

摇中华人民共和国法典 法律出版社法规出版中心编
摇 原北京 法律出版社

摇 I 援中...摇 II 援...摇 III 援...典 原中国摇 IV 援...园... 怨

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (9501) 第 001 号

摇©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(五层) 邮编 100073
电子邮件 转岳增曾警警警 电话 转原远城城城近
网址 转曾曾曾曾警警警 摇摇摇摇传真 转园京城城城圆

法规出版中心 转北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(园四六) 电子邮
件 转普岳 遥普别警报县老槽摇 贼露源岳 泽建报县电
读者热线 转园原琼城远圆瑶远琼城远瑶摇传真 转园原琼城远圆

书号：陽昇苑景參原景源原景原藏師·猿園·貴元

宁夏回族自治区土地管理条例

(1984年10月15日自治区第八届人大常委会第十六次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护和开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,改善生态环境,促进社会经济的可持续发展,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》等法律、法规,结合自治区实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于自治区行政区域内土地的规划、保护、开发、利用的管理和监督。

第三条 各级人民政府必须贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策,实行土地用途管制制度,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地进行特殊保护。

第四条 自治区人民政府土地行政主管部门统一负责全区土地的管理和监督工作。

行署、设区的市(以下简称市)、县和不设区的市(以下简称县)、市辖区人民政府土地行政主管部门,按照本条例的规定,负责本行政区域内的土地管理和监督工作。

乡(镇)人民政府,负责本行政区域内土地管理的有关工作。

土地行政主管部门在履行监督检查职责时,公安、监察、银行等部门应当依法予以配合。

第二章 土地所有权和使用权

第五条 单位和个人可以依法取得国有土地使用权和农民集体所有的土地使用权。依法取得的土地使用权,可以依法流转。

国有土地使用权可以依法通过出让、划拨、转让等方式取得，依法取得的土地使用权可以依法转让、入股、联营、出租和抵押。

经依法批准取得的农民集体所有的建设用地使用权和依法通过承包取得的农用地的承包经营权，在不改变用途和农民集体所有的前提下，可以依法转让、转包、互换、继承、出租，也可以入股和联营。但入股和联营的建设用地不得从事房地产开发经营。承包农业开发的土地可以依法抵押。农民集体所有的土地使用权转让给本集体经济组织以外单位或者个人的，必须依法办理征用、使用手续。

第六条 自治区依法实行土地登记发证制度。经依法登记的土地所有权、使用权、承包经营权和他项权利受法律保护。

农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门申请，由市、县人民政府登记，核发《集体土地所有证》，确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门申请，由市、县人民政府登记，核发《集体土地使用证》，确认建设用地使用权。

单位（包括移民开发区）和个人依法使用的国有土地，由土地使用者向土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门申请，由市、县人民政府登记，核发《国有土地使用证》，确认使用权；其中，中央驻宁单位和自治区直属单位使用的国有土地，以及单位和个人使用的跨地区、市行政区域的国有土地，由土地使用者向自治区人民政府土地行政主管部门申请，由自治区人民政府登记，核发《国有土地使用证》，确认使用权。未确定使用权的国有土地，由土地所在市、县人民政府土地行政主管部门登记造册，负责保护管理。

设乡（镇）的市辖区人民政府，可以对本行政区域内的国有土地和农民集体所有的土地登记发证。

林地、草原的所有权或者使用权，水面、滩涂的养殖使用权，农民的土地承包经营权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》、《中华人民共和国渔业法》等法律、法规的规定登记发证。

土地他项权利由相应的土地登记机关进行登记，核发《土地他项权利证明书》。

第七条 有下列情形之一的,土地所有者、使用者和他项权利者,应当在土地所有权、使用权和他项权利改变之日起三十日内持土地证书和有关文件向原登记机关申请,办理变更登记手续,更换或者更改土地证书:

(一)因征用、调整农民集体所有的土地,土地所有权改变的;

(二)因出让、转让、继承、分割、企业改制或者破产、兼并等改变土地使用权的;

(三)因买卖、转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的;

(四)因土地使用权抵押人不履行债务,导致抵押权实现而引起土地使用权转移的;

(五)因国家征用土地,农村集体经济组织全部成员转为城镇居民而剩余的集体所有的土地和农民的宅基地转为国有土地,或者因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的农民集体所有的土地转为国有土地的;

