

四川政报



四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法

(1987年7月2日四川省第六届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 根据1989年11月15日四川省第七届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈四川省土地管理实施办法〉的决定》第一次修正)

根据1995年6月20日四川省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议《四川省土地管理实施办法修正案》第二次修正)

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》)和《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《实施条例》)的规定,结合四川实际,制定本实施办法。

第二条 全省各级人民政府必须维护土地的社会主义公有制,贯彻执行十分珍惜和合理利用土地的方针,全面规划,加强管理,开发土地资源,切实保护耕地,制止乱占耕地和滥用土地的行为。

必须切实保障粮食生产用地。各类非农业建设要尽量不占或者少占耕地。

严禁任何单位和个人侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。土地使用权转让的具体办法,按国务院规定办理。

全省依法实行国有土地有偿使用制度。国

有土地有偿使用的具体办法,按国务院规定办理。

第三条 县级以上地方人民政府土地管理部门,按照《土地管理法》和本实施办法的规定,主管本行政区域内土地的统一管理工作,负责《土地管理法》和本实施办法实施的组织和监督。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内的土地管理工作。乡(镇)土地管理人员的设置,由省人民政府规定。

第四条 凡在我省境内的单位和个人,有权检举和控告违反土地管理法律、法规的行为。

第二章 土地的权属、利用和保护

第五条 城市市区的土地属于全民所有即国家所有。

农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于集体所有。

国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用,国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。

第六条 依法变更国有土地使用权、集体土地所有权的,必须向土地所在地的县级以上人民政府土地管理部门申请办理权属变更手续,由同级人民政府颁发土地权属证书。

因依法买卖、转让地上建筑物而使土地使用权转移的,必须持房屋所有权证书向土地所在地县级以上人民政府土地管理部门申请办理权属变更手续,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

第七条 确认和变更国有土地使用权按以下规定办理登记:

(一)省级行政机关、省属企业事业单位(包括中央在川企业事业单位)依法取得的国有土地使用权,以及其他企业事业单位依法取得的跨市(地、州)行政区域的国有土地使用权,向省人民政府土地管理部门或其委托的土地所在地人民政府土地管理部门申请登记,经土地管理部门核实,由省人民政府颁发国有土地使用权证书。

(二)市(地、州)行政机关、市(地、州)所属企业事业单位依法取得的国有土地使用权,以及其他企业事业单位依法取得的跨县行政区域的国有土地使用权,向市(州)人民政府、地区行政公署土地管理部门或其委托的土地所在地人民政府土地管理部门申请登记,经土地管理部门核实,由市(州)人民政府、地区行政公署颁发国有土地使用权证书。

(三)县级和县级以上行政机关、其他企业事业单位和个人依法取得的国有土地使用权,向县级人民政府土地管理部门申请登记,经土地管理部门核实,由县级人民政府颁发国有土地使用权证书。

省、市、州人民政府和地区行政公署颁发国有土地使用权证书后,应当通知土地所在地县级人民政府。

第八条 土地所有权和使用权争议,依照《土地管理法》第十三条和《实施条例》第八条的

规定处理。

省级行政机关、省属企业事业单位之间,以及省级行政机关、省属企业事业单位与其他全民所有制单位、集体所有制单位之间的国有土地使用权争议,由省人民政府处理。

市(地、州)级行政机关、市(地、州)属企业事业单位之间,以及市(地、州)级行政机关、市(地、州)属企业事业单位与其他全民所有制单位、集体所有制单位之间的国有土地使用权争议,由市(州)人民政府、地区行政公署处理。

第九条 各级人民政府要划定基本农田保护区,切实保障粮食、棉花、油料以及名优农产品生产用地。基本农田保护区的划定办法,由省人民政府制定。

各类非农业建设用地实行计划指标控制。省土地管理部门按国家规定编制计划控制指标,报省人民政府批准。年度计划指标不得突破,允许延后使用。

第十条 城市(县城以下的镇除外)的小区建设用地,在城市总体规划指导下,由城乡建设部门按照同级人民政府批准的小区规划和建设计划,向土地管理部门提出申请,统一征地,统一建设,由土地管理部门按工程进展分期划拨。城乡建设部门(综合开发单位)按照批准的开发方案,进行房屋和各项市政、公用、生活服务设施的配套建设,不得改变小区建设的土地用途。未经综合开发的小区土地,不得收取开发费用。

