

江苏省土地管理条例

(2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过根据2003年4月21日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第一次修正根据2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第二次修正2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 国土空间规划
- 第三章 耕地保护
- 第四章 土地转用和征收
- 第五章 建设用地管理
- 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,促进经济和社会的可持续发展,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内土地的保护、开发、利用及相关管理活动,适用本条例。涉及土壤污染防治、林业管理等内容的,依照有关法律、法规执行。

土地的所有权和使用权的权属及其登记依照有关法律、法规执行。

第三条 土地管理应当贯彻执行十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策,严格控制建设用地总量,落实土地用途管制制度;依法实行土地有偿使用,维护土地所有权人和使用权人合法权益;加强生态保护和修复,推动绿色发展。

第四条 地方各级人民政府应当加强对土地管理工作的领导,科学规划,严格管理,保护和合理开发利用土地资源,推动节约集约用地,提升用地效率,制止非法占用土地和破坏土地资源的行为。

第五条 县级以上地方人民政府自然资源主管部门统一负责本行政区域内土地管理和监督工作。

县级以上地方人民政府农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理有关工作。

第六条 地方各级人民政府应当支持、配合国家土地督察工作,不得拒绝、阻碍自然资源督察机构依法履行职责。

第七条 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。

第八条 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,由地方人民政府给予奖励。

第二章 国土空间规划

第九条 国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排,是各类保护、开发、建设活动的基本依据。

第十条 本省按照国家规定建立国土空间规划体系。国土空间规划包括总体规划、详细规划、相关专项规划。下级国土空间规划应当服从上级国土空间规划;详细规划应当服从总体规划;相关专项规划应当相互协同,符合总体规划并与详细规划相衔接。

第十一条 编制国土空间规划应当坚持生态优先,推动绿色、可持续发展,细化落实国家和省发展规划提出的国土空间开发保护要求,科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间,划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线,优化国土空间结构和布局,提升国土空间开发、保护的质量和效率。

编制国土空间规划,应当依法进行环境影响评价。环境影响评价文件应当明确对土壤、水等可能造成的不良影响和相应的预防措施。

第十二条 省、设区的市、县(市)人民政府组织编制本行政区域国土空间总体规划。乡(镇)人民政府可以根据实际需要,组织编制乡(镇)国土空间规划。

国土空间总体规划应当包括规划目标、范围期限、空间格局、空间分区和用途管制、近期规划和实施措施等内容。

省、设区的市、县(市)编制的国土空间总体规划,经本级人民代表大会常务委员会审议后,

按照法定程序报批。

各级国土空间总体规划经批准后,由本级人民政府在本行政区域内公布。

第十三条 详细规划是对具体地块用途、开发建设强度等作出的实施性安排,是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动等的法定依据。

城镇开发边界内的详细规划,由设区的市、县(市)自然资源主管部门组织编制,报本级人民政府批准。城镇开发边界外的村庄规划作为详细规划,由乡(镇)人民政府组织编制,按照规定报批。

第十四条 相关专项规划是在特定区域或者领域,为体现特定功能对空间开发保护作出的专门安排,是涉及空间利用的专项规划。支持按照特定功能要求,组织编制跨行政区域或者流域的国土空间规划。

海岸带、自然保护区、城市综合交通、轨道交通线网、地下空间等专项规划,以及跨行政区域或者流域的国土空间规划,由自然资源主管部门牵头组织编制;涉及空间利用的交通、能源、水利、农业等领域专项规划,以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划,由相关主管部门组织编制。

第十五条 经批准的国土空间规划应当严格执行,任何组织和个人不得擅自修改。因国家重大战略调整、重大项目建设或者行政区划调整等确需修改规划的,须先经规划审批机关同意后,方可按照法定程序进行修改。

第十六条 地方各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、产业政策以及建设用地和土地利用的实际情况等,加强土地利用年度计划管理,严格执行上级下达的土地利用年度计划。

