浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》

办法

（2000年6月29日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过　根据2009年12月30日浙江省第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议《关于修改〈浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法〉的决定》修正）

第一章　总则

　　第一条　为了加强土地管理，促进我省社会经济的可持续发展，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》及其他有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

　　第二条　各级人民政府必须执行十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，全面规划，严格管理，保护和合理开发利用土地资源，制止非法占用土地和非法交易土地的行为。

　　第三条　县级以上人民政府土地行政主管部门统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作。

　　县级以上人民政府其他有关部门应当按照各自的职责，配合做好土地管理和监督工作。

　　乡（镇）人民政府应当按照土地管理法律、法规的规定，做好本行政区域内土地的管理和监督工作。

第二章　土地所有权和使用权

　　第四条　土地所有权、使用权依法实行登记发证制度，具体办法由省人民政府规定。

　　确认林地的所有权或者使用权、水面和滩涂的养殖使用权，分别按照有关法律、法规的规定办理。

　　第五条　土地行政主管部门因工作失误导致土地权属登记不当的，应当予以更正。造成损失的，应当予以赔偿。

　　上级人民政府土地行政主管部门对下级人民政府土地行政主管部门依法应当予以登记而不登记，或者登记不当应当予以纠正而不纠正的，可以责令限期登记或者纠正。

第三章　土地利用总体规划

　　第六条　土地利用总体规划应当包括下列内容：

　　（一）规划目标、期限、范围和任务；

　　（二）土地利用结构和布局；

　　（三）土地利用分区；

　　（四）各类土地利用指标；

　　（五）城市、村庄和集镇建设用地规模；

　　（六）实施规划的措施；

　　（七）其他需要载明的事项。

　　第七条　县（市）、乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要划定基本农田保护区、一般农田区、园地区、林业用地区、建设用地区、独立工矿用地区、自然与人文景观保护区、其他用地区等，并明确各分区的土地用途。

　　第八条　省、市、县土地利用总体规划按照《中华人民共和国土地管理法》第二十一条的规定实行分级审批。

　　县（市）人民政府所在地的镇和省人民政府指定的乡（镇）的土地利用总体规划，经县（市）和设区的市人民政府审查同意后，报省人民政府批准；其他乡（镇）的土地利用总体规划，经县（市）人民政府审查同意后，报省人民政府授权的设区的市人民政府批准。

　　乡（镇）土地利用总体规划经批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。

　　第九条　各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理，实行建设用地总量控制。

　　土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经批准下达，必须严格执行。

　　省重点建设项目用地，实行年度用地计划单列。

　　第十条　没有农用地转用计划指标或者超过农用地转用计划指标的，不得批准新增建设用地。

　　未执行占用耕地补偿制度或者没有完成土地开发整理计划指标的，核减下一年度的农用地转用计划指标。

　　节余的农用地转用计划指标，经核准后，可以结转下一年度继续使用。

　　第十一条　县级以上人民政府应当建立本行政区域土地管理信息系统，对土地资源及其开发利用和耕地保护情况进行动态监测。

第四章　耕地保护

　　第十二条　实行占用耕地补偿制度。

　　非农业建设经批准占用耕地的，占用耕地的单位应当负责开垦与所占耕地的数量、质量相当的耕地；占用耕地的单位没有条件开垦或者所开垦的耕地经验收不合格的，应当按照省人民政府的规定缴纳耕地开垦费。

　　建设单位缴纳的耕地开垦费按照规定作为建设成本，列入建设项目总投资或者生产成本。

　　第十三条　各级人民政府应当采取有效措施，确保本行政区域内的耕地保有量不减少。

　　补充耕地不足或者未经依法批准致使土地利用总体规划确定的耕地保有量减少的，上级人民政府应当责令该级人民政府在规定期限内组织开发与所减少耕地的数量、质量相当的耕地，并由上级人民政府土地行政主管部门会同农业等有关行政主管部门组织验收。

　　土地后备资源匮乏，不能确保本行政区域内的耕地保有量的，应当按照省人民政府的规定，组织易地开垦耕地或者上缴耕地开垦费，由省人民政府土地行政主管部门统一组织开垦。

　　第十四条　市、县人民政府应当采取措施，督促占用耕地的单位将被占用耕地的耕作层土壤用于新开垦耕地、劣质地或其他耕地的土壤改良。

　　第十五条　各级人民政府应当按照土地利用总体规划，有计划地组织土地整理。土地整理后的新增耕地按照国家和省的规定折抵建设占用耕地补偿指标。

　　第十六条　禁止任何单位和个人闲置、抛荒耕地。已经批准的非农业建设占用耕地，未按照规定日期开工建设或者开工后停止建设造成土地闲置的，或者弃耕抛荒的，按照有关法律、法规、规章的规定处理。

　　第十七条　在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，一次性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，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，并按照下列程序报批：

　　（一）四十公顷以下的，由县级人民政府土地行政主管部门审核，报县级人民政府批准，并报设区的市和省人民政府土地行政主管部门备案；

　　（二）四十公顷以上一百公顷以下的，由设区的市人民政府土地行政主管部门审核，报设区的市人民政府批准，并报省人民政府土地行政主管部门备案；

　　（三）一百公顷以上六百公顷以下的，由省人民政府土地行政主管部门审核，报省人民政府批准；

　　（四）六百公顷以上的，报国务院批准。

　　在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，开发农民集体所有的荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当征得土地所在地的农村集体经济组织同意，并报县级人民政府批准。

