

(宣統元年)

規劃圖上房地產註冊文件記錄

海防事務局國土局地籍課
編輯

1、中华人民共和国土地管理法	1
2、中华人民共和国土地管理法实施条例	18
3、广东省土地管理实施办法	30
4、中华人民共和国城市规划法	42
5、广东省实施《中华人民共和国城市规划法》 办法	53
6、中华人民共和国城市房地产管理法	69
7、中华人民共和国测绘法	86
8、深圳经济特区土地使用权出让条例	96
9、深圳经济特区房地产登记条例	115
10、深圳经济特区房地产转让条例	134
11、深圳经济特区规划土地监察条例	148
12、深圳经济特区房屋租赁条例	163
13、深圳经济特区出租屋管理若干规定	178
14、城市房屋拆迁管理条例	185
15、关于处理深圳经济特区房地产权属 遗留问题的若干规定	195
16、关于搞活深圳市房地产市场的若干规定	202
17、城市房地产抵押管理办法	204
18、深圳市房地产管理若干规定	218
19、广东省经济特区抵押贷款管理规定	225
20、深圳经济特区土地使用费征收办法	234
21、关于调整深圳经济特区土地使用费征收 标准的通知	243
22、中华人民共和国行政处罚法	248

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

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,适应社会主义现代化建设的需要,特制定本法。

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。

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。

国家为了公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征用。

国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。土地使用权转让的具体办法,由国务院另行规

定。国家依法实行国有土地有偿使用制度。国有土地有偿使用的具体办法，由国务院另行规定。

第三条 各级人民政府必须贯彻执行十分珍惜和合理利用土地的方针，全面规划，加强管理，保护、开发土地资源，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第四条 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。

第五条 国务院土地管理部门主管全国土地的统一管理工作。

县级以上地方人民政府土地管理部门主管本行政区域内的土地的统一管理工作，机构设置由省、自治区、直辖市根据实际情况确定。

乡级人民政府负责本行政区域的土地管理工作。

第二章 土地的所有权和使用权

第六条 城市市区的土地属于全民所有即国家所有。

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

第七条 国有土地可以依法确定给全民所有制单位

或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。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。

第八条 集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，可以属于乡（镇）农民集体所有。

村农民集体所有的土地已经分别属于村内两个以上农业集体经济组织所有的，可以属于各该农业集体经济组织的农民集体所有。

第九条 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。

全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

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《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第十条 依法改变土地的所有权或者使用权的，必须办理土地权属变更登记手续，更换证书。

第十一条 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。

第十二条 集体所有的土地，全民所有制单位、集体所有制单位使用的国有土地，可以由集体或者个人承包经营，从事农、林、牧、渔业生产。

承包经营土地的集体或者个人，有保护和按照承包合同规定的用途合理利用土地的义务。

土地的承包经营权受法律保护。

第十三条 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。

全民所有制单位之间、集体所有制单位之间、全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地所有权和使用权争议，由县级以上人民政府处理。

个人之间、个人与全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地使用权争议，由乡级人民政府或者县级人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以在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以前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物。

第三章 土地的利用和保护

第十四条 国家建立土地调查统计制度。 县级

以上人民政府土地管理部门会同有关部门进行土地调查统计。

第十五条 各级人民政府编制土地利用总体规划，地方人民政府的土地利用总体规划经上级人民政府批准执行。

第十六条 城市规划和土地利用总体规划应当协调。在城市规划区内，土地利用应当符合城市规划。

在江河、湖泊的安全区，土地利用应当符合江河、湖泊综合利用。

第十七条 开发国有荒山、荒地、滩涂用于农、林、牧、渔业生产的，由县级以上人民政府批准，可以确定给开发单位使用。

第十八条 采矿、取土后能够复垦的土地，用地单位或者个人应当负责复垦，恢复利用。

第十九条 使用国有土地，有下列情形之一的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回用地单位的土地使用权；注销土地使用证：

- 一、用地单位已经撤销或者迁移的；
- 二、未经原批准机关同意，连续二年未使用的；
- 三、不按批准的用途使用的；
- 四、公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