分解、配置土地利用年度计划,应当统筹并合理安排集体经营性建设用地以及乡村产业发展、乡(镇)村公共设施、公益事业、农村村民住宅用地。

第十七条 县级以上地方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。

第十八条 自然资源主管部门应当会同同级有关部门按照国家有关规定进行土地调查,并依据国家规定的程序和要求向社会公布土地调查成果。土地调查成果作为编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。

第十九条 县级以上地方人民政府应当依托国土空间基础信息平台,整合自然资源、生态环境、人口规模、经济社会、文化遗产等空间关联的数据和信息,形成国土空间规划“一张图”。

建立健全国土空间规划动态监测、定期评估预警和规划成果动态更新机制,强化对规划实施的监督。

第三章 耕地保护

第二十条 依法保护耕地,严格控制耕地转为非耕地。非农业建设经依法批准占用耕地的,应当根据国家有关规定,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,按照规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。

县级以上地方人民政府应当建立耕地占补平衡项目库,确保本行政区域内耕地占补平衡。实行补充耕地指标省级统筹、跨设区的市省级统一交易制度,具体按照省有关规定执行。

耕地开垦费、补充耕地指标交易费等补充耕

地所需资金应当足额纳入工程投资。

第二十一条 在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地,在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的,按照谁占用谁补偿的原则,分别由设区的市、县(市)人民政府、农村集体经济组织和建设单位承担耕地补偿责任。

第二十二条 经依法划定的永久基本农田,任何单位和个人不得擅自变更。经依法批准占用永久基本农田的,应当按照永久基本农田数量不减少、质量不降低的要求进行补划,并按照法定程序修改相应的国土空间规划;其应当缴纳的耕地开垦费按照当地最高标准的两倍执行。

县级人民政府应当根据国家和省有关要求,将永久基本农田范围以外一定数量的优质耕地划为永久基本农田储备区,作为补划永久基本农田的后备资源库。对永久基本农田储备区应当加强管理,保证耕地质量不降低。

第二十三条 农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖等设施用地(以下称设施农业用地)管理,按照国家和省有关规定执行。

第二十四条 县级以上地方人民政府应当加强国土空间生态保护和修复,建立健全生态保护补偿制度,推进山水林田湖草系统修复和综合治理。

对造成自然资源生态环境损害且责任人无法确定的,依照事权属地管理,由县级以上地方人民政府组织开展生态修复工作。

对社会投资主体从事生态和保护修复工作的,可以按照谁修复谁受益原则,通过依法赋予一定期限的自然资源资产使用权等方式予以激励。

第二十五条 设区的市、县(市、区)人民政

府依据国家有关规定，统筹开展农用地整理、建设用地复垦、未利用地开发，以及历史遗留工矿废弃地、自然灾害损毁土地复垦等国土综合整治工作。

禁止围湖造田和侵占江河滩地。根据国土空间规划，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、还湖。具体要求按照省人民政府相关规定执行。

第二十六条 开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当符合法律、法规的规定，并按照下列权限审批：

（一）开发荒山、荒地、荒滩不满三十公顷的，由县（市、区）人民政府批准；

（二）开发荒山、荒地、荒滩三十公顷以上、不满一百公顷的，由设区的市人民政府批准；

（三）开发荒山、荒地、荒滩一百公顷以上的，由省人民政府批准。

第二十七条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当履行土地复垦义务。没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当依法缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第二十八条 实行耕地保护激励性补偿。省人民政府按照谁保护谁受益的原则，从省级新增建设用地的土地有偿使用费等费用中安排资金，对耕地保护良好的地区给予奖励。设区的市、县（市、区）人民政府应当建立耕地保护激励机制，对承担耕地和永久基本农田保护任务的集体经济组织和农户予以奖补，具体标准由设区的市、县（市、区）人民政府确定。

