

土地管理法 关联法规精选

焦点问题

★ 土地规划和利用

土地利用的年度计划
土地使用权的招标投标挂牌出让
与协议出让
土地租赁的规定
.....

★ 耕地保护

保护基本农田的问题
闲置土地的处理
.....

★ 征地补偿

征地补偿安置费用的确定
集体土地征用补偿安置协议范本
.....

相关法律法规，尽在本书

11





关联法规精选

土地管理法 关联法规精选

11



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地管理法关联法规精选/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2005.4
(关联法规精选)
ISBN 7-5036-5490-2

I. 土… II. 法… III. 土地管理法—汇编—中国
IV. D922.309

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 023522 号

法律出版社·中国

责任编辑/柯 恒

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/5.625 字数/160 千

版本/2005 年 5 月第 1 版

印次/2005 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010-63939792/9779

传真/010-63939777

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843 重庆分公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5490-2/D·5207

定价:8.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

“关联法规精选”丛书是一套小型实用法规汇编,着眼于为普通百姓和法律院校师生解决实际问题、学习相关课程时便利地查找相关法律依据。

丛书选取与日常生活和教学关系密切的常用法律法规,以之为核心,将与其相关联的法律法规分类汇编。丛书特点如下:

1. 各分册的主体核心法规都附加条旨,且将条旨标明于目录之中,读者通过目录即可快速领会核心法规涉及的法律问题;

2. 关联法规都是在某一方面对主体核心法规的深入和细化规定;丛书对于所收录的关联法规,采取分类编排,其与主体核心法规的关系一目了然,便于读者查找;

3. 丛书采用双栏排版,既便于查阅,也增加了容量,让读者得到实惠;

4. 各分册有选择地附加了“导读”或者“其他重要法规目录”,为读者提供进一步的指引。

我们衷心希望“关联法规精选”丛书能够成为广大读者生活学习中的法律自助工具。期待您的慧眼相识,欢迎您的宝贵建议。

法律出版社法规中心
2005年5月

导 读

土地管理是国家用以维护土地所有权、合理组织利用土地的一项行政管理活动,意义重大,需要依法进行,1986 年我国颁布了《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》),后于 1988 年、1998 年和 2004 年三次修改。该法以促进社会经济可持续发展为指导思想,加强土地利用总体规划管理,切实保障有限的土地资源的开发利用和社会经济的协调发展。该法规定了土地用途管制制度,将土地分为农用地、建设用地和未利用地,并强化耕地保护,实行占用耕地补偿制度和基本农田保护制度,禁止闲置、荒芜耕地,以保障土地资源合理的开发利用。该法总结和吸取了我国数十年来土地立法和执法的经验教训,为我国土地资源的可持续利用并进而促进社会主义市场经济的稳定、高效发展奠定了制度基础。

土 地 权 属

我国《宪法》和《土地管理法》规定了土地所有权和使用权的基本内容。而 2002 年颁布的《中华人民共和国农村土地承包法》则进一步完善了以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,并确立了土地承包经营权的保护和流转制度。同时,我国土地权属亦实行登记制度,《土地登记规则》对此进行了规范。此外,《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《规范国有土地租赁若干意见》、《土地权属争议调查处理办法》等规章各自从不同方面规定了与土地权属相关的问题。

土地规划与耕地保护

在土地管理法律关系中,为加强土地管理,合理利用土地资源,保证社会经济的可持续发展,我国实行了土地用途管制制度,即通过编制土地利用总体规划,划定土地用途区域,确定土地使用的限制条件,土地利用必须严格按照国家确定的用途实施。因此,土地总体规划是土地用途管制的依据和前提。国土资源部制定的《土地利用年度计划管理办法》和《土地利用规划实施管理工作若干意见》,使土地规划制度更具操作性。

我国人多地少,保护耕地关系到全国人民的根本利益,因而我国严格限制农用地转为建设用地,对耕地实行特殊保护,控制建设用地总量。国务院颁布的《基本农田保护条例》,强化了基本农田保护区制度;而《土地复垦规定》则明确了土地复垦工作的诸多规范性要求。此外,为了依法处理和充分利用闲置土地,国土资源部制定了《闲置土地处理办法》;同时,为了加强对占用耕地的补偿制度,国土资源部还提出了《土地开发整理若干意见》。