(六)依法改变土地用途的;

(七)依法改变土地他项权利的;

(八)土地所有者、使用者和土地他项权利者更改名称、地址的;

(九)依法改变其他土地登记内容的。

第八条 土地使用权出让合同约定的使用期限届满而土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的,土地使用权收回、土地灭失以及出租、抵押等土地他项权利终止的,土地所有者、使用者和他项权利者应当在土地使用权收回、终止或者土地灭失之日起十五日内到原登记机关办理注销登记。

第九条 有下列情形之一的,由有关人民政府土地行政主管部门拟定收回方案,报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权:

(一)为公共利益需要使用土地的;

(二)为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的;

(三)土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;

(四)经批准用地后,建设项目撤销或者部分撤销的;

(五)因单位撤销、迁移或者缩小规模,停止或者部分停止使用划拨的国有土地的;

(六)依法取得使用权的土地,闲置、荒芜超过法定期限的;

(七)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的;

(八)其他情形依法应当收回的。

依照前款第(一)、(二)项的规定收回国有土地使用权的,应当按照土地使用权取得的方式、确定的标准及有关规定,对土地使用权人给予补偿。

第十条 有下列情形之一的,农村集体经济组织应当报经原批准用地的人民政府批准,可以收回农民集体所有的土地使用权:

(一)为乡(镇)村公共设施和公益事业建设,需要使用土地的;

(二)经批准的建设用地,未经原批准机关同意连续二年没有建设而闲置土地的;

(三)不按批准用途使用土地的;

(四)因建新房、迁居等原因腾出宅基地的;

(五)因撤销、迁移等原因而停止使用土地的;

(六)其他情形依法应当收回的。

依照前款第(一)项的规定收回农民集体所有的土地的,对土地使用权人应当给予适当补偿。

第十一条 土地所有权和使用权争议,由争议双方当事人协商解决。协商内容需要登记的,当事人应当向有土地登记权的机关申请登记。协商不成的,可以由村民委员会、乡(镇)人民政府或者县级以上人民政府土地行政主管部门进行调解;调解达成协议的,制作土地权属争议调解书,可作为土地登记的依据;调解不成的,由人民政府处理并下达处理决定,也可以经县级(含县、不设区的市、市辖区,下同)以上人民政府委托,由同级土地行政主管部门下达处理决定。

个人之间、个人与单位之间的争议,由乡(镇)人民政府或者县级以上人民政府处理;单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;跨行政区域的争议,由争议双方共同的上一级人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地

利用现状,但耕地播种期间发生的土地所有权、使用权争议,人民政府可以指定单位或者个人耕种。

第三章 土地利用总体规划

第十二条 各级人民政府应当组织同级土地行政主管部门和其他有关部门编制本行政区域内的土地利用总体规划,作为土地用途管制和审批建设用地的依据;其中,乡(镇)土地利用总体规划由县级人民政府组织同级土地行政主管部门和乡(镇)人民政府编制。

第十三条 城市总体规划、村庄和集镇规划,应当与土地利用总体规划相衔接,城市总体规划、村庄和集镇规划中的建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内,城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市、村庄和集镇规划。

第十四条 县级、乡(镇)和国有农场土地利用总体规划应当划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区和禁止开垦区等土地利用区,确定土地利用区范围、面积,制定分区管制规则,明确土地用途和使用条件;其中,乡(镇)和国有农场土地利用总体规划应当根据土地使用条件,确定每一块土地的用途。

第十五条 土地利用总体规划按照以下权限批准:

(一)自治区土地利用总体规划报国务院批准。

(二)银川市土地利用总体规划,经自治区人民政府审查同意后,报国务院批准;其他市和地区土地利用总体规划,报自治区人民政府批准。

(三)县级、乡(镇)土地利用总体规划,由上一级人民政府审查同意后,报自治区人民政府批准。

第十六条 依法批准的土地利用总体规划,各级人民政府应当公布,接受群众监督。

任何单位和个人必须按照土地利用总体规划确定的用途使用土地,不得擅自改变土地用途。

第十七条 土地利用总体规划一经批准必须执行;但是,符合下列情形之一的,经原批准机关批准可以修改:

(一)根据国民经济和社会发展的需要必须修改的；

(二)经国务院和自治区人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地需要改变的；

(三)上级土地利用总体规划依法修改后需要对下级土地利用总体规划作出相应修改的；

(四)由于不可抗力等因素需要改变的。

第十八条摇各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量控制。

国家、自治区重点建设项目和农垦系统使用土地，实行年度用地计划指标单列，由自治区人民政府土地行政主管部门统一安排。

土地利用年度计划一经批准下达必须执行。没有农用地转用计划指标或者超过农用地转用计划指标的，不得批准新增建设用地。

节约的农用地转用计划指标，经上一级人民政府土地行政主管部门和自治区人民政府土地行政主管部门核准，可以结转下一年度继续使用。

没有完成耕地开垦、整理计划指标的，核减下一年度的农用地转用计划指标。

第十九条摇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，向同级人民代表大会报告。

第二十条摇自治区依法建立土地调查制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门制订土地调查方案，经本级人民政府批准，并组织实施。土地所有者、使用者和有关部门应当配合调查，并提供有关资料。

第二十一条摇自治区依法实行土地等级评定制度和土地价格评估制度。

市、县人民政府土地行政主管部门应当会同同级物价等有关部门制订土地定级估价方案，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准，由市、县人民政府土地行政主管部门委托具有法定资质的土地评估机构评定土地等级和评估城镇基准地价。评定的土地等级和评估的城镇基准地价经本级人民政府审核，自治区人民政府土地、物价等行政主管部门组织评审，报上一级人民政府批准，并向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况,土地等级和城镇基准地价应当定期调整,并报原批准机关批准。

第二十二条摇自治区依法建立土地统计制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门应当依法进行土地统计,定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料,不得虚报、瞒报、拒报、迟报。

第二十三条摇县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据国家有关规定,建立土地管理信息系统,逐步采用现代科学技术手段对土地利用状况进行动态监测,并定期向本级人民政府和上一级人民政府土地行政主管部门报告。

第四章摇耕 地 保 护

第二十四条摇各级人民政府应当将耕地保护工作作为政府领导任期目标责任制的重要内容,由上一级人民政府监督实施。

第二十五条摇自治区依法实行基本农田保护制度,对基本农田划定保护区域,进行特殊保护。

基本农田保护区由市、县人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门,依据自治区人民政府下达的基本农田保护指标和县级土地利用总体规划,以乡(镇)为单位组织划定。

基本农田依法划定后,未经国务院批准,任何单位和个人不得改变或者占用。

第二十六条摇自治区依法实行耕地占补制度。非农业建设经批准占用耕地的,按照“占多少,垦多少”的原则,由占地单位与县级以上人民政府土地行政主管部门签订补充耕地协议书,负责开垦或者通过土地整理、复垦补充与所占耕地的数量和质量相当的耕地。没有条件开垦或者开垦的耕地经验收不符合要求的,应当按照自治区规定的标准缴纳耕地开垦费,国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施建设用地可以按照耕地开垦费标准的下限缴纳。收缴的耕地开垦费专款用于开垦新的耕地。

耕地开垦费由自治区人民政府土地行政主管部门统一征收,全额上交自治区财政,纳入专项资金管理。根据市、县占用耕地数量和按项目编制的年度耕地开垦计划以及耕地开垦费收缴情况,由自治区人民政府土地、农业、财政行政主管部门审核,按项目核

拨有关市、县使用。

第二十七条 禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上挖砂、采石、采矿、取土、建房或者建造其他建筑物、构筑物。

禁止在基本农田保护区内挖塘养鱼和发展林果业 ;但是 ,发展枸杞、桑园、花木等特色经济作物的除外。

第二十八条 禁止任何单位和个人闲置、撂荒耕地。已经批准的非农业建设占用耕地 ,一年内不用而又可以耕种收获的 ,应当暂借给原耕种该幅耕地的集体经济组织或者个人继续耕种 ,也可以由用地单位组织耕种 ;一年以上未动工建设而闲置未用的 ,由县级以上人民政府土地行政主管部门征收土地闲置费并限期开发利用 ;未经原批准机关同意 ,连续二年未利用的 ,经原批准机关批准 ,无偿收回用地单位的土地使用权 ;该幅土地属农民集体所有未经征用的耕地 ,应当由原农村集体经济组织恢复耕种。

