

土地估价相关 法律法规政策汇编

TUDI GUJIA XIANGGUAN FALUFAGUI ZHENGCE HUIBIAN

国土资源部土地利用管理司
中国土地估价师协会 编

地质出版社

土地估价相关法律法规政策汇编

国土资源部土地利用管理司 编
中国土地估价师协会

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价相关法律法规政策汇编 / 国土资源部土地利用管理司, 中国土地估价师协会编. —北京: 地质出版社, 2007.7
ISBN 978-7-116-05423-3

I. 土… II. ①国…②中… III. 土地法 - 汇编 - 中国
IV. D922.309

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 114376 号

责任编辑: 何 蔓
责任校对: 郑淑艳
出版发行: 地质出版社
社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083
咨询电话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82324580 (编辑部)
网 址: <http://www.gph.com.cn>
电子邮箱: zhs@gph.com.cn
传 真: (010) 82310759
印 刷: 北京朝阳区小红门印刷厂
开 本: 787mm × 1092mm 1/16
印 张: 37.75
字 数: 900 千字
版 次: 2007 年 7 月北京第 1 版 · 第 1 次印刷
定 价: 49.00 元
书 号: ISBN 978-7-116-05423-3

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

前 言

随着我国经济社会的快速发展和法制建设的不断加强，国家进一步加大了依法保护、管理和合理利用土地的工作力度，运用土地政策参与宏观调控已成为我国政府实施产业布局和结构调整、把握市场运行动态的重要手段。近年来，国家陆续出台了不少涉及土地估价方面的新的法律法规和政策，相应修政或废止了一些旧的规定。为方便广大土地管理工作者和相关人士及时了解最新、最全的土地估价相关法律法规及政策，国土资源部土地利用管理司和中国土地估价师协会联合编辑了《土地估价相关法律法规政策汇编》。

本书汇集了与我国土地估价相关的法律、法规和政策性文件 130 个，包括最新土地管理法律法规、相关法律法规、中共中央和国务院出台的规范性文件及部门规章和规范性文件、最高人民法院司法解释和最高人民检察院规定等内容。可作为土地政策研究与教学、土地管理、地价管理、土地估价等方面人员在工作中的实用工具书或参考教材，亦可供正在学习土地管理及土地估价知识的相关人士、备考土地估价师资格的考生进行学习，以及土地估价师开展继续教育之用。

编者

二〇〇七年七月

目 次

土地管理法律法规

中华人民共和国土地管理法	(3)
中华人民共和国城市房地产管理法	(12)
中华人民共和国物权法	(18)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(35)
中华人民共和国基本农田保护条例	(41)
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	(44)
土地复垦规定	(48)
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	(50)

相关法律法规

中华人民共和国宪法 (节录)	(59)
中华人民共和国宪法修正案 (节录)	(59)
中华人民共和国刑法修正案 (节录)	(60)
中华人民共和国民法通则 (节录)	(62)
中华人民共和国城市规划法	(64)
中华人民共和国农村土地承包法	(68)
中华人民共和国森林法	(74)
中华人民共和国草原法	(79)
中华人民共和国证券法	(86)
中华人民共和国公司法	(103)
中华人民共和国合伙企业法	(124)
中华人民共和国招标投标法	(133)
中华人民共和国担保法	(139)
中华人民共和国企业所得税法	(146)
中华人民共和国行政许可法	(151)
中华人民共和国行政处罚法	(159)
中华人民共和国行政复议法	(165)
中华人民共和国行政诉讼法	(170)
中华人民共和国国家赔偿法	(177)
中华人民共和国反不正当竞争法	(181)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(184)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(186)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(188)
中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例	(189)
中华人民共和国城市房屋拆迁管理条例	(193)

中华人民共和国公司登记管理条例	(196)
中华人民共和国合伙企业登记管理办法	(205)