第二十条 各级人民政府应当采取措施，保护

排地、维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防治土地沙化、盐渍化、水地流失，制止荒废、破坏耕地的行为。

国家建设和乡（镇）村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。

第四章 国家建设用地

第二十一条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地或者使用国有土地的，按照本章规定办理。

第二十二条 按照国家规定，列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的国家建设项目，经过批准，建设单位方可申请用地。

第二十三条 国家建设征用土地，建设单位必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

国家建设所征用土地，被征地单位应当服从国家

需要，不得阻挠。

第二十四条 国家建设所征用的集体所有的土地，所有权属于国家，用地单位只有使用权。

第二十五条 国家建设征用耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，由国务院批准。

征用省、自治区行政区域内的土地，由省、自治区人民政府批准；征用耕地三亩以下，其他土地十亩以下的，由县级人民政府批准；省辖市、自治州人民政府的批准权限，由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。

征用直辖市行政区域内的土地，由直辖市人民政府批准；直辖市的区人民政府和县人民政府的批准权限，由直辖市人民代表大会常务委员会决定。

第二十六条 一个建设项目需要使用土地，应当根据总体设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当分期征地，不得先征待用。铁路、公路和输油、输水等管线建设需要使用的土地，可以分段申请批准，办理征地手续。

第二十七条 国家建设征用土地，由用地单位支付土地补偿费。征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的三至六倍。征用其他土地的补偿标准，由省、自治区、直辖市参照征用耕地的补偿费标

准规定，

被征用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。

征用城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

第二十八条 国家建设征用土地，用地单位除支付补偿费外，还应当支付安置补助费。

征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征地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每亩年产值的二至三倍。但是，每亩被征用耕地的安置补助费，最高不得超过征用前三年平均年产值的十倍。征用其他土地的安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征用耕地的安置补助费标准规定。

第二十九条 依照本法第二十七条、第二十八条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，土地补偿和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的二十倍。

第三十条 国家建设征用土地的各项补偿费和安置补助费，除被征用土地上属于个人的附着物和青苗的补偿费付给本人外，由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助，不得移作他用，任何单位和个人不得占用。

第三十一条 因国家建设征用土地造成的多余劳动力，由县级以上地方人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位，通过发展农副业生产和举办乡（镇）村企业等途径，加以安置；安置不完的，可以安排符合条件的人员到用地单位或者其他集体所有制单位、全民所有制单位就业，并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。

被征地单位的上地被全部征用的，经省、自治区、直辖市人民政府审查批准，原有的农业户口可以转为非农业户口。原有的集体所有的财产和所得的补偿费、安置补助费，由县级以上地方人民政府与有关乡（镇）村商定处理，用于组织生产和不能就业人员的生活补助，不得私分。

第三十二条 大中型水利、水电工程建设征用土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第三十三条 工程项目施工，需要材料堆场、运输

通路和其他临时设施的，应当尽量在征用的土地范围内安排。确实需要另行增加临时用地的，由建设单位向批准工程项目用地的机关提出临时用地数量和期限的申请，经批准后，同农业集体经济组织签订临时用地协议，并按该土地前三年平均年产值逐年给予补偿。在临时使用的土地上不得修建永久性建筑物。使用期满，建设单位应当恢复土地的生产条件，及时归还。

架设地上线路、铺设地下管线、建设其他地下工程、进行地质勘探等需要临时使用土地的，由当地县级人民政府批准，并按照前款规定给予补偿。

建设单位的选择建设地址，需要对土地进行勘测的，应当征得当地县级人民政府同意；造成损失的，应当给予适当补偿。

第三十四条 国家建设使用国有荒山、荒地以及其他单位使用的国有土地的，按照国家建设征用土地的程序和批准权限经批准后划拨。使用国有荒山、荒地的，无偿划拨。使用其他单位使用的国有土地，原使用单位受到损失的，建设单位应当给予适当补偿；原使用单位需要搬迁的，建设单位应当负责搬迁。

