

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典 / 法律出版社法规出版中心编.
- 北京 : 法律出版社

ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4

I . 中... II . 全 III . 法典 - 中国 IV . D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / info@lawpress. com. cn 电话 / 010 - 63939796

网址 / www. lawpress. com. cn 传真 / 010 - 63939622

法规出版中心 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / law@lawpress. com. cn rpc8841@sina. com

读者热线 / 010 - 63939629 63939633 传真 / 010 - 63939650

书号 ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4/LR · 18 · 137

湖南省实施《中华人民共和国 土地管理法》办法

(2000年3月31日湖南省第九届人民代表大会
常务委员会第十四次会议通过)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地所有权和使用权
- 第三章 耕地保护
- 第四章 建设用地
- 第五章 地产管理
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

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》)、《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》)和其他有关法律、法规的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 各级人民政府必须贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策,加强土地资源和资产管理,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。

第三条 县级以上人民政府土地行政主管部门按照职责权限,统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作。其他有关行

政主管部门按照各自职责,协同土地行政主管部门做好土地管理工作。

第四条 编制和实施土地利用总体规划,必须遵守《湖南省土地利用总体规划条例》。

第二章 土地所有权和使用权

第五条 农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地为国家所有,由设区的市、县(市)人民政府办理土地所有权变更登记。具备种植条件的,原集体成员可以耕种;建设需要时,应当退还所耕种的土地。

第六条 农民集体土地所有权发生争议的,除法律、行政法规另有规定的外,依次按照下列证据确认所有权:

- (一)集体土地所有证;
- (二)土地权属认定书;
- (三)家庭联产土地承包合同;
- (四)山林所有权证;
- (五)“四固定”确定土地所有权的证书、资料;
- (六)农业合作化时期确定土地所有权的证书、资料。
- (七)土地改革时期确定土地所有权的证书、资料。

第七条 土地所有权、使用权及他项权利,依法实行登记发证制度。

未确定使用权的国有土地,由设区的市、自治州、县(市)人民政府登记造册、保护管理。

第三章 耕地保护

第八条 省人民政府应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

各级人民政府应当建立耕地保护责任制,确保本行政区域内的耕地保有量不低于上一级人民政府下达的计划指标。

设区的市、自治州人民政府当年的耕地保有量低于省人民政府下达的计划指标的,由省人民政府责令其限期补足,逾期未补足

的,由省人民政府冻结其农用地转用计划指标,停止其农用地转用审批。

第九条 非农业建设经批准占用耕地的,必须按照下列规定开垦、整理与所占耕地数量和质量相当的耕地:

(一)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耕地的,由设区的市、自治州、县(市)人民政府负责;

(二)在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地规模范围内,为实施村庄和集镇规划占用耕地的,由用地的农村集体经济组织或者村民委员会、建设单位负责;

(三)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以外,能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的,由建设单位负责。

开垦、整理的耕地,由省人民政府土地行政主管部门会同农业行政主管部门组织验收或者委托验收。

第十条 没有条件开垦耕地或者开垦的耕地不符合要求的,在申请办理农用地转用审批手续时,应当按照下列标准向省人民政府土地行政主管部门缴纳耕地开垦费:

(一)经批准占用基本农田的,为被占地前三年平均年产值的十至十二倍;其中占用菜地的,为邻近水田前三年平均年产值的十至十二倍;

(二)经批准占用基本农田以外的其他耕地的,为被占地前三年平均年产值的六至十倍。

建设单位应当将耕地开垦费作为建设成本列入建设项目总投资。省人民政府土地行政主管部门应当按照省人民政府的规定,将耕地开垦费专户储存,按照开垦耕地计划组织开垦,并及时足额拨给负责开垦耕地的单位。

第十一条 设区的市、自治州、县(市)人民政府应当根据土地利用总体规划编制土地开发整理规划,有计划地组织对田、水、路、林、村进行综合整治,调整土地利用结构,提高土地利用效率,改善农业生态环境,增加有效耕地面积。

