

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·25·228

云南省土地管理条例

(1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会公告第31号公布)

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《实施条例》)等有关法律法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 在本省行政区域内使用、管理土地的单位和个人,必须遵守本条例。

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。各级人民政府必须加强土地管理,制止乱占耕地和滥用土地,维护土地的社会主义公有制,保护土地所有者和使用者的合法权益。

县级以上人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内的土地管理和监督工作,其主要职责是:

(一)宣传、贯彻执行土地管理的法律、法规;

(二)组织编制和实施国土规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、土地资源开发规划和基本农田保护规划、土地复垦规划、土地整理规划、未利用土地开发规划;

(三)组织基本农田划定,实施土地用途管制,会同农业行政主管部门实施基本农田保护和未利用土地开发,组织土地整理、土地复垦;

(四)组织实施土地资源调查、地籍调查、土地统计、土地动态监测,实施土地权属调查、土地登记发证,调处土地权属争议;

(五)组织实施土地使用权出让,管理土地使用权转让、出租、

抵押、作价出资、交易,组织基准地价和标定地价评测,审定评估机构从事土地评估的资格,确认土地使用权价格;

(六)负责拟定农用地转用方案,受理使用土地申请、办理土地征用、划拨手续;

(七)实施土地监督检查,依法查处土地违法案件;

(八)法律、法规规定的其他职责。

乡(镇)人民政府依法负责本行政区域内土地管理的有关工作。

第二章 土地的所有权和使用权

第四条 乡(镇)、村因历史原因形成的公用和预留的集体机动土地,属乡(镇)、村全体农民集体所有。

第五条 县级以上人民政府土地行政主管部门负责办理土地所有权、使用权和出租、抵押等权利的设定登记及变更登记。

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。

第六条 依法改变土地的所有权、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,依法改变土地用途的,必须自改变或者批准之日起 30 日内持相关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。

第三章 土地利用总体规划

第七条 县、乡级土地利用总体规划应当划分土地利用区,明确土地用途。县级土地利用区,由县级人民政府土地行政主管部门组织划定。乡级土地利用区,在县级人民政府土地行政主管部门指导下,由乡级人民政府组织划定。

城镇建设和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。

禁止毁坏森林、草原开垦耕地;禁止围湖造田和侵占江河、湖泊滩地;禁止在二十五度以上陡坡地开垦耕地。

第八条 地、州、市、县土地利用总体规划,逐级上报省人民政府或者国务院批准。

州、市、县人民政府,地区行政公署所在地的乡(镇)土地利用总体规划,逐级上报省人民政府批准。其他乡(镇)土地利用总体规划,逐级上报州、市人民政府、地区行政公署批准。

第九条 各级人民政府应当编制土地利用年度计划,实行建设用地总量控制。

地、州、市、县土地利用年度计划,由本级人民政府、地区行政公署土地行政主管部门会同有关部门编制,逐级上报省人民政府或者国务院批准。经批准的土地利用年度计划由土地行政主管部门组织实施。

乡级土地利用年度计划,在县级人民政府土地行政主管部门指导下,由乡级人民政府编制,按照土地利用总体规划审批程序和权限上报批准,由乡级人民政府组织实施。

第十条 各级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规划执行情况的内容,向本级人民代表大会报告。

第四章 耕地保护

第十一条 各级人民政府应当按照土地利用总体规划,在有利于生态平衡和水土保持的前提下,用出让、承包、出租等方式开发荒山、荒地、荒滩和零星、闲置、废弃的土地,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,使用期限最长不得超过 50 年。

第十二条 开发国有荒山、荒地、荒滩用于林业、种植业、畜牧业、渔业生产的,按照下列权限批准:

(一)一次性开发 60 公顷以下的,由县级人民政府批准;

(二)一次性开发 60 公顷以上、300 公顷以下的,由州、市人民政府、地区行政公署批准;

(三)一次性开发 300 公顷以上、600 公顷以下的,由省人民政府批准。

开发农民集体所有的荒山、荒地、荒滩用于农业生产的,一次性开发在 10 公顷以下的,由乡级人民政府批准;超过 10 公顷的,按照前款规定的批准权限办理。

第十三条 经批准占用耕地进行非农业建设,一年以上未动工建设,又不组织耕种或者挖了基沟、砌了石脚、围墙,闲置荒芜超过一年的,应当缴纳该耕地前三年平均年产值 4 倍的闲置费;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土地使用权,重新安排使用。

