摇图书在版编目(悄孵)数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨泽耘晕苑原缘遭园原遭园园原园

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援

摇中国版本图书馆 悄孵数据核字(园园园 第 园园园园号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮编:)
电子邮件 辕
网址 辕
法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮编:)
电子邮件 辕
读者热线 辕 传真 辕

书号 :ISBN 978-7-5197-6420-1 定价:

需要全本请访问 www.ertongbook

南京市建设用地管理条例

（员怨怨源年 苑月 圆员日南京市第十一届人民代表大会常务委员会第九次会议制定摇员怨怨源年 怨月 圆员日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第十次会议批准摇根据 员怨怨苑年 远月 缘日南京市第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 员怨怨苑年 愿月 圆员日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准的《关于修改〈南京市建设用地管理条例〉的决定》修正）

第一章摇总摇则

第一条摇为加强建设用地管理，促进社会经济发展和城乡建设，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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《江苏省实施〈土地管理法〉办法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条摇本条例所称建设用地管理，是指国家建设和乡（镇）村建设征用、使用集体所有土地或者划拨国有土地的土地管理。

第三条摇南京市土地管理局是本市土地管理的主管部门，负责全市建设用地的统一管理。区、县土地管理部门按规定的管理权限，负责辖区内的建设用地管理工作。

计划、建设、规划、房产等有关部门，应当在各自的职责范围内协同土地管理部门，做好建设用地的管理工作。

在本市行政区域内建设用地的单位和个人，均应当遵守本条例。

第四条摇建设用地管理必须遵循以下原则：

（一）符合南京市城市规划和土地利用总体规划，在村镇建设规划区内进行居民住宅、乡镇村企业、乡镇村公共设施和公益事业

的建设，还必须符合村镇建设规划；

（二）统筹安排，科学合理利用土地，切实保护耕地，维护农田水系；

（三）统一管理，分级审批，依法使用土地；

（四）实行建设用地计划控制。

第二章 国家建设用地

第五条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，依据法律、法规的规定征用集体所有土地、划拨国有土地。

国家建设需使用农村集体土地由市、县人民政府统一征用，土地管理部门组织实施。其他任何组织、单位或个人均不得直接征用农村集体土地，未经县级以上人民政府审查批准的用地协议一律无效。

第六条 市、区、县各有关部门应当按照各自规定的职责，协同土地管理部门完成征地工作。

被征地的乡（镇）人民政府应当支持、配合征地工作。

被征地的农村集体经济组织及其成员，应当服从国家建设和社会公共事业的需要，支持和配合征地工作的实施。

第七条 确需征用基本农田保护区内和蔬菜基地保护区内的土地，应当按《江苏省基本农田保护条例》和《南京市蔬菜基地管理条例》的规定办理。

第八条 市、县人民政府应当按照国家和省法律、法规的规定，行使审批权。

一个建设项目所需使用的土地，应当根据设计任务书和总平面设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当根据设计任务书确定的进度分期申请用地。

第九条 征用集体土地或划拨国有土地应当按下列程序办理有关手续：

（一）建设单位持有权批准建设项目部门的批准文件或计划任务书等，向市规划部门申请定点，由规划部门发出《建设用地准备工作通知书》及用地范围图，核发建设用地规划许可证；

（二）建设单位持有权批准建设项目部门的批准文件或计划任务书等，向市、县土地管理部门申请当年建设用地计划指标，并

向市计划部门登记备案；

（三）土地管理部门在接到《建设用地准备工作通知书》及用地范围图后，会同有关部门进行调查，拟定补偿、安置方案；

（四）需要撤销村民小组的，由市土地管理部门出具户口冻结单，市公安部门办理冻结手续；

（五）土地管理部门会同有关部门与建设单位签订征地协议书、安置协议书，按规定向建设单位核收征地费。征地费应当包括土地补偿费、青苗和附着物补偿费、安置补偿费或委托安置劳力费等。划拨国有土地的建设单位应当与有关部门办理拆迁补偿安置手续；

（六）建设单位按规定向土地管理等有关部门缴纳税费；

（七）土地管理部门对用地范围图、征拨用地补偿协议等审查核定后，按规定的审批权限报市、县人民政府或由市人民政府转报省人民政府批准；

（八）土地管理部门颁发《建设用地许可证》，测绘《土地使用权图》，办理土地使用权变更等手续；

（九）建设单位必须严格按照批准的土地用途、范围、数量、规划要求进行施工。自建设项目竣工之日起的三十日内，建设单位应当报请土地管理部门会同有关部门进行验收，符合批准用地规定的，市、县人民政府发给《国有土地使用证》。

第十条 征用农村集体所有土地应当按规定标准支付土地补偿费、青苗和附着物补偿费、安置补偿费等，建设单位支付的各项补偿费和安置费，除应当属于个人的青苗和附着物补偿费付给本人外，其余费用由区、县人民政府与有关乡（镇）村商定处理，主要用于兴办乡（镇）村企业，进行农田基本建设，发展多种经营，安置剩余劳动力就业和不能就业人员的生活补助，任何单位和个人不得移作他用或占用，由审计部门负责监督。