有条件的地区可以建立易地补充耕地等耕地保护跨区域资源性补偿制度。

第二十九条 设区的市、县（市、区）人民政府依法可以要求占用耕地的单位将所占用耕地

耕作层的土壤剥离用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良，并将相关费用列入建设项目工程投资，提高补充耕地质量。

第三十条 耕地开垦费、新增建设用地的土地有偿使用费地方人民政府留成部分以及国有土地使用权出让金中用于农业土地开发部分等费用，按照国家和省有关规定用于耕地开发和农田建设与保护、土地综合整治、耕地质量建设和保护、耕作层剥离再利用等。

第三十一条 设区的市、县（市、区）人民政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

设区的市、县（市、区）人民政府应当严格执行国土空间规划，采取措施，确保本行政区域耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少或者质量降低的，由上级人民政府责令在规定期限内按照国家要求组织开垦或者整治。

第四章 土地转用和征收

第三十二条 建设占用土地，应当符合国土空间规划和土地利用年度计划。涉及农用地转为建设用地的，应当依法办理转用审批手续；涉及未利用地转为建设用地的，应当按照省有关规定办理相关手续，法律、行政法规另有规定的，从其规定。

第三十三条 在国务院批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地，由设区的市、县（市、区）人民政府拟订农用地转用方案，根据国务院授权，报省人民政府批准。

在省人民政府批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地，

由设区的市、县(市、区)人民政府拟订农用地转用方案,报省人民政府批准。省人民政府可以授权设区的市人民政府批准县(市、区)人民政府拟订的农用地转用方案。

在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外,将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的,根据国务院授权,报省人民政府批准。

第三十四条 具体建设项目需要占用国有未利用地,依法由本省审批的,按照以下审批权限办理:

(一)不满一公顷的,在县(市、区)行政区域内,由县(市、区)人民政府批准;在市辖区行政区域内,由设区的市人民政府批准。

(二)一公顷以上、不满五公顷的,由设区的市人民政府批准。

(三)五公顷以上的,由省人民政府批准。

农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的未利用地进行非农业建设的,由该农村集体经济组织所在地设区的市、县(市、区)人民政府批准。

第三十五条 因公共利益需要依法对农民集体所有土地实施征收的,设区的市、县(市、区)人民政府应当发布拟征收土地公告。

拟征收土地公告应当采用多种有利于社会公众知晓的方式,在政府门户网站和拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布。公告内容包括征收目的、征收范围、工作时序安排等,公告时间不少于十个工作日。

第三十六条 设区的市、县(市、区)人民政府拟征收土地的,应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

开展拟征收土地现状调查应当调查核实拟征收土地的权属、地类、面积以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类和数量

等,由土地的所有权人、使用权人对调查结果予以确认。

开展社会稳定风险评估,应当听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见,明确风险等级,提出化解风险的具体措施,形成评估报告。社会稳定风险评估应当有被征收土地的农民代表和其他利害关系人参加。

第三十七条 设区的市、县(市、区)人民政府应当依据调查结果和风险评估报告,组织自然资源、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、医疗保障等有关部门拟订征地补偿安置方案。征地补偿安置方案包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式、社会保障等内容。征地补偿安置方案中的补偿标准应当包括土地、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等事项。

征地补偿安置方案在政府门户网站和拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内进行公告,听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。公告应当明确意见提交方式,公告时间不少于三十日。

过半数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的,设区的市、县(市、区)人民政府应当组织召开听证会。

虽未过半数但有部分被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定,设区的市、县(市、区)人民政府认为确有必要的,可以组织召开听证会。

设区的市、县(市、区)人民政府根据法律、法规的规定和听证会、征求意见情况,修改征地补偿安置方案并予以公告。

第三十八条 拟征收土地的所有权人、使用

权人应当在公告规定期限内,持不动产权属证明材料办理补偿登记。设区的市、县(市、区)人民政府根据征地补偿安置方案,组织测算并落实有关费用,将土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用和被征地农民社会保障费用足额存入设区的市、县(市、区)人民政府财政部门指定的预存征地补偿款专户和社会保障资金专户,并确定安置人员名单。预存征地补偿款专户和社会保障资金专户专项用于核算征地补偿和社会保障费用。