建设用地

我国关于建设用地制度的法律规定较为完备。在建设征用土地及建设用地的审批管制方面,有国务院的《关于国土资源部〈报国务院批准的建设用地审查办法〉的批复》、国土资源部的《建设用地审查报批管理办法》和《建设项目用地预审管理办法》等法规规章。在建设用地使用权的取得方式方面,针对划拨方式,原国家土地管理局制定了《划拨土地使用权管理暂行办法》,之后国土资源部又发布了《划拨用地目录》,进一步规范了划拨土地的种类;针对出让方式,国土资源部发布了《出让国有土地使用权审批管理暂行规定》,而国有土地出让中的两种具体方法,国土资源部颁布的《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规定》对之做了详细规定。

土 地 监 管

综上所述,我国的土地管理法律体系应该说是比较全面和规范的。因此,我国土地管理面临的不是无法可依的问题,而是多种利益主体角逐下产生的执法不严和违法不究的问题。为此,我国需要在土地管理方面切实强化相应的执法和监管工作。《土地监察暂行规定》和《土地违法案件查处办法》均是为了保证国家土地管理法律法规的实施以及对违法者实施法律制裁而制定的。

目 录

1 | 导 读

中华人民共和国土地管理法(2004 年 8 月 28 日第二次修正)

1 | 第一章 总则

1 | 第 一 条 【立法目的】

1 | 第 二 条 【所有制形式】

1 | 第 三 条 【基本国策】

2 | 第 四 条 【土地用途】

2 | 第 五 条 【主管部门】

2 | 第 六 条 【守法义务、检举控告权】

2 | 第 七 条 【奖励】

2 | 第二章 土地的所有权和使用权

2 | 第 八 条 【所有权归属】

2 | 第 九 条 【国有土地使用权】

2 | 第 十 条 【集体所有土地经营、管理】

2 | 第 十 一 条 【土地登记】

3 | 第 十 二 条 【变更登记】

3 | 第 十 三 条 【登记保护】

3 | 第 十 四 条 【承包经营(一)】

3 | 第 十 五 条 【承包经营(二)】

3 | 第 十 六 条 【争议解决】

4 | 第三章 土地利用总体规划

4 | 第 十 七 条 【规划要求、期限】

4 | 第 十 八 条 【规划权限】

- 4 第十九条 【编制原则】
4 第二十条 【土地用途】
4 第二十一条 【分级审批】
5 第二十二条 【建设用地规模】
5 第二十三条 【综合治理】
5 第二十四条 【计划管理】
5 第二十五条 【计划执行情况报告】
5 第二十六条 【修改规划】
5 第二十七条 【土地调查】
6 第二十八条 【土地等级评定】
6 第二十九条 【土地统计】
6 第三十条 【动态监测】

6 第四章 耕地保护

- 6 第三十一条 【耕地补偿制度】
6 第三十二条 【耕地耕作层】
6 第三十三条 【耕地总量减少】
7 第三十四条 【基本农田保护制度】
7 第三十五条 【改良土壤】
7 第三十六条 【非农业建设占用耕地】
7 第三十七条 【闲置、荒芜耕地】
7 第三十八条 【土地开发】
8 第三十九条 【开垦条件】
8 第四十条 【开垦土地使用权】
8 第四十一条 【土地整理】
8 第四十二条 【土地复垦】

