单位提出预审申请。

需核准的建设项目在项目申请报告核准前，由建设单位提出用地预审申请。

需备案的建设项目在办理备案手续后，由建设单位提出用地预审申请。

第六条 依照本办法第四条规定应当由国土资源部预审的建设项目，国土资源部委托项目所在地的省级国土资源主管部门受理，但建设项目占用规划确定的城市建设用地范围内土地的，委托市级国土资源主管部门受理。受理后，提出初审意见，转报国土资源部。

涉密军事项目和国务院批准的特殊建设项目用地，建设用地单位可直接向国土资源部提出预审申请。

应当由国土资源部负责预审的输电线塔基、钻探井位、通信基站等小面积零星分散建设项目用地，由省级国土资源主管部门预审，并报国土资源部备案。

第七条 申请用地预审的项目建设单位，应当提交下列材料：

（一）建设项目用地预审申请表；

（二）建设项目用地预审申请报告，内容包括拟建项目的基本情况、拟选址占地情况、拟用地是否符合土地利用总体规划、拟用地面积是否符合土地使用标准、拟用地是否符合供地政策等；

（三）审批项目建议书的建设项目提供项目建议书批复文件，直接审批可行性研究报告或者需核准的建设项目提供建设项目列入相关规划或者产业政策的文件。

前款规定的用地预审申请表样式由国土资源部制定。

第八条 建设单位应当对单独选址建设项目是否位于地质灾害易发区、是否压覆重要矿产资源进行查询核实；位于地质灾害易发区或者压覆重要矿产资源的，应当依据相关法律法规的规定，在办理用地预审手续后，完成地质灾害危险性评估、压覆矿产资源登记等。

第九条 负责初审的国土资源主管部门在转报用地预审申请时，应当提供下列材料：

（一）依据本办法第十一条有关规定，对申报材料作出的初步审查意见；

（二）标注项目用地范围的土地利用总体规划图、土地利用现状图及其他相关图件；

（三）属于《土地管理法》第二十六条规定情形，建设项目用地需修改土地利用总体规划的，应当出具规划修改方案。

第十条 符合本办法第七条规定的预审申请和第九条规定的初审转报件，国土资源主管部门应当受理和接收。不符合的，应当场或在五日内书面通知申请人和转报人，逾期不通知的，视为受理和接收。

受国土资源部委托负责初审的国土资源主管部门应当自受理之日起二十日内完成初审工作，并转报国土资源部。

第十一条 预审应当审查以下内容：

（一）建设项目用地是否符合国家供地政策和土地管理法律、法规规定的条件；

（二）建设项目选址是否符合土地利用总体规划，属《土地管理法》第二十六条规定情形，建设项目用地需修改土地利用总体规划的，规划修改方案是否符合法律、法规的规定；

（三）建设项目用地规模是否符合有关土地使用标准的规定；对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，以及确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，是否已组织建设项目节地评价并出具评审论证意见。

占用基本农田或者其他耕地规模较大的建设项目，还应当审查是否已经组织踏勘论证。

第十二条 国土资源主管部门应当自受理预审申请或者收到转报材料之日起二十日内，完成审查工作，并出具预审意见。二十日内不能出具预审意见的，经负责预审的国土资源主管部门负责人批准，可以延长十日。

第十三条 预审意见应当包括对本办法第十一条规定内容的结论性意见和对建设用地单位的具体要求。

第十四条 预审意见是有关部门审批项目可行性研究报告、核准项目申请报告的必备文件。

第十五条 建设项目用地预审文件有效期为三年，自批准之日起计算。已经预审的项目，如需对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新申请预审。

未经预审或者预审未通过的，不得批复可行性研究报告、核准项目申请报告；不得批准农用地转用、土地征收，不得办理供地手续。预审审查的相关内容在建设用地报批时，未发生重大变化的，不再重复审查。

第十六条 本办法自2009年1月1日起施行。

# 划拨用地目录

（2001年10月22日中华人民共和国国土资源部令第9号发布）

一、根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的制定，制定本目录。

二、符合本目录的建设用地项目，由建设单位提出申请，经有批准权的人民政府批准，方可以划拨方式提供土地使用权。

三、对国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，可以以划拨方式提供土地使用权。对以营利为目的，非国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，应当以有偿方式提供土地使用权。

四、以划拨方式取得的土地使用权，因企业改制、土地使用权转让或者改变土地用途等不再符合本目录的，应当实行有偿使用。

五、本目录施行后，法律、行政法规和国务院的有关政策另有规定的，按有关规定执行。

六、本目录自发布之日起施行。原国家土地管理局颁布的《划拨用地项目目录》同时废止。

国家机关用地和军事用地

（一）党政机关和人民团体用地

1．办公用地。

2．安全、保密、通信等特殊专用设施。

（二）军事用地

1．指挥机关、地面和地下的指挥工程、作战工程。

2．营区、训练场、试验场。

3．军用公路、铁路专用线、机场、港口、码头。

4．军用洞库、仓库、输电、输油、输气管线。

5．军用通信、通信线路、侦察、观测台站和测量、导航标志。

6．国防军品科研、试验设施。

7．其他军事设施。

城市基础设施用地和公益事业用地

（三）城市基础设施用地

1．供水设施：包括水源地、取水工程、净水厂、输配水工程、水质检测中心、调度中心、控制中心。

2．燃气供应设施：包括人工煤气生产设施、液化石油气气化站、液化石油气储配站、天然气输配气设施。

3．供热设施：包括热电厂、热力网设施。

4．公共交通设施：包括城市轻轨、地下铁路线路、公共交通车辆停车场、首末站（总站）、调度中心、整流站、车辆保养场。

5．环境卫生设施：包括雨水处理设施、污水处理厂、垃圾（粪便）处理设施、其他环卫设施。

6．道路广场：包括市政道路、市政广场。

7．绿地：包括公共绿地（住宅小区、工程建设项目的配套绿地除外）、防护绿地。

（四）非营利性邮政设施用地

1．邮件处理中心、邮政支局（所）。

2．邮政运输、物流配送中心。

3．邮件转运站。

4．国际邮件互换局、交换站。

5．集装容器（邮袋、报皮）维护调配处理场。

（五）非营利性教育设施用地

1．学校教学、办公、实验、科研及校内文化体育设施。

2．高等、中等、职业学校的学生宿舍、食堂、教学实习及训练基地。

3．托儿所、幼儿园的教学、办公、园内活动场地。

4．特殊教育学校（盲校、聋哑学校、智障者学校）康复、技能训练设施。

（六）公益性科研机构用地

1．科学研究、调查、观测、实验、试验（站、场、基地）设施。

2．科研机构办公设施。

（七）非营利性体育设施用地

1．各类体育运动项目专业比赛和专业训练场（馆）、配套设施（高尔夫球场除外）。

2．体育信息、科研、兴奋剂检测设施。

3．全民健身运动设施（住宅小区、企业单位内配套的除外）。

（八）非营利性公共文化设施用地

1．图书馆。

2．博物馆。

3．文化馆。

4．青少年宫、青少年科技馆、青少年（儿童）活动中心。

（九）非营利性医疗卫生设施用地

1．医院、门诊部（所）、急救中心（站）、城乡卫生院。

2．各级政府所属的卫生防疫站（疾病控制中心）、健康教育所、专科疾病防治所（站）。

3．各级政府所属的妇幼保健所（院、站）、母婴保健机构、儿童保健机构、血站（血液中心、中心血站）。

（十）非营利性社会福利设施用地

1．福利性住宅。

2．综合性社会福利设施。

3．老年人社会福利设施。

4．儿童社会福利设施。

5．残疾人社会福利设施。

6．收容遣送设施。

7．殡葬设施。

国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地

（十一）石油天然气设施用地

1．油（气、水）井场及作业配套设施。

2．油（气、汽、水）计量站、转接站、增压站、热采站、处理厂（站）、联合站、注水（气、汽、化学助剂）站、配气（水）站、原油（气）库、海上油气陆上终端。

3．防腐、防砂、钻井泥浆、三次采油制剂厂（站）、材料配制站（厂、车间）、预制厂（车间）。

4．油（气）田机械、设备、仪器、管材加工和维修设施。

5．油、气（汽）、水集输和长输管道、专用交通运输设施。

6．油（气）田物资仓库（站）、露天货场、废旧料场、成品油（气）库（站）、液化气站。

7．供排水设施、供配电设施、通信设施。

8．环境保护检测、污染治理、废旧料（物）综合处理设施。

9．消防、安全、保卫设施。

（十二）煤炭设施用地

1．矿井、露天矿、煤炭加工设施，共伴生矿物开采与加工场地。

2．矿井通风、抽放瓦斯、煤层气开采、防火灌浆、井下热害防治设施。

3．采掘场与疏干设施（含控制站）。

4．自备发电厂、热电站、输变电设施。

5．矿区内煤炭机电设备、仪器仪表、配件、器材供应与维修设施。

6．矿区生产供水、供电、燃气、供气、通信设施。

7．矿山救护、消防防护设施。

8．中心试验站。

9．专用交通、运输设施。

（十三）电力设施用地

1．发（变）电主厂房设施及配套库房设施。

2．发（变）电厂（站）的专用交通设施。

3．配套环保、安全防护设施。

4．火力发电工程配电装置、网控楼、通信楼、微波塔。

5．火力发电工程循环水管（沟）、冷却塔（池）、阀门井水工设施。

6．火力发电工程燃料供应、供热设施，化学楼、输煤综合楼，启动锅炉房、空压机房。

7．火力发电工程乙炔站、制氢（氧）站，化学水处理设施。

8．核能发电工程应急给水储存室、循环水泵房、安全用水泵房、循环水进排水口及管沟、加氯间、配电装置。

9．核能发电工程燃油储运及油处理设施。

10．核能发电工程制氢站及相应设施。

11．核能发电工程淡水水源设施，净水设施，污水、废水处理装置。

12．新能源发电工程电机，厢变、输电（含专用送出工程）、变电站设施，资源观测设施。

13．输配电线路塔（杆），巡线站、线路工区，线路维护、检修道路。

14．变（配）电装置，直流输电换流站及接地极。

15．输变电、配电工程给排水、水处理等水工设施。

16．输变电工区、高压工区。

（十四）水利设施用地

1．水利工程用地：包括挡水、泄水建筑物、引水系统、尾水系统、分洪道及其附属建筑物，附属道路、交通设施，供电、供水、供风、供热及制冷设施。

2．水库淹没区。

3．堤防工程。

4．河道治理工程。

5．水闸、泵站、涵洞、桥梁、道路工程及其管护设施。

6．蓄滞洪区、防护林带、滩区安全建设工程。

7．取水系统：包括水闸、堰、进水口、泵站、机电井及其管护设施。

8．输（排）水设施（含明渠、暗渠、隧道、管道、桥、渡槽、倒虹、调蓄水库、水池渠系建筑物）、加压（抽、排）泵站、水厂。

9．防汛抗旱通信设施，水文、气象测报设施。

10．水土保持管理站、科研技术推广所（站）、试验地设施。

（十五）铁路交通设施用地

1．铁路线路、车站及站场设施。

2．铁路运输生产及维修、养护设施。

3．铁路防洪、防冻、防雪、防风沙设施（含苗圃及植被保护带）、生产防疫、环保、水保设施。

4．铁路给排水、供电、供暖、制冷、节能、专用通信、信号、信息系统设施。

5．铁路轮渡、码头及相应的防风、防浪堤、护岸、栈桥、渡船整备设施。

6．铁路专用物资仓储库（场）。

7．铁路安全守备、消防、战备设施。

（十六）公路交通设施用地

1．公路线路、桥梁、交叉工程、隧道和渡口。

2．公路通信、监控、安全设施。

3．高速公路服务区（区内经营性用地除外）。

4．公路养护道班（工区）。

5．公路线路用地界外设置的公路防护、排水、防洪、防雪、防波、防风沙设施及公路环境保护、监测设施。

（十七）水路交通设施用地

1．码头、栈桥、防波堤、防沙导流堤、引堤、护岸、围堰水工工程。

2．人工开挖的航道、港池、锚地及停泊区工程。

3．港口生产作业区。

4．港口机械设备停放场地及维修设施。

5．港口专用铁路、公路、管道设施。

6．港口给排水、供电、供暖、节能、防洪设施。

7．水上安全监督（包括沿海和内河）、救助打捞、港航消防设施。

8．通讯导航设施、环境保护设施。

9．内河航运管理设施、内河航运枢纽工程、通航建筑物及管理维修区。

（十八）民用机场设施用地

1．机场飞行区。

2．公共航空运输客、货业务设施：包括航站楼、机场场区内的货运库（站）、特殊货物（危险品）业务仓库。

3．空中交通管理系统。

4．航材供应、航空器维修、适航检查及校验设施。

5．机场地面专用设备、特种车辆保障设施。

6．油料运输、中转、储油及加油设施。

7．消防、应急救援、安全检查、机场公用设施。

8．环境保护设施：包括污水处理、航空垃圾处理、环保监测、防噪声设施。

9．训练机场、通用航空机场、公共航运机场中的通用航空业务配套设施。

法律、行政法规规定的其他用地

（十九）特殊用地

1．监狱。

2．劳教所。

3．戒毒所、看守所、治安拘留所、收容教育所。

# 土地权属争议调查处理办法（2010修正）

（2003年1月3日中华人民共和国国土资源部令第17号公布　根据2010年11月30日《国土资源部关于修改部分规章的决定》修正）

第一条 为依法、公正、及时地做好土地权属争议的调查处理工作，保护当事人的合法权益，维护土地的社会主义公有制，根据《中华人民共和国土地管理法》，制定本办法。

第二条 本办法所称土地权属争议，是指土地所有权或者使用权归属争议。

第三条 调查处理土地权属争议，应当以法律、法规和土地管理规章为依据。从实际出发，尊重历史，面对现实。

第四条 县级以上国土资源行政主管部门负责土地权属争议案件（以下简称争议案件）的调查和调解工作；对需要依法作出处理决定的，拟定处理意见，报同级人民政府作出处理决定。

县级以上国土资源行政主管部门可以指定专门机构或者人员负责办理争议案件有关事宜。

第五条 个人之间、个人与单位之间、单位与单位之间发生的争议案件，由争议土地所在地的县级国土资源行政主管部门调查处理。

前款规定的个人之间、个人与单位之间发生的争议案件，可以根据当事人的申请，由乡级人民政府受理和处理。

第六条 设区的市、自治州国土资源行政主管部门调查处理下列争议案件：

（一）跨县级行政区域的；

（二）同级人民政府、上级国土资源行政主管部门交办或者有关部门转送的。

第七条 省、自治区、直辖市国土资源行政主管部门调查处理下列争议案件：

（一）跨设区的市、自治州行政区域的；

（二）争议一方为中央国家机关或者其直属单位，且涉及土地面积较大的；

（三）争议一方为军队，且涉及土地面积较大的；

（四）在本行政区域内有较大影响的；

（五）同级人民政府、国土资源部交办或者有关部门转送的。

第八条 国土资源部调查处理下列争议案件：

（一）国务院交办的；

（二）在全国范围内有重大影响的。

第九条 当事人发生土地权属争议，经协商不能解决的，可以依法向县级以上人民政府或者乡级人民政府提出处理申请，也可以依照本办法第五、六、七、八条的规定，向有关的国土资源行政主管部门提出调查处理申请。

第十条 申请调查处理土地权属争议的，应当符合下列条件：

（一）申请人与争议的土地有直接利害关系；

（二）有明确的请求处理对象、具体的处理请求和事实根据。

第十一条 当事人申请调查处理土地权属争议，应当提交书面申请书和有关证据材料，并按照被申请人数提交副本。

申请书应当载明以下事项：

（一）申请人和被申请人的姓名或者名称、地址、邮政编码、法定代表人姓名和职务；

（二）请求的事项、事实和理由；

（三）证人的姓名、工作单位、住址、邮政编码。

第十二条 当事人可以委托代理人代为申请土地权属争议的调查处理。委托代理人申请的，应当提交授权委托书。授权委托书应当写明委托事项和权限。

第十三条 对申请人提出的土地权属争议调查处理的申请，国土资源行政主管部门应当依照本办法第十条的规定进行审查，并在收到申请书之日起7个工作日内提出是否受理的意见。

认为应当受理的，在决定受理之日起5个工作日内将申请书副本发送被申请人。被申请人应当在接到申请书副本之日起30日内提交答辩书和有关证据材料。逾期不提交答辩书的，不影响案件的处理。

认为不应当受理的，应当及时拟定不予受理建议书，报同级人民政府作出不予受理决定。

当事人对不予受理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

同级人民政府、上级国土资源行政主管部门交办或者有关部门转办的争议案件，按照本条有关规定审查处理。

第十四条 下列案件不作为争议案件受理：

（一）土地侵权案件；

（二）行政区域边界争议案件；

（三）土地违法案件；

（四）农村土地承包经营权争议案件；

（五）其他不作为土地权属争议的案件。

第十五条 国土资源行政主管部门决定受理后，应当及时指定承办人，对当事人争议的事实情况进行调查。

第十六条 承办人与争议案件有利害关系的，应当申请回避；当事人认为承办人与争议案件有利害关系的，有权请求该承办人回避。承办人是否回避，由受理案件的国土资源行政主管部门决定。

第十七条 承办人在调查处理土地权属争议过程中，可以向有关单位或者个人调查取证。被调查的单位或者个人应当协助，并如实提供有关证明材料。

第十八条 在调查处理土地权属争议过程中，国土资源行政主管部门认为有必要对争议的土地进行实地调查的，应当通知当事人及有关人员到现场。必要时，可以邀请有关部门派人协助调查。

第十九条 土地权属争议双方当事人对各自提出的事实和理由负有举证责任，应当及时向负责调查处理的国土资源行政主管部门提供有关证据材料。

第二十条 国土资源行政主管部门在调查处理争议案件时，应当审查双方当事人提供的下列证据材料：

（一）人民政府颁发的确定土地权属的凭证；

（二）人民政府或者主管部门批准征收、划拨、出让土地或者以其他方式批准使用土地的文件；

（三）争议双方当事人依法达成的书面协议；

（四）人民政府或者司法机关处理争议的文件或者附图；

（五）其他有关证明文件。

第二十一条 对当事人提供的证据材料，国土资源行政主管部门应当查证属实，方可作为认定事实的根据。

第二十二条 在土地所有权和使用权争议解决之前，任何一方不得改变土地利用的现状。

第二十三条 国土资源行政主管部门对受理的争议案件，应当在查清事实、分清权属关系的基础上先行调解，促使当事人以协商方式达成协议。调解应当坚持自愿、合法的原则。

第二十四条 调解达成协议的，应当制作调解书。调解书应当载明以下内容：

（一）当事人的姓名或者名称、法定代表人姓名、职务；

（二）争议的主要事实；

（三）协议内容及其他有关事项。

第二十五条 调解书经双方当事人签名或者盖章，由承办人署名并加盖国土资源行政主管部门的印章后生效。

生效的调解书具有法律效力，是土地登记的依据。

第二十六条 国土资源行政主管部门应当在调解书生效之日起15日内，依照民事诉讼法的有关规定，将调解书送达当事人，并同时抄报上一级国土资源行政主管部门。

第二十七条 调解未达成协议的，国土资源行政主管部门应当及时提出调查处理意见，报同级人民政府作出处理决定。

第二十八条 国土资源行政主管部门应当自受理土地权属争议之日起6个月内提出调查处理意见。因情况复杂，在规定时间内不能提出调查处理意见的，经该国土资源行政主管部门的主要负责人批准，可以适当延长。

第二十九条 调查处理意见应当包括以下内容：

（一）当事人的姓名或者名称、地址、法定代表人的姓名、职务；

（二）争议的事实、理由和要求；

（三）认定的事实和适用的法律、法规等依据；

（四）拟定的处理结论。

第三十条 国土资源行政主管部门提出调查处理意见后，应当在5个工作日内报送同级人民政府，由人民政府下达处理决定。

国土资源行政主管部门的调查处理意见在报同级人民政府的同时，抄报上一级国土资源行政主管部门。

第三十一条 当事人对人民政府作出的处理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

在规定的时间内，当事人既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，处理决定即发生法律效力。

生效的处理决定是土地登记的依据。

第三十二条 在土地权属争议调查处理过程中，国土资源行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，由其所在单位或者其上级机关依法给予行政处分。

第三十三条 乡级人民政府处理土地权属争议，参照本办法执行。

第三十四条 调查处理争议案件的文书格式，由国土资源部统一制定。

第三十五条 调查处理争议案件的费用，依照国家有关规定执行。

第三十六条 本办法自2003年3月1日起施行。1995年12月18日原国家土地管理局发布的《土地权属争议处理暂行办法》同时废止。

# 协议出让国有土地使用权规定

（2003年6月11日中华人民共和国国土资源部令第21号发布）

第一条 为加强国有土地资产管理，优化土地资源配置，规范协议出让国有土地使用权行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，制定本规定。

第二条 在中华人民共和国境内以协议方式出让国有土地使用权的，适用本规定。

本规定所称协议出让国有土地使用权，是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第三条 出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式。

第四条 协议出让国有土地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

以协议方式出让国有土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第五条 协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70％。

低于最低价时国有土地使用权不得出让。

第六条 省、自治区、直辖市人民政府国土资源行政主管部门应当依据本规定第五条的规定拟定协议出让最低价，报同级人民政府批准后公布，由市、县人民政府国土资源行政主管部门实施。

第七条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据经济社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，编制国有土地使用权出让计划，报同级人民政府批准后组织实施。

国有土地使用权出让计划经批准后，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当在土地有形市场等指定场所，或者通过报纸、互联网等媒介向社会公布。

