

《查处土地违法行为立案标准》 及相关法律法规汇编

主编：王义权（中国国土资源经济研究院教授）

中国土地科学出版社

《查处土地违法行为立案标准》及相关法律法规汇编

主编：王义权（中国国土资源经济研究院教授）

江苏工业学院图书馆
藏书章

中国土地科学出版社

《查处土地违法行为立案标准》 及相关法律法规汇编

(适用于国土资源部直属国土资源所) 刘义王 编注

书 名：《查处土地违法行为立案标准》及相关法律法规
汇编

版 号：ISBN 7-80157-170-3/R·170

出版发行：中国土地科学出版社

出版日期：2005年9月

定 价：38.00元

前 言

为贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）精神，强化土地执法监察，规范土地执法行为，依法维护土地管理秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定，结合各级国土资源管理部门办理土地违法案件的实际情况，国土资源部制定了《查处土地违法行为立案标准》。

为加强国土资源管理，宣传《查处土地违法行为立案标准》，让更多的人学习和了解土地管理方面的有关法律、法规知识，我们组织编写了这本《〈查处土地违法行为立案标准〉及相关法律法规汇编》。本书汇编中华人民共和国国土资源管理方面的法律法规文件共计41个，对于深入领会《查处土地违法行为立案标准》有着重要的意义，具有最新、最全的特点，是一本较实用的参考资料。

由于编者水平有限，书中难免有疏漏之处，恳请广大读者批评指正。

编 者
2005年9月

目 录

- 1、《查处土地违法行为立案标准》 (1)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》 (5)
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》 (23)
- 4、《中华人民共和国矿产资源法》 (35)
- 5、《最高人民法院关于审理非法采矿、破坏性采矿刑事案件具体应用法律若干问题的解释》及有关规定 (46)
- 6、国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复 (48)
- 7、国家税务总局关于开展耕地占用税、契税执法检查工作的通知 (49)
- 8、国务院关于深化改革严格土地管理的决定 (54)
- 9、财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知 (63)
- 10、关于在深入开展土地市场治理整顿期间严格建设用地审批管理的实施意见 (88)
- 11、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 (91)
- 12、最高人民法院、国土资源部、建设部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 (93)
- 13、国土资源部关于清理整顿现有各类开发区的具体标准和政策界限 (98)
- 14、关于进一步完善和严格执行建设用地备案制度的通知 (102)

15、土地开发整理若干意见	(104)
16、关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知	(111)
17、《协议出让国有土地使用权规定》	(114)
18、《国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法》	(117)
19、关于报国务院批准的土地开发用地审查报批工作有关问题的 通知	(121)
20、关于切实维护被征地农民合法权益的通知	(125)
21、《报国务院批准的土地开发用地审查办法》	(127)
22、《建设项目用地预审管理办法》	(130)
23、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	(133)
24、关于加强国有土地资产管理的通知	(136)
25、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	(141)
26、农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法	(145)
27、关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法	(152)
28、财政部 国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用 费收缴使用管理办法》的通知	(158)
29、国土资源部关于印发《规范国有土地租赁若干意见》的通知	(161)
30、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	(164)
31、《建设用地审查报批管理办法》	(168)
32、《基本农田保护条例》	(174)
33、《冻结非农业建设项目占用耕地规定》	(180)
34、关于城镇个人建造住宅用地审批问题的批复	(183)
35、《土地违法案件查处办法》	(184)
36、《协议出让国有土地使用权最低价确定办法》	(191)
37、《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	(192)

国土资源部文件

国土资发〔2005〕176号

关于印发《查处土地违法行为立案标准》的通知

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局），计划单列市国土资源行政主管部门，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团国土资源局：

为贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）精神，强化土地执法监察，规范土地执法行为，依法维护土地管理秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定，结合各级国土资源管理部门办理土地违法案件的实际情况，部制定了《查处土地违法行为立案标准》，现予印发，请遵照执行。

二〇〇五年八月三十一日

查处土地违法行为立案标准

违反《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等土地管理法律、法规和规章的规定，有下列各类违法行