8 第五章 建设用地

- 8 第四十三条 【用地申请】
8 第四十四条 【农用地转用审批】
9 第四十五条 【国务院特批】
9 第四十六条 【土地征用公告与实施】

9	第四十七条	【征地补偿】
10	第四十八条	【补偿安置方案公告】
10	第四十九条	【补偿费用收支情况公布】
10	第五十条	【兴办企业】
10	第五十一条	【大型工程征地】
10	第五十二条	【审查可行性报告】
10	第五十三条	【建设用地申请批准】
10	第五十四条	【使用权取得方式】
11	第五十五条	【土地有偿使用费】
11	第五十六条	【建设用途】
11	第五十七条	【临时用地】
11	第五十八条	【收回国有土地使用权】
12	第五十九条	【乡村建设用地规划及审批】
12	第六十条	【乡镇企业用地审批】
12	第六十一条	【公共设施公益事业建设用地审批】
12	第六十二条	【宅基地】
12	第六十三条	【使用权转移】
12	第六十四条	【禁止重建、扩建】
13	第六十五条	【收回集体土地使用权】
13	第六章 监督检查	
13	第六十六条	【检查机关】
13	第六十七条	【监督措施】
13	第六十八条	【出示检查证件】
13	第六十九条	【合作义务】
13	第七十条	【对国家工作人员的监督】
13	第七十一条	【案件移送】
14	第七十二条	【上级监督下级】
14	第七章 法律责任	
14	第七十三条	【非法转让土地、将农用地改为建设用地责任】
14	第七十四条	【非法占用耕地责任】

- 14 | 第七十五条 【拒绝复垦土地责任】
- 14 | 第七十六条 【非法占用土地责任】
- 15 | 第七十七条 【非法建住宅责任】
- 15 | 第七十八条 【非法批准责任】
- 15 | 第七十九条 【非法侵占征地费责任】
- 15 | 第八十条 【拒还土地责任】
- 15 | 第八十一条 【擅自转移土地使用权责任】
- 15 | 第八十二条 【不依法办理变更登记责任】
- 15 | 第八十三条 【不拆除责任】
- 16 | 第八十四条 【渎职】
- 16 | 第八章 附则
- 16 | 第八十五条 【三资企业】
- 16 | 第八十六条 【生效日期】

综 合

- 17 | 中华人民共和国刑法(节录)
(1997年3月14日)
- 17 | 中华人民共和国刑法修正案(二)
(2001年8月31日)
- 17 | 中华人民共和国土地管理法实施条例
(1998年12月27日)
- 26 | 国务院关于深化改革严格土地管理的决定
(2004年10月21日)
- 34 | 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年9月17日)

土地权属

- 37 | 中华人民共和国农村土地承包法
(2002年8月29日)

- 45 国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知
(2004 年 4 月 30 日)
- 48 土地登记规则
(1995 年 12 月 28 日)
- 58 确定土地所有权和使用权的若干规定
(1995 年 3 月 11 日)
- 66 规范国有土地租赁若干意见
(1999 年 7 月 27 日)
- 68 土地权属争议调查处理办法
(2003 年 1 月 3 日)
- 72 农村土地承包经营权流转管理办法
(2005 年 1 月 19 日)

土地规划

- 77 土地利用年度计划管理办法
(2004 年 11 月 1 日)
- 80 土地利用规划实施管理工作若干意见
(2000 年 5 月 9 日)

耕地保护

- 84 土地复垦规定
(1988 年 11 月 8 日)
- 87 基本农田保护条例
(1998 年 12 月 27 日)
- 92 闲置土地处理办法
(1999 年 4 月 28 日)
- 94 土地开发整理若干意见
(2003 年 10 月 14 日)

建设用地

- 101 国务院关于国土资源部《报国务院批准的建设用地审查办法》的批复
(1999年10月22日)
- 103 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年5月19日)
- 108 划拨土地使用权管理暂行办法
(1992年2月24日)
- 113 建设用地审查报批管理办法
(1999年3月2日)
- 117 建设项目用地预审管理办法
(2001年7月25日)
- 119 征用土地公告办法
(2001年10月22日)
- 121 划拨用地目录
(2001年10月22日)
- 126 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定
(2002年5月9日)
- 130 协议出让国有土地使用权规定
(2003年6月11日)

土地监管

- 134 土地监察暂行规定
(1995年6月12日)
- 138 土地违法案件查处办法
(1995年12月18日)

征地补偿

- 145 | 中华人民共和国宪法(节录)
(1982年12月4日)
- 145 | 中华人民共和国宪法修正案
(2004年3月14日)
- 145 | 关于切实做好征地补偿安置工作的通知
(2001年11月16日)
- 149 | 关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知
(2004年11月3日)
- 151 | 最高人民法院关于王翠兰等六人与庐山区十里乡黄土岭村
六组土地征用费分配纠纷一案的复函
(1994年12月30日)

合同范本

- 152 | 国有土地使用权出让合同
- 158 | 集体土地征用补偿安置协议
- 159 | 外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)
- 163 | 附录:其他重要法规文件目录

中华人民共和国土地管理法

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

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 【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