因特殊原因，需要对国有土地使用权出让计划进行调整的，应当报原批准机关批准，并按照前款规定及时向社会公布。

国有土地使用权出让计划应当包括年度土地供应总量、不同用途土地供应面积、地段以及供地时间等内容。

第八条 国有土地使用权出让计划公布后，需要使用土地的单位和个人可以根据国有土地使用权出让计划，在市、县人民政府国土资源行政主管部门公布的时限内，向市、县人民政府国土资源行政主管部门提出意向用地申请。

市、县人民政府国土资源行政主管部门公布计划接受申请的时间不得少于30日。

第九条 在公布的地段上，同一地块只有一个意向用地者的，市、县人民政府国土资源行政主管部门方可按照本规定采取协议方式出让；但商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地除外。

同一地块有两个或者两个以上意向用地者的，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。

第十条 对符合协议出让条件的，市、县人民政府国土资源行政主管部门会同城市规划等有关部门，依据国有土地使用权出让计划、城市规划和意向用地者申请的用地项目类型、规模等，制定协议出让土地方案。

协议出让土地方案应当包括拟出让地块的具体位置、界址、用途、面积、年限、土地使用条件、规划设计条件、供地时间等。

第十一条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据国家产业政策和拟出让地块的情况，按照《城镇土地估价规程》的规定，对拟出让地块的土地价格进行评估，经市、县人民政府国土资源行政主管部门集体决策合理确定协议出让底价。

协议出让底价不得低于协议出让最低价。

协议出让底价确定后应当保密，任何单位和个人不得泄露。

第十二条 协议出让土地方案和底价经有批准权的人民政府批准后，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当与意向用地者就土地出让价格等进行充分协商，协商一致且议定的出让价格不低于出让底价的，方可达成协议。

第十三条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据协议结果，与意向用地者签订《国有土地使用权出让合同》。

第十四条 《国有土地使用权出让合同》签订后7日内，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当将协议出让结果在土地有形市场等指定场所，或者通过报纸、互联网等媒介向社会公布，接受社会监督。

公布协议出让结果的时间不得少于15日。

第十五条 土地使用者按照《国有土地使用权出让合同》的约定，付清土地使用权出让金、依法办理土地登记手续后，取得国有土地使用权。

第十六条 以协议出让方式取得国有土地使用权的土地使用者，需要将土地使用权出让合同约定的土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用途的，应当取得出让方和市、县人民政府城市规划部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，按变更后的土地用途，以变更时的土地市场价格补交相应的土地使用权出让金，并依法办理土地使用权变更登记手续。

第十七条 违反本规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）不按照规定公布国有土地使用权出让计划或者协议出让结果的；

（二）确定出让底价时未经集体决策的；

（三）泄露出让底价的；

（四）低于协议出让最低价出让国有土地使用权的；

（五）减免国有土地使用权出让金的。

违反前款有关规定，情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 国土资源行政主管部门工作人员在协议出让国有土地使用权活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 采用协议方式租赁国有土地使用权的，参照本规定执行。

第二十条 本规定自2003年8月1日起施行。原国家土地管理局1995年6月28日发布的《协议出让国有土地使用权最低价确定办法》同时废止。

# 农村土地承包经营权流转管理办法

（2005年1月29日中华人民共和国农业部令第47号发布）

## 第一章　总则

第一条 为规范农村土地承包经营权流转行为，维护流转双方当事人合法权益，促进农业和农村经济发展，根据《农村土地承包法》及有关规定制定本办法。

第二条 农村土地承包经营权流转应当在坚持农户家庭承包经营制度和稳定农村土地承包关系的基础上，遵循平等协商、依法、自愿、有偿的原则。

第三条 农村土地承包经营权流转不得改变承包土地的农业用途，流转期限不得超过承包期的剩余期限，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益。

第四条 农村土地承包经营权流转应当规范有序。依法形成的流转关系应当受到保护。

第五条 县级以上人民政府农业行政主管（或农村经营管理）部门依照同级人民政府规定的职责负责本行政区域内的农村土地承包经营权流转及合同管理的指导。

## 第二章　流转当事人

第六条 承包方有权依法自主决定承包土地是否流转、流转的对象和方式。任何单位和个人不得强迫或者阻碍承包方依法流转其承包土地。

第七条 农村土地承包经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴。

第八条 承包方自愿委托发包方或中介组织流转其承包土地的，应当由承包方出具土地流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并有委托人的签名或盖章。

没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转农户的承包土地。

第九条 农村土地承包经营权流转的受让方可以是承包农户，也可以是其他按有关法律及有关规定允许从事农业生产经营的组织和个人。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

受让方应当具有农业经营能力。

第十条 农村土地承包经营权流转方式、期限和具体条件，由流转双方平等协商确定。

第十一条 承包方与受让方达成流转意向后，以转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包方应当及时向发包方备案；以转让方式流转的，应当事先向发包方提出转让申请。

第十二条 受让方应当依照有关法律、法规的规定保护土地，禁止改变流转土地的农业用途。

第十三条 受让方将承包方以转包、出租方式流转的土地实行再流转，应当取得原承包方的同意。

第十四条 受让方在流转期间因投入而提高土地生产能力的，土地流转合同到期或者未到期由承包方依法收回承包土地时，受让方有权获得相应的补偿。具体补偿办法可以在土地流转合同中约定或双方通过协商解决。

## 第三章　流转方式

第十五条 承包方依法取得的农村土地承包经营权可以采取转包、出租、互换、转让或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转。

第十六条 承包方依法采取转包、出租、入股方式将农村土地承包经营权部分或者全部流转的，承包方与发包方的承包关系不变，双方享有的权利和承担的义务不变。

第十七条 同一集体经济组织的承包方之间自愿将土地承包经营权进行互换，双方对互换土地原享有的承包权利和承担的义务也相应互换，当事人可以要求办理农村土地承包经营权证变更登记手续。

第十八条 承包方采取转让方式流转农村土地承包经营权的，经发包方同意后，当事人可以要求及时办理农村土地承包经营权证变更、注销或重发手续。

第十九条 承包方之间可以自愿将承包土地入股发展农业合作生产，但股份合作解散时入股土地应当退回原承包农户。

第二十条 通过转让、互换方式取得的土地承包经营权经依法登记获得土地承包经营权证后，可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他符合法律和国家政策规定的方式流转。

## 第四章　流转合同

第二十一条 承包方流转农村土地承包经营权，应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同。

农村土地承包经营权流转合同一式四份，流转双方各执一份，发包方和乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门各备案一份。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。

第二十二条 承包方委托发包方或者中介服务组织流转其承包土地的，流转合同应当由承包方或其书面委托的代理人签订。

第二十三条 农村土地承包经营权流转合同一般包括以下内容：

（一）双方当事人的姓名、住所；

（二）流转土地的四至、坐落、面积、质量等级；

（三）流转的期限和起止日期；

（四）流转方式；

（五）流转土地的用途；

（六）双方当事人的权利和义务；

（七）流转价款及支付方式；

（八）流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理；

（九）违约责任。

农村土地承包经营权流转合同文本格式由省级人民政府农业行政主管部门确定。

第二十四条 农村土地承包经营权流转当事人可以向乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门申请合同鉴证。

乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门不得强迫土地承包经营权流转当事人接受鉴证。

## 第五章　流转管理

第二十五条 发包方对承包方提出的转包、出租、互换或者其他方式流转承包土地的要求，应当及时办理备案，并报告乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门。

承包方转让承包土地，发包方同意转让的，应当及时向乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门报告，并配合办理有关变更手续；发包方不同意转让的，应当于七日内向承包方书面说明理由。

第二十六条 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当及时向达成流转意向的承包方提供统一文本格式的流转合同，并指导签订。

第二十七条 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当建立农村土地承包经营权流转情况登记册，及时准确记载农村土地承包经营权流转情况。以转包、出租或者其他方式流转承包土地的，及时办理相关登记；以转让、互换方式流转承包土地的，及时办理有关承包合同和土地承包经营权证变更等手续。

第二十八条 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当对农村土地承包经营权流转合同及有关文件、文本、资料等进行归档并妥善保管。

第二十九条 采取互换、转让方式流转土地承包经营权，当事人申请办理土地承包经营权流转登记的，县级人民政府农业行政（或农村经营管理）主管部门应当予以受理，并依照《农村土地承包经营权证管理办法》的规定办理。

第三十条 从事农村土地承包经营权流转服务的中介组织应当向县级以上地方人民政府农业行政（或农村经营管理）主管部门备案并接受其指导，依照法律和有关规定提供流转中介服务。

第三十一条 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门在指导流转合同签订或流转合同鉴证中，发现流转双方有违反法律法规的约定，要及时予以纠正。

第三十二条 县级以上地方人民政府农业行政（或农村经营管理）主管部门应当加强对乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门工作的指导。乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当依法开展农村土地承包经营权流转的指导和管理工作，正确履行职责。

第三十三条 农村土地承包经营权流转发生争议或者纠纷，当事人应当依法协商解决。

当事人协商不成的，可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府调解。

当事人不愿协商或者调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

## 第六章　附则

第三十四条 通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，经依法登记取得农村土地承包经营权证的，可以采取转让、出租、入股、抵押或者其他方式流转，其流转管理参照本办法执行。

第三十五条 本办法所称转让是指承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源，经承包方申请和发包方同意，将部分或全部土地承包经营权让渡给其他从事农业生产经营的农户，由其履行相应土地承包合同的权利和义务。转让后原土地承包关系自行终止，原承包方承包期内的土地承包经营权部分或全部灭失。

转包是指承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限转给同一集体经济组织的其他农户从事农业生产经营。转包后原土地承包关系不变，原承包方继续履行原土地承包合同规定的权利和义务。接包方按转包时约定的条件对转包方负责。承包方将土地交他人代耕不足一年的除外。

互换是指承包方之间为方便耕作或者各自需要，对属于同一集体经济组织的承包地块进行交换，同时交换相应的土地承包经营权。

入股是指实行家庭承包方式的承包方之间为发展农业经济，将土地承包经营权作为股权，自愿联合从事农业合作生产经营；其他承包方式的承包方将土地承包经营权量化为股权，入股组成股份公司或者合作社等，从事农业生产经营。

出租是指承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限租赁给他人从事农业生产经营。出租后原土地承包关系不变，原承包方继续履行原土地承包合同规定的权利和义务。承租方按出租时约定的条件对承包方负责。

本办法所称受让方包括接包方、承租方等。

第三十六条 本办法自2005年3月1日起正式施行。

# 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定

# （2007修订）

（2002年4月3日国土资源部第4次部务会议通过　2007年9月21日国土资源部第3次部务会议修订　2007年9月21日国土资源部令第39号发布）

第一条 为规范国有建设用地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，制定本规定。

第二条 在中华人民共和国境内以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立国有建设用地使用权的，适用本规定。

本规定所称招标出让国有建设用地使用权，是指市、县人民政府国土资源行政主管部门（以下简称出让人）发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本规定所称拍卖出让国有建设用地使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本规定所称挂牌出让国有建设用地使用权，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第三条 招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第四条 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第五条 国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动，应当有计划地进行。

市、县人民政府国土资源行政主管部门根据经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，编制国有建设用地使用权出让年度计划，报经同级人民政府批准后，及时向社会公开发布。

第六条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。

前款规定的出让方案应当包括出让地块的空间范围、用途、年限、出让方式、时间和其他条件等。

第七条 出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况，编制招标拍卖挂牌出让文件。

招标拍卖挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本。

第八条 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前20日，在土地有形市场或者指定的场所、媒介发布招标、拍卖或者挂牌公告，公布招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

第九条 招标拍卖挂牌公告应当包括下列内容：

（一）出让人的名称和地址；

（二）出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；

（三）投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的办法；

（四）索取招标拍卖挂牌出让文件的时间、地点和方式；

（五）招标拍卖挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式等；

（六）确定中标人、竞得人的标准和方法；

（七）投标、竞买保证金；

（八）其他需要公告的事项。

第十条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。

确定招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，投标、竞买保证金，应当实行集体决策。

招标标底和拍卖挂牌的底价，在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前应当保密。

第十一条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。

出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束日前2天。对符合招标拍卖挂牌公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。

第十二条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当为投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。

第十三条 投标、开标依照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。

标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

（二）出让人按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

（三）评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

（四）招标人根据评标结果，确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

第十四条 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

第十五条 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人；

（二）主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；

（四）主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

第十六条 竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

第十七条 挂牌依照以下程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

（四）挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第十八条 挂牌时间不得少于10日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第十九条 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第二十条 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。出让人应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订国有建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。

中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

第二十一条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人必须在招标拍卖挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

第二十二条 招标拍卖挂牌活动结束后，出让人应在10个工作日内将招标拍卖挂牌出让结果在土地有形市场或者指定的场所、媒介公布。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第二十三条 受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

第二十四条 应当以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权而擅自采用协议方式出让的，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。

第二十五条 中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

（一）提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

第二十六条 国土资源行政主管部门的工作人员在招标拍卖挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 以招标拍卖挂牌方式租赁国有建设用地使用权的，参照本规定执行。

第二十八条 本规定自2007年11月1日起施行。

# 土地复垦条例实施办法（2019修正）

（2012年12月27日国土资源部第56号令公布　根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

## 第一章　总则

第一条 为保证土地复垦的有效实施，根据《土地复垦条例》（以下简称条例），制定本办法。

　　第二条 土地复垦应当综合考虑复垦后土地利用的社会效益、经济效益和生态效益。

　　生产建设活动造成耕地损毁的，能够复垦为耕地的，应当优先复垦为耕地。

　　第三条 县级以上自然资源主管部门应当明确专门机构并配备专职人员负责土地复垦监督管理工作。

　　县级以上自然资源主管部门应当加强与发展改革、财政、铁路、交通、水利、环保、农业、林业等部门的协同配合和行业指导监督。

　　上级自然资源主管部门应当加强对下级自然资源主管部门土地复垦工作的监督和指导。

　　第四条 除条例第六条规定外，开展土地复垦调查评价、编制土地复垦规划设计、确定土地复垦工程建设和造价、实施土地复垦工程质量控制、进行土地复垦评价等活动，也应当遵守有关国家标准和土地管理行业标准。

　　省级自然资源主管部门可以结合本地实际情况，补充制定本行政区域内土地复垦工程建设和造价等标准。

　　第五条 县级以上自然资源主管部门应当建立土地复垦信息管理系统，利用国土资源综合监管平台，对土地复垦情况进行动态监测，及时收集、汇总、分析和发布本行政区域内土地损毁、土地复垦等数据信息。

第二章 生产建设活动损毁土地的复垦

　　第六条 属于条例第十条规定的生产建设项目，土地复垦义务人应当在办理建设用地申请或者采矿权申请手续时，依据自然资源部《土地复垦方案编制规程》的要求，组织编制土地复垦方案，随有关报批材料报送有关自然资源主管部门审查。

　　具体承担相应建设用地审查和采矿权审批的自然资源主管部门负责对土地复垦义务人报送的土地复垦方案进行审查。

　　第七条 条例施行前已经办理建设用地手续或者领取采矿许可证，条例施行后继续从事生产建设活动造成土地损毁的，土地复垦义务人应当在本办法实施之日起一年内完成土地复垦方案的补充编制工作，报有关自然资源主管部门审查。

　　第八条 土地复垦方案分为土地复垦方案报告书和土地复垦方案报告表。

　　依法由省级以上人民政府审批建设用地的建设项目，以及由省级以上自然资源主管部门审批登记的采矿项目，应当编制土地复垦方案报告书。其他项目可以编制土地复垦方案报告表。

　　第九条 生产建设周期长、需要分阶段实施土地复垦的生产建设项目，土地复垦方案应当包含阶段土地复垦计划和年度实施计划。

　　跨县（市、区）域的生产建设项目，应当在土地复垦方案中附具以县（市、区）为单位的土地复垦实施方案。

　　阶段土地复垦计划和以县（市、区）为单位的土地复垦实施方案应当明确土地复垦的目标、任务、位置、主要措施、投资概算、工程规划设计等。

　　第十条 有关自然资源主管部门受理土地复垦方案审查申请后，应当组织专家进行论证。

　　根据论证所需专业知识结构，从土地复垦专家库中选取专家。专家与土地复垦方案申请人或者申请项目有利害关系的，应当主动要求回避。土地复垦方案申请人也可以向有关自然资源主管部门申请专家回避。

　　土地复垦方案申请人或者相关利害关系人可以按照《政府信息公开条例》的规定，向有关自然资源主管部门申请查询专家意见。有关自然资源主管部门应当依法提供查询结果。

　　第十一条 土地复垦方案经专家论证通过后，由有关自然资源主管部门进行最终审查。符合下列条件的，方可通过审查：

　　（一）土地利用现状明确；

　　（二）损毁土地的分析预测科学；

　　（三）土地复垦目标、任务和利用方向合理，措施可行；

　　（四）土地复垦费用测算合理，预存与使用计划清晰并符合本办法规定要求；

　　（五）土地复垦计划安排科学、保障措施可行；

　　（六）土地复垦方案已经征求意见并采纳合理建议。

　　第十二条 土地复垦方案通过审查的，有关自然资源主管部门应当向土地复垦义务人出具土地复垦方案审查意见书。土地复垦方案审查意见书应当包含本办法第十一条规定的有关内容。

　　土地复垦方案未通过审查的，有关自然资源主管部门应当书面告知土地复垦义务人补正。逾期不补正的，不予办理建设用地或者采矿审批相关手续。

　　第十三条 土地复垦义务人因生产建设项目的用地位置、规模等发生变化，或者采矿项目发生扩大变更矿区范围等重大内容变化的，应当在三个月内对原土地复垦方案进行修改，报原审查的自然资源主管部门审查。

　　第十四条 土地复垦义务人不按照本办法第七条、第十三条规定补充编制或者修改土地复垦方案的，依照条例第二十条规定处理。

　　第十五条 土地复垦义务人在实施土地复垦工程前，应当依据审查通过的土地复垦方案进行土地复垦规划设计，将土地复垦方案和土地复垦规划设计一并报所在地县级自然资源主管部门备案。

　　第十六条 土地复垦义务人应当按照条例第十五条规定的要求，与损毁土地所在地县级自然资源主管部门在双方约定的银行建立土地复垦费用专门账户，按照土地复垦方案确定的资金数额，在土地复垦费用专门账户中足额预存土地复垦费用。

　　预存的土地复垦费用遵循“土地复垦义务人所有，自然资源主管部门监管，专户储存专款使用”的原则。

　　第十七条 土地复垦义务人应当与损毁土地所在地县级自然资源主管部门、银行共同签订土地复垦费用使用监管协议，按照本办法规定的原则明确土地复垦费用预存和使用的时间、数额、程序、条件和违约责任等。

　　土地复垦费用使用监管协议对当事人具有法律效力。

　　第十八条 土地复垦义务人应当在项目动工前一个月内预存土地复垦费用。

　　土地复垦义务人按照本办法第七条规定补充编制土地复垦方案的，应当在土地复垦方案通过审查后一个月内预存土地复垦费用。

　　土地复垦义务人按照本办法第十三条规定修改土地复垦方案后，已经预存的土地复垦费用不足的，应当在土地复垦方案通过审查后一个月内补齐差额费用。

　　第十九条 土地复垦费用预存实行一次性预存和分期预存两种方式。

　　生产建设周期在三年以下的项目，应当一次性全额预存土地复垦费用。

　　生产建设周期在三年以上的项目，可以分期预存土地复垦费用，但第一次预存的数额不得少于土地复垦费用总金额的百分之二十。余额按照土地复垦方案确定的土地复垦费用预存计划预存，在生产建设活动结束前一年预存完毕。

　　第二十条 采矿生产项目的土地复垦费用预存，统一纳入矿山地质环境治理恢复基金进行管理。

　　条例实施前，采矿生产项目按照有关规定向自然资源主管部门缴存的矿山地质环境治理恢复保证金中已经包含了土地复垦费用的，土地复垦义务人可以向所在地自然资源主管部门提出申请，经审核属实的，可以不再预存相应数额的土地复垦费用。

　　第二十一条 土地复垦义务人应当按照土地复垦方案确定的工作计划和土地复垦费用使用计划，向损毁土地所在地县级自然资源主管部门申请出具土地复垦费用支取通知书。县级自然资源主管部门应当在七日内出具土地复垦费用支取通知书。

　　土地复垦义务人凭土地复垦费用支取通知书，从土地复垦费用专门账户中支取土地复垦费用，专项用于土地复垦。

　　第二十二条 土地复垦义务人应当按照条例第十七条规定于每年12月31日前向所在地县级自然资源主管部门报告当年土地复垦义务履行情况，包括下列内容：

　　（一）年度土地损毁情况，包括土地损毁方式、地类、位置、权属、面积、程度等；

　　（二）年度土地复垦费用预存、使用和管理等情况；

　　（三）年度土地复垦实施情况，包括复垦地类、位置、面积、权属、主要复垦措施、工程量等；

　　（四）自然资源主管部门规定的其他年度报告内容。

　　县级自然资源主管部门应当加强对土地复垦义务人报告事项履行情况的监督核实，并可以根据情况将土地复垦义务履行情况年度报告在门户网站上公开。

　　第二十三条 县级自然资源主管部门应当加强对土地复垦义务人使用土地复垦费用的监督管理，发现有不按照规定使用土地复垦费用的，可以按照土地复垦费用使用监管协议的约定依法追究土地复垦义务人的违约责任。

　　第二十四条 土地复垦义务人在生产建设活动中应当遵循“保护、预防和控制为主，生产建设与复垦相结合”的原则，采取下列预防控制措施：

　　（一）对可能被损毁的耕地、林地、草地等，应当进行表土剥离，分层存放，分层回填，优先用于复垦土地的土壤改良。表土剥离厚度应当依据相关技术标准,根据实际情况确定。表土剥离应当在生产工艺和施工建设前进行或者同步进行；

