

贵州省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/dfflfg/200406/t20040625_586171.htm

颁布日期 1987.12.12

实施日期 1988.03.01

目 录

第一章 总 则

第二章 土地的所有权与使用权

第三章 土地的利用和保护

第四章 国家建设用地

第五章 乡（镇）村建设用地

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为实施《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），结合我省实际情况，制定本办法。

第二条 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，切实保护耕地，整治、开发土地资源，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第三条 对维护土地管理法规，依法管理土地，合理利用开发土地资源、保护耕地以及从事有关科学研究和技术推广等，做出显著成绩的单位和个人，由县级以上人民政府给予表彰或奖励。

第四条 县级以上人民政府和地区行署的土地管理部门，依法对本行政区域内的土地、地政行使统一管理职权，负责《土地管理法》和本办法的组织实施。

区公所、乡级人民政府土地管理所或土地管理员负责本辖区土地管理工作；村民委员会或村农业生产合作社等农业集体经济组织负责依法管理本村属于村农民集体所有的土地。

第二章 土地的所有权与使用权

第五条 下列土地属于全民所有即国家所有：

- （1）城市市区的土地；
- （2）国家依法征用的土地；
- （3）县级以上人民政府依法确定给全民所有制单位、集体所有制单位和个人使用的国有土地；
- （4）依照法律规定属于国家所有的其他土地。

第六条 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。

集体所有的土地，承包前以生产队为核算单位的，可以属于村民组农民集体所有；承包前以大队为核算单位的，属于村农民集体所有。

第七条 国有土地可以依法确定给全民所有制单位或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。

依法使用国有土地、集体所有土地的单位或个人，只有土地使用权，不得买卖、出租或以其他形式非法转让土地。

第八条 国有土地使用者、集体土地所有者和集体土地用于非农业建设的使用者，必须依法

向县级以上土地管理部门申请土地登记,由县级以上人民政府核发证书,确认所有权或使用权。

农村承包的土地,由集体土地所有者与承包者签订承包合同,经乡(镇)土地管理员造册登记,乡级人民政府代发证书,确认承包土地使用权。

土地承包者因情况变化不再经营时,经集体土地所有者同意,可以依照原承包合同要求,将土地转包给他人使用。因投资投劳改善了土地条件的,转包时可要求对方给予适当补偿。未划拨使用的国有土地,由县土地管理部门登记造册、管理。

经确认的土地所有权、使用权受法律保护,任何单位或个人不得侵犯。

第九条 依法改变土地的所有权或使用权的,必须办理土地权属变更登记手续,更换证书。任何单位、个人出卖、转让房屋或以宅基地为条件联合建房的,应事先办理宅基地使用权变更手续。

第十条 土地所有权、使用权的争议,按《土地管理法》第十三条的规定处理。在土地所有权、使用权争议解决以前,任何一方不得改变土地现状,不得破坏土地上的附着物。

第十一条 土地管理部门应建立土地的调查、定级、登记、统计等地籍管理制度和地籍档案,搞好土地的动态监测。

第三章 土地的利用和保护

第十二条 土地管理部门会同有关部门编制本行政区域内的土地利用总体规划,经同级人民政府审核,报上级人民政府批准执行。任何部门或单位使用土地,必须符合土地利用总体规划。

第十三条 各级土地管理部门会同有关部门编制用地和土地开发计划,纳入国民经济和社会发展计划。

县级以上人民政府和地区行署按指令性计划审批建设用地。

农业内部结构调整,将耕地用于非种植业的,需经集体土地所有者同意,报乡级人民政府按下达的计划审批,抄县级土地管理部门备案。

第十四条 下列用地予以重点保护:

(1) 经国务院和省人民政府批准划定的自然保护区、风景名胜区、文物保护单位内的土地;

(2) 国家铁路、公路用地和大中型水利、水电工程等重要设施用地;

(3) 重要的军事和科学实验基地;

(4) 经县级以上人民政府批准划定的名、特、优农林产品和高产粮、油生产基地以及城市人民政府批准的蔬菜生产基地和绿化地带。

第十五条 开发国有荒山、荒地、河滩等土地从事农、林、牧、渔业生产,须事先向土地管理部门提出申请。一千亩以下的报县级人民政府批准;一千亩至二千亩的报自治州、省辖市人民政府或地区行署批准;二千亩以上的报省人民政府批准。

经开发的土地可以优先确定给开发单位和个人使用,并在一定时期内免征农业税。

第十六条 依法使用国有土地、集体土地的单位和个人,应当按照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、炼焦、掏挖沙石和开矿。

