



# 洛阳市土地管理办法

(1999年 11月 15日洛阳市第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 1999年 11月 15日河南省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

## 第一章 总 则

第一条 为加强土地管理,合理利用、保护、开发土地资源,维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》(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》)和《河南省实施土地管理法办法》(以下简称《省实施办法》)等法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 摇在本市行政区域内从事土地开发、利用、管理的单位和个人,应当遵守土地管理法律、法规和本办法。

第三条 摇市土地行政主管部门统一负责全市土地的管理和监督工作。县(市)土地行政主管部门负责本行政区域内土地的统一管理和监督工作。

市、县(市)土地行政主管部门在区(含开发区)、乡(镇)设立派出机构,负责派驻区域内土地管理的具体工作。

第四条 摇市、县(市)土地行政主管部门、房产管理部门依照《土地管理法》、《城市房地产管理法》的规定,各司其职,各负其责,分别做好土地和房产管理工作。

## 第二章 土地所有权和使用权

第五条 摇下列土地属于国家所有:

- (一)符合《实施条例》第二条规定的;
- (二)国家划拨给国家机关、社会团体、部队、企事业单位使用

的；

(三)县级以上人民政府划拨或承包给集体、个人使用的；

(四)1956年农村实行固定土地所有权时,全民所有制和城市集体所有制单位已经使用,没有确认给农民集体所有的；

(五)农村集体经济组织或村民个人使用的原属于国家机关、企事业单位、部队农副业生产基地的；

(六)农民集体经济组织成建制转为城镇户口后原集体所有的；

(七)凡征而未用交农村集体经济组织使用的；

(八)法律、法规规定其他属于国家所有的。

第六条 摇符合《省实施办法》第六条规定的土地属于农民集体所有。

第七条 摇农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,土地使用权确认给土地使用者。

依法以集体土地使用权作为联营条件或作价入股组建联营或股份制企业,土地使用权确认给联营或股份制企业。

第八条 摇实行土地登记公告制度。

### 第三章 摇土地利用总体规划与耕地保护

第九条 摇各级人民政府应依法编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划一经批准,必须严格执行。在用地规模方面,城市总体规划、村庄和集镇规划、河流湖泊库区综合开发利用规划应与土地利用总体规划相衔接。

第十条 摇市、县(市)、乡(镇)人民政府应依据土地利用总体规划编制土地开发、整理、复垦规划,报上级人民政府批准后实施。

土地开发、整理、复垦规划的规划期限应与土地利用总体规划一致。

县(市)人民政府组织土地整理、开发、复垦新增加的耕地面积依法折抵占补平衡指标的,可以将该指标有偿转让给其他需要履行占补平衡义务的单位。

第十一条 摇市、县(市)人民政府应将新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、耕地闲置费、耕地占用税、新菜地开发基金作为土地整理和开发专项资金,列入本级财政年度预算。

第十二条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的,用地单位和个人应按照国务院《土地复垦规定》负责复垦,复垦的土地应优先用于农业。

没有条件复垦或者复垦不符合要求的,应向市、县(市)土地行政主管部门缴纳土地复垦费,由土地行政主管部门组织复垦。

被破坏的土地确属无法复垦的,应按建设征用土地的补偿标准给予补偿,办理农用地转用审批手续或征用农用地审批手续。

## 第四章 建设 用地

第十三条 市、县(市)人民政府应依据城市总体规划,制定改造、开发计划,集中连片地改造旧城区和开发新城区。改造和开发需占用的土地应统一依法收回或征用。

第十四条 依据《土地管理法》第五十八条规定收回国有土地使用权应给予补偿的,由土地行政主管部门拟定补偿方案,报同级人民政府批准。

第十五条 征用农村集体所有的土地,应按下列规定支付土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、附着物补偿费:

(一)土地补偿费:

按《省实施办法》第三十四条规定执行。

(二)安置补助费:

征用耕地的安置补助费按人均耕地数量和该耕地被征用前三年平均年产值计算。

被征用耕地每一需要安置的农业人口的安置补助费标准为:人均耕地六百六十七平方米以上的补五倍;人均耕地五百六十七平方米以上不足六百六十七平方米的补六倍;人均耕地四百六十七平方米以上不足五百六十七平方米的补七倍;人均耕地四百平方米以上不足四百六十七平方米的补八倍;人均耕地三百三十四平方米以上不足四百平方米的补九倍;人均耕地二百六十七平方米以上不足三百三十四平方米的补十倍;人均耕地二百平方米以上不足二百六十七平方米的补十一倍;人均耕地不足二百平方米的补十二倍。在特殊情况下,其安置补助费最高不超过十五倍。

(三)青苗补偿费:

征用耕地的青苗补偿费按一季产值补偿。

(四)地面附着物的补偿办法和标准,按市人民政府规定执行。征地公告后,新增加的附着物不予补偿。

第十六条 摇临时用地应支付临时使用土地补偿费。临时使用土地补偿费参照市人民政府制定的标准约定。

第十七条 摇农村村民一户只能拥有一处宅基地。

农村村民宅基地应按照乡(镇)土地利用总体规划、村镇建设规划落实地块。

农村村民宅基地批准和落实地块后两年内未按规定用途使用或农村村民整户迁移的,宅基地由农村集体经济组织依法收回。

调整宅基地坚持批新交旧的原则。新房建成后,应在三个月内交出旧宅基地。

第十八条 摇农村村民建住宅,有下列情形之一的,不予批准:

(一)出租、买卖或以其他方式转让原住房的;

(二)原有宅基地能解决分户需要的;

(三)户口已迁出的;

(四)其他规定不应安排宅基地的。

第十九条 摇在城市建成区内,农民集体经济组织的耕地被全部征用或征用后剩余耕地人均二百平方米以下的,市、县(市)人民政府应将该单位原有的农业户口转为非农业户口,撤销村民建制,并合理安置。该单位未被征用的剩余土地归国家所有,仍由该单位使用。国家因建设需要收回土地使用权的,应按征用土地给予补偿。

在本市城市建成区内(不含县级市、建制镇),不得审批农村村民宅基地。城市建成区范围由市人民政府确定。

第二十条 摇禁止城镇居民使用集体土地建住宅。

## 第五章 摇土地资产管理

第二十一条 摇市、县(市)人民政府坚持统一管理、有偿使用的原则,加强土地资产管理。

第二十二条 摇市、县(市)人民政府应建立建设用地信息发布制度。

建设用地信息发布内容包括:土地供给总量信息、已供给土地宗地信息、已供给土地综合信息、土地使用权市场交易信息、市场

预测信息和政府供地限制目录等。

第二十三条 摇培育、发展和规范土地市场,健全中介服务体系。

设立土地中介服务机构应当具备法律、行政法规规定的条件和国家关于中介服务机构设立程序的规定,取得从业资格,领取营业执照后,方可开业。

土地中介机构应当依法建立章程,制定服务规则,公布服务范围、服务质量标准和收费标准,接受土地行政主管部门和有关行政管理部門的監督。

第二十四条 摇未取得土地评估资质的机构和土地估价师资格的人员,其土地评估结果无效。

本行政区域外的土地评估机构受理本行政区域内土地评估项目的,应向市土地行政主管部门备案。

第二十五条 摇土地估价报告应按照国家规定制作、提交,由具备土地估价师资格的人员签署,加盖土地评估机构印章。

经有确认权的部門确认的土地估价报告,应作为国有资产登记、抵押贷款、收取土地税费等的依据。

第二十六条 摇有下列事项之一,涉及土地资产的,必须进行土地评估:

- (一)制定或修订基准地价的;
- (二)土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股的;
- (三)上市公司及新设、组建股份有限公司或有限责任公司的;
- (四)企业兼并、破产、改制的;
- (五)司法裁决、土地监察涉及土地价格的;
- (六)市、县(市)人民政府或其土地行政主管部门认为其他需要评估的。

