厦门经济特区土地管理若干规定

（２０００年９月２１日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据２０１０年７月２９日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改＜厦门市城市园林绿化条例＞等二十部经济特区法规名称的决定》修正）

　　第一条　为加强土地管理，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《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的规定，结合厦门市实际，制定本规定。

　　第二条　本市依法实行土地用途管制和基本农田保护制度。市、区、镇人民政府应当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，确保耕地保有量稳定在上一级土地利用总体规划确定的控制指标内。

　　第三条　市土地行政主管部门负责本市辖区内土地的统一管理和监督工作。

　　区土地行政主管部门和市土地行政主管部门驻区分局（以下简称土地分局）具体负责辖区的土地管理和监督工作。

　　第四条　市、区、镇人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

　　市、区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计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

　　第五条　本市实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，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；经市土地行政主管部门和农业行政主管部门认定，没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新耕地。

　　第六条　禁止任何单位和个人闲置耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，连续两年未使用，被区以上人民政府依法收回土地使用权且该幅土地耕作层尚未被破坏，原农村集体经济组织愿意耕种的，应当由土地行政主管部门无偿交由原农村集体经济组织恢复耕种，并签订土地耕种协议，耕种期限一般为两年，期满可续期。该幅土地依法需要动工建设的，土地行政主管部门必须提前六个月通知耕种该幅土地的农村集体经济组织，地上附着物由该农村集体经济组织自行处理，不给予补偿。

　　原农村集体经济组织不愿意耕种该幅土地的，该幅土地作为市人民政府建设储备用地，由市人民政府另行安排使用。

　　第七条　市、区人民政府应当采取扶持措施，鼓励对土地进行开发、整理，加强对田、水、路、林、村的综合整治。土地整理由区、镇人民政府按照土地利用总体规划和土地开发整理计划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。

　　土地整理新增耕地面积的百分之六十可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。土地整理后获得的建设用地指标，由土地行政主管部门会同同级计划部门统一管理，并可以在本行政区域范围内有偿调剂使用。

　　土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者承担。鼓励单位和个人投资土地整理，土地整理增加的有效耕地，可以确定给整理单位和个人使用。土地整理后获得的建设用地指标，可以优先安排给整理单位和个人使用。

　　第八条　市、区人民政府收取的新增建设用地有偿使用费留成部分、土地闲置费、耕地开垦费统一纳入财政专户，由土地行政主管部门会同同级财政部门按照耕地开垦计划安排使用，专项用于开垦土地。

　　第九条　因建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得报批农用地转为建设用地。

　　在土地利用总体规划确定的城市建设用地区范围内，市、区人民政府可以根据城市总体规划和土地利用年度计划，统一征用，统一进行基础设施建设后，按照具体建设项目供地。

　　征用土地的补偿标准，由市人民政府根据国家、省规定的标准制定。

　　第十条　有下列情形之一的，不再批准建设用地：

　　（一）已划拨、协议出让的土地，建设项目主体工程未动工的；

　　（二）未按照规定缴纳有关土地费用的；

　　（三）法律、法规规定的其他情形。

　　第十一条　建设用地未经依法批准不得擅自改变土地建设用途。确需改变土地建设用途的，应当经土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地建设用途的，在报批前，应当先经规划行政主管部门同意。

　　获准改变土地建设用途的，应当在获准之日起六十日内按照新的土地建设用途缴纳有关土地费用，并向土地行政主管部门办理变更登记。其中，以出让方式取得国有土地使用权的，还应当签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同。

　　第十二条　建设用地未经依法批准不得增加容积率。经原批准机关批准增加容积率的，应当按照新批准的建设规模缴纳有关土地费用，办理变更登记。

　　第十三条　有下列情形之一的，由土地行政主管部门批准临时用地。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意：

　　（一）建设项目施工或地质勘查需要的；

　　（二）临时经营场所需要的；

　　（三）法律、法规规定的其他情形。

　　临时使用土地的，应当根据土地权属，与土地行政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。

　　临时使用土地期限一般不超过两年，期满或者用地期间因国家建设需要收回土地时，土地使用者在接到通知之日起三十日内，应当无条件无偿自行拆除地上临时建筑物、构筑物并清理整治，退还土地。临时用地期满确需延期的，必须在期满前三十日重新办理报批手续，经获准并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费后，方可续用。