　　（二）露天采矿、烧制砖瓦、挖沙取土、采石，修建铁路、公路、水利工程等，应当合理确定取土的位置、范围、深度和堆放的位置、高度等；

　　（三）地下采矿或者疏干抽排地下水等施工，对易造成地面塌陷或者地面沉降等特殊地段应当采取充填、设置保护支柱等工程技术方法以及限制、禁止开采地下水等措施；

　　（四）禁止不按照规定排放废气、废水、废渣、粉灰、废油等。

　　第二十五条 土地复垦义务人应当对生产建设活动损毁土地的规模、程度和复垦过程中土地复垦工程质量、土地复垦效果等实施全程控制，并对验收合格后的复垦土地采取管护措施，保证土地复垦效果。

　　第二十六条 土地复垦义务人依法转让采矿权或者土地使用权的，土地复垦义务同时转移。但原土地复垦义务人应当完成的土地复垦义务未履行完成的除外。

　　原土地复垦义务人已经预存的土地复垦费用以及未履行完成的土地复垦义务，由原土地复垦义务人与新的土地复垦义务人在转让合同中约定。

　　新的土地复垦义务人应当重新与损毁土地所在地自然资源主管部门、银行签订土地复垦费用使用监管协议。

第三章 历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地的复垦

　　第二十七条 历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地调查评价，应当包括下列内容：

　　（一）损毁土地现状调查，包括地类、位置、面积、权属、损毁类型、损毁特征、损毁原因、损毁时间、污染情况、自然条件、社会经济条件等；

　　（二）损毁土地复垦适宜性评价，包括损毁程度、复垦潜力、利用方向及生态环境影响等；

　　（三）土地复垦效益分析，包括社会、经济、生态等效益。

　　第二十八条 符合下列条件的土地，所在地的县级自然资源主管部门应当认定为历史遗留损毁土地：

　　（一）土地复垦义务人灭失的生产建设活动损毁的土地；

　　（二）《土地复垦规定》实施以前生产建设活动损毁的土地。

　　第二十九条 县级自然资源主管部门应当将历史遗留损毁土地认定结果予以公告，公告期间不少于三十日。土地复垦义务人对认定结果有异议的，可以向县级自然资源主管部门申请复核。

　　县级自然资源主管部门应当自收到复核申请之日起三十日内做出答复。土地复垦义务人不服的，可以向上一级自然资源主管部门申请裁定。

　　上一级自然资源主管部门发现县级自然资源主管部门做出的认定结果不符合规定的，可以责令县级自然资源主管部门重新认定。

　　第三十条 土地复垦专项规划应当包括下列内容：

　　（一）土地复垦潜力分析；

　　（二）土地复垦的原则、目标、任务和计划安排；

　　（三）土地复垦重点区域和复垦土地利用方向；

　　（四）土地复垦项目的划定，复垦土地的利用布局和工程布局；

　　（五）土地复垦资金的测算，资金筹措方式和资金安排；

　　（六）预期经济、社会和生态等效益；

　　（七）土地复垦的实施保障措施。

　　土地复垦专项规划可以根据实际情况纳入土地整治规划。

　　土地复垦专项规划的修改应当按照条例第二十二条的规定报本级人民政府批准。

　　第三十一条 县级以上地方自然资源主管部门应当依据土地复垦专项规划制定土地复垦年度计划，分年度、有步骤地组织开展土地复垦工作。

　　第三十二条 条例第二十三条规定的历史遗留损毁土地和自然灾害损毁土地的复垦资金来源包括下列资金：

　　（一）土地复垦费；

　　（二）耕地开垦费；

　　（三）新增建设用地土地有偿使用费；

　　（四）用于农业开发的土地出让收入;

　　（五）可以用于土地复垦的耕地占用税地方留成部分；

　　（六）其他可以用于土地复垦的资金。

第四章 土地复垦验收

　　第三十三条 土地复垦义务人完成土地复垦任务后，应当组织自查，向项目所在地县级自然资源主管部门提出验收书面申请，并提供下列材料：

　　（一）验收调查报告及相关图件；

　　（二）规划设计执行报告；

　　（三）质量评估报告；

　　（四）检测等其他报告。

　　第三十四条 生产建设周期五年以上的项目，土地复垦义务人可以分阶段提出验收申请，负责组织验收的自然资源主管部门实行分级验收

　　阶段验收由项目所在地县级自然资源主管部门负责组织，总体验收由审查通过土地复垦方案的自然资源主管部门负责组织或者委托有关自然资源主管部门组织。

　　第三十五条 负责组织验收的自然资源主管部门应当会同同级农业、林业、环境保护等有关部门，组织邀请有关专家和农村集体经济组织代表，依据土地复垦方案、阶段土地复垦计划，对下列内容进行验收：

　　（一）土地复垦计划目标与任务完成情况；

　　（二）规划设计执行情况；

　　（三）复垦工程质量和耕地质量等级；

　　（四）土地权属管理、档案资料管理情况；

　　（五）工程管护措施。

　　第三十六条 土地复垦阶段验收和总体验收形成初步验收结果后，负责组织验收的自然资源主管部门应当在项目所在地公告，听取相关权利人的意见。公告时间不少于三十日。

　　相关土地权利人对验收结果有异议的，可以在公告期内向负责组织验收的自然资源主管部门书面提出。

　　自然资源主管部门应当在接到书面异议之日起十五日内，会同同级农业、林业、环境保护等有关部门核查，形成核查结论反馈相关土地权利人。异议情况属实的，还应当向土地复垦义务人提出整改意见，限期整改。

　　第三十七条 土地复垦工程经阶段验收或者总体验收合格的，负责验收的自然资源主管部门应当依照条例第二十九条规定出具阶段或者总体验收合格确认书。验收合格确认书应当载明下列事项：

　　（一）土地复垦工程概况；

　　（二）损毁土地情况；

　　（三）土地复垦完成情况；

　　（四）土地复垦中存在的问题和整改建议、处理意见；

　　（五）验收结论。

　　第三十八条 土地复垦义务人在申请新的建设用地、申请新的采矿许可证或者申请采矿许可证延续、变更、注销时，应当一并提供按照本办法规定到期完工土地复垦项目的验收合格确认书或者土地复垦费缴费凭据。未提供相关材料的，按照条例第二十条规定，有关自然资源主管部门不得通过审查和办理相关手续。

　　第三十九条 政府投资的土地复垦项目竣工后，由负责组织实施土地复垦项目的自然资源主管部门进行初步验收，验收程序和要求除依照本办法规定外，按照资金来源渠道及相应的项目管理办法执行。

　　初步验收完成后，依照条例第三十条规定进行最终验收，并依照本办法第三十七条规定出具验收合格确认书。

　　自然资源主管部门代复垦的项目竣工后，依照本条规定进行验收。

　　第四十条 土地权利人自行复垦或者社会投资进行复垦的土地复垦项目竣工后，由项目所在地县级自然资源主管部门进行验收，验收程序和要求依照本办法规定执行。

第五章 土地复垦激励措施

　　第四十一条 土地复垦义务人将生产建设活动损毁的耕地、林地、牧草地等农用地复垦恢复为原用途的，可以依照条例第三十二条规定，凭验收合格确认书向所在地县级自然资源主管部门提出出具退还耕地占用税意见的申请。

　　经审核属实的，县级自然资源主管部门应当在十五日内向土地复垦义务人出具意见。土地复垦义务人凭自然资源主管部门出具的意见向有关部门申请办理退还耕地占用税手续。

　　第四十二条 由社会投资将历史遗留损毁和自然灾害损毁土地复垦为耕地的，除依照条例第三十三条规定办理外，对属于将非耕地复垦为耕地的，经验收合格并报省级自然资源主管部门复核同意后，可以作为本省、自治区、直辖市的补充耕地指标，市、县政府可以出资购买指标。

　　第四十三条 由县级以上地方人民政府投资将历史遗留损毁和自然灾害损毁的建设用地复垦为耕地的，经验收合格并报省级自然资源主管部门复核同意后，依照条例第三十五条规定可以作为本省、自治区、直辖市的补充耕地指标。但使用新增建设用地有偿使用费复垦的耕地除外。

　　属于农民集体所有的土地，复垦后应当交给农民集体使用。

第六章 土地复垦监督管理

　　第四十四条 县级以上自然资源主管部门应当采取年度检查、专项核查、例行稽查、在线监管等形式，对本行政区域内的土地复垦活动进行监督检查，并可以采取下列措施：

　　（一）要求被检查当事人如实反映情况和提供相关的文件、资料和电子数据；

　　（二）要求被检查当事人就土地复垦有关问题做出说明；

　　（三）进入土地复垦现场进行勘查；

　　（四）责令被检查当事人停止违反条例的行为。

　　第四十五条 县级以上自然资源主管部门应当在门户网站上及时向社会公开本行政区域内的土地复垦管理规定、技术标准、土地复垦规划、土地复垦项目安排计划以及土地复垦方案审查结果、土地复垦工程验收结果等重大事项。

　　第四十六条 县级以上地方自然资源主管部门应当通过国土资源主干网等按年度将本行政区域内的土地损毁情况、土地复垦工作开展情况等逐级上报。

　　上级自然资源主管部门对下级自然资源主管部门落实土地复垦法律法规情况、土地复垦义务履行情况、土地复垦效果等进行绩效评价。

　　第四十七条 县级以上自然资源主管部门应当对土地复垦档案实行专门管理，将土地复垦方案、土地复垦资金使用监管协议、土地复垦验收有关材料和土地复垦项目计划书、土地复垦实施情况报告等资料和电子数据进行档案存储与管理。

　　第四十八条 复垦后的土地权属和用途发生变更的，应当依法办理土地登记相关手续。

第七章 法律责任

　　第四十九条 条例第三十六条第六项规定的其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为，包括下列行为：

　　（一）违反本办法第二十一条规定，对不符合规定条件的土地复垦义务人出具土地复垦费用支取通知书，或者对符合规定条件的土地复垦义务人无正当理由未在规定期限内出具土地复垦费用支取通知书的；

　　（二）违反本办法第四十一条规定，对不符合规定条件的申请人出具退还耕地占用税的意见，或者对符合规定条件的申请人无正当理由未在规定期限内出具退还耕地占用税的意见的；

　　（三）其他违反条例和本办法规定的行为。

　　第五十条 土地复垦义务人未按照本办法第十五条规定将土地复垦方案、土地复垦规划设计报所在地县级自然资源主管部门备案的，由县级以上地方自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照条例第四十一条规定处罚。

　　第五十一条 土地复垦义务人未按照本办法第十六条、第十七条、第十八条、第十九条规定预存土地复垦费用的，由县级以上自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照条例第三十八条规定处罚。

　　第五十二条 土地复垦义务人未按照本办法第二十五条规定开展土地复垦质量控制和采取管护措施的，由县级以上地方自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照条例第四十一条规定处罚。

**第五十三条** 铀矿等放射性采矿项目的土地复垦具体办法，由自然资源部另行制定。

　　第五十四条 本办法自2013年3月1日起施行。

# 节约集约利用土地规定（2019修正）

（2014年5月22日国土资源部令第61号公布 根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

## 第一章　总则

第一条 为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，制定本规定。

　　第二条 本规定所称节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。

　　第三条 土地管理和利用应当遵循下列原则：

　　（一）坚持节约优先的原则，各项建设少占地、不占或者少占耕地，珍惜和合理利用每一寸土地；

　　（二）坚持合理使用的原则，严控总量、盘活存量、优化结构、提高效率；

　　（三）坚持市场配置的原则，妥善处理好政府与市场的关系，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用；

　　（四）坚持改革创新的原则，探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

　　第四条县级以上地方自然资源主管部门应当加强与发展改革、财政、环境保护等部门的沟通协调，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。

　　第五条 自然资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

　　第六条 在节约集约用地方面成效显著的市、县人民政府，由自然资源部按照有关规定给予表彰和奖励。

第二章 规模引导

　　第七条 国家通过土地利用总体规划，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排，对建设用地实行总量控制。

　　土地利用总体规划确定的约束性指标和分区管制规定不得突破。

　　下级土地利用总体规划不得突破上级土地利用总体规划确定的约束性指标。

　　第八条 土地利用总体规划对各区域、各行业发展用地规模和布局具有统筹作用。

　　产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。

　　相关规划超出土地利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。

　　第九条 自然资源主管部门应当通过规划、计划、用地标准、市场引导等手段，有效控制特大城市新增建设用地规模，适度增加集约用地程度高、发展潜力大的地区和中小城市、县城建设用地供给，合理保障民生用地需求。

第三章 布局优化

　　第十条 城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中，耕地向适度规模经营集中。

　　禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。

　　鼓励线性基础设施并线规划和建设，促进集约布局和节约用地。

　　第十一条 自然资源主管部门应当在土地利用总体规划中划定城市开发边界和禁止建设的边界，实行建设用地空间管制。

　　城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地特别是永久基本农田。

　　第十二条 市、县自然资源主管部门应当促进现有城镇用地内部结构调整优化，控制生产用地，保障生活用地，提高生态用地的比例，加大城镇建设使用存量用地的比例，促进城镇用地效率的提高。

　　第十三条 鼓励建设项目用地优化设计、分层布局，鼓励充分利用地上、地下空间。

　　建设用地使用权在地上、地下分层设立的，其取得方式和使用年期参照在地表设立的建设用地使用权的相关规定。

　　出让分层设立的建设用地使用权，应当根据当地基准地价和不动产实际交易情况，评估确定分层出让的建设用地最低价标准。

　　第十四条 县级以上自然资源主管部门统筹制定土地综合开发用地政策，鼓励大型基础设施等建设项目综合开发利用土地，促进功能适度混合、整体设计、合理布局。

　　不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的综合用途建设项目，市、县自然资源主管部门可以确定主用途并按照一宗土地实行整体出让供应，综合确定出让底价；需要通过招标拍卖挂牌的方式出让的，整宗土地应当采用招标拍卖挂牌的方式出让。

第四章 标准控制

　　第十五条 国家实行建设项目用地标准控制制度。

　　自然资源部会同有关部门制定工程建设项目用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等建设项目用地控制标准。

　　地方自然资源主管部门可以根据本地实际，制定和实施更加节约集约的地方性建设项目用地控制标准。

　　第十六条 建设项目应当严格按照建设项目用地控制标准进行测算、设计和施工。

　　市、县自然资源主管部门应当加强对用地者和勘察设计单位落实建设项目用地控制标准的督促和指导。

　　第十七条 建设项目用地审查、供应和使用，应当符合建设项目用地控制标准和供地政策。

　　对违反建设项目用地控制标准和供地政策使用土地的，县级以上自然资源主管部门应当责令纠正，并依法予以处理。

　　第十八条 国家和地方尚未出台建设项目用地控制标准的建设项目，或者因安全生产、特殊工艺、地形地貌等原因，确实需要超标准建设的项目，县级以上自然资源主管部门应当组织开展建设项目 用地评价，并将其作为建设用地供应的依据。

　　第十九条 自然资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况、宏观产业政策和土壤污染风险防控需求等，制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》，促进土地节约集约利用。

　　自然资源主管部门为限制用地的建设项目办理建设用地供应手续必须符合规定的条件；不得为禁止用地的建设项目办理建设用地供应手续。

第五章 市场配置

　　第二十条 各类有偿使用的土地供应应当充分贯彻市场配置的原则，通过运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

　　第二十一条 国家扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。

　　除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以以划拨方式供应外，国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地中的经营性用地，实行有偿使用。

　　国家根据需要，可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。

　　第二十二条 经营性用地应当以招标拍卖挂牌的方式确定土地使用者和土地价格。

　　各类有偿使用的土地供应不得低于国家规定的用地最低价标准。

　　禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

　　第二十三条 市、县自然资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

　　采取先出租后出让方式供应工业用地的，应当符合自然资源部规定的行业目录。

　　第二十四条 鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。

　　在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

　　第二十五条 符合节约集约用地要求、属于国家鼓励产业的用地，可以实行差别化的地价政策和建设用地管理政策。

　　分期建设的大中型工业项目，可以预留规划范围，根据建设进度，实行分期供地。

　　具体办法由自然资源部另行规定。

　　第二十六条 市、县自然资源主管部门供应工业用地，应当将投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标以及自然资源开发利用水平和生态保护要求纳入出让合同。

　　第二十七条 市、县自然资源主管部门在有偿供应各类建设用地时，应当在建设用地使用权出让、出租合同中明确节约集约用地的规定。

　　在供应住宅用地时，应当将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入建设用地使用权出让合同。

第六章 盘活利用

　　第二十八条 县级以上自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与批而未供和闲置土地处置数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。

　　自然资源部和省级自然资源主管部门负责城镇低效用地再开发的政策制定。对于纳入低效用地再开发范围的项目，可以制定专项用地政策。

　　第二十九条 县级以上地方自然资源主管部门应当会同有关部门，依据相关规划，开展全域国土综合整治，对农用地、农村建设用地、工矿用地、灾害损毁土地等进行整理复垦，优化土地空间布局，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用。

　　第三十条 农用地整治应当促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局。

　　宜农未利用地开发，应当根据环境和资源承载能力，坚持有利于保护和改善生态环境的原则，因地制宜适度开展。

　　第三十一条 县级以上地方自然资源主管部门可以依据国家有关规定，统筹开展农村建设用地整治、历史遗留工矿废弃地和自然灾害毁损土地的整治，提高建设用地利用效率和效益，改善人民群众生产生活条件和生态环境。

　　第三十二条 县级以上地方自然资源主管部门在本级人民政府的领导下，会同有关部门建立城镇低效用地再开发、废弃地再利用的激励机制，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、闲置浪费等低效用地进行再开发，对因采矿损毁、交通改线、居民点搬迁、产业调整形成的废弃地实行复垦再利用，促进土地优化利用。

　　鼓励社会资金参与城镇低效用地、废弃地再开发和利用。鼓励土地使用者自行开发或者合作开发。

第七章 监督考评

　　第三十三条 县级以上自然资源主管部门应当加强土地市场动态监测与监管，对建设用地批准和供应后的开发情况实行全程监管，定期在门户网站上公布土地供应、合同履行、欠缴土地价款等情况，接受社会监督。

　　第三十四条 省级自然资源主管部门应当对本行政区域内的节约集约用地情况进行监督，在用地审批、土地供应和土地使用等环节加强用地准入条件、功能分区、用地规模、用地标准、投入产出强度等方面的检查，依据法律法规对浪费土地的行为和责任主体予以处理并公开通报。

　　第三十五条 县级以上自然资源主管部门应当组织开展本行政区域内的建设用地利用情况普查，全面掌握建设用地开发利用和投入产出情况、集约利用程度、潜力规模与空间分布等情况，并将其作为土地管理和节约集约用地评价的基础。

　　第三十六条 县级以上自然资源主管部门应当根据建设用地利用情况普查，组织开展区域、城市和开发区节约集约用地评价，并将评价结果向社会公开。

第八章 法律责任

　　第三十七条 县级以上自然资源主管部门及其工作人员违反本规定，有下列情形之一的，对有关责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

　　（一）违反本规定第十七条规定，为不符合建设项目用地标准和供地政策的建设项目供地的；

　　（二）违反本规定第十九条规定，为禁止或者不符合限制用地条件的建设项目办理建设用地供应手续的；

　　（三）违反本规定第二十二条规定，低于国家规定的工业用地最低价标准供应工业用地的；

　　（四）其他徇私舞弊、滥用职权和玩忽职守的行为。

第九章 附则

　　第三十八条 本规定自2014年9月1日起实施。

# 广东省征收农民集体所有土地各项补偿费管理办法（2008修正）

（1994年11月17日广东省第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过　根据1997年9月22日广东省第八届人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改＜广东省征用农村集体所有土地各项补偿费管理办法＞第十一条的决定》第一次修正　根据2001年12月3日广东省第九届人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改＜广东省征用农村集体所有土地各项补偿费管理办法＞的决定》第二次修正　根据2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》等三项地方性法规的决定第三次修正）

第一条 为了加强征收农民集体所有土地各项补偿费的管理，维护集体土地所有者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称征收农民集体所有土地各项补偿费，是指法律规定为农民集体所有的土地（包括耕地、林地、山岭、果园、牧地、荒地、滩涂、水面等）被依法征收所获得的经济补偿，包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和附着物补偿费。

第三条 县级以上人民政府农业行政主管部门负责本办法的贯彻实施，土地行政主管部门和劳动保障行政主管部门协同做好本办法的贯彻实施。乡、民族乡、镇人民政府（以下简称乡级人民政府）负责本办法在该行政区域内贯彻实施。乡级人民政府集体经济管理机构负责指导、监督征地各项补偿费的使用和收益分配。

第四条 征地各项补偿费标准依照有关法律、法规执行，还应当依法安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。有关社会保障费用的筹集、使用和管理，按照国家和省的有关规定执行。征地补偿安置费应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内全额支付给被征地的单位和个人；被征地农民社会保障费用也应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内，落实到被征地农民个人；被征地的单位和个人应当按规定的期限交付土地。征地补偿安置费用未按规定支付的，社会保障费用未按规定落实的，被征地的单位和个人有权拒绝交付土地。

第五条 被征地单位收取的青苗补偿费、附着物补偿费和安置补偿费，属于个人所有的，应按标准如数支付给个人，属于集体所有的不得分发给个人。被征收土地上的青苗属集体所有，但已由单位或者个人承包经营的，被征地单位收取的青苗补偿费应当按承包经营期限合理补偿给承包经营者。

第六条 土地补偿费、依法应当支付给集体的安置补助费、集体所有的青苗补偿费和附着物补偿费，由被征地单位管理，主要用于发展集体生产和安排因土地被征收造成的多余劳动力的就业，也可部分用于不能就业人员的生活补助和公共福利事业，任何单位和个人不得挪用、侵占。集体所有的土地征地各项补偿费的使用和收益分配办法，必须经村民会议或者村民代表会议过半数通过，报乡级人民政府备案。

