

地产管理法规汇编

李尚杰 主编

北京农业大学出版社

地产管理法规汇编

李尚杰 主编

北京农业大学出版社
一九九三年六月

(京) 第 164 号

图书在版编目(CIP)数据

地产管理法规汇编 / 李尚杰主编. —北京: 北京农业大学出版社, 1993.6

ISBN7-81002-511-2

- I. 地…
- II. 李…
- III. 房地产—法规—汇编
- IV. D922.181

地产管理法规汇编

李尚杰 主编

责任编辑 王朝阳 何德龙

北京农业大学出版社出版发行

飞达印刷厂印刷

新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 47 印张 1300 千字

1993 年 6 月第一版 1993 年 6 月第一次印刷

印数: 1-5000 平装定价: 45.00 元

精装定价: 55.00

前 言

为适应对外开放，加强地产管理的需要，国家土地管理局建设用地管理司与国家土地管理局南方地产咨询中心共同编辑了《地产管理法规汇编》，由北京农业大学出版社出版。该书汇集了一九九二年底以前国家和地方颁布的与地产管理有关的法律、法规、文件及技术资料，包括土地使用权出让和转让管理规定、外商投资企业用地管理规定，土地使用权出让合同及地价管理等内容。该书融政策性与实用性于一体，既是土地管理者、城建房产管理者、外资工作管理者和房地产开发经营者必备的工作手册，也是法律咨询工作者和有关科研人员的必备资料。

由于编印时间仓促，资料收集不全，差错难免，恳请读者批评。

国家土地管理局建设用地管理司

国家土地管理局南方地产咨询中心

7084-52

主	编	李尚杰	
编	者	张乃贵	
		高志云	
		王 玲	
		高怀银	
责任编辑		王朝阳	何德龙
封面设计		王征发	

目 录

一、国家有关法律、法规

中华人民共和国宪法(摘要)	(1)
中华人民共和国土地管理法	(1)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(7)
中华人民共和国城市规划法	(12)
中华人民共和国中外合作经营企业法	(16)
中华人民共和国中外合资经营企业法	(18)
中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例	(20)
中华人民共和国外资企业法	(33)
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	(35)
国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定	(39)
国务院《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》	(41)
国务院关于发展房地产业若干问题的通知	(43)
国务院关于试办国家旅游度假区有关问题的通知	(45)
国务院《城市房屋拆迁管理条例》	(46)
国务院《土地复垦规定》	(50)
国务院关于鼓励外商投资的规定	(53)
国务院关于鼓励华侨和香港澳门同胞投资的规定	(55)
国务院关于鼓励台湾同胞投资的规定	(57)
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知	(59)
国务院关于严格制止乱占、滥用耕地的紧急通知	(59)
国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知	(61)
国务院关于授权省、自治区、直辖市、经济特区和计划单列市人民政府审批外资企业的通知	(61)
国务院关于扩大内地省、自治区、计划单列市和国务院有关部门吸收外商投资审批权限的通知	(62)
国务院关于鼓励投资开发海南岛的规定	(62)
国务院关于楼堂馆所建设管理暂行条例	(65)
国务院批准《对外经济开放地区环境管理暂行规定》	(69)
国务院关于经济特区和沿海十四个港口城市减征、免征企业所得税和工商统一税的暂行规定	(70)
国务院办公厅转发建设部关于进一步清理整顿房地产开发公司意见的通知	(73)

国务院办公厅转发国家计委关于《指导吸收外商投资方向暂行规定》	(75)
国务院关于中外合资建设港口码头优惠待遇的暂行规定	(76)
国务院关于沿海地区发展外向型经济的若干补充规定	(77)
中央军事委员会《中国人民解放军房地产管理条例》	(80)