禁止在耕地上葬坟。

第十七条 使用国有土地和集体土地,有下列情形之一的,由土地所有者收回用地单位的土地使用权,注销土地使用证:

(1) 用地单位已经撤销或者迁移后,不再使用的土地;

- (2) 未经原批准机关同意，连续二年未使用的土地；
- (3) 不按批准用途使用的土地；
- (4) 公路、铁路、机场、矿场、农村道路、桥梁、小型水利、水电工程等经核准报废的土地。

第十八条 个人使用的土地，有下列情形之一的，由土地所有者收回土地使用权：

- (1) 农业户转为城镇非农业户或死亡绝户原承包的土地、自留地、宅基地、自留山、饲料地；
- (2) 弃耕撂荒或擅自改变承包合同规定用途的土地；
- (3) 从事非种植业生产、经营的，其生产、经营活动停止后不再使用的土地。

第十九条 城镇、乡村建设以及兴办乡镇企业，要按经批准的规划布局定点。其建设用地应充分利用原有场地和空闲地，尽可能不占或少占耕地。

第二十条 从事非农业建设占用耕地或者城市郊区菜地的，必须按国家有关规定缴纳耕地占用税和新菜地开发建设基金。其地方留成部分用于耕地、新菜地和土地的开发整治。

第二十一条 各级人民政府应当采取措施，搞好土地开发整治。在保持水土的前提下，积极开发荒地和闲散地，整治废弃地，改造中、低产田土。

第四章 国家建设用地

第二十二条 国家可以依法对集体所有的土地实行征用，对国有土地实行划拨。被征（拨）地单位和个人应当服从国家需要，不得妨碍和阻挠。

第二十三条 建设项目用地应列为项目可行性研究的内容和方案的比选指标。建设单位按规定向土地管理部门申报年度用地计划指标。

第二十四条 国家建设征用集体土地或者划拨国有土地，按下列程序办理申请、审查、批准、划拨手续：

(1) 列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的项目，建设单位必须持有按照国家规定的基本建设程序批准的设计任务书或其他批准文件，向建设项目所在地的县级土地管理部门申请用地和选址。在城市规划区范围内选址，还应征得城市规划部门同意。

(2) 土地管理部门组织用地单位、被征（拨）地单位并会同有关部门商定拟征（拨）土地的位置、类别、面积及有关补偿、安置方案，签订征（拨）地协议。

(3) 土地管理部门对有关征（拨）地的文件和材料进行审核后，依照本办法第二十五条规定的审批权限，报县级以上人民政府批准。根据建设进度一次或分期划拨土地，核发用地许可证。

未经批准的建设用地，银行不得支付征地费，城乡建设主管部门不得发给施工执照。

(4) 建设项目竣工后，县级土地管理部门对建设用地进行核查，发给国有土地使用证。

第二十五条 征（拨）土地的审批权限：

征（拨）耕地（含稻田、旱地、菜地，下同）三亩以下，其他土地十亩以下，或者一个建设项目征（拨）耕地和其他土地合计十亩以下的，由县级人民政府批准；

征（拨）耕地三至十亩，其他土地十至三十亩，或者一个建设项目征（拨）耕地和其他土地合计三十亩的，由县级人民政府审核，报自治州、省辖市人民政府或地区行署批准；

征（拨）耕地十至一千亩，其他土地三十至二千亩，或者一个建设项目征（拨）耕地和其他土地合计二千亩的，逐级审核，报省人民政府批准；

征（拨）耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，报国务院批准。

县级人民政府批准征（拨）土地，应将批准文件（包括各种附件）抄省、地、州（市）土地管理部门备案。自治州、省辖市人民政府或地区行署批准征（拨）土地，应将批准文件（包括各种附件）抄省土地管理部门备案。

本条所称的“以下”，包括本数；所称的“以上”，不包括本数。

第二十六条 国营农、林、牧、渔场在使用的土地范围内，需占用耕地、园地、有林地、草地、水面等进行非农业建设的，应经主管部门审查，按国家建设用地审批权限的规定，报县级以上人民政府批准，办理用地手续。