　　第十四条　农村村民住宅用地，应当符合乡镇土地利用总体规划，建设住宅应当符合村庄和集镇建设规划，合理布局，综合开发，配套建设。

　　农村村民住宅用地，应当尽量使用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡地，确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用手续。

　　第十五条　农村村民一户只能拥有一处宅基地。

　　开元区、思明区、湖里区农村村民每户住宅用地面积的最高限额不得超过下列标准：四人以下六十平方米，五至六人七十平方米，七人以上八十平方米。

　　杏林区、集美区、同安区农村村民每户住宅用地面积限额依照《福建省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》第四十一条规定执行。

　　第十六条　农村村民建住宅可以申请使用其所在集体所有的土地。

　　农村村民申请住宅用地，应当持户口簿向村民委员会提出申请，经村民委员会或者村民代表会议同意后公布，征询本村村民的意见，在十五日内未提出异议的，经镇人民政府（或者街道办事处）于十日内提出审核意见，由规划行政主管部门于二十日内进行审查，同意的，出具建设用地规划许可证或者规划选址意见书。

　　农村村民凭建设用地规划许可证或者规划选址意见书向土地行政主管部门申请办理集体土地使用手续，符合用地条件的，土地行政主管部门于十五日内完成审核工作并报区人民政府批准。区人民政府于十五日内批准后应当报市土地行政主管部门备案。

　　第十七条　农村村民有下列情形之一的，不予批准住宅用地：

　　（一）宅基地面积已达最高限额标准的；

　　（二）出卖、赠与、出租、出借原有住宅的；

　　（三）不合理分户的。

　　第十八条　以承包的荒地的土地使用权或者镇、村企业的厂房等建筑物占用范围内的土地使用权设定抵押时，须经被抵押土地的所有者同意并出具书面证明，书面证明必须明确下列内容：

　　（一）实现抵押权时需将集体所有土地转为国有土地的，同意依法办理征用手续转为国有土地；

　　（二）土地使用者是否已经给予土地所有者土地补偿费。

　　前款规定的集体土地使用权设定抵押的，土地行政主管部门应当核定实现抵押权时应补交的土地使用权出让金额，抵押人与抵押权人应当签订抵押合同，并于合同签订后十五日内向土地行政主管部门办理抵押登记。因实现抵押权而处分抵押的土地使用权需转为国有土地的，应当从所得价款中支付土地补偿费和缴纳应补交的土地使用权出让金后，抵押权人方可优先受偿。取得土地使用权的单位或者个人应当与土地行政主管部门签订土地使用权出让合同。

　　第十九条　符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使集体土地使用权依法发生转移的，应当向土地行政主管部门办理权属变更登记。

　　第二十条　农村集体土地中的非农业建设用地使用权逐步实行有偿使用，具体办法由市人民政府另行制定。

　　第二十一条　使用国有土地的建设项目除依法可以通过划拨的方式取得外，应当通过出让、租赁等有偿使用方式取得。

　　除经济适用住房用地以外的经营性房地产项目用地使用权必须采取公开拍卖、招标的方式出让。

　　第二十二条　本市实行基准地价和收费标准公示制度。市、区各类用地的基准地价和收费标准由同级土地行政主管部门组织评估，经市人民政府批准后，公布执行。

　　以招标、拍卖方式出让、租赁土地使用权的底价或者以协议方式出让、租赁土地使用权的价格，由土地行政主管部门根据经批准的基准地价和收费标准，结合拟出让、租赁地块的条件和使用年限以及土地供需情况等因素确定。

　　土地使用权协议出让的价格不得低于基准地价和收费标准。但特殊情况需要减、免、优惠地价的，必须向市土地行政主管部门提出申请，经市土地行政主管部门审核后，报市人民政府按照规定程序审批，并向社会公布。

　　第二十三条　下列国有土地应当实行储备：

　　（一）土地使用期限已满依法收回的土地；

　　（二）依法没收的土地；

　　（三）依法收回的荒芜、闲置的土地；

　　（四）因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或者其他原因调整出的原划拨的土地；

　　（五）以出让方式取得土地使用权后无力继续开发且不具备转让条件的土地；

　　（六）市人民政府收购的土地；

　　（七）其他需要进行储备的土地。

　　土地储备实施的具体办法，由市人民政府另行制定。

　　第二十四条　国有企业使用的划拨土地使用权，应当依法逐步实行有偿使用制度。

　　对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可以按照规定分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资或者入股和保留划拨用地方式予以处置。

