

常用法律法规完全自助丛书



土地管理 常用法律法规手册

全国人大常委会法制工作委员会 审定



中国民主法制出版社

常用法律法规完全自助丛书

土地管理常用法律法规手册

全国人大常委会法制工作委员会 审定

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地管理常用法律法规手册/全国人大常委会法制工作委员会审定. —北京:中国民主法制出版社, 2004

(常用法律法规完全自助丛书)

ISBN 7-80078-886-5

I. 土… II. 全… III. 土地管理法-法规-汇编-中国
IV. D922. 309

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 055650 号

书名/土地管理常用法律法规手册

TUDIGUANLI CHANGYONG

FALÜ FAGUI SHOUCÉ

作者/全国人大常委会法制工作委员会 审定

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100054)

电话/63056983 63292534(发行部)

传真/63056975 63056983

经销/新华书店

开本/36 开 787 毫米×1092 毫米

印张/15 字数/464 千字

版本/2004 年 8 月第 1 版 2004 年 8 月第 1 次印刷

印刷/唐山新苑印务有限公司

书号/ISBN 7-80078-886-5/D·775

定价/25.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

编辑说明

为了加强土地管理,合理地保护和开发土地资源,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,我国就土地管理发布了一系列法律法规及规范性文件。为便于各级土地管理机关、各类企事业单位及广大公民了解这些具体规定,我们汇编了本书。本书由全国人大常委会法制工作委员会审定。

本书根据土地管理的内容共分为综合规定、土地所有权和使用权、土地利用规范、耕地保护、建设用地、土地管理与监督、土地违法行为查处等七类。本书内容丰富全面、编排科学合理、资料准确权威,是各级土地管理部门及工作人员、各类企事业单位、广大公民了解和掌握土地管理法律法规的常备工具书。

2004年8月

目 录

一、综合规定

中华人民共和国土地管理法 (1998.8.29)	1
中华人民共和国城市房地产管理法 (1994.7.5)	21
中华人民共和国农村土地承包法 (2002.8.29)	33
中华人民共和国草原法(2002.12.28)	44
中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998.12.27)	58
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地 管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施 条例》若干问题的意见(1999.9.17)	70
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法 (2003.12.1)	74
国土资源听证规定(2004.1.9)	80

二、土地所有权和使用权

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例(1990.5.19)	88
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土 地的通知(1999.5.6)	95



国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发 有关问题的通知(2004.3.22)	99
划拨土地使用权管理暂行办法 (1992.2.24)	101
土地登记规则(1995.12.28)	107
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定 (1998.2.17)	121
最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但 未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问 题的答复(1998.8.17)	127
规范国有土地租赁若干意见(1999.7.27)	128
国土资源部关于建立土地有形市场促进土地使用 权规范交易的通知(2000.1.6)	131
国土资源部、国家工商行政管理局关于发布《国 有土地使用权出让合同》示范文本的通知 (2000.10.31)	141
关于依法保护国有农场土地合法权益的意见 (2001.2.2)	152
关于依法加快集体土地所有权登记发证工作的通知 (2001.11.9)	156
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定 (2002.5.9)	160
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)	166
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	172

三、土地利用规划

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法 (1992.12.4)	176
建设用地计划管理办法(1996.9.18)	179

土地利用总体规划编制审批规定 (1997.10.28)	183
省级土地利用总体规划审查办法 (1998.12.19)	191
土地利用年度计划管理办法(1999.3.2)	194
国土资源部关于土地利用总体规划审批和实施管理工作若干问题的通知(1999.8.10)	196
土地利用规划实施管理工作若干意见 (2000.5.9)	200
国土资源部关于开展县级土地利用总体规划修编试点工作的通知(2002.6.17)	205
国土资源部关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知(2003.2.18)	209
全国土地开发整理规划(2001—2010年)(2003.3.7) ..	211
国土资源部关于印发《省级土地开发整理规划审批暂行办法》的通知(2003.4.10)	245

四、耕地保护

中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (1987.4.1)	249
土地复垦规定(1988.11.8)	251
基本农田保护条例(1998.12.27)	256
中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知(1997.5.18)	262
中共中央办公厅、国务院办公厅关于继续冻结非农业建设项目占用耕地的通知 (1998.3.29)	270
国务院办公厅关于进一步做好治理开发农村“四荒”资源工作的通知(1999.12.21)	271