机关、企事业农场停办或者无力经营连续二年撂荒耕地的 ,由市、县人民政府土地行政主管部门报经本级政府批准 ,收回土地使用权。

承包经营耕地的单位或个人弃耕撂荒一年的 ,由发包单位责令限期耕种 ;连续弃耕撂荒二年的 ,发包单位应当终止承包合同 ,收回发包的耕地。

第二十九条 鼓励单位和个人在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下 ,经依法批准 ,开发土地开垦区内的荒地、荒山、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产(以下简称从事农业开发)。从事农业开发 ,必须进行科学论证和评估。禁止毁坏森林、优质草场、野生中药材基地、水产资源基地开垦耕地。

禁止在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内开垦土地。禁止围河(湖)造田和侵占河流滩地。

对坡耕地和破坏生态环境而开垦的土地应当有计划有步骤地退耕还林、还草。

第三十条 县以上人民政府应当根据土地利用总体规划、占用耕地情况及生态保护情况 ,编制耕地开垦计划和退耕还林、还草计划 ,经自治区人民政府批准后 ,由县以上人民政府统一组织实施。

新开垦的耕地 ,由组织开垦的人民政府的同级土地行政主管

部门根据自治区制定的耕地质量标准进行验收。

第三十一条 摇使用未确定使用权的国有荒地、荒山、荒滩从事农业开发的,应当按照以下规定办理:

(一) 开发者向拟开发地的市、县人民政府土地行政主管部门提出书面申请,并附有关材料。

(二) 土地行政主管部门根据土地利用计划,在划定的可开垦区域内,确定土地开发的位置、数量、用途、供地方式后报有批准权的人民政府批准。

(三) 农业开发用地经批准后,由市、县人民政府土地行政主管部门与开发者签订土地承包开发经营合同或者有偿使用合同,核发农业开发用地许可证;其中,超过二百公顷以及外商投资企业进行农业开发的,由自治区人民政府土地行政主管部门与开发者签订土地承包开发经营合同或者有偿使用合同,核发农业开发用地许可证。

(四) 开发者按照土地承包开发经营合同或者有偿使用合同的约定开发土地后,土地行政主管部门对开发用地进行验收,核发《国有土地使用证》。

农业开发用地中的非农业建设用地,应当按照建设用地的审批程序和权限另行报批。

第三十二条 摇使用未确定使用权的农民集体所有的荒地、荒山、荒滩从事农业开发的,开发者应当向拟开发地的农村集体经济组织或者村民委员会申请。开发者属本集体经济组织的,经农村集体经济组织或者村民委员会同意;开发者属本集体经济组织以外的单位或者个人的,经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,乡(镇)人民政府审核,报县级人民政府土地行政主管部门,按照本条例第三十三条规定的审批权限报批。农业开发用地经批准后,由农村集体经济组织或者村民委员会与开发者签订承包合同。

第三十三条 摇使用未确定使用权的国有、农民集体所有的荒地、荒山、荒滩从事农业开发的,按以下权限审批:

(一) 一次性开发三十公顷以下的,由县人民政府批准;

(二) 一次性开发超过三十公顷不足六十公顷的,由市人民政府或者行署批准;

(三) 一次性开发六十公顷以上不足六百公顷的,由自治区人

民政府批准；

(四)一次性开发六百公顷以上的,报国务院批准。

设乡(镇)的市辖区人民政府可以按照前款第(一)项的规定批准农业开发用地。

本条所称一次性开发,是指用于同一个项目、在同一宗土地上进行进行的开垦。

农业开发用地的批准文件,应当报上一级人民政府土地行政主管部门和自治区人民政府土地行政主管部门备案。

第三十四条摇依法批准的农业开发用地,可以确定给开发单位或者个人长期使用。土地使用期限一般为三十年,用于植树造林的为五十年,利用流动、半流动沙地植树种草的可以延长到七十年。

第三十五条摇自治区鼓励土地整理。各级人民政府应当采取措施,按照土地利用总体规划组织改造中、低产田,整治闲散地和废弃地。

县级、乡(镇)人民政府应当依照土地利用总体规划,组织农村集体经济组织或者村民委员会制订土地整理方案,并付诸实施。土地整理方案应当报上一级人民政府土地行政主管部门和自治区人民政府土地行政主管部门备案。