二、国务院部门有关规定

国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知	(84)
国家土地管理局关于加强沿海地区外向型企业建设用地管理的通知	(85)
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转让管理的通知	(86)
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(88)
国家土地管理局关于试用《出让国有土地使用权呈报表》的通知	(89)
国家土地管理局关于加强对外出租房产活动中土地管理的通知	(95)
国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》	(96)
国家土地管理局关于划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记程序的通知	(99)
国家土地管理局关于严格依法审批土地的紧急通知	(107)
国家土地管理局、国家体改委关于《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》	(108)
国家土地管理局、工商行政管理局关于发布国有土地使用权出让合同外商投资企业土地 使用合同示范文本的通知	(109)
财政部、国家土地管理局、国家税务局《关于土地管理部门代扣代缴营业税问题的通知》	(126)
财政部关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有 土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的通知	(126)
国家计委、国务院外国投资工作领导小组办公室印发《关于编制、审批外商投资项目可行 性研究的规定》(内部试行)的通知	(130)
国家计委、国家旅游局、经贸部、海关总署《关于重申严格执行中外合资、合作建设旅游饭 店审批程序的通知》	(134)
国家计委关于中外合资、合作经营企业计算基本建设规模的暂行规定	(135)
经贸部、国家工商行政管理局《中外合资经营企业合营各方出资的若干规定》	(136)
财政部关于对外商投资企业和外国企业在华机构的用地不征收土地使用税的通知	(137)
财政部贯彻国务院《关于鼓励外商投资的规定》中税收优惠条款的实施办法	(138)
财政部关于颁发《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法》的通知	(139)
财政部关于国有土地使用权有偿出让收入上交中央部分有关问题的通知	(141)
财政部关于营业税增设“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目的通知	(141)
建设部关于颁发城市综合开发公司资质等级标准的通知	(142)
国家税务局《关于对外商投资企业从事土地开发和使用权有偿转让征收工商统一和 企业所得税问题的通知》	(144)
国家税务局关于“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目若干征税问 题的通知	(145)
国家工商行政管理局关于实行中外合资经营企业的登记审批程序的通知	(146)
国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定	(148)
中国银行对外商投资企业贷款办法	(149)
建设银行关于印发《建设银行借款合同担保办法(试行)》的通知	(151)

三、地方政府有关规定

(一) 土地使用权出让和转让办法

北京市实施《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》办法	(154)
上海市土地使用权有偿转让办法	(158)
上海市土地使用权有偿转让房地产登记实施细则	(164)
天津市国有土地使用权出让和转让暂行办法	(166)
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让管理规定	(172)
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让实施办法	(174)
天津经济技术开发区土地使用权有偿出让转让收费办法	(180)
河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(181)
石家庄市国有土地使用权出让和转让实施细则	(187)
唐山市土地使用权出让和转让暂行办法	(194)
广西壮族自治区实施《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》办法	(200)
广西自治区关于外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(204)
海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定	(206)
深圳经济特区土地使用权出让办法	(216)
重庆市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法	(221)
重庆市人民政府关于加强城镇划拨土地使用权转让出租管理暂行规定	(227)
成都市城镇国有土地使用权出让和转让管理办法	(229)
广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(236)
广州市城市国有土地使用权有偿出让和转让试行办法	(242)
广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法	(246)
福建省划拨土地使用权管理办法	(252)
厦门市国有土地使用权有偿出让、转让办法	(254)
福州市国有土地使用权有偿出让和转让办法	(257)
宁波市国有土地使用权有偿出让、转让暂行办法	(261)
杭州市国有土地使用权出让和转让暂行办法	(266)
杭州市行政划拨的土地使用权有偿转让、出租管理暂行办法	(271)
哈尔滨市城镇国有土地使用权出让和转让办法	(273)
牡丹江市土地有偿使用暂行办法	(278)
辽宁省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(282)
抚顺市划拨国有土地使用权转让、出租、抵押暂行规定	(287)
北票市国有土地有偿使用暂行规定	(291)
延吉市城镇国有土地使用权出让、转让的规定(试行)	(297)
呼和浩特市土地有偿使用暂行规定	(307)
丰镇市城镇划拨国有土地使用权管理的暂行规定	(311)
赤峰市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法	(314)