国务院办公厅关于尽快恢复撂荒耕地生产的紧急通知(2004.3.30)	277
国土资源部关于土地开发整理工作有关问题的通知(1999.10.18)	279
基本农田保护区调整划定工作验收办法(2000.4.14)	283
农业部关于进一步加强基本农田保护工作的通知(2000.6.21)	287
土地开发整理项目资金管理暂行办法(2000.10.10)	290
国家投资土地开发整理项目管理暂行办法(2000.11.7)	294
国土资源部关于加强耕地保护促进经济发展若干政策措施的通知(2000.12.27)	302
国土资源部关于进一步加强和改进耕地占补平衡工作的通知(2001.11.28)	306
国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知(2003.8.21)	310
土地开发整理若干意见(2003.10.14)	313
国土资源部关于进一步采取措施落实严格保护耕地制度的通知(2003.11.17)	320

五、建设用地

国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知(2003.7.30)	328
建设用地计划管理办法(1996.9.18)	331
国土资源部关于建立建设用地信息发布制度的通知(1998.12.7)	335
建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)	342

闲置土地处理办法(1999.4.28)	348
新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法 (1999.8.4)	351
报国务院批准的建设用地审查办法 (1999.10.22)	355
国土资源部关于建设用地备案制度有关问题的通知 (2000.5.15)	359
建设项目用地预审管理办法 (2001.7.25)	361
征用土地公告办法(2001.10.22)	363
国土资源部、国家经贸委、水利部关于水利 水电工程建设用地有关问题的通知 (2001.11.2)	366
国土资源部报国务院批准的土地开发用地审查 办法(2001.12.14)	373
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批 工作有关问题的通知(2002.8.1)	376
国土资源部关于切实加强加油站用地管理的通知 (2002.8.1)	379
财政部、国土资源部关于调整新增建设用地土地 有偿使用费征收等别的通知(2002.12.20)	382
国土资源部关于报国务院批准的土地开发用地审 查报批工作有关问题的通知(2003.1.3)	405
国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作 有关问题的通知(2003.9.4)	408

六、土地管理与监督

大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置 条例(1991.2.15)	412
---	-----

国务院关于加强国有土地资产管理的通知	
(2001.4.30)	417
自然保护区土地管理办法(1995.7.24)	421
土地监察暂行规定(1995.6.12)	426
国土资源部关于修改土地证书的通知	
(1998.9.3)	433
国土资源部关于加强征地管理工作的通知	
(1999.12.24)	444
国土资源部关于印发试行《土地分类》的通知	
(2001.8.21)	447
国土资源部关于征用土地公告办法	
(2002.1.1)	464
国土资源部关于印发《土地资产管理“十五”	
规划纲要》的通知(2002.4.2)	467
国土资源部关于改革土地估价人员和机构监督	
管理方式的通知(2002.8.15)	472
土地证书印制管理办法(2002.11.19)	474
土地登记资料公开查询办法	
(2002.12.4)	475

七、土地违法行为查处

土地违法案件查处办法(1995.12.18)	479
国土资源部关于查处土地违法行为如何适用	
《土地管理法》有关问题的通知	
(1999.4.7)	487
国土资源部关于加强土地违法案件查处工作的	
通知(1999.5.7)	488
关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法	
(2000.3.2)	490

最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件 具体应用法律若干问题的解释 (2000.6.19)	496
国土资源部关于认真学习和贯彻《关于违反土地 管理规定行为行政处分暂行办法》和《关于审 理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问 题的解释》的通知(2000.7.7)	499
国土资源执法监察错案责任追究制度 (2000.12.29)	503
国土资源行政复议规定(2001.7.27)	505
关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干 问题的处理意见(2003.10.13)	522

一、综合规定

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 1998年8月29日中华人民共和国主席令第八号公布 自1999年1月1日起施行)

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、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实

行征用。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 城市市区的土地属于国家所有。

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

第九条 国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条 农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条 依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须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,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须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,并报乡(镇)人民政府批准。

第十六条 土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

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。

第三章 土地利用总体规划

第十七条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求,组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标,耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划,应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条 土地利用总体规划按照下列原则编制:

- (一)严格保护基本农田,控制非农业建设占用农用地;
- (二)提高土地利用率;
- (三)统筹安排各类、各区域用地;
- (四)保护和改善生态环境,保障土地的可持续利用;
- (五)占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区,明确土地用途。

乡(镇)土地利用总体规划应当划分土地利用区,根据土地使用条件,确定每一块土地的用途,并予以公告。

第二十一条 土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划,报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划,经省、自治区人民政府审查同意后,报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划,逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准;其中,乡(镇)土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准,必须严格执行。

第二十二条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准,充分利用现有建设用地,不占或者尽量少占农用地。

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规划、村庄和集镇规划。

第二十三条 江河、湖泊综合治理和开发利用规划,应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内,土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划,符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第二十四条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理,实行建设用地总量控制。

土地利用年度计划,根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同,一经审批下达,必须严格执行。

第二十五条 省、自治区、直辖市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。

第二十六条 经批准的土地利用总体规划的修改,须经