土地整理新增耕地面积百分之六十可以折抵建设占用耕地的补充指标。

第三十六条摇在生产建设过程中,因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏,能够复垦的,用地单位和个人应当按照国家和自治区有关规定负责复垦;没有能力复垦或者经验收没有达到规定要求的,应当根据破坏土地的面积和破坏程度,由县级以上人民政府土地行政主管部门按照自治区规定的标准征收土地复垦费,并组织复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

单位或者个人在生产建设中对其他单位使用的土地造成破坏的,除负责土地复垦外,还应当向遭受损失的单位支付土地损失补偿费。

第三十七条摇县级以上人民政府应当设立耕地开垦专项资金,作为地方财政基金预算收入,不得平衡财政预算,专项用于土地开垦、整理和复垦。

耕地开垦专项资金由耕地开垦费、新增建设用地的土地有偿

使用费的地方留成部分、新菜地开发建设基金、土地复垦费、土地闲置费等资金组成。具体管理使用办法由自治区人民政府有关部门制定。

第五章 摇建设用地管理

第三十八条摇建设占用土地,应当依法申请使用土地利用总体规划确定的城市、村庄和集镇建设用地区范围内的土地。能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确实无法在城市和村庄、集镇建设用地区范围内安排,项目选址无法避开农用地的,可以在城市和村庄、集镇建设用地区范围外单独选址。

建设占用土地,应当符合城市规划和村庄、集镇规划;涉及农用地转为建设用地的,应当符合土地利用总体规划,并依法办理农用地转用审批手续;占用农民集体所有的土地的,除兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地外,还应当依法办理土地征用、使用审批手续。

第三十九条摇建设单位用地应当向土地行政主管部门申请,不得直接与被征地单位协商征地和议定征地费用标准。

建设单位用地不得先用后征;但是,影响工期的单体控制性工程用地,经有批准权的人民政府同意,可以先行占地施工。

第四十条摇建设征用土地,由县级以上人民政府土地行政主管部门组织实施统一征地,具体办法按照自治区人民政府的规定执行。

第四十一条摇建设项目使用国有土地,征用农民集体所有的土地,应当按照以下程序办理:

(一)建设项目可行性研究阶段,建设用地单位应当向建设项目批准机关的同级人民政府土地行政主管部门提出建设项目用地预审申请,土地行政主管部门应当根据土地利用总体规划、土地利用年度计划指标、土地供应政策和用地定额标准,对建设用地有关事项进行审查,出具建设项目用地预审报告书;可行性研究报告报批时,必须附具土地行政主管部门的建设项目用地预审报告书。

(二)建设项目可行性研究报告经批准后,建设用地单位应当

持建设项目的有关批准文件和材料向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请。

(三)土地行政主管部门对建设项目用地进行审查,确定用地位置,核定用地面积,决定供地方式,编制建设项目用地呈报说明书,并按规定拟订有关方案。利用原有国有建设用地或者未利用地的,拟订供地方案;利用国有农用地的,拟订农用地转用方案、耕地补充方案和供地方案;征用农民集体所有的农用地的,拟订农用地转用方案、耕地补充方案、征用土地方案和供地方案;征用农民集体所有的建设用地或者未利用地的,拟订征地方案和供地方案。经本级人民政府审核同意后,上报有建设用地批准权的人民政府批准。

(四)建设项目用地经批准后,由县级以上人民政府土地行政主管部门实施统一征地,向建设单位颁发建设项目用地批准书。有偿使用国有土地的,由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订土地有偿使用合同,依法办理土地登记;划拨使用国有土地的,建设项目竣工后一个月内,建设用地单位应当向土地行政主管部门申报,土地行政主管部门对建设项目实际用地面积和权属界址进行核查,核发国有土地划拨决定书,并依法办理土地登记。

前款第(二)项所指批准文件和材料包括:建设用地申请书,建设单位有关资质证明,建设项目可行性研究报告批复、初步设计等批准文件,勘测定界图、总平面布置图,土地行政主管部门出具的建设项目预审报告书,占用耕地的补充耕地方案。占用城市规划区内土地、地质灾害易发区内土地、林地以及涉及环境保护、消防安全等的,应当有相关行政主管部门出具的许可证或者书面审查意见。

第四十二条 征用土地方案经依法批准后,按照以下程序组织实施:

(一)负责统一征地的人民政府应当将征地批准机关、批准文号、征用土地用途、范围、面积、征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等,在被征用土地所在地的乡(镇)、村予以公告;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,持土地权属证书到公告指定的地点办理征地补偿登记。

(二)实施征地的人民政府土地行政主管部门组织核实拟征土地的权属、面积、类别、产量产值、地上附着物等情况,并根据批

准的征地方案拟订征地补偿安置方案。

(三)土地行政主管部门将征地补偿安置方案公告,听取被征土地的农村集体经济组织和农民的意见。

(四)征地补偿安置方案经同级人民政府批准后,由土地行政主管部门实施征地有关事宜。

征用土地的各项费用应当自征地补偿安置方案批准之日起三个月内全额支付。

第四十三条摇国务院批准的建设项目占用土地,自治区人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目占用土地,银川市城市建设用地范围内建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,报国务院批准。

前款规定以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由自治区人民政府批准。

第四十四条摇征用土地审批权限:

(一)征用基本农田保护区以外耕地三十五公顷以下,其他土地七十公顷以下的,由自治区人民政府审批,并报国务院备案。

(二)征用基本农田保护区内耕地的,征用基本农田保护区以外耕地超过三十五公顷、其他土地超过七十公顷的,报国务院批准。

第四十五条摇建设项目占用国有未利用地的,由自治区人民政府批准;但是,国家重点建设项目、军事设施和跨省、自治区的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地报国务院批准。

第四十六条摇征用土地的,用地单位应当按照以下项目和标准支付费用:

(一)土地补偿费:征用耕地按照该地被征用前三年平均年产值的六至十倍补偿;征用菜地、园地、苗圃、精养鱼塘,按照当地耕地前三年平均年产值的八至十倍补偿;征用林地、人工草地、粗养鱼塘,按照当地耕地前三年平均年产值的六至八倍补偿;征用苇地、轮歇地、垦荒五年以内耕地,按照当地耕地前三年平均年产值的四至六倍补偿;征用天然草地、空闲地、撂荒地、湖泊,按照当地耕地前三年平均年产值的二至三倍补偿;征用未利用地,按照当地耕地前三年平均年产值一至二倍补偿;征用宅基地、打谷场,按照邻近耕地的补偿标准补偿。国家和自治区重点建设项目按照上述标准的下限补偿。

(二)安置补助费:征用耕地(含菜地、园地、苗圃、精养鱼塘),其安置补助费按照需要安置的农业人口计算。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用单位平均每人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,为该耕地被征用前三年平均年产值的六倍。但是,每公顷被征用耕地的安置补助费,最高不得超过该耕地被征用前三年平均年产值的十五倍;征用其他农用地和农民集体所有的建设用地,每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为当地耕地前三年平均年产值的二至四倍。但是,每公顷的安置补助费,最高不得超过当地耕地前三年平均年产值的十倍;征用未利用地的,不支付安置补助费。

(三)青苗补偿费:一般作物(含人工种草、补播改良种草)按照当地耕地前三年平均年产值补偿;多年生作物按照当地耕地前三年平均年产值的二至三倍补偿;没有耕作种植的不予补偿。

(四)地面附着物补偿:具体标准由自治区人民政府土地行政主管部门会同物价等有关部门根据当地实际情况制定。大中型建设项目的具体补偿标准由自治区人民政府制定。

依照前款规定支付的土地补偿费和安置补助费仍不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,经自治区人民政府批准,可以增加安置补助费。但是,土地补偿费和安置补助费的总和不得超过当地耕地被征用前三年平均年产值的三十倍。

自土地行政主管部门向被征地单位发出征地公告后,被征地单位或者个人在拟征用土地上抢种的树木、农作物,抢建的建筑物、构筑物以及废弃设施,一律不予补偿。

征用城市郊区和工矿区菜地,用地单位应当按照规定缴纳新菜地开发建设基金。

按照本条规定支付补偿、安置等费用后,被征地单位和个人不得提出额外要求,阻挠建设施工。

第四十七条 征用地单位支付的土地补偿费、安置补助费和集体所有附着物补偿费归被征地单位所有,设专户存入银行,由被征地单位提出安置方案和用款计划。被征用土地属乡(镇)农民集体所有的,经乡(镇)人民代表大会决定后使用;被征用土地属村民集体所有的,由村民会议或者村民代表大会决定,并报乡(镇)人民政府审批后使用。