土地整理应当与农田水利建设、村镇建设、生态环境建设相结合,实现土地的可持续利用。

第十二条 对土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内

的耕地,县级以上人民政府经勘测认定其耕作层土壤有条件再利用的,应当组织土地行政主管部门和农业行政主管部门编制耕地耕作层土壤再利用方案。

经批准使用耕地的建设单位,应当按照耕地耕作层土壤再利用方案,在规定期限内将耕作层土壤用于改良新开垦耕地、劣质地或者其他耕地。

第十三条 按照《土地管理法》第三十七条规定,非农业建设占用耕地应当缴纳土地闲置费的,由县级以上人民政府土地行政主管部门按照每平方米二元以上十元以下的标准收取。

设区的市、自治州、县(市)闲置土地利用未达到规定标准的,由上一级人民政府核减其下一年度的农用地转用计划指标。

第十四条 按照《土地管理法》第四十条、《土地管理法实施条例》第十七条规定,一次性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、畜牧业和渔业生产的,其审批权限为:

(一)不足一百公顷的,由县(市)人民政府批准;

(二)一百公顷以上、不足三百公顷的,由设区的市、自治州人民政府批准;

(三)三百公顷以上、不足六百公顷的,由省人民政府批准;

(四)六百公顷以上的,报国务院批准。

按照土地利用总体规划自行开垦耕地的单位和个人,由县级以上人民政府给予奖励,并可以给予经费补助。

第四章 建设用地

第十五条 按照《土地管理法》第四十四条规定,建设占用土地涉及农用地转为建设用地的,按照下列规定办理农用地转用审批手续:

(一)国务院批准的建设项目、省人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目,报国务院批准;

(二)长沙市、株洲市、湘潭市和衡阳市人民政府所在地的城市在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内,为实施该规划,按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的,报国务院批准;

(三)在村庄、集镇(不含县级人民政府所在地的城镇)土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内,为实施该规划,按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的,报设区的市、自治州人民政府批准。

前款(一)、(二)、(三)项规定以外的建设项目占用土地涉及农用地转为建设用地的,报省人民政府批准。

农用地转用的审批程序,按照《土地管理法》、《土地管理法实施条例》的有关规定执行。

第十六条 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,其审批权限为:

(一)不足一公顷的,由县(市)人民政府批准;

(二)一公顷以上、不足四公顷的,由设区的市、自治州人民政府批准;

(三)四公顷以上的,由省人民政府批准。

国家另有规定的,从其规定。

第十七条 农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案和供地方案经依法批准后,由土地所在地的设区的市、自治州、县(市)人民政府组织实施。

设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门,应当在收到征用耕地批准文件之日起十五日内,告知相关的财政部门按照国家有关规定核减农业税。

第十八条 征用土地的土地补偿费按照下列标准计付:

(一)耕地(包括水田、旱土、菜地)、鱼池、藕池,为该土地被征用前三年平均年产值的六至十倍;

(二)果园、茶园、经济林地,为该土地邻近水田补偿标准的百分之五十至百分之百,其他林地为邻近水田补偿标准的百分之三十至百分之五十;

(三)牧草地,为邻近水田补偿标准的百分之三十;

(四)乡(镇)村公共设施、公益事业、企业用地和农村村民宅基地,为邻近水田补偿标准;

(五)荒山、荒地及其他未利用地,为邻近水田补偿标准的百分之二十。

第十九条 征用耕地的安置补助费,按照《土地管理法》第四十七条执行。征用鱼池、藕池、果园、茶园、经济林地的安置补助

费,参照征用耕地的规定执行。征用其他林地和牧草地的安置补助费,为征用邻近水田安置补助费标准的百分之五十。

征用乡(镇)村公共设施、公益事业、企业用地、村民宅基地和水塘、渠、坝等农田水利用地,需恢复重建的,按照重建地类别标准支付安置补助费;不需要恢复重建的,酌情补助。

征用荒山、荒地的,不支付安置补助费。

第二十条 征用土地的青苗和地上附着物,按照下列规定补偿:

(一)青苗生长期不到一年的按照一季产值补偿,一年以上的按照一年产值补偿,或者根据生长期补偿实际损失;