为之一，依法应当给予行政处罚或行政处分的，应及时予以立案。但是违法行为轻微并及时纠正，没有造成危害后果的，或者法律、法规和规章未规定法律责任的，不予立案。

一、非法转让土地类

(一) 未经批准，非法转让、出租、抵押以划拨方式取得的国有土地使用权的；

(二) 不符合法律规定的条件，非法转让以出让方式取得的国有土地使用权的；

(三) 将农民集体所有的土地的使用权非法出让、转让或者出租用于非农业建设的；

(四) 不符合法律规定的条件，擅自转让房地产开发项目的；

(五) 以转让房屋（包括其他建筑物、构筑物），或者以土地与他人联建房屋分配实物、利润，或者以土地出资入股、联营与他人共同进行经营活动，或者以置换土地等形式，非法转让土地使用权的；

(六) 买卖或者以其他形式非法转让土地的。

二、非法占地类

(一) 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的；

(二) 农村村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；

(三) 超过批准的数量占用土地的；

(四) 依法收回非法批准、使用的土地，有关当事人拒不归还的；

(五) 依法收回国有土地使用权，当事人拒不交出土地的；

(六) 临时使用土地期满，拒不归还土地的；

(七) 不按照批准的用途使用土地的；

(八) 不按照批准的用地位置和范围占用土地的；

(九) 在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦，经责

令限期改正，逾期不改正的；

(十) 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的；

(十一) 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，重建、扩建的。

三、破坏耕地类

(一) 占用耕地建窑、建坟，破坏种植条件的；

(二) 未经批准，擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的；

(三) 非法占用基本农田建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者从事其他活动破坏基本农田，毁坏种植条件的；

(四) 拒不履行土地复垦义务，经责令限期改正，逾期不改正的；

(五) 建设项目施工和地质勘查临时占用耕地的土地使用者，自临时用地期满之日起1年以上未恢复种植条件的；

(六) 因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的。

四、非法批地类

(一) 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的；

(二) 超越批准权限非法批准占用土地的；

(三) 没有农用地转用计划指标或者超过农用地转用计划指标，擅自批准农用地转用的；

(四) 规避法定审批权限，将单个建设项目用地拆分审批的；

(五) 不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的；

(六) 违反法律规定的程序批准占用、征收土地的；

(七) 核准或者批准建设项目前，未经预审或者预审未通过，擅自批准农用地转用、土地征收或者办理供地手续的；

(八) 非法批准不符合条件的临时用地的；

(九) 应当以出让方式供地，而采用划拨方式供地的；

(十) 应当以招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权，而采用协议方式出让的；

(十一) 在以招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权过程中，弄虚作假的；

(十二) 不按照法定的程序，出让国有土地使用权的；

(十三) 擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的；

(十四) 低于按国家规定所确定的最低价，协议出让国有土地使用权的；

(十五) 依法应当给予土地违法行为行政处罚或者行政处分，而未依法给予行政处罚或者行政处分，补办建设用地手续的；

(十六) 对涉嫌违法使用的土地或者存在争议的土地，已经接到举报，或者正在调查，或者上级机关已经要求调查处理，仍予办理审批、登记或颁发土地证书等手续的；

(十七) 未按国家规定的标准足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费，擅自下发农用地转用或土地征收批准文件的。

五、其他类型的土地违法行为

(一) 依法应当将耕地划入基本农田保护区而不划入，经责令限期改正而拒不改正的；

(二) 破坏或者擅自改变基本农田保护区标志的；

(三) 依法应当对土地违法行为给予行政处罚或者行政处分，而不予行政处罚或者行政处分、提出行政处分建议的；

(四) 土地行政主管部门的工作人员，没有法律、法规的依据，擅自同意减少、免除、缓交土地使用权出让金等滥用职权的；

(五) 土地行政主管部门的工作人员，不依照土地管理的规定，办理土地登记、颁发土地证书，或者在土地调查、建设用地报批中，

虚报、瞒报、伪造数据以及擅自更改土地权属、地类和面积等滥用职权的。

六、依法应当予以立案的其他土地违法行为。

中华人民共和国土地管理法

中华人民共和国主席令第二十八号

《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，现予公布，自公布之日起施行。

中华人民共和国主席 胡锦涛

2004年8月28日

全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定

(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通过)

第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议决定对《中华

《中华人民共和国土地管理法》作如下修改：

一、第二条第四款修改为：“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。”

第四十九条、第五十一条、第七十八条、第七十九条中的“征用”修改为“征收”。

本决定自公布之日起施行。

《中华人民共和国土地管理法》根据本决定作修改后，重新公布。

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)

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 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 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 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