包头市国有土地使用权出让和转让办法	(318)
青岛市国有土地使用权出让和转让试行办法	(325)
山东省文登市国有土地使用权出让和转让暂行规定	(330)
淄博市国有土地使用权出让和转让试行办法	(334)
日照市城镇国有土地出让和转让暂行办法	(340)
长沙市城镇国有土地使用权出让转让暂行办法	(345)
公主岭市加强划拨国有土地使用权管理的暂行规定	(352)
海口市土地使用权有偿出让和转让的规定	(254)
漳州市国有土地使用权有偿出让、转让试行办法	(357)
泉州市城镇国有土地使用权有偿出让和转让办法	(359)
大连市经济技术开发区土地使用权出让、转让管理规定	(362)
昆山市国有土地使用权有偿出让和转让办法	(365)
温州市土地使用权有偿出让和转让暂行办法	(368)
昆明市城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定	(372)
昆明市城镇国有土地使用权出让审批办法	(376)
衡州市市区国有土地使用权出让和转让暂行办法	(377)
舟山市国有土地使用权出让和转让具体办法	(381)
湘潭市城镇国有土地使用权管理试行办法	(388)
益阳市署关于加强城镇划拨国有土地使用权转让出租抵押管理的暂行规定	(389)
洪湖市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法	(391)
东山县国有土地使用权有偿出让、转让办法	(392)
宝安县国有土地使用权出让和转让暂行办法	(397)
丰润县土地开发及土地市场管理暂行办法	(400)
南通市国有土地使用权出让和转让暂行办法	(404)

(二)涉外用地管理办法

北京市征收外商投资企业土地使用费规定	(411)
天津市外商投资企业使用土地管理试行办法	(412)
天津市涉外房地产管理暂行规定	(415)
天津市外商投资开发经营成片土地管理暂行办法	(417)
上海市中外合资经营企业土地使用管理办法	(419)
上海市土地局关于实施《上海市中外合资经营企业土地使用管理办法》若干问题的规定	(423)
上海市人民政府办公厅关于调整土地使用费标准问题的通知	(425)
黑龙江省外商投资企业用地管理办法	(428)
福建省外商投资企业用地管理办法	(431)
辽宁省外商投资企业用地管理暂行办法	(434)
辽宁省土地局、经贸委关于贯彻执行《辽宁省外商投资企业用地管理暂行办法》的通知	(436)
辽宁省土地局、经贸委、财政局、物价局关于《辽宁省征收外商投资企业土地使用费暂行办法》	(437)
大连市土地管理局、经贸委关于办理外商投资企业用地手续的通知	(438)
江苏省外商投资企业土地使用管理办法	(439)
南京市中外合资、中外合作企业土地使用管理暂行规定	(441)

浙江省外商投资企业土地使用费征管暂行办法	(446)
浙江省涉外房地产开发经营管理暂行办法	(449)
关于外商投资开发经营成片土地项目建议书审批工作的通知	(452)
宁波市中外合资经营企业土地使用管理实施办法	(453)
宁波市人民政府关于调整外商投资企业土地使用费标准及其征收工作的通知	(455)
杭州市外商投资企业土地使用费征管暂行规定	(456)
广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法	(460)
青岛市外商投资企业用地管理暂行办法	(462)
西安市外商投资企业用地管理暂行规定	(467)
西安市土地管理局关于实施《西安市外商投资企业用地管理暂行规定》有关问题的通知	(469)
重庆市外商投资企业用地管理办法	(471)
昆明市外商投资企业用地管理办法	(474)
昆明市外商投资审批办法	(476)