设区的市、县(市、区)人民政府应当与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议,涉及房屋的与房屋所有权人签订房屋补偿安置协议;征地补偿安置协议和房屋补偿安置协议中可以约定附生效条件或者附生效期限。个别确实难以达成协议的,应当在申请征收土地时如实说明。

第三十九条 依法完成拟征收公告、征收土地调查与风险评估、征地补偿安置方案公告与听证、征地补偿登记与协议签订等相关前期工作后,设区的市、县(市、区)人民政府方可提出征收土地申请。设区的市可以对相关前期工作制定具体规范。

第四十条 征收土地申请经依法批准后,设区的市、县(市、区)人民政府应当在征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布征收土地公告,并组织实施。公告应当公布征收范围和征收时间等具体工作安排,公告时间不少于三十日。

对个别未达成补偿安置协议的,由设区的市、县(市、区)人民政府依法作出征地补偿安置决定。

第四十一条 征收土地应当给予公平、合理的补偿,确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支

付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用,并安排被征地农民的社会保障费用。

县级以上地方人民政府应当按照即征即保、应保尽保、分类施保、逐步提高的原则,将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民按照国家 and 省有关规定参加基本养老保险。

第四十二条 征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由区片综合地价确定。

省人民政府制定并公布全省区片综合地价最低标准。设区的市、县(市、区)人民政府制定本行政区域区片综合地价的具体标准,报省人民政府批准。各设区的市、县(市、区)的区片综合地价,不得低于省人民政府规定的最低标准。

区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次,不得连续重新公布。

第四十三条 征收集体建设用地、未利用地的补偿标准由省人民政府确定。征收依法取得的集体经营性建设用地的,应当按照同地同权的要求,采用宗地地价评估的方式确定补偿标准。涉及水利、交通运输、电力、通讯基础设施等其他地上附着物,按照等效替代的原则进行迁移、改建或者支付迁移费、改建费、补偿费等。

青苗补偿费按照一季的产值计算,能够如期收获的不予补偿。对可以移植的苗木、花草以及多年生经济林木等,支付移植费;对移植费用过高或者不能移植的,给予合理补偿或者作价收购。

第四十四条 征收土地涉及农村村民住宅的,应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则,尊重农村村民意愿,采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿,并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿,保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。重新安排宅基地建房的,

对其住房按照重置价格给予货币补偿;不能重新安排宅基地建房的,依法提供安置房或者给予货币补偿安置。

征收土地涉及农村村民住宅以外的其他建筑物、构筑物,重新安排其他建设用地的,对其建筑物、构筑物按照重置价格结合成新给予货币补偿;不能重新安排其他建设用地的,按照市场评估价格给予货币补偿。

重新安排宅基地建房的,宅基地的面积按照本条例相关规定执行;依法确定的原宅基地面积超过重新安排宅基地面积的,应当对超过的部分给予合理补偿。提供安置房补偿的,安置房的面积不得少于依法确定的原房屋面积。采用货币补偿的,应当评估宅基地和住房的价值,一并作出补偿。

第四十五条 土地补偿费归被征地的农村集体经济组织所有。设区的市、县(市、区)人民政府应当在征收土地公告发布之日起十五个工作日内将土地补偿费足额支付到农村集体经济组织,农村集体经济组织应当在收到后十个工作日内将不少于百分之七十的土地补偿费支付给被征地农民。

安置补助费归被征地农民所有,农村村民住宅以外的其他地上附着物和青苗等的补偿费用归其所有者所有,设区的市、县(市、区)人民政府应当在征收土地公告发布之日起十五个工作日内足额支付。

征地补偿费用支付情况应当在征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内即时公布,公布时间不少于三十日。