第三十五条 城市集体所有制单位进行建设，需要使用土地的，按照本章规定办理。

第三十六条 全民所有制企业、城市集体所有制企

业同农业集体经济组织共同投资举办的联营企业、需要使用集体所有的土地的，必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请，按照国家建设征用土地的批准权限，经县以上人民政府批准；经批准使用的土地，可以按照国家建设征用土地的规定实行征用，也可以由农业集体经济组织按照协议将土地的使用权作为联营条件。

第五章 乡（镇）村建设用地

第三十七条 乡（镇）村建设应当按照合理布局、节约用地的原则制定规划，经县级人民政府批准执行。城市规划区内的乡（镇）村建设规划，经市人民政府批准执行。

农村居民住宅建设，乡（镇）村企业建设，乡（镇）村公共设施、公益事业建设等乡（镇）村建设，应当按照乡（镇）村建设规划进行。

第三十八条 农村居民建住宅，应当使用原有的宅基地和村内空闲地。使用耕地的，经乡人民政府审核后，报县级人民政府批准；使用原有的宅基地、村内空闲地和其他土地的，由乡级人民政府批准。

农村居民住宅使用土地，不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

出卖、出租住房后再申请宅基地的，不予批准。

第三十九条 乡(镇)村企业建设需要使用土地的，必须持县级以上地方人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府土地管理部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准。

乡(镇)村企业建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡(镇)村企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

乡(镇)村企业建设使用村农民集体所有的土地的，应当按照省、自治区、直辖市的规定，给被用地单位以适当补偿，并妥善安置农民的生产和生活。

第四十条 乡(镇)村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡级人民政府审核，向县级人民政府土地管理部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准。

第四十一条 城镇非农业户口居民建住宅，需要使用集体所有的土地的，必须经县级人民政府批准，其用地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准，并参照国家建设征用土地的标准支付补偿费和安置补助费。

第四十二条 地方各级人民政府可以制定乡（镇）村建设用地控制指标，报上一级人民政府批准执行。

第六章 法律责任

第四十三条 全民所有制单位、城市集体所有制单位未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，并处罚款；对非法占用单位的主管人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分。

超过批准的用地数量占用土地的，多占的土地按照非法占用土地处理。

第四十四条 乡（镇）村企业未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款。

超过批准的用地数量占用土地的，多占的土地按照非法占用土地处理。

第四十五条 农村居民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的房屋。

第四十六条 城镇非农业户口居民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用土地上新建的房屋。

国家工作人员利用职权，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的房屋，并由其所在单位或者上级机关给予行政处分。

第四十七条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，没收非法所得，限期拆除或者没收在买卖或者以其他形式非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，并可以对当事人处以罚款；对主管人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分。

第四十八条 无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，批准文件无效，对非法批准占用土地的单位主管人员或者个人由其所在单位或者上级机关给予行政处分；收受贿赂的，依照《刑法》有关规定追究刑事责任。非法批准占用的土地按照非法占用土地处理。

第四十九条 上级单位或者其他单位非法占用被征

地单位的补偿费和安置补助费的，责令退赔，可以并处罚款，对主管人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分；个人非法占用的，以贪污论处。

第五十条 依照本法第三十三条的规定临时使用土地，期满不归还的，依照本法第十九条的规定土地使用权被收回，拒不交出土地的，责令交还土地，并处罚款。

第五十一条 违反法律规定，在耕地上挖沙、采石、采矿等，严重毁坏种植条件的，或者因开发土地，造成土地沙化、盐渍化、水土流失的，责令限期治理，可以并处罚款。

第五十二条 本法规定的行政处罚由县级以上地方人民政府土地管理部门决定，本法第四十五条规定的行政处罚可以由乡级人民政府决定。当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定通知之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不履行的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

受到限期拆除新建建筑物和其他设施的处罚的单位和个人，必须立即停止施工。对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。拒绝、阻碍土地管理工作人员依法执行职务的，依照治安管理处罚条例的有关规定处罚。