土地闲置费由县级以上人民政府土地行政主管部门组织征收。

第十四条 从事非农业建设的单位和个人,经批准占用耕地的,应当开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地;没有条件开垦的,应当按照所占耕地前三年平均年产值的 3—8 倍的标准缴纳耕地开垦费;开垦的耕地不符合要求的,对不符合的部分缴纳耕地开垦费。

耕地开垦费由批准农用地转为建设用地的人民政府土地行政主管部门征收。其中,依法应当报经国务院批准的,由省人民政府土地行政主管部门组织征收,耕地开垦费实行专项资金管理,专项用于新耕地开垦。

第十五条 州、市人民政府、地区行政公署应当确保本行政区域内耕地总量不减少。耕地总量减少的,由省人民政府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,并由省人民政府土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。新增建设用地后,确实无地开垦或者新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地数量的,必须报经省人民政府批准减免本行政区域内开垦耕地的数量,进行易地开垦。

第十六条 州、市、县人民政府,地区行政公署划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的 80% 以上。各地、州、市的基本农田指标由省人民政府确定。

各级人民政府应当采取措施,维护排灌工程设施,改良土壤,提高地力,防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。

第五章 建设用地

第十七条 建设征用土地,由县级人民政府土地行政主管部门统一受理建设用地申请,经县级人民政府审核后,按照审批权限逐级上报批准。

建设征用、使用土地,涉及农用地转用的,由县级人民政府土地行政主管部门提出申请,经县级人民政府审核后,按照审批权限逐级上报批准。

征用、占用林地和在城市规划区内征用、使用土地的,用地单位和个人分别报经县级以上人民政府林业、建设部门审核同意后,按照本条例规定办理建设用地审批手续。

经批准的建设用地,用地单位必须按照批准的用途使用,不得擅自改变。确需改变用途的,按《土地管理法》第五十六条规定办理。

第十八条 国有农场、林场、牧场、渔场和水利设施管理单位,利用本单位使用的土地从事非农业建设的,按照《土地管理法》、《实施条例》和本条例的规定办理农用地转用和批准用地手续。

第十九条 建设需要征用农民集体土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门会同建设单位,拟定征地补偿、安置方案,并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

征地补偿、安置方案应当列入建设项目用地预审内容。征地补偿、安置方案随征用土地方案批准之后,由被征用土地所在地的市、县人民政府在 15 日内公告征地补偿、安置方案并组织实施。被征用土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内,持土地权属证件到当地县级人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第二十条 征用下列土地,由省人民政府批准:

- (一)基本农田以外的耕地不超过 35 公顷的;
- (二)耕地以外的其他土地不超过 70 公顷的。

第二十一条 在土地利用总体规划确定的城市和州、市、县人民政府,地区行政公署所在地的乡(镇)建设用地规模范围内,州、市、县人民政府,地区行政公署为实施该规划而将农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次逐级上报省人民政府或者国务院批准。

在土地利用总体规划确定的乡(镇)、村庄建设用地规模范围内,乡(镇)人民政府为实施该规划进行农村村民住宅、公共设施、公益设施建设,而将农用地转为建设用地的,按照土地利用年度计划分批次逐级上报州、市人民政府、地区行政公署批准。

在土地利用总体规划确定的城镇、村庄建设用地规模范围以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,逐级上报省

人民政府批准。

按照本条前三款规定批准农用地转用,需要征用集体土地的,在省人民政府征地批准权限内的,同时办理征地审批手续。超过省人民政府征地批准权限的,上报国务院审批。

第二十二条 为实施土地利用总体规划和城市规划,在已批准的农用地转用范围内的具体建设项目用地划拨或者有偿使用的,按下列权限审批:

(一)用地在 0.4 公顷以下的,由县级人民政府批准,报州、市人民政府、地区行政公署土地行政主管部门备案;

(二)用地在 0.4 公顷以上、2 公顷以下的,由州、市人民政府、地区行政公署批准,报省人民政府土地行政主管部门备案;

(三)用地在 2 公顷以上,由省人民政府批准。

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土地的,按照前款规定的权限批准。

第二十三条 征用土地的土地补偿费标准为:

(一)征用菜地、水田按照该耕地被征用前三年平均年产值(下同)的 8—10 倍补偿,水浇地、园地、藕塘按照 7—9 倍补偿,望天田、旱地按照 6—8 倍补偿,轮歇地按照 6 倍补偿,牧草地、渔塘按照 3—5 倍补偿;

(二)征用种植 3 年以下新开垦耕地,按照上年产值的 2 倍补偿,并补偿开发投资;

(三)征用宅基地、打谷场、晒场等生产、生活用地,按照原土地类别补偿;

(四)划拨国有农场、林场、牧场、渔场土地的补偿标准,按照本款(一)、(二)、(三)项的规定办理。

征用、划拨林地的补偿标准按照国家有关规定办理。

第二十四条 征用土地的安置补助费标准为:

(一)被征地单位人均耕地在 666.7 平方米以上的,安置补助费总额为被征用耕地前三年平均年产值(下同)的 4 倍;人均耕地在 666.7 平方米以下的,每减少 50 平方米,增加年产值的 1 倍;被征用耕地的安置补助费总额最高不得超过被征用前三年平均年产值的 15 倍;

(二)征用园地、藕塘的安置补助费,为该地、塘年产值的 6 倍;

(三)征用渔塘的安置补助费,为该地年产值的 4 倍;

(四)划拨国有农场、林场、牧场、渔场土地的安置补助费,为该地年产值的 5 倍;

(五)征用集体的宅基地、建设用地、打谷场、晒场、新开垦 3 年以下的种植地的,为原土地类别年产值的 4 倍。

第二十五条 依照本条例第二十三条、第二十四条的规定支付土地补偿费和安置补助费,尚不能保持群众原有生活水平,特别是征地后人均耕地不足 116.7 平方米的,经省人民政府批准,可以适当增加安置补助费。但是,土地补偿费和安置补助费的总和不得超过被征用土地前三年平均年产值的 30 倍。

第二十六条 征用土地上有附着物的,按照下列标准支付补偿费:

(一)被征用土地上有青苗的,一般不得铲除,确需铲除时,按照当季一茬实际产值补偿;

(二)被征用土地上的房屋、设施需要拆迁的,采取产权调换、作价补偿或者产权调换和作价补偿相结合的形式进行补偿。产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新计算;

(三)被征用土地上的坟墓拆迁、零星树木(包括果树)的补偿标准,由州、市人民政府、地区行政公署规定;

(四)征用打谷场、晒场应当补偿建场成本费。

土地行政主管部门发出征地通知后种植或者建造的地上附着物和地下设施,不予补偿;在非法占用土地上建设的建筑物和其他设施,不予补偿。

第二十七条 征用城市郊区菜地的,应当缴纳新菜地开发建设基金,由州、市、县人民政府,地区行政公署统一管理,专款用于新开发菜地。昆明市西山区、官渡区每平方米缴纳 30 元;昆明市各县(含东川区)、曲靖市、玉溪市、县级市和州人民政府、地区行政公署所在地的镇每平方米缴纳 22.5 元;其他县每平方米缴纳 15 元。

第二十八条 经批准征用集体耕地的,按照征用面积调减农业税和合同订购粮。征用土地时,未收获当年作物的,当年调减;已收获的下年调减。

第二十九条 征用土地的各项补偿费和安置补助费,除被征土地上属于个人的附着物和青苗补偿费以及自谋职业人员的安置

补助费付给本人外,其余费用归被征地单位集体所有,专款用于被征地单位发展生产和安排多余劳动力就业以及不能就业人员的生活补助,任何单位和个人不得侵占或者挪用。

第三十条 因征用土地造成多余劳动力的,主要通过发展农副业生产和举办乡、村企业等途径加以安置,也可以安排符合条件的人员到有安置条件的用地单位或者其他单位就业,并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。自谋职业人员的安置补助费,按本条例第二十九条规定办理,不再对其安置。征用土地的农业人口转为非农业人口的办法,由省人民政府制定。

第三十一条 建设项目施工和地质勘查以及其他需要临时使用国有或者集体所有土地的,应当在申请报批建设项目用地时提出申请,由批准建设项目用地的人民政府土地行政主管部门批准;单独申请临时使用土地的,占用非耕地的由县级人民政府土地行政主管部门批准;占用耕地的由州、市人民政府、地区行政公署土地行政主管部门批准,占用基本农田的由省人民政府土地行政主管部门批准。其中,在城市规划区内的临时用地,在报批前,应当先经有关城市建设行政主管部门同意。