第十一条 被征地单位的耕地被征用后造成的多余劳动力，符合政策规定的农业户口可以转为非农业户口。

被征地单位的耕地全部被征用或征地后农业人口人均耕地不足零点一亩的村民小组，经市、县人民政府审核后报省人民政府批准，被征地单位原有的农业户口可以转为非农业户口，剩余的少量土地交给市、县土地管理部门作为国有土地管理。

第十二条 耕地被征用后的多余劳动力的安置，应当实行谁用

地谁安置、谁受益谁负担的原则：

（一）多余劳动力原则上由建设单位安置；

（二）有条件接受安置劳动力的企业，由建设单位委托安置劳动力并一次性支付委托安置劳力费；

（三）应当安置的劳动力可以自谋职业，经本人提出申请，乡（镇）人民政府审核后，与建设单位签订协议，在办理公证手续后，由建设单位一次性发给自谋职业费，建设单位以后不再重新安置；

（四）少量应当安置的劳动力，经市、县人民政府批准，由乡（镇）企业安置。被安置人员应当享受城镇集体企业职工待遇，并按规定为其交纳养老金、待业基金；

（五）因城市基础设施建设和公益事业建设用地，必须安置的劳动力，经市人民政府批准作为指令性计划下达劳动力安置指标，各单位必须进行安置。

第十三条 符合保养条件不能就业的人员，经办理公证手续后，保养费由建设单位一次性支付给保养人员。

第十四条 耕地被依法征用后，农业税应当相应核减。

被征地单位利用集中统一管理的征地补偿费兴办的乡（镇）村企业或第三产业安置剩余劳动力就业，有关部门可以视具体情况，给予有关政策优惠。

第十五条 市人民政府可以对城市规划区和经济技术开发区内的农村集体土地实行预征，提前实施规划利用控制。

对预征的土地实行统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理。

市土地管理部门应当与被征地单位签订预征土地补偿协议，并按现行补偿标准确定土地补偿费。其耕地部分由土地管理部门向被征地单位预付不低于土地补偿费百分之二十的费用。在建设需要使用时，按本条例第九条规定办理用地手续。

被预征后的土地，在未办理用地手续前，应当继续按现状使用和耕种，不得自行进行建设，不得任意改变用途，不得抛荒，农业税不予减免。

第十六条 建设单位需临时用地，应当向市、县土地和规划管理部门提出申请，经批准后，与原土地使用单位签订临时用地协议，并按规定给予补偿。

临时使用土地的期限不得超过两年，在临时用地上不得建设

源需要全本请访问 www.ertongbook

永久性建筑物,不得堵塞和损坏农田水系配套设施。期满后由建设单位恢复原状。

建设单位临时用地,应当向市、县土地管理部门缴纳临时用地管理费。

第十七条摇建设单位临时使用耕地,应当与土地管理部门签订土地复垦合同,同时缴纳土地复垦保证金,复垦完成后,由土地管理部门按合同要求组织验收。验收合格者,退还保证金;不合格者,责令其限期达标,并按规定标准逐年缴纳土地荒芜费。

第三章摇乡(镇)村建设用地

第十八条摇乡(镇)村建设用地包括乡(镇)村企业建设用地、乡村公共设施、公益事业建设用地和农村居民住宅建设及农村个人非农业建设用地。

第十九条摇乡(镇)企业建设用地必须持区、县以上人民政府有关部门批准的建设项目设计任务书或其他批准文件,向区、县土地管理部门提出申请,由市、县人民政府按照规定的审批权限批准。

市规划主城区内的乡(镇)村企业(包括农村集体经济组织和其他经济组织共同举办的联营企业)建设需使用集体土地的,可以按本《条例》第二章的规定办理征地手续。

乡(镇)村公共设施、公益事业建设用地经乡(镇)人民政府审核,向区、县土地管理部门提出申请,报市、县人民政府批准。

农村集体经济组织与其他经济组织共同举办的联营企业需使用集体土地的,应当按照本条第一款规定申请批准。经批准使用的集体土地使用权可以由农村集体经济组织作为联营条件或作价入股。

集体所有土地使用权作价入股应当经过评估,并报区、县土地管理部门批准。集体所有土地作价入股的股份不得转让。

农村私营企业需使用集体所有土地,参照乡(镇)村企业建设用地规定办理。

第二十条摇农村居民住宅建设必须按乡(镇)村建设规划进行,合理布局,相应集中,严格控制占用耕地。

符合下列条件之一的农户、非农户,可以向所在的村(组)申请宅基地:

（一）统一规划建设的居民新村（或居民点）需重新安排宅基地的；

（二）原有宅基地面积低于规定标准的；

（三）居住拥挤，确需分居的；

（四）经批准回原籍落户定居的人员，确需安排宅基地的。

出租房屋的，不得再申请宅基地；出卖房屋的，应当将宅基地退还集体，注销宅基地使用证书；买卖房屋的农户符合申请宅基地条件的，经乡（镇）人民政府批准，换发宅基地使用证书。