(三)经济特区、经济技术开发区管理办法

关于上海浦东新区规划建设管理暂行办法	(478)
上海市浦东新区土地管理若干规定	(479)
关于浦东新区城市化地区范围内实行土地预征的有关问题的实施意见	(481)
山东省经济技术开发区管理条例	(482)
海南省人民政府关于贯彻国务院[1988] 26号文件加快海南经济特区开发建设的若干规定	(485)
新疆维吾尔自治区关于建立经济技术开发区若干问题的暂行规定	(488)
广东省经济特区土地管理条例	(491)
深圳经济特区不动产拍卖管理暂行规定	(495)
深圳经济特区成片开发区规划地政管理规定	(500)
深圳经济特区商品住宅外销管理办法	(502)
深圳经济特区合作建房管理暂行规定	(505)
深圳经济特区土地登记发证实施细则	(506)
关于加强深圳经济特区房地产市场管理的试行规定	(510)
深圳市房屋拆迁管理办法	(515)
关于加强特区内已划红线用地管理的通知	(527)
深圳经济特区土地管理条例	(528)
厦门经济特区土地使用管理办法	(531)
珠海市城市土地管理暂行办法	(532)
广州经济技术开发区土地管理试行办法	(534)
天津经济技术开发区管理条例	(537)
天津经济技术开发区行政管理规定制定办法	(540)
天津经济技术开发区企业登记管理规定	(542)
天津经济技术开发区土地管理规定	(544)
天津经济技术开发区用地申请办法	(545)
关于颁布《天津经济技术开发区场地收费管理规定》的通知	(547)
天津经济技术开发区管理委员会关于按物价指数调整场地费的通知	(550)

天津经济技术开发区商品房产管理规定	(551)
天津经济技术开发区商品房产交易市场管理细则	(557)
天津经济技术开发区中外合资经营企业申请和审批程序的规定	(562)
天津经济技术开发区涉外税收实施办法	(564)
大连经济技术开发区土地使用管理办法	(566)
昆明高新技术产业开发区管理暂行办法	(568)
昆明滇池国家旅游度假区管理暂行办法	(573)
昆明经济技术开发区管理暂行办法	(577)

(四)土地使用权出让转让费收取办法及合同

深圳经济特区协议用地地价标准及减免的规定	(582)
关于在特区范围内收取市政建设配套费的通知	(585)
深圳经济特区土地招标投标试行办法	(586)
深圳经济特区土地使用权公开拍卖须知	(589)
深圳经济特区土地投标须知	(590)
深圳经济特区土地使用权投标书	(591)
深圳经济特区土地使用规则	(593)
深圳经济特区土地使用合同书	(597)
深圳经济特区土地招标补充文件	(597)
深圳经济特区征地拆迁补偿办法	(598)
深圳经济特区土地使用费征收办法	(601)
广州经济技术开发区土地使用规则	(606)
广州经济技术开发区土地使用权有偿出让合同书	(610)
广州经济技术开发区土地使用权转让投标须知	(612)
长沙市城镇国有土地有偿出让转让收费管理暂行办法	(613)
保定市财政局、土地局关于国有土地使用权出让金、增值费(包括级差地租)征收管理的规定	(615)
保定市土地局、财政局、物价局、国有资产管理局关于城镇国有土地使用权出让金底价计算方法及级差地租收取标准	(615)
抚顺市关于认真执行城市国有土地使用权批租地价的通知	(617)
关于印发《四川省转让、出租、抵押国有土地使用权(划拨部分)补交抵交出让金暂行办法》的通知	(617)
关于印发福建省城镇国有土地基准地价(试行)的通知	(619)
福建省城镇国有土地基准地价(试行)	(619)
福建省城镇国有土地基准地价(试行)使用说明	(621)
福建省城镇国有土地基准地价测算说明	(622)
天津市城镇私房交易补交土地使用权出让金暂行规定	(624)
厦门市国有土地使用权公开竞投须知	(625)
厦门市国有土地使用权有偿出让合同书	(626)
厦门市国有土地出让条件和使用规则	(628)
厦门市国有土地使用权公开招标须知	(631)

厦门市国有土地使用权招标标书	(632)
上海市土地使用费标准、土地等级划分及说明	(633)