中共中央、国务院规范性文件

中共中央、国务院关于进一步加强对土地管理切实保护耕地的通知 (中发〔1997〕11号)	(211)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于进一步严格控制党政机关办公楼等楼堂馆所 建设问题的通知(中办发〔2007〕11号)	(215)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(国发〔2004〕28号)	(218)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(国发〔2006〕31号)	(222)
国务院关于投资体制改革的决定(国发〔2004〕20号)	(224)
国务院关于开展第二次全国土地调查的通知(国发〔2006〕38号)	(231)
国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知(国发〔2007〕15号)	(233)
国务院关于进一步加快推进产能过剩行业结构调整的通知(国发〔2006〕11号)	(241)
国务院关于发布实施《促进产业结构调整暂行规定》的决定(国发〔2005〕40号)	(244)
国务院关于整顿和规范市场经济秩序的决定(国发〔2001〕11号)	(249)
国务院关于加强国有土地资产管理的通知(国发〔2001〕15号)	(253)
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 (国发〔2004〕8号)	(255)
国务院关于做好省级以下国土资源管理体制改革的有关问题的通知 (国发〔2004〕12号)	(256)
国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知 (国办发〔2006〕50号)	(258)
国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知 (国办发〔2006〕100号)	(260)
国务院办公厅转发发展改革委等部门关于加强固定资产投资调控、从严控制新开 工项目意见的通知(国办发〔2006〕44号)	(263)
国务院办公厅关于印发《省级政府耕地保护责任目标考核办法》的通知 (国办发〔2005〕52号)	(265)
国务院办公厅转发国资委关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知 (国办发〔2005〕60号)	(267)
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 (国办发〔1999〕39号)	(271)
国务院办公厅转发国务院清理整顿经济鉴证类社会中介机构领导小组关于经济鉴证类 社会中介机构与政府部门实行脱钩改制意见的通知(国办发〔2000〕51号)	(273)
国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知 (国办发〔2003〕101号)	(276)
国务院办公厅转发国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作意见的通知 (国办发〔2005〕32号)	(278)
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知 (国办发〔2006〕37号)	(281)
国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知 (国办发〔2005〕26号)	(284)

国务院办公厅转发商务部等部门关于促进国家级经济技术开发区进一步提高发展水平若干意见的通知（国办发〔2005〕15号）	（287）
--	-------

部门规章、规范性文件

闲置土地处置办法（国土资源部令第5号）	（293）
国土资源行政复议规定（国土资源部令第8号）	（295）
划拨用地目录（国土资源部令第9号）	（302）
征用土地公告办法（国土资源部令第10号）	（306）
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定（国土资源部令第11号）	（308）
土地登记资料公开查询办法（国土资源部令第14号）	（311）
土地权属争议调查处理办法（国土资源部令第17号）	（313）
协议出让国有土地使用权规定（国土资源部令第21号）	（316）
国土资源听证规定（国土资源部令第22号）	（318）
建设项目用地预审管理办法（国土资源部令第27号）	（322）
国土资源信访规定（国土资源部令第32号）	（324）
耕地占补平衡考核办法（国土资源部令第33号）	（329）
土地估价师资格考试管理办法（国土资源部令第35号）	（331）
土地利用年度计划管理办法（国土资源部令第37号）	（334）
城镇最低收入家庭廉租住房管理办法（建设部、财政部、民政部、国土资源部、国家税务总局令第120号）	（336）
土地登记规则（修正）（〔1995〕国土〔法〕字第184号）	（339）
关于发布实施《限制用地项目目录（2006年本）》和《禁止用地项目目录（2006年本）》的通知（国土资发〔2006〕296号）	（346）
关于发布《国有土地使用权出让合同》示范文本的通知（国土资发〔2000〕303号）	（347）
国土资源部、国家工商总局关于发布《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本（试行）的通知（国土资发〔2006〕83号）	（353）
关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号）	（360）
关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知（〔1995〕国土（籍）字第10号）	（361）
关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资发〔2001〕44号）	（362）
关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知（国土资厅发〔2001〕42号）	（364）
关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知（国土资发〔2002〕237号）	（371）
关于印发《土地估价师继续教育暂行规定》的通知（国土资发〔2001〕170号）	（372）
关于印发试行《土地分类》的通知（国土资发〔2001〕255号）	（374）
建设部、监察部、国土资源部关于制止违规集资合作建房的通知（建住房〔2006〕196号）	（377）
财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知（财综〔2006〕25号）	（378）