迁居、拆除房屋后腾出的宅基地，退还集体，统一安排使用，注销宅基地使用证书。

第二十一条 农村居民住宅建设用地办理程序：

（一）户主向农村集体经济组织或村民委员会提出申请，经乡（镇）人民政府审核，区、县土地管理部门审查，报区、县人民政府批准；使用原有宅基地和非耕地的，由乡（镇）人民政府批准，宅基地标准按《江苏省实施〈土地管理法〉办法》规定办理；

（二）经批准的宅基地，申请人按规定标准缴清税费后，由土地管理部门颁发《建设用地许可证》；

（三）住宅建设竣工后，乡（镇）土地管理部门核查实际用地，符合批准的范围、面积、用途的，由区、县人民政府颁发《集体土地建设用地使用证》。

第二十二条 农村居民原宅基地面积超过《江苏省实施〈土地管理法〉办法》规定标准的部分，在改建住房时，应当由乡（镇）村集体经济组织收回统一安排使用。

第二十三条 农村承包经营户、个体工商户和个人合伙从事非农业生产经营活动，应当充分利用原有场地，需要使用集体所有土地进行非农业建设的，按本条例第二十一条规定办理用地手续。经批准使用的土地不得转让、出租、作价入股，不得改变土地用途。

第二十四条 除农村居民住宅建设用地外，乡（镇）村企业、经济组织和个人使用集体所有土地进行非农业建设的，均应当给被用地单位以适当补偿，并妥善安置农民的生产和生活。

第四章 划拨土地使用权

第二十五条 划拨土地使用权是指土地使用者经县级以上人民

政府依法批准,在缴纳补偿、安置等费用后取得的土地使用权,或者依法无偿取得的土地使用权。

第二十六条 下列建设用地的土地使用权,确属必需的,由县级以上人民政府批准划拨:

(一)国家机关用地和军事用地;

(二)城市基础设施和公益事业用地;

(三)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;

(四)法律、行政法规规定的其他用地。

第二十七条 通过划拨方式取得的土地使用权转让、出租、抵押,应当按下列规定办理:

(一)划拨土地使用权转让,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并向市、县土地管理部门缴纳土地使用权出让金。有批准权的人民政府按照国务院规定,决定不办理土地使用权出让手续的,转让方应当将转让房地产所获收益中的土地收益上缴市、县土地管理部门;

(二)以营利为目的,房屋所有权人将在划拨土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴市、县土地管理部门;

(三)设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中向市、县土地管理部门缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。

前款规定所缴纳的土地使用权出让金、土地收益,由市、县土地管理部门统一上交同级财政。

第二十八条 土地使用者抵押划拨土地使用权,应当向土地管理部门申请《土地使用权抵押许可证》,并与市、县土地管理部门签订附有下列条件的土地使用权出让合同:

(一)当处分划拨土地使用权时,本出让合同生效;

(二)处分抵押物的价款先支付土地使用权出让金,再偿还债务。

土地使用权价格应当由具有资质的评估机构评估,报土地管理部门确认。

第二十九条 划拨土地使用权的转让应当向市、县土地管理部门办理土地变更登记。

第五章摇法 律 责 任

第三十条摇未经批准或骗取批准而非法占用土地的,按《江苏省实施〈土地管理法〉办法》第三十九条、第四十条规定处罚。

第三十一条摇无权批准、超越审批权限非法批准征用、使用土地的,按《江苏省实施〈土地管理法〉办法》第四十一条规定处罚。

非法转让土地的,没收非法所得,限期拆除或没收在土地上新建的建筑物及其他设施,并可以对当事人处以非法所得百分之五十以下的罚款。

第三十二条摇在国家建设征用土地过程中有关当事人拒不执行征地、房屋拆迁、补偿安置协议,影响国家建设,造成经济损失的,可以视情节轻重处以五百元至二千元的罚款。

第三十三条摇建设单位临时使用耕地,超过土地复垦合同规定期限两年以上仍未完成复垦任务的,由土地管理部门没收复垦保证金。

依法应予收回的土地和临时使用土地期满不归还的,由土地管理部门依法收回,并处以每平方米十五元以下的罚款。

第三十四条摇擅自移动或毁损土地权属界桩的,责令其恢复,承担补测费和界桩费,并处以补测费的二倍罚款。

第三十五条摇本条例规定的行政处罚、限期拆除或者没收在非法占用土地上的建筑物和其他设施,除依法可以由乡(镇)人民政府决定执行的外,由区、县人民政府土地管理部门作出决定。

第三十六条摇当事人对行政处罚决定不服的,可以在收到处罚决定通知书之日起十五日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。对复议决定不服的,可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第三十七条摇拒绝、妨碍土地管理工作人员执行公务的,依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》有关规定处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十八条摇土地管理人员违反本条例规定,玩忽职守,滥用职

权，营私舞弊的，视情节轻重，给予行政处分 构成犯罪的，由司法机关处理。

第六章摇附摇摇则

第三十九条摇城镇国有土地使用权出让、转让管理规定另行制定。

征用农村集体土地各项补偿费和劳动力安置费标准，由市人民政府另行制定。

第四十条摇本条例自公布之日起施行。