未按规定进行评估的,不得处置土地资产及办理土地权属登记。

## 第六章 摇 监 督 检 查

第二十七条 摇各级人民政府应将耕地保护、土地利用、土地收益等工作列入政府主管领导任期内的年度考核和离任前考核内

容。

第二十八条 土地行政主管部门履行监督检查职责时,对下列违法行为可以采取下列措施:

(一)对依法制止后继续实施违法行为的单位和个人使用的设备、建筑材料等,予以查封、扣押;

(二)对依法制止后继续违法建造的建筑物、构筑物、其他设施强制拆除,拆除费用由违法人承担;

(三)行政处罚决定书送达以后,发现违法行为人逃避法律制裁而可能隐匿、转移违法所得或者是出现可能妨碍行政处罚决定执行的,可以依法申请人民法院冻结其银行存款;

(四)其他可以依法采取的措施。

查封违法建筑物、扣押施工工具、建筑材料和其他财物等,土地行政主管部门应送达查封或扣押财物通知书,并向违法行为人出具查封、扣押财物清单。

第二十九条 任何单位和个人都应当积极配合土地行政主管部门对土地违法行为的监督检查,不得阻碍、干扰土地行政主管部门工作人员依法执行职务。

## 第七章 法律责任

第三十条 依照《土地管理法》、《实施条例》规定处以罚款的,按照下列标准执行:

(一)买卖或者以其他形式非法转让土地,依照《土地管理法》第七十三条、《实施条例》第三十八条规定处以罚款的,罚款额为非法所得的百分之二十以上百分之五十以下;

(二)擅自将集体土地使用权以出让、转让、出租等形式用于非农业建设,依照《土地管理法》第八十一条、《实施条例》第三十九条规定处以罚款的,罚款额为非法所得的百分之十以上百分之二十以下;

(三)破坏种植条件,依照《土地管理法》第七十四条、《实施条例》第四十条规定处以罚款的,罚款额为耕地开垦费的一至二倍;

(四)拒不履行土地复垦义务,依照《土地管理法》第七十五条、《实施条例》第四十一条规定处以罚款的,罚款额为土地复垦费的一至二倍;

(五)拒不交出非法占用土地,依照《土地管理法》第八十条、《实施条例》第四十三条规定处以罚款的,罚款额为每平方米二十至三十元;

(六)逾期不恢复种植条件,依照《实施条例》第四十四条规定处以罚款的,罚款额为耕地复垦费的一至二倍。

第三十一条 对违反本办法第十七条第四款、第二十条规定的,按违法占地行为查处。

第三十二条 有下列行为之一的,由土地行政主管部门责令停止中介服务,没收非法所得,并处非法所得百分之十以上百分之三十以下的罚款:

(一)未依法取得土地评估资质的机构和个人擅自从事土地评估的;

(二)超越土地评估资质从事土地评估的。

第三十三条 逾期不缴纳耕地开垦费、土地复垦费、闲置费、土地有偿使用费的,每日加收应缴额千分之二的滞纳金。拒不缴纳的,可申请人民法院强制执行。

第三十四条 国家工作人员因玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,索取或收受财物不构成犯罪的,给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

擅自减免土地有偿使用费的,依照《省实施办法》第六十四条第一款规定执行。

非法侵占、挪用、截留、私分土地有偿使用费的,依照《省实施办法》第六十四条第二款规定执行。

第三十五条 有下列违法行为之一的,依照有关法律、法规的规定给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)侮辱、谩骂或以暴力、威胁的方法,阻碍土地行政主管部门工作人员依法执行职务的;

(二)故意伤害土地执法人员的;

(三)抗拒、逃避缴纳耕地占用税、土地使用税、土地增值税、契税等土地税金的;

(四)非法印制、涂改、伪造、倒卖土地证书的;

(五)其他违反土地管理法律、法规的行为。

## 第八章 附 则

第三十六条 本办法自 2015 年 12 月 1 日起施行。

2015 年 12 月 1 日洛阳市第九届人民代表大会常务委员会公布的《洛阳市 土地管理法 实施细则》同时废止。