第四十六条 被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴,单独列支,专款专用。设区的市、县(市、区)人力资源社会保障部门应当在征收土地公告发布之日起十个工作日内将被征地

农民社会保障资金记入其在保障资金专户中的个人分账户。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法由省人民政府制定。

第四十七条 经批准收回国有农用地,参照征收农民集体所有同类土地的标准予以补偿。

第四十八条 依法开采地下矿产资源造成地面塌陷的农用地,应当尽量改造利用。造成农用地等级下降的,应当给予补偿。不能恢复为农用地的农民集体所有土地,依法办理农用地转用和征收手续,具体补偿安置办法按照省人民政府有关规定执行。

第五章 建设用地管理

第四十九条 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,向有批准权的自然资源主管部门提出建设用地申请,经自然资源主管部门审查,报本级人民政府批准。

依法严格建设用地准入管理,加强土壤污染风险管控。

第五十条 建设单位和个人使用国有土地,除依法可以以划拨方式取得外,应当以出让、租赁、作价出资(入股)等有偿方式取得国有土地使用权,并在依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、办理不动产登记手续。

国有土地使用权出让由设区的市、县(市)人民政府统一组织,自然资源主管部门负责具体实施,按照国家有关规定采用招标、拍卖、挂牌或者协议等公开方式进行。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖、挂牌的方式出让。

国有土地租赁由设区的市、县(市)人民政府

统一组织，自然资源主管部门负责具体实施，通过招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定国有土地承租人，租赁期限六个月以上的应当签订国有土地租赁合同。国有土地使用权作价出资（入股），应当持批准文件办理出资（入股）手续。

第五十一条 国有土地使用权出让等有偿使用收入应当及时足额缴入地方国库，并全额纳入地方政府基金预算。新增建设用地的土地有偿使用费地方政府留成部分的分配使用管理按照国家有关规定执行。

第五十二条 设区的市、县（市）人民政府可以探索采取先租赁后出让、在法定出让最高年期内合理确定出让年期等方式出让工业用地。

工业用地采用先租赁后出让的，可以先以招标、拍卖、挂牌方式租赁取得，并明确约定转为出让建设用地的条件，达到约定的受让条件后，可以依法申请办理协议出让手续，签订土地出让合同。

第五十三条 国有建设用地使用权转让包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或者其他组织合并或者分立等形式涉及的建设用地使用权转让。

国有建设用地使用权转让的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律、法规的规定办理房地产转让手续。

第五十四条 依法取得的国有土地使用权转让、出租、抵押的，应当符合法律、行政法规和本条例的规定。

第五十五条 以划拨方式取得的国有土地使用权需要转让的，应当经依法批准，转让后的土地用途符合《划拨用地目录》的，依法办理转移登记；转让后的土地用途不符合《划拨用地目录》，但符合国土空间规划的，应当依法补缴国有土地使用权出让金后办理转移登记。

以划拨方式取得的国有土地使用权需要出租的，应当按照有关规定申报并缴纳租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。

以划拨方式取得的国有土地使用权可以依法设定抵押权。实现划拨土地抵押权时应当优先缴纳国有土地使用权出让金。

以划拨方式取得的国有土地使用权，需要改变土地用途进行经营性活动的，应当持有关批准文件，向自然资源主管部门提出申请，由有批准权的人民政府批准。准予改变土地用途的，应当依法办理土地使用权出让或者其他有偿使用手续，缴纳国有土地使用权出让金等有偿使用费。

第五十六条 县（市、区）人民政府应当落实国家乡村振兴战略，依法保障乡村产业发展、乡（镇）村公共设施、公益事业建设用地需求，并按照国家规定探索预留相关建设用地指标。相邻乡（镇）村可以根据安全、经济、方便群众使用的原则，统筹使用乡（镇）村公共设施、公益事业建设用地。

乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用农民集体所有土地的，应当向自然资源主管部门提出申请，由县级以上地方人民政府按照规定审批。