第二十七条 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。

建设用地单位不得征而不用、多征少用或先用后征。

因抢险、紧急军事情况需要用地的，可以先行使用，随后补办用地手续。

第二十八条 征用土地的补偿、补助费标准：

（1）土地补偿费

征用稻田、菜地、鱼塘、藕塘的补偿标准，按上、中、下三个等级，分别为该土地年产值的六、五、四倍。

征用旱地、园地及其他多年生经济林的土地补偿标准，按上、中、下三个等级，分别为该土地年产值的五、四、三倍。

征用其他土地的补偿标准，为下等旱地年产值的二至三倍。

土地年产值，由县级人民政府拟定，报上一级人民政府批准。

（2）青苗及地上附着物的补偿费

用地单位一般应在农作物收获后使用土地。如因工程急需，必须铲除青苗的，按实际损失补偿。

被征用土地上的树木、房屋及其他附着物的补偿标准，由县级人民政府拟定，报上一级人民政府批准。

开始协商征地方案后，抢种的农作物、树木和抢建的设施，一律不予补偿。

（3）安置补助费

征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征地单位人均占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前每亩年产值的三倍。但每亩安置补助费最高不得超过每亩年产值的十倍。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。

第二十九条 依照本办法第二十八条规定支付的土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，由县级人民政府将剩余劳动力的安置方案连同征用土地的文字资料，经自治州、省辖市人民政府或地区行署审核，报省人民政府批准，可以适当增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和，不得超过被征土地前三年平均年产值的二十倍。

第三十条 国家建设征用土地的各项补偿费和安置补助费，除被征用土地上属于个人的附着物和青苗的补偿费付给本人外，由被征地单位用于发展生产和安置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，不得挪作他用，任何单位和个人不得占用。

第三十一条 国家建设用地，由县级土地管理部门组织用地单位，被征（拨）地单位，签订征（拨）土地及补偿、安置协议，明确双方的权利、义务，划拨土地，登记发证，并将用地单位按规定支付的征（拨）土地费用，分别拨付给有关单位和个人。用地单位向县以上土地管理部门缴纳土地管理费。

第三十二条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力，应当妥善安置。需要安置的多余劳动力，按劳地比例计算，由当地政府组织土地管理部门、被征（拨）地单位和有关单位，通过下列途径加以安置：

（1）调整承包土地；

（2）被征（拨）地单位兴办乡（镇）村企业，广开就业门路；

(3) 用地单位或者其他单位优先招聘。被征(拨)地单位应将相应的安置补助费转付给吸收劳动力的单位;

(4) 被征(拨)地单位的耕地被全部征用的,上述途径安排不了的,由所在县级人民政府提出专题报告,经自治州、省辖市人民政府或地区行署审查,报省人民政府批准,可以将原农业户口转为非农业户口。

第三十三条 被征(拨)地单位相应减免粮食定购任务和农业税。核减定购或增销的粮食指标,由建设项目所在地的县级以上人民政府调整解决。

第三十四条 根据《土地管理法》第十九条规定收回使用权的国有土地,可以有偿借给农村集体经济组织耕种,由土地管理部门与土地借用者签订借用协议。在借用耕种期内不得在土地上兴建永久性建筑物和种植多年生作物。国家建设需要使用时,必须立即交还,不得再提补偿、安置要求;土地上有青苗的,用地单位应付给青苗补偿费。

土地承包前,因国家建设征而未用由农民耕种的土地,国家建设需要收回时,应酌情给予补偿和安置补助。

第五章 乡(镇)村建设用地

第三十五条 乡(镇)村企业建设用地,应严格控制,并结合实际参照国家建设征用土地的有关规定,办理用地手续。

第三十六条 民办公助和集资联办的乡村公路用地,村与村之间的,由县级人民政府审批;乡与乡之间的,由自治州、省辖市人民政府或地区行署审批。

乡村公路和公益事业建设用地,由受益村相互调剂解决。调剂解决不了的,由乡(镇)及受益村共同给被用地单位或个人以适当补偿。

第三十七条 农村居民建住宅,凡是能利用旧宅基地的,不得新占土地。确实需要新占土地、又符合下列条件之一的,可以办理申请手续:

(1) 因国家建设和乡村建设占用,需要另行安排宅基地的;

(2) 回乡落户的离休、退休干部(含军队干部)、职工以及华侨、侨眷、港澳台胞等需要安排宅基地的;

(3) 居住拥挤,确实需要分居而又无宅基地的。

买卖、出租住房后不得再行申请宅基地。

第三十八条 农村居民原有宅基地不变。新建住宅的宅基地用地限额(包括原有住房宅基地面积):

城市郊区、坝子地区:五人以上户不得超过一百三十平方米;四人以下户不得超过一百二十平方米;