第七条 被征地单位应当建立财务管理和民主理财制度。属于集体所有的征地各项补偿费应当在当地金融机构设立专户。资金的使用情况，应当按规定向村民公开，接受村民监督。

第八条 违反本办法第五条和第六条第一款规定，挪用、占用征地各项补偿费的，限期退还款项给被征地单位；构成犯罪的，依法追究刑事责任。违反本办法第六条第二款规定，未经村民会议或者村民代表会议过半数通过，擅自动用集体所有的征地各项补偿费的，当事人必须负责追回款项，并赔偿经济损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九条 本办法自1995年1月1日起施行。

# 广东省土地权属纠纷处理条例（2014修正）

（1995年9月19日广东省第八届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过　根据2014年9月25日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改＜广东省商品房预售管理条例＞等二十七项地方性法规的决定》修正）

第一条 为了公正、及时处理土地权属纠纷、保护土地所有者和使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和有关法律、法规，结合我省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称土地权属纠纷是指法人与法人之间、法人与个人之间、个人与个人之间发生的土地所有权或者使用权纠纷。

第三条 各级人民政府依法负责本行政区域内发生的土地权属纠纷的调解和处理（以下简称调处）工作。

第四条 人民政府调处土地权属纠纷，必须坚持以事实为依据，以法律为准绳，尊重历史，照顾现实，充分协商，妥善调处。农村集体土地权属纠纷，依照《中华人民共和国土地管理法》第八条和有关法律、法规调处。

第五条 土地权属纠纷实行地域管辖、分级调处：（一）个人与个人之间、个人与法人之间的土地使用权纠纷由乡（镇）或县级人民政府调处。（二）法人与法人之间的土地权属纠纷，由争议土地所在地的县级人民政府或市以上人民政府调处。（三）跨行政区域的土地权属纠纷，由双方共同的上一级人民政府调处。

第六条 在土地权属纠纷未解决前，任何一方不得改变争议范围内的土地现状，不得破坏土地上的附着物、生长物或挖掘地下的矿产和埋藏物。

第七条 申请调处土地权属纠纷必须符合以下条件：（一）申请人与土地权属纠纷有直接利害关系的；（二）有明确的请求调处对象、具体的调处请求和事实根据；（三）符合人民政府调处的范围。

第八条 申请调处土地权属纠纷的当事人应向人民政府递交申请书。申请书应当载明下列事项，并按当事人另一方人数提交副本：（一）争议双方当事人的姓名、性别、年龄、职业、工作单位和住所，法人或者其他组织的名称、住所和法定代表人或者主要负责人的姓名、职务；（二）调处土地权属纠纷的请求和所根据的事实、理由；（三）证据和证据来源、证人姓名和住所。

第九条 当事人对自己的请求负有举证责任。当事人申请调处土地权属纠纷，应根据不同情况提交下列相应的有关证据材料：（一）县级以上人民政府核发的土地证书；（二）县级以上人民政府及其主管部门依法批准征收、划拨土地的文件、附图和有关的补偿协议书、补偿清单；依法出让土地使用权的出让合同书和交付地价款的凭证；规划部门批准规划用地的文件及红线图；（三）乡（镇）人民政府依法批准农民建房用地的文件；（四）土地资源详查工作中，按规定形成的土地权属界线核定书及附图；（五）生效的人民政府的调解书、处理决定和人民法院的裁定书、判决书以及有关土地权属协议书；（六）法律规定可以作为证据的有关文件、资料。

第十条 人民政府在接到申请书之日起15日内，凡符合受理条件的，应当受理，并通知申请当事人；不符合受理条件的，应当书面通知申请当事人，并说明不受理的理由。

第十一条 人民政府应当在受理申请书之日起5日内将申请书的副本发送给另一方当事人。另一方当事人收到申请书副本之日起20日内，向人民政府提交有关争议的证据材料。 另一方当事人未提交有关争议证据材料的，不影响调处程序的进行。

第十二条 申请当事人可以放弃或者变更申请请求。另一方当事人可以承认或者反驳申请请求，可以提出反请求。

第十三条 人民政府对双方当事人所提供的证据材料，应当进行调查核实，才能作为认定事实的根据。

第十四条 人民政府受理的土地权属纠纷案件，能够调解的，应当根据自愿和合法的原则，在查明事实、分清是非的基础上进行调解，促使当事人互相谅解，达成协议。调解不成的，应及时作出处理决定。

第十五条 双方当事人对土地权属纠纷达成协议的，双方应在协议书及有关界线图上签名盖章。任何一方未经对方和有权调处的人民政府同意，不得修改协议内容和界线图。

第十六条 人民政府受理土地权属纠纷案应在受理之日起6个月内作出处理决定。特殊情况需要延长的，应向上一级人民政府报告。

第十七条 土地权属纠纷的处理决定应加盖人民政府的印章并写明：（一）案由、申请请求、双方当事人提出的事实和理由；（二）处理认定的事实、理由和适用的法律；（三）处理决定。

第十八条 当事人对人民政府处理决定不服的，可在接到处理决定之日起30日内，向上一级人民政府申请复议，对复议决定不服的，可依法向人民法院起诉；也可在接到处理决定之日起30日内直接向人民法院起诉。逾期不申请复议、不起诉又不履行处理决定的，由作出处理决定的人民政府申请人民法院强制执行。

第十九条 人民政府应当根据生效的调解书、处理决定或人民法院的裁定书、判决书等组织测定土地权属界址、界线、拐点坐标及埋设界桩，办理土地登记。双方当事人必须遵守和执行。实地测量土地权属界址、界线、拐点坐标及埋设界桩的费用，由当事人双方负责。

第二十条 违反第六条规定者，由负责调处的人民政府没收其非法所得或责令其恢复原状；当事人一方给另一方造成经济损失的，还应承担民事赔偿责任；构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

第二十一条 当事人伪造、毁灭重要证据或以暴力威胁、贿买方法阻止证人作证或者指使、贿买、胁迫他人作伪证，构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任；未构成犯罪的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理。

第二十二条 土地权属纠纷解决后，仍故意损毁、移动界桩者，由负责调处的人民政府责令其恢复界桩，并处以5000元以上10000元以下罚款；当事人造成其他经济损失的，还应承担民事赔偿责任。

第二十三条 以土地权属纠纷为借口，挑起事端，造成经济损失的策划者，应承担民事赔偿责任；造成人员伤亡或财产重大损失，构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

第二十四条 各级人民政府负责调处土地权属纠纷的负责人及工作人员在调处工作中作出显著成绩的，由同级人民政府或上级人民政府给予奖励。违反本条例规定，玩忽职守、推卸责任、滥用职权、蓄意偏袒、徇私舞弊的，由同级人民政府或上一级人民政府根据其情节轻重给予相应的行政处分；构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

第二十五条 本条例自1995年11月1日起施行。

广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

（2008修正）

（1999年11月27日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2000年1月8日起施行　根据2003年9月26日广东省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议关于修改《广东省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》有关条款的决定修正　根据2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》等三项地方性法规的决定修正）

## 第一章　总则

第一条 为加强土地管理，合理开发、利用土地资源，切实保护耕地，促进我省社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《土地管理法实施条例》）和有关法律、法规，结合本省的实际，制定本办法。

第二条 各级人民政府应当编制本行政区域内的土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地，实行土地用途管制制度。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。对耕地实行特殊保护，实行耕地占用补偿制度和基本农田保护制度。

第三条 实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权、使用权受法律保护。

第四条 省人民政府土地行政主管部门统一负责全省土地的管理和监督工作。市、县人民政府土地行政主管部门统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作。市、县人民政府土地行政主管部门在市辖区或乡（镇）设立土地管理机构，负责该区域的土地管理工作。

## 第二章　土地所有权与使用权的登记发证

第五条 农民集体所有的土地、单位和个人依法使用的国有土地、依法用于非农业建设的农民集体所有的土地，由土地所有者或使用者向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由同级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权或使用权。确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。未确定使用权的国有土地和依法收回的国有土地，经县级以上人民政府登记造册，由土地行政主管部门负责保护管理。城市房地产权的登记发证，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》和本省有关法规的规定办理。

第六条 土地登记发证工作由县级以上人民政府土地行政主管部门统一负责实施。省人民政府对跨县级以上行政区域使用的国有土地，可以直接登记发证。

第七条 土地确权、登记应当严格执行国家和省制定的规则和标准，采用统一的登记文件式样。

第八条 依法改变土地的所有权、使用权或者因依法转让地上建筑物、附着物等导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权和使用权的变更，自记载于土地登记簿时发生效力。依法改变土地用途及其他土地登记内容的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

第九条 依法出租、抵押土地使用权或抵押地上建筑物涉及土地使用权的，必须向原土地登记机关申请办理土地使用权出租、抵押登记。

第十条 依法收回用地单位的土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记。土地使用权出让合同约定的期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。土地登记申请人在申请土地登记时，隐瞒事实，伪造有关证明文件，或采取其他非法手段骗取登记的，县级以上人民政府土地行政主管部门应当注销其土地登记。

第十一条 土地行政主管部门因工作失误导致登记不当的，应当依法予以更正。造成损失的，应当予以赔偿。上级人民政府土地行政主管部门对下级人民政府土地行政主管部门依法应当予以登记而不登记或登记不当应当予以纠正而不纠正的，可责令限期登记或纠正。

第十二条 土地证书是土地权利人拥有合法土地权利的法律凭证，任何单位和个人不得非法扣留、涂改或销毁。

## 第三章　土地利用总体规划和土地利用计划

第十三条 县、乡（镇）级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。土地利用区应当包括基本农田保护区、林业用地区、城市（含建制镇，下同）建设用地区、村庄集镇建设用地区、独立工矿区、自然与人文景观保护区、土地开垦区和禁止开垦区等。乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地适用条件，确定每一块土地的用途，落实到规划图上，并予以公告。城市总体规划、村庄和集镇规划以及江河、湖泊综合治理和开发利用规划、交通建设规划等专业规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第十四条 乡（镇）土地利用总体规划经县级人民政府审核同意，由省人民政府授权的地级以上市人民政府批准。

第十五条 各级人民政府应当加强土地利用的计划管理，严格执行上级下达的土地利用年度计划。县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据上级人民政府下达的农用地转用计划指标、耕地保有量计划指标和土地开发整理计划指标，拟订执行方案，报经同级人民政府批准后，将计划指标逐级分解下达。没有农用地转用计划指标或者超过农用地转用计划指标的，不得批准新增建设用地。未严格执行建设占用耕地补偿制度或者没有完成土地开发整理计划指标的，核减下一年度的农用地转用计划指标。节余的农用地转用计划指标，经核准后，可结转下一年度使用。

第十六条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据国家土地调查和统计的规定，会同同级有关部门进行土地调查和统计，并如实上报土地调查和统计结果。土地所有者和土地使用者应当如实提供土地的权属和利用状况等有关资料，不得阻挠土地调查和统计工作。土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布，并作为编制各类涉及土地利用的规划、计划以及划定基本农田保护区和进行建设用地审批的依据。

第十七条 逐步建立省、市、县三级土地管理信息系统，对基本农田和其他农用地、城镇建设用地、水域围垦地和未利用地等土地利用状况进行动态监测。

## 第四章　耕地保护和开发

第十八条 各级人民政府应当采取措施，加强耕地保护，严格控制耕地转为非耕地，有规划、有计划地组织新耕地的开发。

第十九条 市、县划定的基本农田保护区应当占本行政区域内耕地总面积的百分之八十以上。具体数量指标由省人民政府土地行政主管部门根据全省土地利用总体规划逐级分解下达。

第二十条 实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，由占用耕地的单位和个人负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按规定缴纳耕地开垦费，开垦费应当作为建设用地成本列入建设项目总投资。前款开垦耕地的验收标准和办法，以及耕地开垦费的征收管理办法由省人民政府制定。省人民政府应当加强对耕地开垦的监督。

第二十一条 农业内部结构调整应当确保当地耕地保有量不低于土地利用总体规划确定的控制指标。耕地保有量减少的，占用耕地的单位和个人应承担耕地补偿责任。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养殖。

第二十二条 开发未利用的土地，必须经过科学论证和评估，制定开发方案，开发方案经县级以上人民政府土地行政主管部门审批，报有批准权的人民政府批准后，方可实施。适宜开发为耕地以及其他农用地的，优先开发成耕地或其他农用地。开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，核发国有土地使用证，确定给开发单位或个人使用。开发者的合法权益受法律保护。一次性开发未确定使用权的国有荒山、荒地三十公顷以下的，由县（含县级市，下同）人民政府批准；三十公顷以上六十公顷以下的，由地级以上市人民政府批准；开发荒山、荒地六十公顷以上六百公顷以下的，以及开发荒滩六百公顷以下的，由省人民政府批准。一次性开发荒山、荒地、荒滩六百公顷以上的，报国务院批准。开发农民集体所有的荒山、荒地、由县人民政府批准。

第二十三条 县、乡（镇）人民政府应当有规划、有计划地组织土地整理。整理后的土地经省人民政府土地行政主管部门会同省农业行政主管部门验收后，其新增耕地可按国家规定折抵建设占用耕地的补偿指标。搬迁改造旧村庄，需占用农用地的，经县级以上人民政府批准，可用新增耕地面积的百分之六十置换。

第二十四条 土地行政主管部门应当根据耕地总量动态平衡的目标和上级下达的耕地开发计划指标，拟订耕地开发的年度计划和方案，报同级人民政府批准后实施。耕地开垦费、新增建设用地的土地有偿使用费中地方人民政府留成部分等土地收益，由土地行政主管部门代收代缴，按“收支两条线”实行管理，统一用于开垦新耕地和土地整理。

第二十五条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人应当按有关规定进行复垦，由市、县人民政府土地行政主管部门组织验收，没有条件复垦或复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费。复垦费可列入生产成本。土地复垦费的征收管理办法由省人民政府制定。

## 第五章　建设用地

第二十六条 建设占用土地，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内为实施城市规划占用土地的，市、县人民政府应当实行统一征收，统一按项目供地，涉及农用地转为建设用地的，统一办理农用地转用报批手续。农用地转用和征地报批时，由市、县人民政府土地行政主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案，经同级人民政府审核同意后，按《土地管理法》和《土地管理法实施条例》规定的程序和要求，分批次向上一级人民政府土地行政主管部门提出申请。由上一级人民政府土地行政主管部门审查后，按批准权限逐级上报有批准权的人民政府批准。

第二十七条 能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目，确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围以外的土地的，由建设单位按《土地管理法》、《土地管理法实施条例》和本办法规定的程序和要求，向土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门申请办理用地审批手续。

第二十八条 具体建设项目用地的申请程序：（一）需要使用土地的单位和个人（以下简称申请人），应当在建设项目可行性论证的同时向县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地预审申请，由建设项目审批机关的同级人民政府土地行政主管部门或其委托的县级以上人民政府土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行预审，并根据预审结果和土地利用年度计划核定用地指标，向申请人核发《建设项目用地预审报告书》。（二）申请人向项目管理部门和规划管理部门申请办理立项审批和规划许可手续时，必须附具《建设项目用地预审报告书》。未取得《建设项目用地预审报告书》的，有关部门不予办理立项审批和规划许可手续。（三）建设项目批准后，申请人持《建设项目用地预审报告书》、立项批准文件以及规划、环保等有关部门的意见和有关图件等材料向县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请。由人民政府土地行政主管部门按规定程序办理用地报批手续。有批准权的人民政府批准用地后，由市、县土地行政主管部门组织供地方案的实施。

第二十九条 市、县人民政府在审批建设用地时应当按以下规定办理：（一）具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地的，按以下审批权限办理：县人民政府可批准一公顷（含本数，下同）以下；地级市人民政府可批准五公顷以下；广州、深圳市人民政府可批准二十公顷以下。超过以上限额的，按审批权限报上级人民政府审批。其中，经省人民政府或国务院批准立项的重点建设项目、军事设施以及跨地级以上市的项目用地，应当报省人民政府或国务院批准。（二）农村集体经济组织使用本集体所有的未利用地进行非农业建设的，按本条第（一）项规定的审批权限办理。（三）具体建设项目使用现在的建设用地和已批准农用地转用、土地征收范围内的土地的，由土地所在地的市、县人民政府批准，并报省人民政府土地行政主管部门备案。（四）建设占用土地涉及农用地转为建设用地的，应当按《土地管理法》规定的权限报省人民政府或国务院批准。但为实施乡（镇）土地利用总体规划而将该规划确定的村庄、集镇建设用地规模范围内的农用地转为建设用地的，可由省人民政府授权的地级以上市人民政府批准。（五）建设用地涉及征收农民集体所有土地的，应当按《土地管理法》规定的权限报省人民政府或国务院批准。建设用地经有批准权的人民政府批准后，由同级土地行政主管部门对审批结果予以公告；属于国务院批准的，由省人民政府土地行政主管部门予以公告。

第三十条 征收农民集体所有土地的补偿费、安置补助费按下列标准执行：（一）土地补偿费征收水田的，按其被征收前三年平均年产值的八至十倍补偿；征收其他耕地的，按其被征收前三年平均年产值的六至八倍补偿；征收鱼塘的，按其邻近水田被征收前三年平均年产值的八至十二倍补偿；征收其他农用地的，按其被征收前三年平均年产值的五至七倍补偿；征收未利用地的，按邻近其他耕地补偿标准的百分之五十补偿；征收农民集体所有非农业建设用地的，按邻近其他耕地的补偿标准补偿。平均年产值按当地统计部门审定的最基层单位统计年报和经物价部门认可的单价为准。（二）青苗补偿费属短期作物，按一造产值补偿；属多年生作物，根据其种植期和生长期长短给予合理补偿。（三）附着物补偿拆除单位或个人的房屋设施，按照国家的有关规定给予补偿。被征收土地上的水井、坟墓和其他附着物，由市、县人民政府按当地的实际情况确定补偿标准。（四）安置补助费征收耕地的，每一个需要安置的农业人口的安置补助费，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍，但每公顷的安置补助费最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍；征收其他农用地的，其安置补助费总额，为该农用地被征收前三年平均年产值的三至五倍。按前款规定支付土地补偿费、安置补助费尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省人民政府批准，可增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。征收集体所有的土地，应当安排被征地农民的社会保障费用。有关社会保障费用的筹集、使用和管理，按照国家和省的有关规定执行。征收宅基地，不付给安置补助费。宅基地被征收的，应当保障被征收人的居住条件。

第三十一条 经批准使用国有农、林、牧、渔、盐场的土地，导致原使用单位受到损失的，应当根据原使用单位的投入情况，按不高于征收集体所有土地的同类土地补偿费的标准给予适当补偿；青苗、附着物补偿和安置补助费，按征收农民集体所有土地的办法办理。

第三十二条 国家征收土地，依照法定程序批准后，市、县人民政府按以下程序组织实施征地：（一）发布征地公告市、县人民政府在被征收土地所在地的乡（镇）、村范围内发布征地公告。征地公告发布后，被征地单位和个人抢栽抢种的农作物或抢建的建筑物不列入补偿范围。（二）办理征地补偿登记被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书和地上附着物的产权证明等文件到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。不按规定办理登记的，不列入补偿范围。（三）拟订征地补偿安置方案市、县人民政府土地行政主管部门应当根据土地登记资料和现场勘测结果，核对征地补偿登记情况。根据核对结果以及法律、法规规定的征地补偿标准，会同各有关单位拟订征地补偿安置方案，并在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿安置方案应当载明土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物的补偿费等事项。（四）确定征地补偿安置方案征地补偿安置方案报市、县人民政府批准后，由县级以上人民政府土地行政主管部门组织实施，并报省人民政府土地行政主管部门备案。对补偿、安置标准有争议的，由县级以上人民政府协调，协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。（五） 实施征地补偿安置方案和交付土地。征收土地补偿安置费用应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内全额支付给被征地的单位和个人；被征地农民社会保障费用也应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内落实到被征地农民个人。被征地的单位和个人应当按规定的期限交付土地。征地补偿安置费用未按规定支付的，社会保障费用未按规定落实的，被征地的单位和个人有权拒绝交付土地。

第三十三条 土地使用权出让由县级以上人民政府统一组织，土地行政主管部门负责具体实施，采用协议、招标、拍卖等方式出让。但工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。土地使用权出让的具体程度和办法，按省人民政府的规定执行。

第三十四条 自本办法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之二十上缴省财政，百分之十上缴地级以上市财政，百分之四十留给县财政，都专项用于耕地开发。原国有建设用地的土地有偿使用费全额留给有关市、县人民政府，用于城市基础设施建设和耕地开发。

第三十五条 农村集体经济组织兴办企业使用本集体经济组织农民集体所有土地的，乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用农民集体所有土地的，由农村集体经济组织或建设单位依照本办法第二十八条规定的程序向市、县人民政府土地行政主管部门提出用地申请，经审核后，符合土地利用总体规划的，报有批准权的人民政府批准。农村村民建设住宅使用本集体经济组织农民集体所有土地的，由村民提出用地申请，经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，乡（镇）人民政府审核后，报市、县人民政府批准。本条规定的用地涉及农用地转为建设用地的，依照《土地管理法》和本办法第二十九条的规定办理农用地转用审批手续。县、乡（镇）人民政府可根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地需要，拟订农用地转用方案、补偿耕地方案，按年度分批次报批。

第三十六条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行：平原地区和城市郊区八十平方米以下；丘陵地区一百二十平方米以下；山区一百五十平方米以下。有条件的地区，应当充分利用荒坡地作为宅基地，推广农民公寓式住宅。