土地管理部门应当对城市小区开发建设用地进行监督。小区建成后,按有关规定向土地管理部门办理土地使用权的转移手续。

第十一条 城镇建设应当同改造旧城镇相结合,充分利用旧城镇原有的土地。

第十二条 经县级以上人民政府批准,开发国有荒山、荒地、滩涂用于农、林、牧、渔业生产的,可以确定给开发单位或者个人使用。

第十三条 承包经营土地的单位和个人,应当按照承包合同规定的用途合理利用和保护土地;未经批准,不得在自留地、自留山和承包经营的土地上建房,不得毁坏耕地取土打坯、烧砖瓦、掏挖沙石和开矿。

禁止在耕地上建坟墓。

第十四条 建设单位依法取得国有土地使用权后,未在规定时间内动工建设的,应当缴纳土地闲置费。

以出让方式取得国有土地使用权,未按照出让合同约定的动工日期动工建设,造成土地闲置满一年以上的,征收相当于土地使用权出让金百分之十至百分之二十的土地闲置费。以划拨方式取得国有土地使用权,在办理土地审批手续后未按时动工建设,造成土地闲置满一年以上的,征收相当于征地费用或者按该地块出让标定地价计算费用百分之五至百分之十五的土地闲置费。土地闲置满两年未动工建设的,由县级以上人民政府无偿收回国有土地使用权,注销国有土地使用证,但有下列情形之一的除外:

- (1)因不可抗力造成动工建设迟延的;
- (2)因政府或者政府有关部门的行为造成动工建设迟延的;
- (3)因动工开发必需的前期工作造成动工建设迟延的。

第三章 建设用地的审批

第十五条 国家建设用地的审批依照《实施条例》第十八条的规定执行。设区的市城市规划区内的用地,建设用地单位应向被征用土地所在的市人民政府土地管理部门提出申请,由市人民政府依照本实施办法第十六条规定的批准权限统一审批。

第十六条 国家建设用地的审批权限:

(一)县人民政府批准耕地 3 亩(含 3 亩)以下,其他土地 10 亩(含 10 亩)以下。

(二)设区的市、自治州人民政府和地区行政公署(受省人民政府委托,下同)批准耕地 3 亩以上至 10 亩,其他土地 10 亩以上至 30 亩。其中重庆市、成都市人民政府批准耕地 3 亩以上至 20 亩,其他土地 10 亩以上至 60 亩。

(三)超过本款第二项审批权限的,耕地 1000 亩以下,其他土地 2000 亩以下,由省人民政府批准。

在上述审批权限中,耕地与其他土地之和超过其他土地审批限额的,必须报上级人民政府批准。

一个建设项目需要使用的土地,应当根据总体设计一次申请批准,不得化整为零。分期建设的项目,应当分期征地,不得先征待用。

铁路、公路干线和输油(气)管线建设用,可按县分段办理用地审批手续。

第十七条 城市集体所有制单位进行建设,需要使用土地的,按照本实施办法第十五条、第十六条的规定办理。

第十八条 国营农、林、牧、渔业等单位的生产、科研、教学用地,不得侵占。因特殊需要必须划拨给其他单位使用或改作基本建设用地的,应当征得省有关主管部门同意后,按照本实施办法第十五条、第十六条的规定办理划拨审批手续。

第十九条 水利工程建设用地,属小(二)型及其以下工程的,由县级人民政府审批;属小(一)型工程的,由设区的市、自治州人民政府或者地区行政公署审批;属大中型工程的,由省人民政府审批。