　　经土地行政主管部门批准，对经市人民政府认定的高新技术产业项目，可以继续以划拨方式使用土地；对公用企业或者其他依法具有独占地位的行业，一般应当采取授权经营和国家作价出资或者入股方式处置划拨土地使用权；对其他行业，应当采取出让、租赁等方式处置划拨土地使用权。

　　第二十五条　国有土地租赁，可以采用招标、拍卖或者协议的方式。采取协议方式出租国有土地的，租金不得低于市人民政府规定的最低地价折算的租金标准，并向社会公布。

　　国有土地租赁的最长期限不得超过法律规定的同类用途土地使用权出让的最高年限。

　　第二十六条　转让以协议出让方式取得的国有土地使用权，如土地使用权有偿使用合同已载明限制该土地使用权转让条件的，应当经市人民政府审批；获准转让的，依照规定相应调整土地使用权出让金。

　　抵押以设定限制转让条件的协议出让方式取得的国有土地使用权的，须报土地行政主管部门批准；获准设定抵押的土地使用权依法处分时，应当从所得价款中补交相应的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

　　第二十七条　转让划拨土地使用权的，必须经市人民政府审批；获准转让的，受让方应当办理土地使用权出让手续，并缴纳土地使用权出让金。

　　出租划拨土地使用权的，必须经市人民政府批准，并补办土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金。

　　以划拨土地使用权设定抵押权的，因债务清偿或者其他原因终止抵押关系时，办理注销登记后可以保留划拨土地使用权性质；因抵押权实现需要依法处分已抵押的划拨土地使用权的，应当从所得价款中缴纳土地使用权出让金后，抵押权人方可优先受偿；取得土地使用权的单位或者个人应当与土地行政主管部门签订土地使用权出让合同。

　　第二十八条　土地行政主管部门的监察职责是：

　　（一）监督检查土地法律、法规的实施情况；

　　（二）监督检查土地利用总体规划、土地利用年度计划执行情况；

　　（三）制止土地违法行为，查处土地违法案件；

　　（四）监督检查建设单位或者个人的建设项目用地情况；

　　（五）监督检查国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押等活动和集体土地使用情况；

　　（六）监督检查其他违反土地管理法律、法规的行为。

　　土地行政主管部门依法设立的土地监察机构和土地分局，具体履行监察职责。

　　土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

　　第二十九条　未经批准改变土地建设用途的，责令其交还土地，并按照非法占用土地每平方米十元至三十元处以罚款。

　　未经批准部分改变土地建设用途的，责令其限期改正，经规划行政主管部门同意部分改变土地建设用途的，应当向土地行政主管部门补办有关用地手续，按照新的土地建设用途缴纳地价款，逾期未缴的，按日加收应缴纳款额万分之五的滞纳金。

　　第三十条　未经批准增加容积率的，由规划行政主管部门依法予以处罚。经规划行政主管部门处理并同意补办规划手续的，责令当事人向土地行政主管部门按照增加后的容积率缴纳有关土地费用，逾期未缴的，按日加收应缴纳款额万分之五的滞纳金。

　　第三十一条　不按时缴纳地价款而动工建设的，责令其限期缴纳，逾期未缴的，按日加收应缴纳款额万分之五的滞纳金；合同另有约定的，从其约定。

　　拒不缴纳地价款而动工建设的，经原批准机关批准，收回土地使用权。

　　第三十二条　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，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋和其它设施。

　　农村村民超过批准的用地面积建设的，根据情况，能够拆除的必须拆除，因结构等原因难以拆除的超面积部分用地，征收超标使用费，并在国家建设需要时责令其无条件自行拆除。超标使用费标准按照国有土地基准地价标准的三至五倍征收。

　　第三十三条　对土地违法行为的行政处罚分别由市、区土地行政主管部门或者土地分局决定。

　　当事人对行政处罚决定或者其他具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

　　行政处罚决定依法作出后，当事人应当在行政处罚决定的期限内予以履行。当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以依法申请人民法院强制执行。

　　第三十四条　土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依照有关规定给予行政处分。

　　第三十五条　本规定的具体应用问题由厦门市人民政府负责解释。

　　第三十六条　本规定自２０００年１０月１日起施行。