前款所列费用只能用作发展生产、多余劳动力的安置和不能就业人员的生活补助,不得侵占、挪用和私分。

被征地的农村集体经济组织应当将征用土地的补偿费的收支情况向本集体经济组织的成员公布,并抄送乡(镇)人民政府和有关部门,接受监督。

第四十八条 被征地单位需要安置的人员由农村集体经济组织安置的,安置补助费由农村集体经济组织管理和使用;由其他单位安置的,安置补助费支付给安置单位;不需要统一安置的,安置补助费可以发给被安置人员或者征得被安置人员同意,用于被安置人员的保险费用。安置补助费发给被安置人员的,须经本人申请,村民委员会审核,乡(镇)人民政府批准,签订自谋职业协议书并进行公证后,由集体经济组织一次性发给。

第四十九条 下列建设用地,可以以划拨方式取得:

- (一)国家机关用地和军事用地;
- (二)城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三)国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地;
- (四)法律、行政法规规定的其他用地。

以划拨方式取得国有土地使用权的具体范围,依据国家制定的《划拨用地项目目录》确定。

第五十条 建设单位使用国有土地除国家规定并经依法批准以划拨方式取得的之外,应当以有偿使用方式取得。国有土地有偿使用方式包括:

- (一)国有土地使用权出让;
- (二)国有土地使用权租赁;
- (三)国有土地使用权作价出资或者入股;
- (四)法律、法规规定的其他国有土地有偿使用方式。

第五十一条 原有国有建设用地土地使用权出让、划拨、租赁和以划拨方式取得的土地使用权进行转让(以下简称划拨土地使用权转让)的,按照以下权限审批:县人民政府一公顷以下;银川市、市人民政府六公顷以下;行署、其他市人民政府四公顷以下;超过行署、市人民政府批准权限的,中央驻宁单位和自治区直属单位的划拨土地使用权转让的,由自治区人民政府批准。

土地使用权出让、租赁和划拨土地使用权转让,经依法批准应当缴纳土地使用权出让金或者土地租金的,由市、县人民政府土地

行政主管部门与受让者或承租者签订出让、租赁合同。

第五十二条摇使用国有土地的单位或者个人在划拨土地内翻建、改建、扩建建筑物、构筑物的,应当报市、县人民政府土地行政主管部门审核,由市、县人民政府批准,办理土地有偿使用手续或者保留划拨方式。

不符合土地利用总体规划确定的土地用途的建筑物、构筑物,不得批准翻建、改建、扩建。

第五十三条摇以招标、拍卖方式出让土地使用权的底价、协议方式出让土地使用权的价格,以及土地使用权租赁价格,由市、县人民政府土地行政主管部门根据基准地价,结合拟出让、租赁地块的条件,出让、租赁年限和土地供需情况等因素确定。

以出让方式取得土地使用权转让的,划拨土地使用权转让、出租、抵押、作价出资或者入股的,应当经具有资质的土地估价机构进行地价评估。地价评估结果由有土地登记权的人民政府同级土地行政主管部门确认;其中,国有企业因破产、兼并、合并、分立、清算或者企业改制等涉及划拨土地使用权处置的,应当按照企业隶属关系报县级以上人民政府土地行政主管部门,办理土地评估结果确认和土地使用权处置方案的审批手续。上市公司的土地评估结果和土地使用权处置方案报自治区以上人民政府土地行政主管部门确认和审批。

未经价格评估、确认的土地使用权不得出让、转让、出租、抵押、入股。

第五十四条摇划拨土地使用权转让、出租、抵押,除国家另有规定的,应当实行有偿使用。具体管理办法由自治区人民政府制定。

第五十五条摇以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位,按照国务院和自治区规定的标准和办法,在规定的期限内,缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后,方可办理土地登记手续,领取土地证书。

新增建设用地的土地有偿使用费,百分之三十上缴中央财政,百分之七十留给地方财政。留给地方财政的土地有偿使用费全额上缴自治区财政,纳入专项资金管理。按照本条例第二十六条使用耕地开垦费的规定核拨,专款用于耕地开发、土地整理、复垦。

第五十六条摇建设单位使用国有土地的,应当按照土地使用