第三十七条 临时使用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。使用国有土地的，应当与有关土地行政主管部门签订临时使用土地合同；使用农民集体所有土地的，应当与土地所属的农村集体经济组织或村民委员会签订临时使用土地合同。合同应当就临时使用土地期限、临时使用土地补偿费、双方的权利与义务、违约责任等事项作出规定。临时使用农用地的补偿费，按该土地临时使用前三年平均年产值与临时使用年限的乘积数计算；使用建设用地的，按当地国有土地年租金与临时使用年限的乘积数计算。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限届满，由临时使用土地的单位和个人负责恢复土地的原使用状况。无法恢复土地原使用状况而造成损失的，应当承担相应的经济补偿责任。临时使用土地期限一般不超过二年。

第三十八条 农、林、牧、渔生产占用农用地建设永久性建筑物的，应办理建设用地审批手续。

## 第六章　建设用地使用权交易管理

第三十九条 土地使用权转让、出租和抵押必须符合法律、法规规定的条件，并应当签订书面合同和向县级以上人民政府土地行政主管部门申请办理审核，登记手续。

第四十条 土地使用权交易，有下列情形的，必须经县级以上人民政府土地行政主管部门审核同意；依法应当报县级以上人民政府批准的，由土地行政主管部门审核后报有批准权的人民政府批准。（一）以有偿方式取得国有土地使用权初次转让的；（二）划拨土地使用权转让、出租、抵押的；（三）农民集体所有的建设用地使用权转移或抵押的；（四）改变土地用途的；（五）土地使用权分割转让的；（六）法律、法规规定应当报经批准同意的其他情形。

第四十一条 有下列情形的不得进行土地使用权交易；（一）土地权属有争议的；（二）未依法领取土地证书的；（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；（四）县级以上人民政府依法决定收回土地使用权的；（五）共有土地使用权未经共有人书面同意的；（六）未按本办法第四十条规定办理审核、审批手续的；（七）法律、法规禁止交易的其他情形。

第四十二条 禁止以规划、土地、房产等行政主管部门发出的规划许可文件、征地拆迁许可文件等作为合作条件与他人合作开发房地产。

第四十三条 以出让方式取得的土地使用权，必须在缴清土地使用权出让金、取得国有土地使用证并按法律、法规和出让合同规定的条件对土地进行投资开发后，方可进行转让。未完成开发的房地产项目，符合前款条件的，可实施项目转让，转让双方应当到县级以上人民政府土地行政主管部门办理审核和土地使用权变更登记手续，并在办理登记后将转让合同送建设行政主管部门备案。

第四十四条 以划拨方式取得的土地使用权，转让土地使用权或因转让地上建筑物导致土地使用权转移的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。准予转让的，应当由受让方办理出让手续，缴纳出让金。经批准保留划拨土地性质的，可不办理出让手续，但转让方应当按有关规定上缴土地收益。以划拨方式取得的土地使用权需要抵押的，应当先进行地价评估，由县级以上人民政府土地行政主管部门核定土地使用权出让金，抵押所担保的债务金额不得超过扣除出让金后的土地价值。在实现抵押权时，应当从房地产拍卖或转让所得的价款中缴纳相当于土地使用权出让金的款项后，抵押权人方可优先受偿。出租以划拨方式取得的土地使用权的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准，准予出租的，应当由出租方办理出让手续，缴纳出让金或以出租所得收益抵交出让金。以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当按国家规定，将租金中所含土地收益上缴国家。以划拨方式取得的土地使用权，需要改变土地用途进行经营性活动的，必须持有关批准文件，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，由有批准权的人民政府批准。准予改变土地用途的，应当依照法定程序办理土地使用权出让或其他有偿使用手续，缴纳土地使用权出让金等有偿使用费。

第四十五条 国有企业因破产、兼并、资产重组或股份制改造等涉及划拨土地使用权处置的，应当先到县级以上人民政府土地行政主管部门办理处置方案审批手续。其中涉及中央和省属企业的，应当按国家有关规定报国务院和省人民政府土地行政主管部门审批。不按规定办理审批手续的，处置行为无效，发生土地使用权转移的，按非法转让处理。处置方案经批准后，需办理有偿使用手续的，由市、县人民政府土地行政主管部门负责。土地使用权处置涉及的土地使用权出让金、租金、作价出资（股本）额的确定，应当以依法设立的具有土地评估资质的评估机构评估，并报有处置方案批准权的人民政府土地行政主管部门备案的土地估价结果为依据。

第四十六条 符合土地利用总体规划并依法取得集体所有土地建设用地使用权的农村集体企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的，县级以上人民政府土地行政主管部门应当予以办理变更登记手续。

第四十七条 实行土地使用权价格评估和备案制度。土地使用权价格评估，应遵循公正、公平的原则，以公布的基准地价和标定地价为基础，参照当地的市场价格，由依法设立的具有土地评估资质的评估机构评估。地价评估结果涉及国家土地收益的，必须报县级以上人民政府土地行政主管部门备案。

第四十八条 实行土地使用权转让价格申报制度。土地使用权转让的，转让方应当向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门如实中报转让价，申报的转让价低于协议出让土地最低价标准的，县级以上人民政府土地行政主管部门经同级人民政府批准，可以按照申报价行使优先购买权；土地使用权转让的市场价不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。

第四十九条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当加强对土地中介服务机构的行业管理。

## 第七章　土地监察

第五十条 县级以上人民政府土地行政主管部门在本行政区域内对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。乡（镇）人民政府应当予以协助。

第五十一条 县级以上人民政府土地行政主管部门在调查处理土地违法案件时，有权责令下级人民政府土地行政主管部门停止办理涉嫌违法的土地审批、登记和发证等手续。

第五十二条 县级以上人民政府土地行政主管部门依法履行监督检查职责时，发现非法占用土地进行建设的，应当采取暂扣施工设备、建筑材料等措施，及时予以制止。

第五十三条 下级人民政府违法批准占用土地的，上级人民政府应当宣布其批准文件无效，并予以公告。由有关行政监察机关对直接责任人员和主要负责人依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。下级人民政府制定的规范性文件与国家土地管理法律、法规相抵触的，上级人民政府土地行政主管部门可报请同级人民政府责令制定机关修改或撤销。

第五十四条 下级人民政府土地行政主管部门对土地违法行为不给予行政处罚或处罚不当的，上级人民政府土地行政主管部门有权责令其依法作出处罚或直接作出处罚。并可直接给予有关土地行政主管部门的负责人警告、记过、记大过的行政处分。下级人民政府土地行政主管部门在登记发证、收费、土地使用权招标、拍卖等活动中，有不当行政行为的，上级人民政府土地行政主管部门有权责令其限期纠正或依法予以撤销。

第五十五条 省、市、县人民币应当就下列事项定期向同级人民代表大会报告，并报上一级人民政府土地行政主管部门备案。（一）耕地保护责任制执行情况；（二）土地利用总体规划执行情况；（三）土地利用年度计划执行情况；（四）土地审批及土地违法行为查处情况。

## 第八章　法律责任

第五十六条 有下列行为的，由县级以上人民政府土地行政主管部门按《土地管理法》第七十三条和《土地管理法实施条例》第三十八条的规定给予行政处罚：（一）未经批准，擅自转让以划拨或减免地价等方式取得的土地使用权的；（二）不符合法定条件或出让合同规定条件而擅自转让以出让方式取得的土地使用权的；（三）未依法取得土地使用权而实施倒卖或以合作开发、入股联营等方式转让土地的；（四）法律、法规规定属非法转让土地的其他行为。

第五十七条 违反土地管理法律、法规，阻挠或妨碍土地管理执法人员依法履行职责的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章　附则

第五十八条 本办法自公布之日起施行。1997年10月16日省人大常委会公布施行的《广东省土地管理实施办法》同时废止。

# 广东省基本农田保护区管理条例

（2002年1月25日广东省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过　根据2010年7月23日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第一次修正　根据2014年11月26日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<广东省促进科学技术进步条例>等十项地方性法规的决定》第二次修正）

第一条 为了加强对基本农田的保护，稳定耕地面积，提高耕地质量，促进农业生产和社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国农业法》和《基本农田保护条例》及其他有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 各级人民政府应当把基本农田保护工作纳入国民经济和社会发展计划，作为政府领导任期目标责任制的一项内容，并由上一级人民政府监督实施。

第三条 省、市、县（区）人民政府土地行政主管部门和农业行政主管部门，依照本条例和本级人民政府规定的责任分工，负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

县级以上人民政府应当在土地有偿使用费中提取一定比例用于基本农田保护管理工作。

第四条 全省划定的基本农田应当占本省行政区域内耕地总面积的百分之八十以上，市、县（区）、乡（镇）级基本农田的具体数量指标，由上一级人民政府逐级分解下达。

第五条 各级人民政府在编制土地利用总体规划时，应当将基本农田保护作为规划的一项内容，明确基本农田保护的数量指标、质量要求和布局安排。

县级土地利用总体规划应当确定基本农田保护区。

乡（镇）土地利用总体规划应当确定基本农田保护区，并明确到具体地块。

第六条 下列耕地应当按照土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上人民政府批准确定的粮、油、糖生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）原为水田或者其他优质耕地，改为其他农业用途且土壤耕作层未被破坏或者轻度破坏易于恢复的农用地。

根据土地利用总体规划，铁路、公路等交通沿线以及城市和村庄、集镇建设用地周边的耕地，应当优先划入基本农田保护区；需要退耕还林、还牧、还湖的耕地，不应当划入基本农田保护区。

第七条 基本农田保护区以乡（镇）为单位划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。基本农田保护区划区定界应当遵守国家规定的技术规程，并以县、乡（镇）土地利用总体规划和上一级人民政府下达的数量指标为依据。

划区定界工作，村、乡（镇）应当做到有报告书、有分布图、有保护标志、有责任人、有保护措施，县级以上应当做到有报告书、有分布图、有责任人、有保护措施。

各级人民政府土地行政主管部门应当建立基本农田保护区资料档案和基本农田保护区变更台账，对基本农田保护区的变化情况进行动态监测。基本农田保护区的登记资料应当注明基本农田保护区的界线范围和面积。

各级人民政府土地行政主管部门建立的基本农田保护区资料档案，应当抄送同级农业行政主管部门。

第八条 基本农田保护区划定后，由各级人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门逐级检查验收，最后由地级以上市人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门验收确认。经验收确认的基本农田保护区，由县级人民政府设立保护标志，予以公告。任何单位和个人不得破坏或擅自改变基本农田保护区的保护标志。

第九条 禁止在基本农田保护区内取土、挖砂、采矿、采石、建房、建窑、建坟、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

禁止向基本农田保护区内排放不符合标准的废水、废物、废气。

第十条 基本农田保护区经依法划定后，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须按《土地管理法》和《土地管理法实施条例》的有关规定办理审批手续。

第十一条 经依法批准占用基本农田保护区内的耕地的单位，应当依照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的规定缴纳耕地占用税，并依照《土地管理法》第三十一条的规定履行开垦耕地义务或者缴纳耕地开垦费。不履行耕地开垦义务，又未缴纳耕地开垦费的，不得动工建设。

开垦耕地或者缴纳耕地开垦费的具体办法由省人民政府制定。

第十二条 经国务院批准占用基本农田的，当地人民政府应当按照国务院的批准文件修改土地利用总体规划，并依照补充耕地方案，补充划入数量和质量相当的基本农田。

基本农田补充应当在项目所在地乡（镇）范围内进行，该乡（镇）没有适宜的耕地可供补充的，经逐级申报，可在县、市、省范围内调整补充。

第十三条 进行非农业建设损害基本农田保护区的农田水利等设施或者毁坏种植条件的，用地单位应当负责修复或者恢复种植条件，有关费用应当在非农业建设投资中列支。用地单位对基本农田保护区内受损害的农田水利等设施未予修复或者毁坏种植条件未能恢复的，受损害的单位和个人可以要求用地单位限期修复或恢复，并赔偿所造成的实际损失。

第十四条 各级人民政府农业行政主管部门应当做好本行政区域内的基本农田保护区建设的组织规划工作。

县（市、区）、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，有计划、有步骤地采用生物性措施和工程治理相结合的办法，实行山、水、田、林、路综合治理，增加和完善农田基础设施，提高抗灾能力。

第十五条 利用基本农田从事农业生产经营的单位和个人，应当承担农田建设和保养义务，保持和培肥地力。鼓励和提倡农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，科学合理施用化肥和农药。

利用基本农田从事农业生产的单位和个人，不得进行破坏耕作层及其他破坏地力的生产活动。

第十六条 县级人民政府农业行政主管部门应当会同土地行政主管部门组织有关农村集体经济组织或者村民委员会评定基本农田地力等级，建立档案，并应当对基本农田地力的变化情况定期进行检查。

第十七条 经依法批准占用基本农田的单位，应当承担保护所占用基本农田耕作层土壤的义务，按照县级以上人民政府的要求，将所占用基本农田耕作层的土壤，用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第十八条 各级人民政府应当建立基本农田保护区定期检查制度，组织土地行政主管部门、农业行政主管部门以及其他有关部门对基本农田保护情况进行检查，并将检查情况书面报告上一级人民政府。

各级人民政府应当建立基本农田保护监测网络和巡查制度。

第十九条 严禁污染基本农田。因发生事故或者其他原因造成基本农田环境污染的，经县级以上人民政府农业行政主管部门会同土地、环境保护行政主管部门组织有关专家鉴定可以恢复原种植条件的，由县级以上人民政府环境保护行政主管部门责令限期治理，恢复原种植条件；无法恢复原种植条件的，造成污染的单位和个人应当负责开垦与所污染的基本农田的数量和质量相当的耕地，没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按照省人民政府的有关规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

对基本农田环境污染进行鉴定的，有关鉴定结论应当在污染事故发现之日起三个月内作出。

第二十条 承担缴纳耕地开垦费义务的单位和个人，不按规定的期限和数额缴纳耕地开垦费的，应当从逾期之日起承担欠缴款额每日千分之二的滞纳金。有关土地行政主管部门应当责令其限期缴纳，逾期仍不缴纳的，依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 任何单位和个人都有保护基本农田的义务，并有权检举、控告侵占、破坏基本农田和其他违反本条例的行为。

县级以上人民政府土地行政主管部门、农业行政主管部门对本行政区域内发生的破坏基本农田的行为，有权责令改正。

第二十二条 违反本条例规定，有下列行为之一的，依照国家和省的土地管理法律、法规处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。单位主管人和直接责任人是国家公务员的，应当依法给予行政处分：

（一）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用基本农田的；

（二）超过批准数量，非法占用基本农田的；

（三）非法批准占用基本农田的；

（四）买卖或者以其他形式非法转让基本农田的。

依照前款第（一）、（二）项规定给予罚款的，罚款额为每平方米二十元以上三十元以下；依照前款第（四）项规定给予罚款的，罚款额为非法所得的百分之四十以上百分之五十以下，其中擅自将农民集体所有的基本农田的土地使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的，罚款额为非法所得的百分之二十。

第二十三条 违反本条例规定，破坏或者擅自改变基本农田保护区标志的，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门责令恢复原状，可以处五百元以上，一千元以下罚款。

第二十四条 本条例自2002年4月1日起施行。1993年9月16日广东省第八届人民代表大会常务委员会第四次会议通过的《广东省基本农田保护区管理条例》同时废止。

# 广东省土地利用总体规划条例

（2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过　2008年11月28日广东省人民代表大会常务委员会公告第11号公布　自2009年3月1日起施行）

## 第一章　总则

第一条 为加强土地利用总体规划管理，严格实行土地用途管制，切实保护耕地，促进土地的科学、合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内编制、审批、实施和修改土地利用总体规划的活动。

第三条 编制、审批、实施和修改土地利用总体规划，应当遵循下列原则：（一）严格保护耕地，控制非农业建设占用农用地，保证占用耕地与开发复垦耕地相平衡；（二）节约集约用地，提高土地综合利用效益；（三）统筹各业、各类、各区域用地，优化土地利用结构布局；（四）加强土地生态建设，保障土地的可持续利用；（五）强化土地宏观调控，加强规划实施的保障措施。

第四条 土地利用总体规划是指导土地管理，落实土地宏观调控和土地用途管制，规划城乡建设的基本依据。

第五条 各级人民政府负责本行政区域的土地利用总体规划管理工作。县级以上人民政府土地行政主管部门会同其他有关部门负责本行政区域土地利用总体规划编制和实施的具体工作。

第六条 各级人民政府应当将土地利用总体规划工作经费列入财政预算，专项用于土地利用总体规划编制和修改工作。

## 第二章　规划编制

第七条 县级以上人民政府应当组织土地管理、发展改革、建设、城乡规划、经贸、农业、林业、水利、交通、环境保护、海洋渔业等部门，开展本行政区域土地利用总体规划的编制工作。乡（镇）人民政府负责编制本行政区域的土地利用总体规划。

第八条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、主体功能区规划、国土整治和资源环境保护的要求，土地供给能力以及各项建设对土地的需求，编制土地利用总体规划。编制土地利用总体规划和城乡规划应当采用统一的人口数据和用地规模现状数据。土地利用总体规划的规划期限，按照国家的规定执行。

第九条 省土地利用总体规划应当重点从保护耕地、优化用地结构、调整用地布局、节约集约用地、加强生态建设、推进土地整理复垦开发等方面提出目标和任务；从耕地保有量、基本农田保护面积、城乡建设用地规模、人均城镇工矿用地、新增建设用地占用耕地规模，以及园地面积、林地面积、牧草地面积等方面确定相关指标；并将确定的各类用地控制指标分解到市。市、县（区）土地利用总体规划应当合理调整土地利用结构和布局，组织划分土地利用区，重点明确中心城区和城镇建设用地区的范围，并根据上级规划要求和本行政区域土地资源特点，分解落实各类用地控制指标。乡（镇）土地利用总体规划应当按照上级规划要求，重点将各类用地控制指标、规模和布局等落实到地块。

第十条 编制土地利用总体规划，应当规定土地用途，划分允许建设区、限制建设区和禁止建设区。城市和村庄、集镇建设用地区应当划入允许建设区；自然保护区核心区、饮用水源一级保护区、地质灾害危险区和法律法规禁止建设占用的其他区域应当划入禁止建设区；其他应当划入限制建设区。

第十一条 县级以上土地利用总体规划应当包括下列内容：（一）上一轮规划实施的评价；（二）土地利用现状；（三）土地利用远期目标和近期目标；（四）土地利用结构和布局；（五）规划指标的分解；（六）环境影响评价；（七）土地利用总体规划实施的保障措施；（八）土地利用现状图和土地利用总体规划图；（九）国家和省规定的其他内容。

第十二条 乡（镇）土地利用总体规划应当包括下列内容：（一）规划目标；（二）乡（镇）土地利用总体规划图；（三）允许建设区、限制建设区、禁止建设区的范围、确定用地规则及每一块土地的用途；（四）环境影响评价；（五）国家和省规定的其他内容。

第十三条 县级以上人民政府组织编制土地利用总体规划前，应当按照国家有关规定编制规划大纲。其中，需报国务院审批的土地利用总体规划的规划大纲，按照国家有关规定进行评审，其他规划大纲，由有规划审批权的人民政府土地行政主管部门组织评审。规划大纲评审没有通过的，不得编制土地利用总体规划。

第十四条 下一级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制，与上一级土地利用总体规划的总体布局相衔接，不得改变上一级土地利用总体规划确定的土地利用的布局和规模。下一级土地利用总体规划的建设用地总量和新增建设用地规模等约束性指标，不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标；耕地保有量和基本农田保护面积，不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

第十五条 城乡、交通、能源、水利、矿产资源、环境保护等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接；不符合土地利用总体规划确定的用地规模，应当及时调整和修改。前款与土地利用相关的规划，在编制阶段应当就用地规模征求同级人民政府土地行政主管部门的意见。

第十六条 土地利用总体规划报送审批前，编制规划的人民政府应当依法将土地利用总体规划草案向社会公告。其中，乡（镇）土地利用总体规划草案还应当在本行政区域内各村民委员会公告。公告时间不得少于三十日。土地利用总体规划草案应当采取听证会、论证会或者其他方式征求专家和公众的意见。其中，县、乡（镇）土地利用总体规划草案必须进行听证。听证程序按照国家有关规定执行。编制规划的人民政府应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批材料中附具意见采纳情况，对未采纳的意见应当说明理由。

## 第三章　规划审批

第十七条 土地利用总体规划实行分级审批。省土地利用总体规划，由省人民政府报国务院批准。省人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第一款、第二款规定以外的土地利用总体规划，逐级报上级人民政府审查同意后，报省人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，省人民政府可以授权地级以上市人民政府批准。有关人民政府审查或者批准土地利用总体规划前，应当组织有关部门对土地利用总体规划进行审核。

第十八条 报送审批土地利用总体规划，应当提交下列文件、材料：（一）规划文本和规划说明；（二）规划图件；（三）规划专题报告；（四）国家和省规定的其他文件、材料。

第十九条 土地利用总体规划批准后，编制规划的人民政府应当自批准之日起三十日内向社会公布。其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当在本行政区域内各村民委员会公布。公布土地利用总体规划应当包括以下内容：规划目标、规划期限、规划范围、规划分区以及批准机关和批准日期。其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当公布土地利用总体规划图和地块用途。但法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第二十条 土地利用总体规划经依法批准后，县级以上人民政府土地行政主管部门或者乡（镇）人民政府应当按照国家有关规定报上级人民政府土地行政主管部门备案。

第二十一条 土地利用总体规划一经批准，任何机关、单位和个人必须严格执行。未经法定程序批准，任何机关、单位和个人不得擅自修改。

## 第四章　规划实施

第二十二条 各级人民政府应当按照经批准的土地利用总体规划，实行土地用途管制，建立和完善耕地保护和节约集约用地责任的考核制度，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