第五十七条 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人依法可以通过出让、出租、作价出资（入股）等方式交由单位或者个人使用。

依法取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第五十八条 集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）等，应当经本集体经济组织成员的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，形成书面决议，并按照

国家规定办理相关手续。

集体经营性建设用地出让、出租等,应当以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用权人,双方应当签订书面合同,载明交易价格、土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件等内容。

第五十九条 农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房和庭院等用地。

县级以上地方人民政府应当按照国家和省规定安排建设用地指标,合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地面积按照以下标准执行:

(一)城市郊区和人均耕地不满十五分之一公顷(一亩)的县(市、区),每户宅基地不得超过一百三十五平方米;

(二)人均耕地在十五分之一公顷(一亩)以上的县(市、区),每户宅基地不得超过二百平方米。

不同地区宅基地面积的标准,设区的市、县(市、区)人民政府可以在前款规定的限额内,结合农村村民实际居住需求作出具体规定。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区,县(市、区)人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上可以采取的措施,按照省人民政府制定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村村民应当严格按照批准面积和建房标准建设住宅,禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的,应当将原宅基地交还原农村集体经济组织。

任何组织和个人不得以未婚、结婚、离婚、丧偶等为由,侵害女性农村村民的宅基地相关权益。

第六十条 农村村民建住宅,应当符合国土

空间规划,不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地,由乡(镇)人民政府审核批准;其中,涉及占用农用地的,依法办理农用地转用审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。

允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,退出的宅基地用于满足农村村民宅基地合理需求和盘活利用。鼓励农村集体经济组织及其成员通过自主经营、合作经营、委托经营等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

第六十一条 建立城乡统一的建设用地市场,集体经营性建设用地与国有土地同等入市。

设区的市、县(市)人民政府应当加强城乡建设用地市场调节和土地投放总量、结构、时序等衔接,维护市场平稳运行。

建立城乡统一的公示地价体系和地价更新制度。设区的市、县(市)人民政府应当依法定期确定、公布当地城乡统一的公示地价体系,并根据公示地价和土地资产处置、配置规则制定出让最低价标准。出让土地不得低于出让最低价标准。

第六十二条 鼓励合理利用地下空间,统筹地上地下开发利用,促进城镇土地复合利用、立体利用、综合利用。

开发利用地下空间,应当符合国土空间规划要求,依法取得地下空间建设用地使用权。使用权的取得方式和使用年限,参照建设用地使用权相关规定执行。

为提供公共服务使用地下空间的,同等条件下可以优先享有地下空间使用权。

地下空间建设用地使用权和地下建(构)筑物应当依据不动产登记的法律、法规的规定依法登记。

第六十三条 县级以上地方人民政府可以

根据国家规定编制土地储备规划和计划,实施土地储备。

第六十四条 临时使用国有土地或者农民集体所有土地的,由土地所在地设区的市、县(市、区)自然资源主管部门批准,期限一般不超过二年。交通、水利、能源等基础设施建设周期较长的,临时用地期限按照法律、行政法规执行。

土地使用者应当根据土地权属,与自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同,并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时用地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地,不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期满之日起一年内,由土地使用者完成土地复垦,未按规定完成复垦的,应当缴纳土地复垦费,由县(市、区)人民政府自然资源主管部门组织完成土地复垦。其中占用耕地的,应当恢复原有种植条件;无法恢复,造成损失的,应当承担相应的经济补偿责任。

第六章 监督检查

第六十五条 发展改革、公安、财政、人力资源社会保障、民政、自然资源、生态环境、住房城乡建设、交通运输、水利、农业农村、审计、城市管理等有关部门在各自职责范围内,依法履行相应的监管责任,实施监督检查。监督检查应当形成记录,供公众查询。自然资源主管部门会同有关部门建立土地执法部门协作、区域协作机制,通过信息共享、情况通报、联合执法等形式开展协作。