第二十条 乡(镇)村企业建设用地,必须严格控制。其审批权限,按照本实施办法第十六条的规定办理。

乡(镇)村企业同农业集体经济组织共同投资举办联营企业的建设用地,按前款办理。

农村承包经营户、个体工商户、个人合伙从事非农业生产经营,应当充分利用原有房屋,确实需要使用集体所有的土地的,由本人提出申请,经当地乡(镇)人民政府审核,参照实施办法第十五条、第十六条的规定办理。停产停业后,土地必须归还原土地所有者,不得擅自转让。

第二十一条 民办公助和集资联办的乡村公路、机耕道路用地,村与村之间的,由县级人民政府审批;乡与乡之间的,由设区的市、自治州人民政府或者地区行政公署审批。

第二十二条 城镇居民修建住宅用地,由本人提出申请,经城镇规划管理部门许可,土地

管理部门审核,报县级人民政府批准。其住宅用地面积:大中城市每人不得超过10平方米,小城市和镇每人不得超过15平方米,3人以下的户按3人计算,4人的户按4人计算,5人以上的户按5人计算。

第二十三条 农村居民或回乡落户的干部、职工、城镇居民修建住宅,凡是能利用旧宅基地的,不得新占土地。确实需要新占土地的,由本人提出申请,经乡(镇)人民政府同意,村镇规划管理部门许可,土地管理部门审核,报县级人民政府批准。其宅基地面积:每人20至30平方米,3人以下的户按3人计算,4人的户按4人计算,5人以上的户按5人计算。扩建住宅新占的土地面积应当连同原有宅基地面积一并计算。新建住宅全部使用耕地、林地以外的土地的,用地面积可以适当增加,但增加部分每户最多不得超过30平方米。

农村居民由于迁居等原因,空出的旧宅基地,由土地所有者收回,统一安排使用。

出卖、出租住房后再申请宅基地的,不予批准。

第二十四条 经国务院、省人民政府批准划定的各种保护区内的土地,任何单位和个人都不得侵占。

第二十五条 因紧急抢险或省人民政府规定的其他特殊情况的临时用地,可以先行使用,同时报告所在地的县级人民政府,用后及时归还。

第四章 补偿和安置

第二十六条 国家建设征用土地,由用地单位按下列标准支付以下费用:

(一)土地补偿费。征用耕地,为该耕地被征用前3年平均年产值的4至6倍;征用其他土地,为被征地所在农业集体经济组织前3年耕地平均每亩年产值的2至3倍。

(二)青苗、附着物补偿费。按实际损失合理补偿。补偿标准,由县级人民政府制定,报设区的市、自治州人民政府或者地区行政公署批准后执行。从协商征地方案时起,抢种的竹木和抢

建的设施,一律不予补偿。

(三)安置补助费。征用耕地需要安置的每个农业人口的安置补助费,为该耕地被征用前3年平均每亩年产值的2至3倍,但每亩被征用耕地的安置补助费,最高不得超过被征用前3年平均年产值的10倍。征用其他土地的安置补助费,为征用耕地安置补助费的一半。

依照本条前款(一)、(三)项的规定支付土地补偿费和安置补助费后,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,可以适当增加安置补助费,但每亩土地的补偿费和安置补助费的总和,不得超过土地被征用前3年平均年产值的20倍。

第二十七条 建设单位或私人建房占用城市郊区或工矿区蔬菜基地的,应当按照所占面积缴纳新菜地开发建设基金。新菜地开发建设基金,专项用于新蔬菜基地的开发建设或老蔬菜基地的改造。

第二十八条 征用土地的各项补偿费、补助费,除地面附着物和青苗属于个人的应付给本人以外,由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助,任何单位和个人不得私分、平调、挪用、截留。

第二十九条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力必须妥善安置。需要安置的多余劳动力,按劳地比例计算,由县级以上人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位协商,予以安置。并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。