(二)林木能够移栽的付给移栽费并补偿实际损失,不能移栽的作价收购,由所有者砍伐的补偿实际损失;

(三)成鱼按照一年产值补偿实际损失,鱼苗、鱼种按照育苗、育种期满出池时的价值补偿实际损失;

(四)房屋和其他建筑物、构筑物,可以拆迁补偿或者折价收购,也可以用相当的房屋和其他建筑物、构筑物抵偿。

违法违章建筑物以及征用土地方案公告发布后栽种的青苗和修建的建(构)筑物,不予补偿。

第二十一条 非农业建设经批准使用国有农场、林场、牧场、渔场的土地,以及乡(镇)村公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织以外的集体所有的土地,参照本办法规定的土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费标准补偿。

第二十二条 国家和省人民政府兴建公路、铁路、水利工程征用土地的补偿、安置办法,由省人民政府另行规定。

建设项目征用土地涉及占用河道、湖泊、水库、林地以及公路两旁等用地的,除按照本办法的规定办理手续外,还应当相应按照水法、水土保持法、防洪法、森林法、公路法和其他有关法律、法规的规定办理手续。

开发区的建设用地应当严格按照本办法的规定执行。

第二十三条 征用土地的土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费的具体标准,由设区的市、自治州人民政府依据本办法提出,报省人民政府批准。

第二十四条 征地补偿安置方案确定后,有关乡(镇)人民政府应当公告,并听取被征地的农村集体经济组织、村民委员会或者

村民小组和农民的意见。

被征地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组应当将征用土地的补偿费用收支状况向全体成员公布,接受监督。

禁止侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费和其他有关费用。

第二十五条 具体建设项目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,需要使用国有建设用地的,由设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门报同级人民政府审批,并报上一级人民政府土地行政主管部门备案。

第二十六条 建设单位使用国有土地,除《土地管理法》第五十四条规定可以实行划拨的以外,应当以出让、租赁、作价出资或者入股等有偿使用方式取得。

划拨使用其他单位、个人取得使用权的国有土地,原使用单位、个人受到损失的,按照规定给予补偿;需要原使用单位、个人搬迁的,按照规定搬迁或者支付搬迁费用。

第二十七条 出让国有土地使用权,由设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门会同同级建设、城市规划等有关部门共同拟定出让方案,报同级人民政府批准后由土地行政主管部门实施。

出让经营性用地,应当采用招标、拍卖方式。

第二十八条 下列国有土地使用权可以采用租赁方式有偿使用:

- (一)原划拨土地用途为经营性用地的;
- (二)划拨土地使用权转让、出租和改变土地用途的;
- (三)企业改制涉及划拨土地使用权处置的。

经营性房地产开发用地,不实行租赁。

第二十九条 县级以上人民政府以国有土地使用权作价出资或者入股形成的股权,可以委托有资格的国有股权单位持有,所得收益应当缴入同级财政。

第三十条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用土地的批准权限为:

- (一)临时使用基本农田的,由省人民政府土地行政主管部门批准;
- (二)临时使用其他耕地的,由设区的市、自治州人民政府土

地行政主管部门批准；

(三)临时使用其他土地的,由设区的市、县(市)人民政府土地行政主管部门批准。

第三十一条 农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的本集体经济组织所有的建设用地兴办企业,或者以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同兴办企业的,或者乡(镇)村公共设施、公益事业建设需要使用集体所有的土地的,其批准权限按照本办法第十六条第一款执行。其中涉及使用农用地的,按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。

第三十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米,使用荒山荒地不超过二百一十平方米,使用其他土地不超过一百八十平方米。

农村村民建住宅,应当向集体土地所有者和村民委员会提出书面申请,经乡(镇)人民政府审核,报县级人民政府批准。涉及使用农用地的,应当按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。农村村民使用本集体经济组织以外的集体土地建住宅的,应当依法办理土地征用手续。

第三十三条 国有农场、林场、牧场、渔场职工在场内建住宅,按照本办法第三十二条执行。

第三十四条 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,其余部分的分配比例由省人民政府另行规定,专项用于耕地开发。