第六十六条 设区的市、县(市、区)人民政府应当组织自然资源、财政、人力资源社会保障等有关部门依法做好土地征收工作,对被征地农民的社会保障费用等情况实施专项检查。省自然

资源、财政、人力资源社会保障等有关部门应当进行监督检查和指导。

第六十七条 设区的市、县(市、区)人民政府应当组织自然资源、农业农村等有关部门依法对设施农业用地、宅基地管理开展行政指导,对擅自占用耕地建房等改变农用地用途以及其他违法行为实施监督检查。

第六十八条 设区的市、县(市)人民政府应当组织发展改革、自然资源、住房城乡建设等有关部门,通过预警提醒、现场核查、跟踪管理、竣工验收、闲置土地处置、建立诚信档案等手段,加强土地市场动态监测与监管。

第六十九条 对不按照本条例规定公布、调整区片综合地价,不依法实施土地征收、违法用地情节严重,或者严重侵害被征地农民利益的,暂停受理该地区新增建设用地申请,由上级人民政府及其自然资源主管部门对该地区人民政府及其有关部门主要负责人进行约谈,并予以通报。

第七十条 县级以上地方人民政府应当定期向同级人民代表大会常务委员会报告本行政区域内下列土地管理情况:

- (一)国土空间规划和土地利用年度计划执行情况;
- (二)永久基本农田和其他耕地保护情况;
- (三)土地使用权出让金等土地有偿使用费的收缴和使用情况;
- (四)开展土地管理监督检查情况;
- (五)同级人民代表大会常务委员会要求报告的其他土地管理方面的事项。

设区的市、县(市、区)人民政府开展土地管理监督检查情况,应当于每年年底前向上一级人民政府报告。

第七十一条 自然资源主管部门以及其他有关部门应当及时受理对土地违法行为的检举、

控告,依法查处土地违法案件。

第七十二条 自然资源等主管部门应当对土地出让等合同履行情况进行监督检查,按照国家和省有关信用监管的要求,依法将未按照土地出让等合同约定的规划条件和期限开发、利用土地等行为纳入信用监管体系。

第七十三条 自然资源主管部门以及其他有关部门在监督检查工作中发现涉嫌违法犯罪活动的,应当向有关机关移送,有关机关应当按照国家和省相关规定接受并审查。

第七章 法律责任

第七十四条 地方各级人民政府和自然资源等有关部门及其工作人员有下列行为之一的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)违反法定权限、程序,擅自批准或者修改国土空间规划;
- (二)违反法定权限、程序或者不按照国土空间规划确定的土地用途批准土地使用;
- (三)违反法定权限和程序进行土地征收;
- (四)违法减免土地有偿使用费等费用;
- (五)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第七十五条 违反国土空间规划,未经批准,或者采取欺骗手段骗取批准,或者超过批准的数量非法占用建设用地、未利用地的,由自然资源主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,可以按照非法占用土地每平方米一百元的标

准处以罚款。

第七十六条 对没收非法转让、非法占用土地上新建的建筑物和其他设施,由作出处罚决定的机关移交同级地方人民政府或者其指定的财政等主管部门依法进行处置。

第七十七条 违反本条例规定,未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权依法应当给予罚款处罚的,按照非法收入总额的百分之二十至百分之五十处以罚款。

第七十八条 违反本条例规定,低于出让最低价标准出让土地的,由上级自然资源主管部门责令改正,依法予以处理或者移送监察机关等有权机关处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十九条 截留应当直接支付给被征地农民的土地补偿费、安置补助费或者没有足额支付给被征地农民的,由上级人民政府、有关主管部门或者监察机关责令改正。

侵占、挪用土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费以及在征地中发生的其他费用,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分。

第八十条 对违反本条例规定的行为,法律、行政法规已有处罚规定的,从其规定。

第八章 附则

第八十一条 街道办事处履行土地管理相关职责的,适用本条例关于乡(镇)人民政府的有关规定。

第八十二条 本条例自 2021 年 5 月 1 日起施行。