第二十三条 各级人民政府应当根据经批准的土地利用总体规划，组织编制土地利用年度计划，按照规定报经批准后实施。各级人民政府应当严格执行土地利用年度计划。计划年度内新增建设用地总量、土地开发整理补充耕地量和耕地保有量，按照上级人民政府下达的计划指标执行。

第二十四条 需要使用土地的建设项目应当在允许建设区内安排建设用地。严格限制在限制建设区内安排建设用地。交通、能源、水利、军事、国家安全、矿山和其他因生态环境保护要求需要单独选址且属于限制建设区用地项目目录范围的，可在限制建设区内安排建设用地。限制建设区用地项目目录由省人民政府另行规定。不得在禁止建设区内安排建设用地。

第二十五条 建设项目用地实行预审制度。需要审批的建设项目在可行性研究阶段，需要核准的建设项目在申请核准前，需要备案的建设项目在备案后，由建设用地单位向建设项目所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出用地预审申请。用地预审程序按照国家有关规定执行。建设用地单位申报核准或者提请批准建设项目时，应当附具县级以上人民政府土地行政主管部门的用地预审意见；未经用地预审或者没有通过用地预审的，县级以上人民政府和有关部门不得核准或者批准建设项目。

第二十六条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当加强土地调查统计和监测评价，建立土地利用总体规划信息系统，利用现代科学技术手段对土地利用总体规划实施进行动态监测。

## 第五章　规划修改

第二十七条 土地利用总体规划每实施五年，编制规划的人民政府应当组织有关部门和专家对规划实施情况进行全面评估，并采取听证会、论证会或者其他方式征求公众意见。编制规划的人民政府应当向有批准权的机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第二十八条 有下列情形之一的，编制规划的人民政府方可按照规定的权限和程序修改土地利用总体规划：（一）经全面评估确需修改规划的；（二）行政区划调整确需修改规划的；（三）经国务院或者省人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地确需修改规划的；（四）国家规定或者经省人民政府批准的需要修改规划的其他情形。因前款第（一）项、第（二）项、第（四）项规定情形修改规划的，编制规划的人民政府应当向有批准权的机关提出修改申请；经批准进行修改的，按照本条例规定的编制程序修改，并报有批准权的机关批准。其中，乡（镇）土地利用总体规划的修改涉及改变和占用基本农田的，必须报省人民政府按照国家有关规定批准。因前款第（三）项规定情形修改规划的，由编制规划的人民政府依法按照有关批准文件进行修改。修改后的规划，应当依法向社会公布。

第二十九条 土地利用总体规划修改，必须确保上级土地利用总体规划确定的各类用地控制指标不变；确保本行政区域内现有基本农田总量不减少，质量不降低。修改土地利用总体规划确需减少耕地保有量和基本农田的，按照国家有关规定逐级申报批准后，在县、市、省范围内平衡解决。具体办法由省人民政府另行规定。

## 第六章　监督检查

第三十条 各级人民政府应当建立健全监督检查制度，及时发现、制止违反土地利用总体规划行为，定期公布土地利用总体规划执行情况。

第三十一条 县级以上人民政府应当接受同级人民代表大会常务委员会对土地利用总体规划管理工作的监督。县级以上人民政府应当将土地利用年度计划执行情况列为国民经济和社会发展规划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第三十二条 上级人民政府应当加强对下级人民政府土地利用总体规划实施的监督。县级以上人民政府土地行政主管部门应当加强对本行政区域土地利用情况的检查。

第三十三条 任何单位和个人有权向县级以上人民政府土地行政主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反土地利用总体规划的行为。县级以上人民政府土地行政主管部门或者其他有关部门，应当及时受理举报或者控告，组织核查、处理，并将核查、处理结果答复举报人或者控告人。对违法案件的查处结果应当及时向社会公开。

## 第七章　法律责任

第三十四条 对依法应当编制土地利用总体规划而未编制，或者未按法定程序编制、审批和修改土地利用总体规划的，以及未依法公布经批准的土地利用总体规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他责任人员，依法给予处分。

第三十五条 有关人民政府不按照土地利用总体规划批准用地的，其批准文件无效。对非法批准用地的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。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

第三十六条 下级人民政府擅自突破土地利用年度计划的，由其上级人民政府责令限期纠正，扣减下一年度土地利用计划指标，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。

第三十七条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府有关主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；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：（一）不按照规定核发用地预审文件的；（二）批准或者核准未经用地预审或者没有通过用地预审的建设项目的。

第三十八条 县级以上人民政府土地行政主管部门或者其他部门，对违反土地利用总体规划行为的举报或者控告，不依法及时受理并组织核查、处理的，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。

## 第八章　附则

第三十九条 本条例自2009年3月1日起施行。

# 广东省林木林地权属争议调解处理条例

（2006年1月21日广东省第十二届人民代表大会常务委员会公告第50号公布，自2016年5月1日起施行）

## 第一章　总则

第一条 为了规范林木林地权属争议调解处理活动，保护当事人合法权益，促进林业发展和资源保护，维护社会和谐稳定，根据《中华人民共和国森林法》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内林木林地权属争议（以下简称林权争议）的调解处理（以下简称调处）活动。

第三条 林权争议的调处，应当遵循属地管理、分级负责，尊重历史、兼顾现实，公开、公平、公正的原则。

第四条 各级人民政府依法负责本行政区域的林权争议调处工作，为林权争议调处工作提供保障。

县级以上人民政府调处林权争议机构，负责本级人民政府调处林权争议的具体工作。有关部门按照各自职责配合做好林权争议调处工作。

乡镇人民政府、街道办事处依照管辖权和本条例的规定做好林权争议调处工作。

第五条 发生林权争议，应当通过协商、调解方式解决；当事人协商不成的，可以申请行政调处；对人民政府处理决定不服的，依法申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以依法向人民法院提起行政诉讼。

第六条 发生林权争议，人民政府应当采取有效措施防止争议升级和事态扩大。

当事人应当理性表达诉求，依照法定程序解决林权争议，维护合法权益。

第七条 县级以上人民政府应当加强林权争议调解组织建设，提高调处人员的业务技能，可以公开聘请熟悉林木林地权属历史和现实情况、具有相关法律知识和实践经验、与林权争议调处工作没有利害关系的人员作为林权争议调解员。

第八条 对林权争议调处工作作出突出贡献的单位和个人，人民政府给予奖励。

## 第二章　调处依据

第九条 《中华人民共和国林权证》《中华人民共和国不动产权证书》，是林权争议的处理依据。

当事人未取得前款规定的证书的，1981年至1983年开展稳定山权林权、划定自留山、确定林业生产责任制工作时期县级以上人民政府颁发的山权林权所有证、自留山证，以及之后依法变更的林木林地权属证书，是林权争议的处理依据。

第十条 没有本条例第九条规定的处理依据的，下列材料可以作为调处林权争议的权属来源证据：

（一）土地改革时期依法取得的土地房产所有证、登记发证的档案清册或者林权登记的土地清册；

（二）1961年至1963年将劳（动）力、土地、耕畜、农具四项固定给生产小队使用的时期，确定林木林地权属归集体组织所有或者归农民个人使用的凭证、决议、决定、登记清册和其他文件材料；

（三）国有单位设立时，经依法批准或者上级部门指定设计单位制定的确定经营管理范围的总体设计任务书、规划书及其设计文本；

（四）国家机关和人民调解组织主持签订的生效的调解协议书；

（五）各级人民政府作出的生效的处理决定书、行政复议决定书，人民法院作出的生效的裁定书、判决书和调解书；

（六）县级以上人民政府及其主管部门批准征用、使用、划拨、出让林地的有关说明书、补偿协议书、补偿清单和交付有关价款的凭证；

（七）林木林地权属登记换发证以及集体林权制度改革的台帐；

（八）1986年至1992年土地详查时期，土地权利人之间签订的土地权属界线核定书及附图；

（九）当事人之间的协议书或者赠与凭证；

（十）当事人管理使用林木林地的有关凭证和事实状况证明；

（十一）法律法规规定的其他证据。

林权争议有关证据材料的效力，依照最高人民法院关于诉讼证据的有关规定认定。

第十一条 当事人对同一林权争议提供的权属凭证有矛盾的，应当追溯权属来源。对权属来源清楚的，应予采信；对没有权属来源的，应当查证认定。

当事人对同一林权争议均不能提供权属凭证的，可以结合历史情况、经营现状和自然地形等实际情况进行权属溯源并确定权属。情况复杂难以确定的，经各方当事人同意并签订协议，可以共同行使林地使用权、林木所有权和林木使用权。

第十二条 因迁居、嫁娶随带的或者赠送他人的林木林地，土地改革后至1956年6月《高级农业生产合作社示范章程》实施之前，归接受一方集体组织所有；《高级农业生产合作社示范章程》实施之后的，仍归原集体组织所有。

第十三条 当事人提供的权属凭证原件无存档，但是当事人所在地其他持证人存在相同情形的，应认定为有效凭证；没有相同情形的，应当查证认定。

当事人仅持有权属凭证复印件，有存档的，应认定为有效凭证；无存档的，应当查证认定。

第十四条 当事人提供的权属凭证与发证机关档案存根或者登记台帐不一致的，以档案存根或者登记台帐为准，档案存根或者登记台帐确有错误的除外。

第十五条 《中华人民共和国林权证》记载的四至范围以附图为准。

历史不同时期的山权林权所有证、自留山证记载四至清楚的，以四至的地物标自然形成宗地的闭合线为准；四至地物标以其与宗地最近的结合边线为准；四至记载存在多个地物标的，按四至记载的最近的地物标确定四至；四至记载无法确定全部地物标的，以可以确定的地物标、记载的面积和自然地形确定四至，记载的面积不符合常理的除外。

本条所称四至，是指山林坐落地东、南、西、北或者周边具体界址。

第十六条 对当事人提供的权属凭证提出异议的，可以通过司法鉴定确定真伪。鉴定权属凭证为真实的，费用由主张方承担；鉴定权属凭证为虚假的，费用由出具虚假凭证方承担。鉴定期间不计入调处期限。

第十七条 林地和林木权属均有争议的，可以按照林地所有权与林地使用权、林木权属分离的原则进行调处，其中一项权属确定后，不影响其他项权属的调处。

属于人工种植的林木，种植管护期间林木权属未发生争议的，应当维护林木经营者的合法权益，仅对争议的林地权属依法调处。

第十八条 土地改革后营造的林木，仅林木所有权、使用权发生争议的，投资、造林、管护的凭证可以作为调处依据，明知林地有争议或者未依法取得林地使用权抢造林木的除外。

第十九条 林权争议各方当事人同意国家征收、征用或者占用林地，由当事人签订同意征收、征用或者占用确认书后，所在地人民政府可以依法办理征收、征用或者占用相关手续。国家征收、征用或者占用林地不影响林权争议调处，调处机构应当及时受理和调处。

林权争议解决前，争议林地被征收、征用或者占用所得的林地补偿费、林木补偿费、安置补助费，以及变卖木材、林产品等所得收益，由人民政府指定的工作部门提请公证机关办理公证提存，不得挪作他用。林权争议解决后，应当将提存款项支付给确权后的相关权利人。

第二十条 调处国有单位与集体组织的林权争议，应当根据国有单位设立时的经营范围，以及原公社、大队、生产队将林木林地权属以划归、赠与等形式交付国有单位的合约和协议确认权属。

林权争议调解协议书或者处理决定书涉及国有单位林地权属变更的，在签订调解协议或者作出处理决定前，应当按照国家和省的有关规定办理。

第二十一条 历史上未确权且跨行政区域的林权争议，人工林的林木权属归造林方所有，人工林的林地权属、天然林和荒山荒地的权属应当兼顾双方利益依法调处。属国有单位之间的，可以以行政区域界线确定权属。

第二十二条 登记、发放、变更、撤销林木林地权属证书，依照国家和省有关规定办理。新发放林木林地的不动产权证书，应当注明权属来源以及相关信息，同时收回旧证，建立相关台帐。

有下列规定情形之一的，原发证机关应当撤销所发出的林木林地权属证书，原发证机关已经变更或者撤销的，由继续行使原发证机关职权的行政机关行使该职权：

（一）发证所依据的证据是伪造的，或者一方当事人隐藏、毁灭有关证据的；

（二）有证据证明存在争议且未解决而颁发林木林地权属证书的；

（三）发证机关超越行政管辖权限确权发证的；

（四）林木林地权属证书附图绘制错误的；

（五）违反法律规定和法定程序发放林木林地权属证书的；

（六）林木林地权属证书登记的内容与实地无关联的；

（七）法律法规规定的其他情形。

原发证机关不按规定撤销林木林地权属证书的，由上一级行政机关责令其予以撤销。

第二十三条 土地改革前的旧契约以及有关林木林地权属凭证，不作为调处林权争议的依据和权属来源证据。

各类地图中的行政界线不等同于林木林地权属界线。1996年后行政界线勘定时，依法调整并达成协议的林木林地权属界线除外。

## 第三章　管辖受理

第二十四条 县级以上人民政府依法受理和调处本行政区域内的林权争议。但是，乡镇、街道行政区域内个人之间、集体组织与个人之间林地使用权、林木所有权、林木使用权的争议，由所在地乡镇人民政府、街道办事处受理和调处。

第二十五条 地级以上市行政区域内跨县级行政区域的林权争议，由申请方所在地县级人民政府受理，牵头组织调解，调解不成的，由当事人所在地县级人民政府共同作出处理决定。必要时，由受理的县级人民政府报地级以上市人民政府依法调处。

跨地级以上市的林权争议，由申请方所在地县级人民政府受理，牵头组织调解，调解不成的，由当事人所在地地级以上市人民政府联合调解。联合调解不成的，由当事人所在地地级以上市人民政府共同作出处理决定。必要时，由申请方所在地地级以上市人民政府报省人民政府依法调处。

跨省（区）的林权争议，按照国家的有关规定调处。

第二十六条 同一宗权属争议既有林权争议，又有其他土地权属争议，存在管辖争议的，由县级以上人民政府指定受理机构。

第二十七条 当事人申请行政调处的，应当向有管辖权的调处机构提交《林木林地权属争议调解处理申请书》和有关证明材料，以及用于归档的经签字、盖章或者按指印的复印件，并按照被申请方的数量提交副本。

当事人不得伪造、变造权属凭证等有关证明材料。

第二十八条 申请人为集体组织的，应当由本组织十八周岁以上成员或者本组织成员代表会议过半数同意申请调处，并推选参加调处的代表。代表人数为三至五人，由集体组织予以授权委托。

当事人可以委托一至两名代理人参加调处活动。代理人从事林权争议调处代理活动，应当遵守有关法律法规的规定，不得提供或者协助当事人提供虚假证据材料，不得煽动、教唆当事人或者其他人扰乱调处秩序。

村（居）法律顾问应当参加调处活动。

第二十九条 调处机构收到《林木林地权属争议调解处理申请书》和有关证明材料后，应当在三十日内进行审查，对符合受理条件的予以受理，出具加盖专门印章的受理通知书，并在林木林地所在地予以公告，公告期为三十日。

对不符合受理条件的，由人民政府下达《林木林地权属争议不予受理决定书》，加盖印章，书面告知申请人不予受理的理由。

对不属于本调处机构受理的，应当同时告知申请人可以向有权机关提出申请。

申请人对人民政府作出的不予受理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十条 当事人以外与林权争议有利害关系的公民、法人或者其他组织可以作为第三人申请参加调处。

调处机构发现当事人以外的公民、法人或者其他组织与林权争议有利害关系的，应当通知其作为第三人参加调处。第三人接到调处机构通知后，明示或者默示不参加调处的，不影响调处机构正常调处。

第三十一条 当事人申请林权争议调处，有下列情形之一的，不予受理：

（一）权属清楚无争议，因林木林地承包、转包、租赁、转让、互换、抵押、合作等流转行为发生争议，属于民事侵权行为或者合同纠纷的；

（二）个人对林地所有权提出申请的；

（三）法律法规规定的其他情形。

对前款规定不予受理的情形，以及涉及水库移民等林权争议且国家和省已明确规定受理部门的，调处机构应当书面告知申请人按照相关法律法规、国家和省的有关规定向有权机关提出申请。

第三十二条 林权争议受理申请公告期限届满之日起十五日内，调处机构应当将提交书面答复和有关证据通知书及申请书副本送达被申请人。被申请人应当自收到通知之日起三十日内，向调处机构提交书面答复和有关证明材料，以及用于归档的经签字、盖章或者按指印的复印件。被申请人可以提出反请求。

被申请人逾期未提交书面答复和有关证明材料，不配合调处的，不影响调处机构正常调处。

第三十三条 林权争议调处申请受理后，经调查，认为申请人提交的证据不足以支持其主张的，由调处机构报本级人民政府作出驳回其申请的决定。申请人对驳回申请决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

林权争议调处申请被驳回后，申请人有新的证据主张其权属的，可以重新提出调处申请。

## 第四章　调解处理

第三十四条 发生林权争议，当事人可以向林木林地权属所在地人民调解委员会申请调解，收到申请的人民调解委员会依法组织调解。

当事人可以从县级以上人民政府公布的林权争议调解员名单中选择调解员，或者选择当事人均认可的其他人，由调处机构协调进行调解；经当事人同意，调处机构可以推荐调解员进行调解。达成协议的，由当事人签订协议书。林权争议调解员参与调解的交通劳务费由调处机构支付。

当事人也可以直接申请行政调处。

第三十五条 林权争议受理后，调处机构应当及时组织调解，调解期限不得超过六个月；情况复杂的，经本级人民政府负责人批准可以延长六个月，并书面告知当事人延期理由。

调解期限自被申请人提交书面答复和有关证明材料之日起算，被申请人逾期未提交书面答复和有关证明材料的，自答复期限届满之日起算。

第三十六条 当事人应当如实提供有关证明材料，并配合调处机构对有关证明材料和情形进行调查核实。被调查的相关单位或者个人应当如实反映与案件相关的事实，不得伪造证据或者提供虚假证言。调处机构调查应当制作调查笔录，并由调查人和被调查人签名或者盖章确认。被调查人拒绝签字的，应当在调查笔录中加以说明。

调处机构进行现场调查勘验，应当通知当事人或者当事人按规定推举的代表、所委托的代理人、村（居）法律顾问到场，同时通知当地有关乡镇人民政府、街道办事处或者村（居）负责人参与见证。调处机构应当制作现场勘验笔录，并绘制权属争议界线图，由勘验人、当事人、见证人及有关到场人员签名或者盖章。必要时，可邀请有关单位协助。

调处机构进行现场调查勘验，申请人无正当理由拒不到现场、未经调处机构许可中途退出现场或者无正当理由拒绝签字的，可以按照自动放弃申请处理。被申请人或者第三人有此类行为的，不影响实地调查勘验正常进行，但是应当在现场勘验笔录中加以说明。

村（居）法律顾问未到场，或者有关见证人到场不齐的，不影响现场勘验笔录及争议界线图的效力。

第三十七条 调处机构组织行政调解，可以邀请人民调解员、林权争议调解员参加或者协助调解。

情况复杂经调解不能达成协议的，调处机构应当邀请公众代表、相关专家、有关社会组织和当事方亲友代表参与再调解，并根据需要将调解情况向有关单位和个人通报。

第三十八条 在林权争议调解中，当事人一方或者第三人为达成协议或者和解，作出妥协而认可的事实、方案和建议，不得在后续的处理、复议、诉讼程序中作为对其不利的证据，法律另有规定或者当事人均同意的除外。

第三十九条 当事人自愿达成的协议书，或者经调解签订的生效的协议书，是申请不动产权登记的依据，各方当事人应当履行。

经行政调解达成协议的，应当签订《林木林地权属争议调解协议书》。协议书自各方当事人签字、盖章或者按指印并经调处机构盖章确认之日起生效，并由调处机构将当事人或者当事人按规定推举的代表、所委托的代理人身份证明以及授权委托书等材料作为附件，同时送本级人民政府及林业行政主管部门备案。

第四十条 林权争议行政调解期限届满仍未达成协议的，调处机构应当提出处理意见，报本级人民政府依法作出处理决定，下达《林木林地权属争议处理决定书》，决定书应当告知当事人申请行政复议的途径和期限。

作出行政处理决定的期限不得超过六个月，自行政调解期限届满之日起算。情况复杂的，经本级人民政府负责人批准可以延长六个月，并书面告知当事人延期理由。

第四十一条 人民政府作出行政处理决定前，调处机构可以组织质证，由当事人公开陈述事实和理由，提供证据，进行对质和辩论；对涉及行政处理的事实、理由和依据，听取当事人的意见。

情况复杂的，当事人提出或者调处机构认为有必要时，可以组织听证；也可以组织召开由公众代表、法律工作者、相关专家与学者、社区代表等无利害关系的第三方参加的公开评议会。

第四十二条 人民政府作出林权争议处理决定，应当依法送达当事人，并获取送达回证。

人民政府应当公开生效的处理决定书，供公众查阅，涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第四十三条 人民政府作出林权争议处理决定后，应当立卷归档，卷宗包括以下材料：

（一）处理决定书及送达回证；

（二）申请人提交的申请书及有关证据清单和材料的复印件；

（三）当事人或者当事人按规定推举的代表、所委托的代理人身份证明、授权委托书；

（四）受理通知书、向被申请人发出的提交书面答复和有关证据通知书、根据需要下发的维持现状通知书和送达回证；

（五）被申请人提交的书面答复及有关证据清单和材料的复印件；

（六）调查笔录、现场勘验图、现场勘验笔录、行政调解记录。

当事人曾提出并接受本条例第三十四条所规定的调解的，应附有关调解简况。

第四十四条 人民政府及其调处机构应当在林权争议调处工作办结时，告知权利人凭生效的林权争议调解协议书、处理决定书、复议决定书或者人民法院的裁决书、判决书等文书依法办理林木林地的不动产权登记。