第五章 地 产 管 理

第三十五条 以划拨方式取得的土地使用权的转让,应当按照《湖南省城镇划拨土地使用权管理条例》的规定报县级以上人民政府批准;准予转让的,由受让方向设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门申请办理土地使用权出让手续,并向批准机关的财政部门缴纳土地出让金。

以出让或者划拨方式取得的土地使用权转让时,转让价格低于标定地价百分之六十的,设区的市、自治州、县(市)人民政府有权优先购买。

国有、集体企业因迁移、破产、兼并、资产重组或者改制等需要处置划拨土地使用权的,应当向县级以上人民政府土地行政主管部门申请办理处置方案审批和土地评估结果确认手续;涉及中央或者省属企业的,应当报国务院或者省人民政府土地行政主管部门审批、确认。

第三十六条 县级以上人民政府应当建立以基准地价、标定地价为主体的地价体系。

基准地价、标定地价由设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门会同物价、财政、建设行政主管部门评定,由本级人民政府批准公布,报上一级人民政府土地行政主管部门备案。

第三十七条 下列行为涉及土地资产处置的,应当委托有土地估价资格的评估机构进行土地价格评估:

(一)以划拨方式取得的土地使用权依法转让、出租、联营、合营、作价出资或者入股;

(二)企业改制或者新设股份有限公司、有限责任公司;

(三)企业破产、兼并或者进行资产核算;

(四)司法、仲裁活动;

(五)其他依法应当进行土地价格评估的。

土地价格评估机构的资格审定和土地价格评估结果的确认,由国务院和省人民政府授权的部门按照有关规定办理。

第六章 监督检查

第三十八条 土地行政主管部门应当履行监督检查职责,实行预防为主、预防与查处相结合的原则,建立健全巡回检查、土地违法行为举报、土地违法案件查处、土地行政错案追究、举报和办案有功人员奖励等制度。

第三十九条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当建立土地管理信息系统,对土地利用状况进行动态监测,将可以向社会公开的土地利用现状调查结果、土地利用总体规划的图件和数据、土地等级评定结果、土地登记和统计资料,按照规定向社会提供。

第四十条 县级以上人民政府应当向上一级人民政府报告每年度的下列土地管理事项:

(一)基本农田保护和耕地占补平衡情况;

- (二)土地利用年度计划执行情况；
- (三)土地审批情况；
- (四)重大土地违法案件查处情况。

第七章 法律 责任

第四十一条 违反本办法规定,以划拨方式提供国有土地使用权的,批准文件无效,由上级人民政府土地行政主管部门责令其限期办理有偿使用手续;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。

低于土地使用权出让金底价出让或者处置国有土地使用权的,由上级人民政府土地行政主管部门宣布无效,责令其限期重新办理有偿使用手续;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;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十二条 违法减免耕地开垦费、土地有偿使用费的,由上级人民政府土地行政主管部门责令改正。

不依法缴纳耕地开垦费、土地有偿使用费的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期缴纳。

第四十三条 建设征用、使用土地,不按照补偿安置方案或者规定期限支付补偿费的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期支付。

侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费和其他有关费用的,应当退还;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;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十四条 征用土地方案公告并支付征地补偿费后,被征用者拒不腾地的,由设区的市、自治州、县(市)人民政府土地行政主管部门责令限期交出土地;逾期不执行的,申请人民法院强制执行。

第四十五条 依照《土地管理法》第八十三条规定,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可以采取查封或者其他强制措施予以制止。

第四十六条 超出土地利用年度计划确定的农用地转用计划指标批准用地的,批准文件无效,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。

土地价格评估机构出具虚假评估文件的、不具备土地价格评估资格的机构进行土地价格评估的,由县级以上人民政府有关主管部门宣布评估文件无效,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,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 伪造、变造土地登记证件的,由县级以上人民政府土地行政主管部门注销其土地登记,销毁其伪造、变造的证件;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十八条 土地行政主管部门的行政行为违法或者不当的,同级人民政府或者上级人民政府土地行政主管部门应当责令其限期改正;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,可以由同级人民政府依法给予行政处分;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,尚不构成犯罪的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十九条 本办法自公布之日起施行。