丘陵地区:五人以上户不得超过一百七十平方米;四人以下户不得超过一百四十平方米;

山区、牧区:五人以上户不得超过二百平方米;四人以下户不得超过一百七十平方米。

在上述限额内,县级人民政府可结合当地实际情况,制定具体标准;乡村内非农业户建房用地限额,由县级人民政府参照当地城镇居民平均居住水平作出规定,并报省土地管理部门备案。

愿意让出原属好田好土的宅基地,迁到荒山坡或荒地上建房的,可在规定的标准基础上适当增加宅基地面积。

第三十九条 宅基地的审批程序:

(1) 需申请宅基地的村民,由个人向户口所在地的村民组或村民委员会提出用地申请,村民委员会根据申请建房户的条件,提出审查意见报乡级人民政府。

(2) 在用地计划范围内,占用非耕地建房的,由乡级人民政府批准,并报县土地管理部门备案;占用耕地建房的,由乡级人民政府审查,报县级人民政府批准。

(3) 乡(镇)土地管理员和村民组根据批准文件和县土地管理部门发的宅基地使用证划拨宅基地。

第四十条 乡(镇)村建设占用耕地,国家不减免粮食定购任务和农业税,不增加粮食销售指标,其粮食定购任务和农业税由乡(镇)村自行调剂解决。

第六章 法律责任

第四十一条 土地监督检查人员在依法执行公务时,可以向用地单位和个人了解情况,索取必要的资料,进入有关现场检查。发现违法行为有权责令停止。用地单位和个人不得阻挠。

第四十二条 买卖、出租或者以其他形式非法转让土地的,没收非法所得,限期拆除或者没收新建的建筑物和其他设施,并可对当事人处以非法所得百分之五十至二倍的罚款。对主管人员给予行政处分。

第四十三条 未经批准,采取欺骗手段骗取批准,或超过批准的用地数量非法占用土地的,责令退还,限期拆除或者没收新建的建筑物和其他设施,并处以每亩一千元至三千元的罚款。对非法占地单位的主管人员,给予行政处分。

第四十四条 国家建设征(拨)用土地依法批准划拨后,被征(拨)土地一方不按期移交土地的,责令限期交出。因拖延移交时间,造成损失的,处以每亩五百元至二千元罚款。

经批准临时使用土地的单位和个人,使用期满拒不归还的;土地使用权被依法收回,拒不交出土地的,责令交还,并按超期占地时间计算,每月每亩处以五十元至一百元的罚款。

第四十五条 非法占用被征地单位征地费用的,责令退赔,并可处以非法占用额百分之十至三十的罚款;侵占征地安置招工指标或农转非户口指标的,必须清退,并可按每侵占一个指标给有关责任人员处以五百元至一千元罚款。主要责任人是国家工作人员的,并给予行政处分。

第四十六条 未经批准不得私自开发土地。私自开发土地造成土地沙化、严重水土流失的,责令限期治理,并可对责任人员处以每亩一百元至三百元的罚款。

未经批准私自在耕地中建房、烧砖瓦、开矿、炼焦、打坯、开挖鱼塘或改种果园、丰产速生林的,责令限期复耕,并可处以每亩三百元至一千元罚款。

受破坏的耕地确实不能治理复耕的,每亩收取三千元至五千元垦复费。

第四十七条 在办理变更土地权属和调解土地纠纷过程中,有下列行为之一的,分别情况,给予行政处分或行政处罚;情节严重,构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (1) 行贿、受贿、贪污国家和集体财物的;
- (2) 敲诈勒索国家、集体和个人财物,或者煽动群众闹事,阻挠国家建设的;
- (3) 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。

第四十八条 《土地管理法》第四十五条规定的行政处罚,由乡级人民政府决定。本办法规定的没收、拆除、罚款等行政处罚,由县级以上土地管理部门依法决定。本办法规定的行政处分,由县级以上土地管理部门提出处分建议,由当事人所在单位或上级机关决定。

当事人对行政处罚决定不服的,可以在接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉;期满不起诉又不履行的,由作出处理决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章 附 则

第四十九条 城镇居民私人用地以及开放、涉外用地办法,由省人民政府另行制定。

城市集体所有制单位进行建设需要使用土地的,参照本办法第四章的规定办理。

第五十条 本办法自1988年3月1日起施行。省内有关土地管理的规定、办法、通知等,与《土地管理法》和本办法有抵触的,一律按《土地管理法》和本办法执行。

本办法的具体应用,由省人民政府土地管理部门解释。