第四十五条 当事人对已经生效的行政调解书、决定书、复议决定书拒不履行的，对方当事人或者调处机构可以申请人民法院对生效的行政调解书、决定书、复议决定书进行合法性审查，人民法院经审查裁定准予执行的，可以交由作出处理的人民政府组织强制执行。

当事人拒不履行已经生效的法院裁判的，由人民法院强制执行。

第四十六条 林权争议调处期间有下列情形之一的，调处机构可以中止调处，并向本级人民政府报告。

（一）当事人因不可抗力，暂时不能参加林权争议调处的；

（二）发生群体性事件尚在处理中的；

（三）故意砍伐、毁坏有争议的林木林地，执法机关正在查办的；

（四）确权案件需要以其他案件的处理结果为依据，而其他案件尚未办结的；

（五）案件涉及法律适用问题需要有权机关作出解释或者确认的。

其他情形需要中止的，调处机构应当报本级人民政府负责人批准。

中止原因消除后应当及时恢复调处。调处机构中止、恢复林权争议调处，应当书面告知当事人。中止期间，不计入调处期限。

第四十七条 林权争议调处期间有下列情形之一的，调处机构可以报本级人民政府批准，终止调处。

（一）当事人争议的林木、林地因不可抗力灭失的；

（二）一方当事人死亡或者申请人的资格终止，没有继承人或者继承人不主张权利，同时不损害第三人权利的；

（三）申请人要求撤回申请，调处机构准予撤回的。

第四十八条 经行政复议或者行政诉讼撤销的林权争议处理决定，作出该处理决定的人民政府应当在六个月内重新作出处理决定。

重作处理决定的人民政府不得以同一事实和理由作出与原行政处理决定基本相同的处理决定，仅因违反法定程序需要重新作出的处理决定除外。

第四十九条 林权争议解决前，有关县级以上人民政府不得对有争议的林木林地发放权属证书；有关主管部门不得发放林木采伐许可证、生态公益林损失性补偿资金及其他补助金和补偿金，不得办理相关林木林地权属变更手续和批准使用林地。但是本条例第十七条、第十九条第一款、第四十七条规定的情形除外。

当事人所在地人民政府或者共同的上一级人民政府可以根据实际情况对有争议的林木林地采取临时限制生产经营措施，并予以公告，同时书面告知有关利害关系人。

擅自在有争议的林地上造林的，由受理的人民政府通知停止生产、限期迁移，并告知其后果。

第五十条 林权争议解决前应当维持现状，任何一方不得在有争议的林地上从事新的生产经营活动，因防治病虫害等特殊情况除外。

任何单位和个人不得阻碍林权争议调处工作，不得以林权争议为由扰乱社会秩序、侵犯他人人身等权利。

第五十一条 调处机构调处林权争议，应当由两名以上工作人员承办。

当事人认为调处人员与林权争议有利害关系或者其他关系可能影响公正处理的，可以申请回避；与林权争议有利害关系或者其他关系可能影响公正处理的调处人员，应当回避。调处人员的回避，由调处机构负责人决定；调处机构负责人的回避，由本级人民政府负责人决定。

## 第五章　法律责任

第五十二条 行政机关及其工作人员违反本条例规定，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合受理条件的林权争议申请不受理的；

（二）在受理、调处林权争议过程中，未向当事人、利害关系人履行法定告知义务的；

（三）在林权争议期间，违反规定发放林木林地权属证书、林木采伐许可证、生态公益林损失性补偿资金，办理相关林木林地权属变更手续和批准使用林地的；

（四）伪造、变造林木林地权属凭证，或者协助、指使他人伪造、变造林木林地权属凭证的；

（五）未按照规定时限调解和处理林权争议造成不良后果的；

（六）在林权争议调处过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。

行政机关负责人负有领导责任的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十三条 有下列情形之一，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本条例第二十七条第二款规定，伪造、变造权属凭证等有关证明材料的；

（二）违反本条例第二十八条第一款规定，当事人人数众多拒不按规定推举代表扰乱调处活动的；

（三）违反本条例第三十六条第一款规定，被调查单位或者个人伪造证据或者提供虚假证言的；

（四）违反本条例第五十条第二款规定，阻碍林权争议调处工作，或者以林权争议为由扰乱社会秩序、侵犯他人人身等权利的。

第五十四条 违反本条例第四十九条第三款规定，擅自在有争议的林地上造林，不依照人民政府通知限期迁移的，所造林木归处理决定确定的林地权利人所有。

第五十五条 违反本条例第五十条第一款规定，在有争议的林地上从事新的生产经营活动，造成确权后的权利人损失的，依法予以赔偿，并由县级以上林业行政主管部门没收其违法所得。

第五十六条 受委托参与调处的代理人违反本条例第二十八条第二款规定，情节严重的，由调处机构报本级人民政府取消代理人继续参加调处活动的资格，并依法追究其法律责任。

## 第六章　附则

第五十七条 本条例自2016年5月1日起施行。

# 广东省实施《中华人民共和国土壤污染防治法》办法

（2018年11月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议通过）

第一条 为了保护和改善生态环境，防治土壤污染，保障公众健康，推动土壤资源永续利用，推进生态文明建设，促进经济社会可持续发展，根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等法律法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内的土壤污染防治及其监督管理等相关活动，适用本办法。

第三条 土壤污染防治应当遵循预防为主、保护优先、分类管理、风险管控、污染担责、公众参与的原则。

第四条 各级人民政府应当对本行政区域的土壤污染防治和安全利用负责。

全省实行土壤污染防治目标责任制和考核评价制度，将土壤污染防治目标完成情况作为考核评价全省各级人民政府及其负责人、县级以上人民政府负有土壤污染防治监督管理职责的部门及其负责人的内容。

第五条 县级以上人民政府生态环境主管部门对本行政区域内的土壤污染防治工作实施统一监督管理，依法开展土壤污染防治监督检查。

县级以上人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设、发展改革、工业和信息化、财政、水行政、林业、卫生健康、科技、交通运输、应急管理等主管部门依照各自职责，对土壤污染防治工作实施监督管理。

县级以上人民政府应当制定生态环境保护责任清单，落实相关主管部门的土壤污染防治责任。

第六条 村民委员会、居民委员会协助做好土壤污染防治的相关工作。

第七条 县级以上人民政府应当建立土壤污染防治综合协调机制，研究、协调、解决土壤污染防治工作的重大问题和事项。

跨行政区域的土壤污染防治，由有关地方人民政府协商解决，不能解决的由共同的上一级人民政府协调解决。

第八条 省人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、自然资源、住房城乡建设、水行政、卫生健康、林业等主管部门依托全省电子政务云平台和政务大数据中心，建立土壤环境基础数据库，构建全省统一的土壤环境信息平台，加强数据整合与共享，发挥土壤环境基础数据在污染防治、城乡建设、土地利用、农业生产中的作用。

第九条 任何单位和个人都有保护土壤环境的义务和责任。企业事业单位和其他生产经营者应当采取有效措施保护和改善土壤环境，防止土壤污染。

第十条 公民、法人和其他组织享有依法获取土壤污染状况和防治信息、参与及监督土壤污染防治的权利，有权举报污染土壤的行为。

县级以上人民政府生态环境主管部门和其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门，应当依法公开土壤污染状况和防治信息，完善公众参与程序，为公民、法人和其他组织参与和监督土壤环境保护提供便利。

第十一条 鼓励、倡导土壤污染防治市场化，建立政府、社会、企业共同参与的土壤污染防治市场化机制。

县级以上人民政府应当采取激励措施和优惠政策，鼓励并培育土壤污染防治产业的发展。

第十二条 县级以上人民政府应当支持土壤污染防治科学技术的研究开发、成果转化和推广应用，鼓励土壤污染治理与修复先进适用技术的引进与本土化发展，提高土壤污染防治科学水平。

第十三条 省人民政府及其相关部门依法制定、完善土壤环境监测、土壤污染状况调查、土壤污染风险评估、风险管控、修复等的相关标准和技术规范。

第十四条 省人民政府统筹协调本省土壤污染状况调查工作，省人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业等主管部门按照国家要求做好土壤污染状况普查工作。

省、地级以上市人民政府可以根据本行政区域实际情况，组织生态环境、农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业等主管部门开展土壤污染状况详查。

第十五条 省人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、自然资源、住房城乡建设、水行政、卫生健康、林业等主管部门及地质、核工业地质等单位建立统一的土壤环境监测网络，完善监测体系，加强监测技术人员培训。

第十六条 县级以上人民政府及其负有监督管理职责的部门，应当加强发展规划和建设项目布局论证，根据土壤等环境承载能力，合理确定区域功能定位、空间布局，合理规划产业布局。

禁止在居民区、幼儿园、学校、医院、疗养院、养老院等周边新建、改建、扩建可能造成土壤污染的建设项目。

第十七条 省、地级以上市人民政府可以根据主体功能区规划、区域土壤污染状况等，划定土壤污染防治重点区域，制定并实施重点区域土壤污染综合治理方案。

第十八条 省、地级以上市人民政府生态环境主管部门应当根据当地土壤污染状况以及有毒有害物质排放情况，制定本行政区域土壤污染重点监管单位名录，定期对名录内单位周边土壤污染状况进行监测，并将监测数据及时上传土壤环境信息平台，监测结果作为环境执法和风险预警的重要依据。土壤污染重点监管单位名录和监测信息应当依法向社会公开，并适时更新土壤污染重点监管单位名录。

土壤污染重点监管单位应当按照生态环境主管部门的规定和监测规范，依法对其用地进行土壤污染状况监测，并将结果向社会公开。

第十九条 各类涉及土地利用的规划和可能造成土壤污染的建设项目，应当依法进行环境影响评价。环境影响评价文件应当包含对土壤可能造成的不良影响以及应当采取的相应预防措施等内容。

对住宅、幼儿园、学校、医院、疗养院、养老院等建设项目进行环境影响评价时，应当调查、分析周边污染地块、污染源对项目的环境影响。

建设项目配套建设的土壤污染防治设施，应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

第二十条 排放污染物的企业事业单位和其他生产经营者应当采取以下措施，防止污染土壤：

（一）采用清洁生产的工艺和技术，减少污染物的产生；

（二）配套建设污染处理设施并保持正常运转，防止产生的废气、废水、废渣、粉尘、放射性物质等对土壤造成污染和危害；

（三）收集、贮存、运输、处置化学物品、固体废物及其他有毒有害物品，应当采取措施防止污染物泄漏及扩散；

（四）定期巡查生产及环境保护设施设备的运行情况，及时发现并处理生产过程中材料、产品或者废物的扬散、流失和渗漏等问题。

企业事业单位拆除设施、设备或者建筑物、构筑物的，应当采取相应的土壤污染防治措施。土壤污染重点监管单位拆除设施、设备或者建筑物、构筑物的，应当制定土壤污染防治工作方案，报所在地县级人民政府生态环境、工业和信息化主管部门备案。

第二十一条 矿山企业在矿山开采、选矿、运输等活动中应当采取防护措施，防止废气、废水、尾矿、矸石等污染土壤。

矿山企业应当对尾矿库、排土场等依法开展风险管控与治理恢复。有重点环境监管尾矿库的企业应当开展环境风险评估，建立风险管控制度，完善污染治理设施，储备应急物资。

第二十二条 输油管、储油罐、加油站的设计、建设和使用应当符合防腐蚀、防渗漏、防挥发等要求，设施的所有者和运营者应当对设施进行定期维护和检测，防止污染土壤和地下水。

第二十三条 对废弃电器电子产品实行多渠道回收和集中处理，防止废弃电子产品污染土壤。

从事废弃电器电子产品再生利用的单位或者个人，应当采取措施预防土壤和地下水污染，不得采用国家明令淘汰或者禁用的技术、工艺。

第二十四条 农业生产者应当合理使用肥料、农药、兽药、饲料和饲料添加剂、农用薄膜等农业投入品，控制使用量和使用范围，禁止使用国家和地方明令禁止、淘汰或者未经许可的农业投入品，禁止将城镇生活垃圾、污泥、工业废物直接用作肥料。

其他含有毒有害物质，或者在农业生产过程中可能对土壤环境产生不良影响的农业投入品，由县级以上人民政府农业农村主管部门会同有关部门采取相应措施加强管理，防治土壤污染。

第二十五条 鼓励农业生产者使用环保型农用薄膜。

农业投入品生产者、销售者和使用者应当按照有关规定及时回收农药、肥料等农业投入品的包装废弃物和农用薄膜、过期报废农药，不得随意丢弃，并依法交由专门的机构或者组织进行无害化处理。

县级以上人民政府农业农村主管部门应当会同有关部门加强对农药和肥料包装废弃物、农用薄膜、过期报废农药等的回收、贮运、综合利用与无害化处理的监督管理，引导、支持单位和个人回收农药和肥料包装废弃物、农用薄膜、过期报废农药。

第二十六条 农田灌溉用水应当符合相应的水质标准，防止污染土壤、地下水和农产品。

县级人民政府生态环境主管部门应当会同农业农村、水行政主管部门加强对农田灌溉用水的水质监测和管理。水质未达到农田灌溉用水水质标准的，县级人民政府应当及时采取措施予以改善。

第二十七条 从事畜禽、水产规模化养殖的单位和个人，应当根据土壤污染等环境污染防治需要，配套建设粪便、污水以及其他废弃物的贮存、处理、利用设施。

县级以上人民政府农业农村、生态环境等主管部门应当加强对畜禽、水产养殖废弃物综合利用的监督、指导和服务，引导、支持单位和个人对病死畜禽进行无害化处理。

第二十八条 土壤污染责任人应当依法承担土壤污染风险管控和修复的责任。土壤污染责任人无法认定的，由土地使用权人承担相关责任。

土壤污染责任人变更的，由变更后承继其债权、债务的单位或者个人承担相关责任。

土壤污染责任人不明确或者存在争议的，农用地由县级以上人民政府农业农村、林业主管部门会同生态环境、自然资源主管部门认定，建设用地由县级以上人民政府生态环境主管部门会同自然资源主管部门认定。

各级人民政府及其有关部门可以根据实际情况组织实施土壤污染风险管控和修复。土壤污染责任人和土地使用权人都无法认定的，县级以上人民政府及其有关部门应当组织实施土壤污染风险评估和风险管控。

第二十九条 县级以上人民政府有关部门通过土壤污染状况普查、详查、监测、现场检查或者接到举报，对有证据表明存在土壤污染隐患的地块，涉及建设用地的，由所在地县级以上人民政府生态环境主管部门督促土壤污染责任人或者土地使用权人依法开展土壤污染状况调查和风险评估；涉及农用地的，由所在地县级以上人民政府农业农村、林业主管部门会同生态环境、自然资源主管部门依法开展土壤污染状况调查和风险评估。

第三十条 土壤污染状况调查和风险评估责任主体应当根据国家有关技术规范开展土壤污染状况调查和风险评估，编制土壤污染状况调查和风险评估报告。

第三十一条 对有证据表明水环境受到严重污染的，所在地县级以上人民政府农业农村、林业、生态环境等主管部门应当组织对其周边可能受到污染的耕地、林地、建设用地土壤进行监测；土壤受到污染的，应当采取管控措施。

第三十二条 建立农用地分类管理制度，以保护耕地为重点，实施分类管理。按照污染程度和相关标准，将农用地划分为优先保护类、安全利用类和严格管控类。

县级以上人民政府农业农村、林业主管部门会同生态环境、自然资源主管部门建立农用地土壤环境质量分类档案，并将相关信息上传土壤环境信息平台。

第三十三条 对优先保护类的耕地实行严格保护；符合条件的，应当划为永久基本农田。

对安全利用类农用地地块，县级以上人民政府农业农村、林业主管部门应当结合主要作物品种和种植习惯等情况，采取下列风险管控措施：

（一）制定并实施安全利用方案；

（二）采取农艺调控、替代种植等措施；

（三）定期开展土壤和农产品协同监测与评价；

（四）加强对农业生产经营主体的技术指导和培训；

（五）其他风险管控措施。

对严格管控类的农用地地块，县级以上人民政府农业农村、林业主管应当依法采取下列风险管控措施：

（一）依法划定特定农产品禁止生产区域，禁止生产食用农产品；

（二）引导农业生产经营主体合理选择和调整种植结构，有序开展休耕和退耕还湿、退耕还林还草；

（三）按照规定开展土壤和农产品协同监测与评价；

（四）加强对农业生产经营主体的技术指导和培训；

（五）对威胁地下水和饮用水水源安全的，应当制定环境风险管控方案，并落实有关措施；

（六）其他风险管控措施。

第三十四条 县级以上人民政府应当加强未利用地土壤环境保护，合理开发未利用地，防止造成土壤污染。

未利用地、复垦土地等拟开垦为耕地的，县级以上人民政府农业农村主管部门应当会同生态环境、自然资源主管部门开展土壤污染状况调查评估，依法进行分类管理；不符合相应标准的，不得生产食用农产品。

第三十五条 省人民政府生态环境主管部门会同自然资源等主管部门根据土壤污染状况调查和风险评估结果，制定建设用地土壤污染风险管控和修复名录，按照规定向社会公开，并定期向国务院生态环境主管部门报告。

建设用地土壤污染风险管控和修复名录应当根据风险管控、修复情况适时更新。

第三十六条 县级以上人民政府自然资源等主管部门应当将建设用地土壤环境管理要求纳入城市规划和供地管理，编制土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划等应当充分考虑地块土壤污染状况及周边环境影响，合理确定土地用途。列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块，不得作为住宅、公共管理与公共服务用地。

暂不开发利用或者现阶段不具备治理修复条件的污染地块，由所在地县级人民政府划定管控区域，设立标识，发布公告，开展土壤、地表水、地下水、空气环境监测，并督促有关责任主体及时采取污染物隔离、阻断等环境风险管控措施，防止污染扩散。

第三十七条 下列建设用地土地使用权拟收回、转让或者用途拟变更为住宅以及商业、幼儿园、学校、医院、疗养院、养老院等用地的，土地使用权人应当依法开展土壤污染状况调查和风险评估：

（一）有色金属矿采选、有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、医药制造、铅酸蓄电池制造、废旧电子拆解、危险废物处置和危险化学品生产、储存、使用等行业企业用地；

（二）火力发电、燃气生产和供应、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂和污泥处理处置等用地；

（三）土壤污染重点监管单位的生产经营用地；

（四）对土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的其他建设用地。

前款规定的建设用地土地使用权已经收回但是尚未出让的，由所在地负责收储土地的人民政府负责组织开展调查评估；重度污染农用地转为城镇建设用地的，由所在地县级人民政府负责组织开展调查评估。

第三十八条 建设用地污染地块需要实施环境风险管控的，相关责任主体应当编制风险管控方案，采取减少或者停止排放污染物、停产整治、污染物隔离阻断、土壤及地下水污染状况监测等风险管控措施，减轻土壤污染危害，避免污染扩大。

第三十九条 建设用地污染地块需要实施修复的，责任主体应当根据土壤污染状况调查和风险评估结果以及土地利用规划和有关部门要求，制定污染土壤修复方案。修复方案应当包括地下水污染防治的内容。

第四十条 责任主体对污染土壤修复过程中产生的废水、废气、固体废物等，应当依法进行处置，不得对土壤及其周边环境造成新的污染。修复工程施工期间，应当公开工程基本情况、环境影响及其防范措施；涉及异地转运处置污染土壤的，转运前应当向所在地和接收地生态环境主管部门报告。

责任主体应当委托有关单位对污染土壤修复工程进行环境监理。受委托的机构应当对修复工程内容的落实、环保设施的建设和运行、污染物排放及其环境影响、风险防范措施的落实等情况进行全过程监理，在修复完工时出具环境监理报告，并对报告负责。

县级以上人民政府生态环境主管部门会同有关部门对污染土壤修复过程的环保措施落实、污染物排放、环保设施运行等进行监督检查。

第四十一条 土壤污染风险管控、修复工程完成后，责任主体应当另行委托有关单位对风险管控效果、修复效果进行评估，编制评估报告。需要进行后期运营的修复工程，责任主体应当依照相关规定维护、运营修复设施。

第四十二条 对达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，土壤污染责任人、土地使用权人可以申请省人民政府生态环境主管部门移出建设用地土壤污染风险管控和修复名录。

对达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标且可以安全利用的地块应当及时移出建设用地土壤污染风险管控和修复名录，按照规定向社会公开，并定期向国务院生态环境主管部门报告。

第四十三条 建设用地污染地块的责任主体应当依法将下列文件报当地县级以上人民政府生态环境主管部门备案，上传全国土壤环境信息平台，并将其主要内容向社会公开：

（一）土壤污染状况调查和风险评估报告；

（二）风险管控方案和风险管控效果评估报告；

（三）治理修复方案和治理修复效果评估报告。

对需要实施修复的农用地地块，土壤污染责任人应当编制修复方案，报当地县级以上人民政府农业农村、林业主管部门备案；风险管控、修复活动完成后，土壤污染责任人应当另行委托有关单位对风险管控效果、修复效果进行评估，并将效果评估报告报县级以上人民政府农业农村、林业主管部门备案。对农用地地块的土壤污染状况普查报告、监测数据、调查报告和土壤污染风险评估报告、风险管控效果评估报告、修复效果评估报告等，由农业农村、林业主管部门及时上传全国土壤环境信息平台。

第四十四条 各级人民政府应当加强对土壤污染防治工作的经费保障，建立多元化资金投入和保障机制。

第四十五条 县级以上人民政府生态环境主管部门及其他负有土壤污染防治监督管理职责的部门，有权依法对辖区内可能造成土壤污染的企业事业单位和其他生产经营者进行现场检查。被检查单位应当如实反映情况，提供必要的资料。

实施现场检查的部门及其工作人员应当为被检查单位保守商业秘密。

第四十六条 责任主体或者其委托的单位开展土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复等活动时，任何单位和个人不得进行破坏或者阻挠。