因征地需要将原有的农业户口转为非农业户口的,报省人民政府批准。

第三十条 征用计税面积的土地,应依法减免农业税。粮食合同定购任务的调整,由县级以上人民政府按有关规定办理。

第三十一条 乡(镇)、村办企业建设用地,按照本实施办法第二十六条规定的标准进行补偿;民办公助和集体联办的小型水利水电工程,乡村公路及其他公益事业建设用地,按本实施办法第二十六条规定的低标准给予补偿,并由

当地人民政府妥善安排因用地受到影响的农民的生产、生活。

第三十二条 农村承包经营户、个体工商户、个人合伙从事非农业生产经营使用集体所有的土地的补偿,按照本实施办法第二十六条的规定执行。

回乡落户的干部、职工、城镇居民修建住宅新占用农业集体所有土地的,按本实施办法第二十六条第一款规定进行补偿。

第三十三条 划拨国有土地给原用地单位造成损失的,由新用地单位按实际损失予以适当补偿。

划拨国营农、林、牧、渔场(站)使用的国有土地,新用地单位应当相应安排被划拨土地单位的职工的工作。

农业集体经济组织长期耕种的国有土地,国家建设需要时,应当收回,并给原用地单位适当补偿和安置补助。

第三十四条 采矿或者其他工程建设造成地面塌陷、水源枯竭等危害的,由生产建设单位负责治理或者支付相应的补偿费。

第三十五条 国家改建铁路、公路和渠道用地,可以用废弃路段和渠段恢复成耕地,与农业集体经济组织等量交换,不再付征地费用。但对地力下降而造成减收的,应当按减收数额向交换土地的农业集体经济组织支付3年的补偿费用,对恢复地力所需的投资,应当给予适当补偿。

第五章 奖励与处罚

第三十六条 凡符合下列条件之一的单位和个人,由县级以上人民政府给予表彰或者奖励:

(一)维护土地管理法律、法规,依法管理土地有显著成绩的;

(二)合理规划,节约用地,保护耕地,开发土地资源有显著成绩的;

(三)从事土地科学研究和技术推广有显著成绩的。

第三十七条 违反本实施办法的规定,有

下列情形之一的,依照《土地管理法》的规定处罚;处以罚款的,依照《实施条例》的标准执行:

(一)全民所有制单位、城市集体所有制单位未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的;

(二)乡(镇)村企业未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的;

(三)农村居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;

(四)城镇非农业户口居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;

(五)国家工作人员利用职权,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;

(六)买卖或者以其他形式非法转让土地的;

(七)上级单位或者其他单位非法占用被征土地单位的补偿费和安置补助费的;

(八)临时使用土地期满不归还的;

(九)违法在耕地上挖土、挖沙、采石、采矿等严重毁坏种植条件的;

(十)违法开发土地造成土地沙化、盐渍化、水土流失的。

第三十八条 买卖、转让房屋等建筑物后,必须在30日内申请办理土地使用权变更手续,逾期不申请办理的,每超过一天,按成交总额的千分之二收缴滞纳金,并对双方当事人处以按占地面积计算每平方米2元至5元的罚款。

第三十九条 突破非农业建设用地控制指标的,按超过部分加倍扣减下年度指标,对主要责任人员由其所在单位或者上级机关追究行政责任。

第四十条 承包经营土地的单位和个人,违反本实施办法第十三条规定的,由农业集体经济组织解除承包合同,收回土地使用权,限期拆除土地上的建筑物和其他设施,并处以200元至500元罚款。

第四十一条 无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的,批准文件无效,由同级人民政府土地管理部门公告,并向

其所在单位或者监察、人事机关提出建议,对非法批准占用土地的直接责任人给予行政处分。

超越批准权限非法批准占用土地的,批准文件无效,由上级人民政府土地管理部门公告,收缴土地使用证书,并建议其所在单位或其上级机关,对超越批准权限非法批准占用土地的主管人员给予行政处分。

依照前款规定接受行政处分建议的机关,应根据有关规定进行处理,并将处理的情况告知提出建议的机关。依照前款规定公告无效非法批准占用的土地,由依法公告的土地管理部门按照非法占用土地处理。

