

---

# 土地管理法 城市房地产管理法 及其 关联法规

---

法律出版社

关联法规精选

法律出版社法规中心/编

---

# 土地管理法 城市房地产管理法 及其 关联法规

---

李瑞超/编写

法律出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

土地管理法、城市房地产管理法及其关联法规/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2002. 9  
(关联法规精选 8 元系列⑤)

ISBN 7-5036-3924-5

I. 地… II. 法… III. ①土地管理法—汇编—中国  
②房地产业—法规—汇编—中国 IV. ①D922.309  
②922.181.9

## 中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 073509 号

©法律出版社·中国

责任编辑/柯 恒

封面设计/王际勇

出版/法律出版社  
总发行/中国法律图书公司  
印刷/北京朝阳北苑印刷厂

编辑/法规出版中心  
经销/新华书店  
责任印制/李 跃

开本/850×1168 1/32  
版本/2002 年 10 月第 1 版

印张/3.5 字数/88 千  
印次/2002 年 10 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-88414121

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-88414115

法规出版中心/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)

电子邮件/law@lawpress.com.cn

rpc8841@sina.com

读者热线/010-88414136 88414113

传真/010-88414115

中国法律图书公司/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)

传真/010-88414897 88414899

销售热线/010-88415157

网址/www.Chinalaw-book.com

010-88414896

书号:ISBN 7-5036-3924-5/D·3641

全套 8 册,总定价:64.00 元 本册定价:8.00 元

(希望能在读者热线中,听到您的声音)

## 丛书编辑说明

法治日渐,法律体系益见繁杂。然法治之发展,绝不限于法律体系的发展,更重要的是一般社会公民,能与法治同步前进。

法律出版社,以法治中国为追求,以法律出版为平台,以满足读者需求为己任,以法学理论和实务部门的专家学者组成的法规中心为专业依托,立足于法律体系之实际关联,精诚推出此“关联法规精选”系列丛书。与同类出版物相比,“关联法规精选”具有以下特点:

**专家编法规**——法律出版社,立足独有的深厚学术资源,邀请各法律部门的专家学者组成法规中心主持“关联法规精选”;此专家学者,深谙法律体系之内在关联,专业引导,自是与众不同。

**特色在关联**——全书以关联为核心分成三个部分:

导读部分立足编选的实际过程,以主体法为核心,重在阐明收录法规之间的内在关联;

法规内容分成主体法和关联法规两个层次,立体呈现法规全貌,主体法还加注了条旨,以概括法条大意;

附录部分有选择地提供其他相关法律法规(包括司法解释和其他规范性文件)的目录,同时精心辑录参考书目,兼收学术著作与应用读物,以方便读者的深入了解与学习。

此番架构,力图在全面与精简之间求得平衡,以确保丛书的权威性与实用性。

**低价求普及**——法治之法,虽出于政府之广厦,然终需深入公民心中;为求法律之广为人知、普及社会,“关联法规精选”,在保证书籍质量的同时,努力降低成本,以同类图书的最低价提供给广大读者,首批推出5元与8元两个系列。

法律出版社法规中心

2002年8月

# 目 录

## 土地管理法

|         |       |
|---------|-------|
| 导读····· | ( 3 ) |
|---------|-------|

### 主体法

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| 中华人民共和国土地管理法<br>(1998年8月29日修订)····· | ( 5 ) |
|-------------------------------------|-------|

### 关联法规

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| 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<br>(1990年5月19日)····· | ( 24 ) |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例<br>(1998年12月27日)·····         | ( 31 ) |
| 基本农田保护条例<br>(1998年12月27日)·····                 | ( 42 ) |
| 闲置土地处置办法<br>(1999年4月28日)·····                  | ( 48 ) |

### 附录

|               |        |
|---------------|--------|
| 相关法律法规目录····· | ( 51 ) |
| 参考书目·····     | ( 52 ) |

## 城市房地产管理法

|         |        |
|---------|--------|
| 导读····· | ( 55 ) |
|---------|--------|

### 主体法

|                 |  |
|-----------------|--|
| 中华人民共和国城市房地产管理法 |  |
|-----------------|--|

|                        |        |
|------------------------|--------|
| (1994 年 7 月 5 日) ..... | ( 57 ) |
|------------------------|--------|

**关联法规**

城市私有房屋管理条例

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| (1983 年 12 月 17 日) ..... | ( 70 ) |
|--------------------------|--------|

中华人民共和国契税暂行条例

|                        |        |
|------------------------|--------|
| (1997 年 7 月 7 日) ..... | ( 75 ) |
|------------------------|--------|

城市房地产开发经营管理条例

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| (1998 年 7 月 20 日) ..... | ( 78 ) |
|-------------------------|--------|