财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综〔2006〕48号）	（380）
财政部、国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》的通知（财建〔2001〕330号）	（392）
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定（财综字〔1999〕113号）	（394）
国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见（国土资发〔1999〕433号）	（395）
关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知（国土资发〔2006〕133号）	（398）
关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知（国土资发〔2006〕320号）	（401）
国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知（国土资发〔2007〕29号）	（405）
国土资源部等七部门《关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见》（国土资发〔2005〕196号）	（407）
国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知（国土资发〔2007〕78号）	（410）
劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作的通知（劳社部发〔2007〕14号）	（413）
关于开展设立基本农田保护示范区工作的通知（国土资发〔2005〕197号）	（415）
关于开展补充耕地数量质量实行按等级折算基础工作的通知（国土资发〔2005〕128号）	（419）
关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见（国土资发〔2005〕207号）	（423）
关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知（国土资发〔2004〕238号）	（426）
关于印发《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》的通知（国土资发〔2004〕237号）	（428）
印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知（国土资发〔2004〕234号）	（430）
关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标（试行）》的通知（国土资发〔2004〕232号）	（433）
经济适用住房管理办法（建住房〔2004〕77号）	（451）
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知（〔1997〕国土〔籍〕字第2号）	（455）
关于印发《规范国有土地租赁若干意见》的通知（国土资发〔1999〕222号）	（457）
关于建立土地有形市场促进土地使用权规范交易的通知（国土资发〔2000〕11号）	（459）
关于加强土地税收管理的通知（国税发〔2005〕111号）	（461）
确定土地所有权和使用权的若干规定（〔1995〕国土〔籍〕字第26号）	（463）
关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知（国土资发〔2005〕144号）	（468）
关于印发《查处土地违法行为立案标准》的通知（国土资发〔2005〕176号）	（475）
关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）	（477）

关于进一步完善和严格执行建设用地备案制度的通知 （国土资发〔2003〕400号）	(491)
关于建立土地市场动态监测制度的通知（国土资发〔2003〕429号）	(493)
关于印发《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）和《协议出让国有 土地使用权规范（试行）》的通知（国土资发〔2006〕114号）	(500)

最高人民法院、最高人民检察院 司法解释及规定

最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 （法释〔2005〕5号）	(545)
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 （法释〔2000〕14号）	(548)
最高人民法院关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行 若干问题的通知（法发〔2004〕5号）	(550)
最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关 问题的通知》的通知（法发〔2004〕11号）	(553)
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 （法释〔2003〕7号）	(554)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释 （法释〔2000〕44号）	(557)
最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复 （法释〔2003〕6号）	(567)
最高人民法院关于审理人民法院国家赔偿确认案件若干问题的规定（试行） （法释〔2004〕10号）	(568)
最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定 （法释〔2004〕16号）	(571)
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释 （法释〔2005〕6号）	(575)
最高人民法院关于审理破坏林地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释 （法释〔2005〕15号）	(578)
全国人民代表大会常务委员会关于《中华人民共和国刑法》第二百二十八条、 第三百四十二条、第四百一十条的解释	(580)
最高人民检察院、公安部关于经济犯罪案件追诉标准的规定	(581)
最高人民检察院关于人民检察院直接受理立案侦查案件立案标准的规定（试行）	(591)

土地管理法律法规

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》第一次修正 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 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)

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。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

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。严格控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 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 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 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 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 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 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 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，确保本行政区域内耕地总量不减少；耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地，并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，进行易地开垦。

第三十四条 国家实行基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上。

基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

第三十五条 各级人民政府应当采取措施，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。

第三十六条 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十七条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

承包经营耕地的单位或者个人连续二年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。

第三十八条 国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，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，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。

国家依法保护开发者的合法权益。

第三十九条 开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十一条 国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。

地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十二条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章 建设用地

第四十三条 任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，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的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征牧的原属于农民集体所有的土地。

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

本条第二款、第三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，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 征收下列土地的，由国务院批准：

- （一）基本农田；
- （二）基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；
- （三）其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。

征牧农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十六条 国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第四十七条 征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收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，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家规定缴纳新菜地开发建设基金。

依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，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土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

第四十八条 征地补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

第四十九条 被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条 地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条 建设项目可行性研究论证时，土地行政主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条 建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，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。

第五十五条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

自本法施行之日起，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，百分之七十留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发。

第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先