第四十二条 非法占用国营农、林、牧、渔业等单位的生产、科研、教学使用的土地的,责令限期退还,赔偿经济损失,并处以每亩 2000 元至 4000 元罚款。

第四十三条 非法侵占保护区内的土地进行建设的,责令限期退出,停止施工,拆除建筑物,并处以每亩 4000 元至 6000 元罚款,对土地造成破坏的,应当赔偿经济损失。主要责任人是国家工作人员的,并给予行政处分。

第四十四条 国家建设征地中对当事人依法补偿、妥善安置后,当事人拒不搬迁交出土地的,由土地管理部门责令限期交出土地;逾期不交出土地的,经县级以上人民政府批准,由土地管理部门实行强制搬迁。当事人妨碍建设施工或者影响征地单位生产造成经济损失的,责令其赔偿损失,并处以 3000 元以上 5000 元以下罚款。

第四十五条 侵占招工指标或农业户口转为非农业户口指标的,应当清退,并按每侵占一个指标给责任人处以 500 元至 1000 元罚款。主要责任人是国家工作人员的,给予行政处分。

第四十六条 本实施办法规定没收、拆除、罚款等行政处罚,由县级以上人民政府土地管理部门依法决定,本实施办法第四十条规定的行政处罚,可以由乡(镇)人民政府依法决定。处以没收其建筑物的,该建筑物的土地使用权须依法确定给新获得建筑物的单位和个人;责令拆除建筑物的,要恢复地貌,该复耕的,要及时

复耕。

本实施办法规定的罚款必须在规定的期限内缴纳;逾期不缴纳的,每日加收相当于罚款数额千分之三的滞纳金。

本实施办法规定的各项罚款,由处罚执行机关收取,交同级财政部门。

第四十七条 县经以上地方各级人民政府土地监察执法队伍依法执行职务时,应当佩戴按照国家规定统一制作的执法标志,出示土地监察证件。未佩戴执法标志、出示证件的,被监察的单位和个人有权拒绝。

第四十八条 违反本实施办法的规定,有下列情况之一,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)在办理变更土地权属和调解土地纠纷过程中,行贿、受贿、贪污国家和集体财物的;

(二)在办理变更土地权属和调解土地纠纷过程中,敲诈勒索国家、集体和个人财物的,或者煽动群众闹事,阻扰国家建设的;

(三)在办理变更土地权属和调解土地纠纷过程中,盗窃、诈骗、抢夺国家、集体或者个人财物的;

(四)国家工作人员玩忽职守,使土地管理失控,造成土地浪费或财产损失的;

(五)以暴力、胁迫或者其他方法抢占土地的;

(六)以暴力、威胁方法阻碍国家工作人员依照土地管理法规执行职务的。

第四十九条 当事人、主要责任人对行政处罚决定不服的,可以在接到处罚决定通知之日起 15 日内向当地人民法院起诉;也可向上级土地管理部门申请复议。对复议不服的,可在接到复议通知之日起 15 日内向当地人民法院起诉。期满不起诉又不履行的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十条 受到限期拆除新建建筑物和其他设施处罚的单位和个人,必须立即停止施工。拒不执行处罚决定,继续施工的,作出处罚决定的机关有权对继续施工的设备、建筑材料予以查封,对依法查封的设备、建筑材料有权折价变

卖。拒绝、阻碍土地管理工作人员依法执行职务的,依照治安管理处罚条例的有关规定处罚。

第五十一条 土地管理部门及其工作人员在行使职务时侵犯当事人合法权益的,当事人有取得赔偿的权利。

第六章 附 则

第五十二条 民族自治地方人民代表大会

常务委员会,可根据《土地管理法》和本实施办法的原则,制定本地区的变通规定,报省人民代表大会常务委员会批准施行。

第五十三条 本实施办法具体应用中的问题,由四川省国土局解释。

第五十四条 本实施办法自公布之日起施行,1982年8月21日公布的《四川省土地管理暂行条例》同时废止。