(五) 鼓励性规定

北京市人民政府关于进一步放宽外商投资项目审批权限的规定	(637)
上海市鼓励外商投资浦东新区的若干规定	(637)
上海市鼓励外地投资浦东新区的暂行办法	(640)
吉林省人民政府关于鼓励外商投资的优惠办法	(642)
甘肃省鼓励外商投资优惠办法	(643)
山东省鼓励外商投资的优惠措施	(645)
河南省鼓励外商投资优惠办法	(647)
陕西省人民政府关于鼓励外商投资的若干规定	(648)
陕西省人民政府关于吸收台湾同胞投资的暂行规定	(650)
安徽省人民政府关于鼓励外商投资的若干规定	(652)
湖北省华侨投资优惠办法	(653)
湖南省鼓励外商投资的八项优惠政策	(655)
湖南省人民政府关于鼓励外商来湘投资的补充规定	(655)
浙江省人民政府关于鼓励外商投资的补充规定	(657)
浙江省关于鼓励台湾同胞投资的规定	(659)
浙江省关于鼓励华侨和香港澳门同胞投资的规定	(661)
新疆维吾尔自治区人民政府关于鼓励外商投资的优惠办法	(664)
中共新疆维吾尔自治区委员会关于新疆生产建设兵团进一步扩大对外开放若干政策问题的通知	(667)
江西省人民政府鼓励外商投资优惠办法	(668)
海南省人民政府关于鼓励投资的税收优惠办法	(670)
珠海市人民政府关于为外商投资提供更多优惠的规定	(672)
珠海经济特区关于鼓励台湾同胞投资若干问题的规定	(674)
漳州市人民政府关于鼓励台湾同胞投资土地开发经营的优惠办法	(675)
莆田市人民政府关于鼓励台湾同胞在湄州岛旅游经济区投资土地开发经营的优惠办法	(676)
东山县鼓励台湾同胞投资土地开发经营的优惠办法	(677)
盐城市人民政府关于鼓励华侨投资的暂行规定	(678)
大连经济技术开发区若干优惠待遇的规定(节录)	(680)
株洲市人民政府招商引进若干政策的规定	(681)
昆明市关于鼓励外商投资的规定	(686)

四、其 它

北京市新技术产业开发试验区房屋租赁、买卖管理暂行办法	(689)
天津市城市建设综合开发管理暂行办法	(690)
上海市土地使用权有偿转让房产经营管理实施细则	(693)

上海市土地使用权有偿转让房地产登记实施细则	(696)
上海市土地使用权有偿转让公证实施细则	(698)
上海市土地使用权有偿转让委托律师代理的若干规定	(700)
上海市抵押人民币贷款管理暂行规定	(701)
上海市抵押外汇贷款管理暂行规定	(705)
上海市房产评估管理暂行办法	(707)
关于在浦东新区城市化地区范围内实行土地预征的意见	(708)
关于浦东新区城市化地区范围内实行土地预征的有关问题的实施意见	(710)
上海市带征土地管理暂行办法	(711)
上海市土地变更登记暂行规定	(712)
浙江省抵押贷款管理暂行规定	(713)
广东省经济特区抵押贷款管理规定	(717)
深圳经济特区房屋租赁管理规定	(721)
深圳经济特区物业估价暂行办法	(724)
深圳市人民政府关于处理违法违章占用土地及土地登记有关问题决定	(728)
昆明市开发区和规划开发片区统一征用土地的规定	(732)
昆明市人民政府关于扩大县区经济管理权限的决定	(733)
昆明市城镇房屋租赁管理办法	(735)

一、国家有关法律、法规

中华人民共和国宪法（摘要）

（一九八二年十二月四日中华人民共和国第五届全国人民代表大会第五次会议通过，一九八二年十二月四日第五届全国人民代表大会第五次会议主席团公布，根据 1988 年 4 月 12 日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》）

第十条 城市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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

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。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内的土地管理工作。

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、湖泊的安全区内,土地利用应当符合江河、湖泊综合利用规划。

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,保护耕地,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、水土流失,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,建设单位必须待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的土地，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费标准，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个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，最高不得超过被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，土地补偿费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转拨给吸收劳动力的单位。

被征地单位的土地被全部征用的，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