临时使用土地的使用者应当按照批准临时使用土地的用途使用土地,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。确需超过二年的,应当重新办理临时用地使用审批手续。

第三十二条 依照《土地管理法》第五十八条第一款(一)、(二)项规定收回国有土地使用权的补偿,以有偿方式取得国有土地使用权的,按照合同约定的土地使用年限扣除已使用年期的有偿使用费后,剩余费用退还给原土地使用者。

第三十三条 农村村民一户只能拥有一处宅基地,用地面积按照以下标准执行:

(一)城市规划区内,人均占地不得超过 20 平方米,一户最多不得超过 100 平方米;

(二)城市规划区外,人均占地不得超过 30 平方米,一户最多不得超过 150 平方米。

人均耕地较少地区的农村村民宅基地面积,在上述标准内从严控制;山区、半山区、边疆少数民族地区的农村村民宅基地标准,可以适当放宽。具体执行标准,由州、市人民政府、地区行政公署

根据实际情况制定,报省人民政府批准。

农村村民迁居拆除房屋后腾出的宅基地,必须限期退还集体,不得私自转让。

经批准使用的宅基地,必须按批准的位置和面积建盖,超过二年未建成使用的,由农村集体经济组织报经原批准机关批准,无偿收回土地使用权。

第三十四条 农村集体经济组织兴办企业和乡村公共设施、公益事业建设使用农民集体土地的审批权限按照本条例第二十二的规定办理。涉及占用农用地的,按照本条例第二十一条规定办理。

第六章 监 督 检 查

第三十五条 县级以上土地行政主管部门依照国家土地管理法律、法规行使土地监督检查权。

县级以上土地行政主管部门应有专职的土地监察队伍和人员,土地监督检查人员依法执行公务受法律保护。

第三十六条 县级以上土地行政主管部门有权对下列事项进行监督检查:

- (一)耕地保护情况;
- (二)土地利用总体规划和土地利用年度计划执行情况;
- (三)农用地转用、土地征用和使用情况;
- (四)国有土地使用权划拨、出让、转让、出租、抵押、作价入股、终止等情况;
- (五)集体土地非农业建设使用情况;
- (六)土地有偿使用费和耕地开垦费等有关费用的收缴、使用情况;
- (七)土地登记和发证情况;
- (八)土地开发利用和土地开垦情况;
- (九)依法应当监督检查的其他事项。

第三十七条 县级以上土地行政主管部门对非法占用土地的,责令停止违法行为,限期改正;对拒不改正的,可以会同有关部门采取查封、扣押或者没收建筑材料和其他设施等处罚措施予以制止。

省土地行政主管部门在监督检查中发现州、市、县人民政府不依法收回闲置土地,应当在报经省人民政府批准后,依法收回用地单位的土地使用权,收回的闲置土地尚未征为国有的,应当交由原集体土地经营管理单位恢复耕种;已经征为国有或者原属国家所有的,作为省级储备土地,符合耕种条件的应当组织耕种。

第七章 法律 责任

第三十八条 采取荒废耕地、虚报人口数量、冒名顶替申报用地、隐瞒谎报土地类别、化整为零等手段骗取批准,非法占用土地建住宅或者从事其他建设的,按照《土地管理法》第七十六条、第七十七条及《实施条例》第四十二条的规定处理。

不按照批准的位置使用土地的,按照《土地管理法》第七十六条、第七十七条及《实施条例》第四十二条的规定处理。

第三十九条 在土地的所有权、使用权争议解决之前,擅自改变土地现状的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期恢复,给他人造成损失的,应当予以赔偿。

第四十条 违反本条例第六条规定的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期办理,对逾期拒不办理土地变更登记的,由土地行政主管部门报经县级以上人民政府批准,注销原土地登记和原土地证书。

违反本条例第七条第三款规定的,按有关法律、法规予以处罚。

第四十一条 国家工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,有下列情形之一的,依法给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)弄虚作假审批土地的;
- (二)越权审批土地的;
- (三)对土地违法行为依法应当给予行政处罚,而不给予行政处罚的;
- (四)违法进行检查、采取强制措施的;
- (五)其他不依法执法的行为。

第八章 附 则

第四十二条 本条例自公布之日起施行。1994 年 6 月 2 日云南省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过的《云南省土地管理实施办法》同时废止。