城市房屋拆迁管理条例

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| (2001 年 6 月 13 日) ..... | ( 85 ) |
|-------------------------|--------|

住房公积金管理条例

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| (2002 年 3 月 24 日) ..... | ( 91 ) |
|-------------------------|--------|

**附录**

|                |       |
|----------------|-------|
| 相关法律法规目录 ..... | (100) |
|----------------|-------|

|            |       |
|------------|-------|
| 参考书目 ..... | (101) |
|------------|-------|

# 土地管理法



## 导 读

现行的《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)是我国关于土地管理的基本立法。该法在 1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第 16 次会议上通过,其后于 1988 年和 1998 年两度修正,新法于 1999 年 1 月 1 日开始施行。该法的立法目的是为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展。该法确立了土地有偿使用制度、保护耕地制度、土地用途管制制度等,还分别对土地的所有权和使用权、土地利用总体规划、耕地保护、建设用地问题等方面的具体内容作了规定。目前,我国土地市场日益活跃,从而盘活了大量国有资产,刺激了房地产的迅猛发展,极大地促进了市场经济的发展。土地作为人类生存、生活的基本要素,必须合理利用,土地的不合理或者破坏性使用会对社会生产、人类生活造成灾难性的打击。因此,对土地使用进行规范化的管理,意义重大。

《土地管理法》作为土地管理的基本法律,多为框架式和原则性的规定,为了便于实际操作,需要其他一些配套法规对之进行细化。《土地管理法实施条例》是与《土地管理法》直接相关的行政法规,它明确了许多法律术语的含义和各项制度的具体内容。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》则是土地使用权制度具体运用方面的规定,该条例在土地使用权的出让、转让、出租和抵押,土地使用权的终止,划拨土地使用权等方面作了细致的规定,很好地落实了《土地管理法》的具体制度,在改革城镇国有土地使用制度,合理开发、利用、经营土地,加强土地管理,促进城市建设和经济发展方面发挥了很好的作用。

《基本农田保护条例》是《土地管理法》关于国家实行基本农田保护制度的落实,该条例规定了基本农田保护区的保护方针,明确了基本农田保护区的划定、管理、保护、监督管理和法律责任等内容,使基本农田的保护有了更加清晰的法律依据。

《土地管理法》要求珍惜土地,合理利用土地,禁止闲置土地,《闲置土地处理办法》是这一原则的具体体现。该办法以依法处理和充分利用闲置土地,切实保护耕地为宗旨,具体规定了闲置土地的认定、闲置土地处置方案、闲置土地的收回和利用以及权属变更等内容,在防止土地闲置,充分利用土地方面作用显著。

# 主体法

## 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8号公布 自1999年1月1日起施行)

### 目 录

|     |            |
|-----|------------|
| 第一章 | 总 则        |
| 第二章 | 土地的所有权和使用权 |
| 第三章 | 土地利用总体规划   |
| 第四章 | 耕地保护       |
| 第五章 | 建设用地       |
| 第六章 | 监督检查       |
| 第七章 | 法律责任       |
| 第八章 | 附 则        |

### 第一章 总 则

**第一条 【立法目的】**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 【所有制形式】**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 【基本国策】**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 【土地用途】**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 【主管部门】**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 【守法义务、检举控告权】**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 【奖励】**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 【所有权归属】**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 【国有土地使用权】**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 【集体所有土地经营、管理】**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 【土地登记】**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 【变更登记】**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 【登记保护】**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 【承包经营(一)】**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 【承包经营(二)】**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 【争议解决】**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 【规划要求、期限】**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 【规划权限】**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 【编制原则】**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 【土地用途】**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 【分级审批】**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 【建设用地规模】**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 【综合治理】**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 【计划管理】**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 【计划执行情况报告】**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 【修改规划】**经批准的土地利用总体规划的修改,须经原批准机关批准;未经批准,不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地,需要改变土地利用总体规划的,根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。

经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地,需要改变土地利用总体规划的,属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的,根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

**第二十七条 【土地调查】**国家建立土地调查制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查,并提供有关资料。

**第二十八条 【土地等级评定】**县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准,评定土地等级。

**第二十九条 【土地统计】**国家建立土地统计制度。

县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案,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。

土地行政主管部门和统计部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

**第三十条 【动态监测】**国家建立全国土地管理信息系统,对土地利用状况进行动态监测。

## 第四章 耕地保护

**第三十一条 【耕地补偿制度】**国家保护耕地,严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的,按照“占多少,垦多少”的原则,由占用耕地的单位负责开垦与所占用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不符合要求的,应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划,监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地,并进行验收。

**第三十二条 【耕地耕作层】**县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

**第三十三条 【耕地总量减少】**省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划,采取措施,确保本