县级以上人民政府生态环境、农业农村、自然资源等有关部门开展土壤污染状况监测，需要到调查地块取样时，土地使用权人应当予以配合。

禁止损毁、移动、侵占土壤污染状况监测设施设备、标志、标识。

第四十七条 县级以上人民政府生态环境、自然资源、农业农村、林业等主管部门，应当将土壤污染防治内容纳入有关突发事件应急预案，加强土壤污染应急管理和处置救援能力建设，提高突发土壤污染事件应急能力。

土壤污染重点监管单位应当按照相关法律法规和标准规范的要求，开展突发土壤污染事件风险评估、完善防控措施、排查健康和安全隐患，制定应急预案并定期演练，加强土壤污染突发事件应急保障建设；发生或者可能发生土壤污染突发事件时，企业事业单位应当依法进行处理，并对所造成的损害承担责任。

第四十八条 县级以上人民政府及其生态环境主管部门和其他行使环境监督管理权的部门违反本办法规定，有下列情形之一的，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：

（一）违反第八条规定，未依法建立土壤环境信息平台的；

（二）违反第十四条规定，未按照国家要求做好土壤污染状况普查工作的；

（三）违反第十五条规定，未按照规定建立土壤环境监测网络并组织监测的；

（四）其他不依法履行职责的行为。

第四十九条 农业生产者或者农业投入品生产者、销售者、使用者违反本办法规定，有下列情形之一的，由县级以上人民政府农业农村、生态环境等主管部门依法予以处罚：

（一）使用国家和地方禁止、淘汰或者未经许可的农业投入品的；

（二）将城镇生活垃圾、污泥、工业废物直接用作肥料的；

（三）随意丢弃、遗撒农药、肥料等农业投入品的包装废弃物，或者农用薄膜、过期报废农药的。

第五十条 企业事业单位和其他生产经营者违反本办法第二十条第一款、第二十一条规定，未采取相应防护措施，超过污染物排放标准或者超过重点污染物排放总量控制指标排放污染物，造成土壤污染的，由县级以上人民政府生态环境主管部门责令其采取限制生产、停产整治等措施；情节严重的，报经有批准权的人民政府批准，责令停业、关闭。

第五十一条 本办法自2019年3月1日起施行。

# 广东省土地使用权交易市场管理规定

（2002年10月3日广东省人民政府令第79号发布）

第一条 为了加强我省土地使用权交易市场管理，规范土地使用权交易行为，加强廉政建设，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和有关法律、法规，制定本规定。

第二条 本规定所称土地使用权交易包括土地使用权出让、转让。因转让地上建筑物、构筑物和附着物而导致的土地使用权转让，如法律、法规另有规定的，从其规定。

第三条 土地使用权交易活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，任何单位和个人不得非法干预。

第四条 经市、县人民政府批准的土地交易机构是土地使用权交易的服务机构，土地交易机构接受监察部门和土地行政主管部门的监督。

第五条 下列土地使用权交易，必须在土地交易机构公开进行：（一）商业、旅游、娱乐、写字楼、宾馆和商品住宅等各类经营性用地（不含工业厂房用地，本条第二款规定的情形除外）的土地使用权出让；（二）国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的公司、企业土地使用权转让（含以土地使用权为条件进行的合营合作建房）；（三）以划拨方式取得的土地使用权转让。但必须依法经过批准，签订土地使用权出让合同，补交土地使用权出让金；（四）为实现抵押权而进行的土地使用权转让；（五）判决、裁定需要拍卖的土地使用权转让。工业厂房用地和经营性用地以外的土地供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的土地使用权出让，也必须在土地交易机构公开进行。

第六条 土地交易机构应当履行下列职责：（一）贯彻执行土地管理的法律、法规、规章和政策；（二）接受单位和个人的委托，组织实施土地使用权交易公开招标、拍卖以及公开挂牌和上网竞价；（三）收集、汇总、储存、上报、发布土地使用权供求信息、交易行情以及政策、法规信息；（四）协助调查土地使用权交易中的违法、违纪行为和场外交易行为；（五）土地行政主管部门委托的其他事项。

第七条 土地交易机构应建立以下工作制度：（一）土地交易机构工作规程；（二）土地使用权交易规则或须知；（三）土地使用权交易运作程序；（四）土地交易机构的服务承诺；（五）土地交易机构内部管理监督制度；（六）其他必要的工作制度。

第八条 土地交易机构应当根据土地使用权交易公开招标、拍卖、挂牌或者上网竞价的需要，配备相应的专业技术人员和必要的设施，建立土地招标评标专家库。

第九条 土地使用权拍卖主持人，应当参加省级以上土地行政主管部门组织的统一考试，考试合格并获得国务院土地行政主管部门或者省土地行政主管部门和人事主管部门联合核发的土地使用权拍卖岗位证书，方可从事土地使用权拍卖主持人工作。

第十条 土地使用权公开交易可以采用下列方式：（一）公开招标；（二）公开拍卖；（三）公开挂牌；（四）公开上网竞价。

第十一条 以公开招标、拍卖方式出让或者转让土地使用权的，在招标、拍卖前应当制定招标、拍卖文件和投标、竞买规则，并在招标、拍卖会30日前发布招标、拍卖公告。申请参与竞投或者竞买的主体应达到2个以上。属于政府出让土地使用权的，应当设立最低保护价，招标、拍卖时未达到规定主体个数和最低保护价的，土地行政主管部门有权重新作出交易安排。

第十二条 土地使用权交易公告由市、县土地交易机构在土地交易场所、当地主要报刊和互联网发布。

第十三条 以招标方式出让或者转让土地使用权的，应当设立评标小组，评标小组由5人以上单数组成，评标工作由委托招标人主持，除主持人外，其余成员在开标前一天从土地交易机构招标评标专家库中随机抽出确定。

第十四条 土地使用权以公开挂牌或者公开上网竞价方式交易的，应当公告最低交易价和其他交易条件。公告期限不少于15日。公告期限届满，按照以下规定确定能否成交：（一）若在规定期限内只有一个申请人，且报价高于最低交易价，并符合其他交易条件的，则此次交易成交；（二）在规定期限内有2个以上申请人的，允许多次报价，土地使用权应当由出高价并符合其他条件的报价者获得。报价相同的，由先报价并符合其他条件的报价者获得；（三）若在规定期限内没有申请人，或者只有一个申请人但报价低于最低交易价或者不符合其他交易条件的，委托人可调整最低交易价，重新委托土地交易机构交易。报价以报价单为准。成交后，委托人与买方签订土地使用权出让（转让）合同，土地交易机构应当为其出具证明书。公开挂牌或者公开上网竞价交易，所公告的最低价由委托人决定，但该最低交易价不得低于应补交地价、应缴纳税费及应付交易服务费用之和。

第十五条 土地交易机构受理土地使用权交易委托后，应当对土地使用权人情况、土地性质、交易条件等进行审查。须公开交易的，应当按规定进入土地交易机构实行公开交易，不须公开交易且申请人没有提出公开交易要求的，必须为其办理交易手续，代收代缴有关税费，出具土地使用权交易成交证明书。

第十六条 土地使用权交易，必须符合法律、法规规定的条件，应当使用由省级以上土地行政主管部门会同工商行政主管部门制定的合同标准文本。

第十七条 经土地交易机构依法办理交易手续的土地使用权，交易后若不发生土地用途、规划条件改变的，有关部门不得要求当事人重新办理规划、用地审批手续，增加当事人负担。各有关部门应加强协作，同一宗房地产权交易，不得重复评估、重复办理交易手续、重复收取交易税费。

第十八条 土地使用权交易后，当事人应当在规定期限内凭土地使用权交易合同、交易机构出具的证明书及有关登记资料到土地所在地的土地行政主管部门办理登记手续。

第十九条 土地交易机构可以根据土地使用权交易及服务的类型收取相应的费用，具体标准由省物价主管部门会同省土地行政主管部门制定方案，报省人民政府批准执行。

第二十条 市、县土地行政主管部门和土地交易机构应当设立举报或投诉电话、信箱，接受单位和个人对土地使用权交易行为中违法、违纪、违规行为的检举、投诉。

第二十一条 土地交易机构应当将土地使用权交易规则、运行程序、服务承诺、收费标准、工作人员守则等张挂在显要位置或者以其他形式公示，接受社会监督。

第二十二条 有下列行为之一的，县级以上土地行政主管部门不得为其办理产权变更登记或者他项权利登记手续：（一）违反本规定第五条的规定，必须公开交易的土地使用权不实行公开交易的；（二）土地使用权公开交易不符合本规定要求的；（三）投标人互相串通压价的；（四）法律、法规规定属于交易无效的其他情形。属于前款第（一）、（二）项情形的，由其主管部门或监察部门对有关单位的主管领导和其他直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十三条 土地交易机构工作人员在办理土地使用权交易过程中玩忽职守、滥用职权、泄露秘密的，或擅自删除、修改、增加计算机信息系统中的交易信息、数据的，由其所在单位或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。

第二十四条 各市、县可以根据本规定并结合当地实际，制定土地使用权交易机构管理办法。

第二十五条 本规定自2002年12月1日起施行。

# 广东省集体建设用地使用权流转管理办法

（2005年6月23日广东省人民政府令第100号发布）

## 第一章　总则

第一条 为加强国家对集体建设用地的管理，合理利用土地，规范集体建设用地使用权流转市场秩序，促进经济可持续发展，根据国务院关于深化改革严格土地管理的决定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 集体建设用地使用权出让、出租、转让、转租和抵押，适用本办法。

第三条 取得农民集体土地进行非农业建设，应当符合国家有关产业政策及当地土地利用总体规划、城市规划或村庄、集镇规划。涉及农用地转为建设用地的，应当落实土地利用年度计划的农用地转用指标。

第四条 有下列情形之一的，集体建设用地使用权不得流转（一）不符合土地利用总体规划、城市规划或村庄、集镇规划的；（二）土地权属有争议的；（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；（四）村民住宅用地使用权。因转让、出租和抵押地上建筑物、其他附着物而导致住宅用地使用权转让、出租和抵押的除外。村民出卖和出租住房后，不得再申请新的宅基地。

第六条 集体建设用地使用权转让、出租和抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之转让、出租和抵押；集体建设用地上的建筑物及其他附着物转让、出租和抵押时，其占用范围内的集体土地使用权随之转让、出租和抵押。

第七条 出让、出租和抵押集体建设用地使用权，须经本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意。乡（镇）农民集体所有的土地由乡镇集体经济组织负责经营和管理，没有乡镇集体经济组织的，由乡镇人民政府负责经营和管理。

第八条 下列建设项目可以使用集体建设用地：1．兴办各类工商企业，包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外资投资企业（包括中外合资、中外合作、外商独资企业、“三来一补”企业），股份制企业，联营企业等；2．兴办公共设施和公益事业；3．兴建农村村民住宅。

第九条 国家为了公共利益的需要，依法对集体建设用地实行征收或者征用的，农民集体土地所有者和集体建设用地使用者应当服从。

第十条 土地使用者应当按照市、县人民政府建设用地批准文件规定的用途使用土地。确需改变土地用途的，应当经土地所有者和土地、规划行政主管部门同意，报原批准用地的市、县人民政府批准。

第十一条 县级以上人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内集体建设用地使用权流转的管理和监督。县级以上人民政府农业、审计、劳动保障、民政等行政主管部门应当按照各自的职责，对农民集体通过集体建设用地流转取得收益的管理使用，加强指导和监督检查。

## 第二章　集体建设用地使用权出让、出租

第十二条 集体建设用地使用权出让，是指农民集体土地所有者将一定年期的集体建设用地使用权让与土地使用者，由土地使用者向农民集体土地所有者支付出让价款的行为。以集体建设用地使用权作价入股（出资），与他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同集体建设用地使用权出让。集体建设用地使用权出租，是指集体土地所有者或集体建设用地使用权人作为出租人，将集体建设用地租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第十三条 集体建设用地使用权出让、出租，应当签订书面合同。集体建设用地使用权出让、出租的最高年限，不得超过同类用途国有土地使用权出让的最高年限。

第十四条 集体建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）的，农民集体土地所有者和土地使用者应当持该幅土地的相关权属证明、集体建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）合同（包括其村民同意流转的书面材料），按规定向市、县人民政府土地行政主管部门申请办理土地登记和领取相关权属证明。市、县人民政府土地行政主管部门应依法给予办理。

第十五条 集体建设用地使用权出让、出租用于商业、旅游、娱乐等经营性项目的，应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌等方式进行。

第十六条 集体建设用地使用权出让、出租合同约定的土地使用年限届满，土地使用权由农民集体土地所有者无偿收回，其地上建筑物、附着物按照集体建设用地使用权出让、出租合同的约定处理。原土地使用者要求继续使用土地的，应当在土地使用年限届满前与农民集体土地所有者协商，集体土地所有者同意继续使用的，按本办法的规定重新办理集体建设用地使用权登记手续。

## 第三章　集体建设用地使用权转让、转租

第十七条 集体建设用地使用权转让，是指农民集体建设用地使用权人将集体建设用地使用权再转移的行为。集体建设用地使用权转租，是指承租人将集体建设用地使用权再次租赁的行为。

第十八条 集体建设用地使用权转让、转租应当签订书面合同。集体建设用地使用权转让的，原受让方的权利、义务随之转移；集体建设用地使用权转租的，转租人应当继续履行原出租合同。集体建设用地使用权转让、转租的年限为原土地使用年限减去已使用年限后的剩余年限。

第十九条 集体建设用地使用权转让、转租的，当事人双方应当持集体土地使用权属证明和相关合同，到市、县人民政府土地行政主管部门申请办理土地登记和领取相关权属证明。市、县人民政府土地行政主管部门应依法给予办理。

## 第四章　集体建设用地使用权抵押

第二十条 集体建设用地使用权抵押，是指集体建设用地使用权人不转移对集体建设用地的占有，将该集体建设用地使用权作为债权担保的行为。

第二十一条 集体建设用地使用权抵押应当签订书面合同，并到市、县人民政府土地行政主管部门办理抵押登记。农民集体土地所有者抵押集体建设用地使用权的，在申请办理抵押登记时，应当提供本集体经济组织的村民会议2/3以上成员或2/3以上村民代表同意抵押的书面材料。

第二十二条 集体建设用地使用权被作为抵押物的，债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押的集体建设用地使用权。因处分抵押财产而取得集体建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权，应当办理过户登记。

第二十三条 处分抵押集体建设用地使用权所得，抵押权人有优先受偿权。

第二十四条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

## 第五章　土地收益

第二十五条 集体土地所有者出让、出租集体建设用地使用权所取得的的土地收益应当纳入农村集体财产统一管理。其中50%以上应当存入银行（农村信用社）专户，专款用于本集体经济组织成员的社会保障安排，不得挪作他用。具体实施办法由省劳动保障部门会同省农业、民政、财政、卫生等部门制定，报省人民政府批准后实施。

第二十六条 集体建设用地使用权出让、转让和出租的，应当向土地行政主管部门申报价格，并依法缴纳有关税费。集体建设用地使用权转让发生增值的，应当参照国有土地增值税征收标准，向市、县人民政府缴纳有关土地增值收益。土地增值收益收缴和使用管理办法由省财政部门会同省国土资源、物价部门另行制定，报省人民政府批准后实施。

第二十七条 市、县人民政府土地行政主管部门应当制定本行政区域集体建设用地使用权的基准地价，并报市、县人民政府批准后公布。

## 第六章　法律责任

第二十八条 集体建设用地闲置的，市、县人民政府土地行政主管部门应当责令改正；农民集体土地所有者对闲置的土地负有直接责任的，在土地闲置状况改正之前，市、县土地行政主管部门暂停办理其新增集体建设用地审批手续。

第三十条 违反本办法第十五条的规定，集体建设用地使用权不实行公开交易的，县级以上土地行政主管部门不得为其办理产权变更登记或者他项权利登记手续。

## 第七章　附则

第三十一条 集体建设用地使用权流转的合同文本格式，由省国土资源部门制定。

第三十二条 本办法自2005年10月1日起实施。

# 广东省非农业建设补充耕地管理办法（2010年）

（2010年6月13日广东省人民政府令第146号发布）

第一条 为了切实保护耕地，严格控制耕地转为非农业建设用地，确保耕地总量动态平衡，根据《中华人民共和国土地管理法》和其他有关法律法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内非农业建设补充耕地的管理。

第三条 非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位或者个人负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照本办法的规定缴纳耕地开垦费。耕地开垦费应当作为建设用地成本列入建设项目总投资。耕地开垦费应当专款专用，用于耕地开垦和新开垦耕地的地力培育等开支。

第四条 各级人民政府应当鼓励实行土地整理复垦开发。土地整理复垦开发应当按照下列程序进行：（一）县级以上人民政府土地行政主管部门根据土地利用总体规划，组织编制当地的土地整理复垦开发专项规划，建立省、市（地级以上市，下同）、县（含县级市、区，下同）补充耕地项目库；（二）县级以上人民政府土地行政主管部门根据土地利用年度计划以及土地整理复垦开发专项规划，编制土地整理复垦开发年度计划方案，并从补充耕地项目库中安排具体项目，组织有关单位实施项目建设（三）县级以上人民政府土地行政主管部门组织同级人民政府有关部门进行项目验收。土地整理复垦开发专项规划应当与城乡规划相衔接，补充的耕地不得在规划建设用地范围内划定。

第五条 县级以上人民政府土地行政主管部门负责本办法的实施和监督。农业、林业、发展改革、财政、环保、规划建设、监察、审计、物价等部门应当按照各自的职能，协同做好有关工作。

第六条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据上级下达的土地整理复垦开发计划指标，结合当地建设用地和土地利用的实际状况编制耕地开发年度计划和土地整理年度计划，报同级人民政府批准后实施，并报省土地行政主管部门备案。

第七条 在土地利用总体规划确定的城市、县城镇建设用地范围内，为实施城市规划、县城镇规划而由城市、县人民政府统一征收、占用耕地的，由城市、县人民政府承担耕地补偿责任。在土地利用总体规划确定的镇、乡、村庄建设用地范围内，为实施镇、乡、村庄规划占用耕地的，由镇（乡）人民政府或者农村集体经济组织承担耕地补偿责任。在安排具体项目用地时，由用地单位按照规定标准缴纳耕地开垦费。在土地利用总体规划确定的城市、县城镇、镇、乡和村庄建设用地范围外，能源、交通、水利、矿山、军事设施等单独选址的建设项目占用耕地的，由用地单位承担耕地补偿责任。

第八条 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，分批次农用地转用占用耕地，实行先补后占的，在办理转用手续时，可以用耕地储备指标作为补充耕地，不再缴纳耕地开垦费；未能实行先补后占，需要使用上级人民政府储备的耕地指标的，由承担耕地补偿责任的主体在申请办理转用手续时缴纳耕地开垦费。单独选址建设项目占用耕地，用地单位通过先补后占补充耕地的，应当向市、县土地行政主管部门提出申请，由市、县土地行政主管部门统筹安排；未能实行先补后占的，用地单位应当缴纳耕地开垦费。

第九条 市、县人民政府可以先行组织实施土地整理复垦开发项目，开垦的新耕地经验收确认后，在确保本地耕地占补平衡的情况下，剩余部分可以作为耕地储备指标。经市、县人民政府同意，耕地储备指标可以有偿转让给耕地占补不平衡的市、县作为补充耕地的统计指标。耕地原有的所有权、使用权不变。转让耕地储备指标的市、县人民政府应当承担相应的耕地保有量责任。各级人民政府转让耕地储备指标的收入纳入财政预算管理，用于耕地开发、耕地保护、异地造林、农田林网等支出，具体办法由省财政部门会同省土地、林业行政主管部门另行制定。

第十条 耕地开垦费按照如下标准缴纳（按照每平方米计）：（一）县、县级市辖区内18元；（二）地级以上市辖区内（不含所辖县、县级市）28元。占用基本农田的，耕地开垦费每平方米加收20元。

第十一条 耕地开垦费属于行政事业性收费，应当在办理农用地转用审批前缴清，纳入财政预算管理。

第十二条 省级管理的耕地开垦费的使用，每年由省土地行政主管部门和省农业行政主管部门编制年度收支预算报省财政部门审核同意，具体资金使用按照财政国库集中支付等有关规定，直接拨付给耕地开垦、补充耕地和地力培育项目或者项目管理单位，专项用于耕地开垦、补充耕地和地力培育。耕地开垦工作中的选址、勘察、测量、论证、竣工验收等所需的业务费用，按照不超过缴入财政专户耕地开垦费的3％列支。

第十三条 补充开垦耕地应当在占用耕地的市、县范围内实施。确因土地后备资源匮乏，无法在本地区开垦补充所占耕地的，可以通过易地开发补充耕地。

第十四条 补充开垦耕地按照下列程序验收：（一）补充开垦耕地后，由县土地行政主管部门会同同级农业、林业行政主管部门进行初验；（二）初验合格的，由市土地行政主管部门会同同级农业、林业行政主管部门进行验收；（三）验收合格的，由省土地行政主管部门会同省农业、林业、发展改革、财政、监察、审计等部门进行抽查；（四）抽查合格的，由市土地、农业、林业行政主管部门对该抽查批次项目进行验收确认。

第十五条 县级以上人民政府可以要求占用耕地的单位，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第十六条 侵占、挪用耕地开垦费的，依照《中华人民共和国土地管理法》和《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定处理。

第十七条 对未按照规定实现耕地占补平衡的市、县，由省人民政府责令限期补充，并冻结该地区下一年度农用地转用计划指标，暂停农用地转用审批。

第十八条 本办法自2010年9月1日起施行。广东省人民政府2001年11月13日公布的《广东省非农业建设补充耕地管理办法》同时废止。