　　开发荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不超过五十年。

　　开发荒山、荒地、荒滩必须经过科学论证和评估，不得破坏生态环境。

　　第十八条　县级以上人民政府应当建立造地改田专项资金，专款用于耕地开垦、土地整理、复垦和改造。

　　造地改田专项资金由下列项目构成，其中第（四）项、第（五）项费用为部分纳入：

　　（一）耕地开垦费；

　　（二）土地闲置费；

　　（三）土地复垦费；

　　（四）土地使用权出让金等土地有偿使用费；

　　（五）新菜地开发建设基金；

　　（六）其他用于造地改田的资金。

　　前款规定的各类规费标准及其收缴、使用和管理办法，由省人民政府规定。

第五章　建设用地

　　第十九条　建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

　　在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内涉及农用地转为建设用地的，应当符合下列条件：

　　（一）符合土地利用总体规划；

　　（二）符合城市总体规划或者村庄和集镇规划；

　　（三）取得农用地转用年度计划指标；

　　（四）已落实补充耕地的措施。

　　不符合条件的，不得批准农用地转为建设用地。

　　第二十条　在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：

　　（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟定农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府；

　　（二）有批准权的人民政府的土地行政主管部门对上报的方案进行全面审查，并组织现场踏勘，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准；

　　（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案报经批准后，由市、县人民政府组织实施。

　　在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施村庄和集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟定农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

　　上报材料的人民政府应当对其上报材料的真实性、合法性负责；负责审查的土地行政主管部门应当对本级人民政府负责。

　　第二十一条　在已批准的农用地转用范围内和原有建设用地范围内，具体建设项目用地由市、县人民政府批准。

　　能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外土地的，供地方案由省级以上人民政府批准。

　　第二十二条　征收土地，征地单位应当自征地补偿、安置方案批准之日起三个月内全额支付土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物的补偿费。

　　第二十三条　征收土地的土地补偿费按照下列标准计付：

　　（一）征收耕地的，按照其被征收前三年平均年产值的八至十倍补偿；

　　（二）征收耕地以外的其他农用地的，按照其被征收前三年平均年产值的四至七倍补偿；

　　（三）征收未利用地的，按照当地耕地补偿费的百分之五十补偿；

　　（四）征收建设用地的，参照当地耕地的补偿标准补偿。

　　第二十四条　征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征收前被征收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，按该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍补助。但每公顷被征收耕地的安置补助费最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

　　征收耕地以外的其他土地的安置补助费，参照前款规定办理。

　　征收土地的安置补助费必须专款用于劳动力安置，不得挪作他用。市、县人民政府应当组织有关部门和单位采取保险、提供就业机会、兴办企业、一次性补助等途径，妥善安置需要安置的人员。

　　第二十五条　按照本办法第二十三条第（一）项、第二十四条第一款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，经省人民政府批准，可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和最高不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

　　第二十六条　被征收土地上的青苗补偿费按照当季作物的产值计算；被征收土地上的树上和建筑物、构筑物、农田水利设施等的补偿费，按照其实际价值计算；征收土地方案公告后种植的树木、农作物或者建造的设施不予补偿。

　　第二十七条　平均年产值计算方法为：征收前三年的平均年产量乘以国家规定的价格；国家没有规定价格的，按照所在市、县物价部门公布或者认可的市场价格计算。

　　前款所指的平均年产量，以被征收土地所在地统计部门统计的该乡（镇）前三年的平均年产量为准。

　　第二十八条　市、县人民政府应当根据本办法的规定，结合当地实际，制定征收土地补偿的具体标准。

　　第二十九条　为公共利益需要使用土地或者为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地，经依法批准收回国有土地使用权的，对土地使用权人按照下列规定给予补偿：

　　（一）原以出让等有偿使用方式取得土地使用权，合同有约定的，按照合同约定补偿；合同未约定的，按照土地有偿使用合同期限的余期、土地用途、开发建设成本等因素予以补偿；

　　（二）原以划拨方式取得土地使用权的，参照收回时征收非耕地的补偿标准予以补偿；

　　（三）地上建筑物，按照城市房屋拆迁的有关法律、法规予以补偿。

　　为乡（镇）村公共设施和公益事业建设或者实施城市、村庄和集镇规划进行旧城、旧村改造，需要使用土地，经依法批准收回农民集体所有的土地使用权的，对土地使用权人给予适当补偿；地上建筑物，根据其实际价值予以合理补偿。

　　第三十条　建设单位使用国有农、林、牧、渔场的土地进行建设的，应当按照有关法律、法规和本办法的规定，办理农用地转用和建设用地审批手续。

　　第三十一条　以出让等有偿方式取得国有土地使用权的单位或者个人，应当按照国务院的规定缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用。

　　新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给省、市、县人民政府，专款用于耕地开发。各级留用的分配比例由省人民政府规定。

　　第三十二条　划拨土地使用权不得擅自转让、租赁、抵押，确需转让、租赁、抵押的，应当依法办理相关手续。

　　第三十三条　因工程施工、堆料、运输和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有土地的，以及从事种植业、养殖业需要搭建临时建筑的，土地使用者应当根据土地权属与县级以上人民政府土地行政主管部门或者村民委员会、农村集体经济组织签订临时使用土地合同，并按照合同约定支付临时使用土地补偿费。

　　临时使用土地二公顷以下，由县级人民政府土地行政主管部门批准；临时使用土地二公顷以上，由设区的市人民政府土地行政主管部门批准；其中临时使用土地五公顷以上的，应当报省人民政府土地行政主管部门备案。法律、法规规定须事先报经有关部门审核同意的，在报批前，应当先经有关部门同意。

　　临时使用土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，并不得修建永久性建筑物。

　　临时使用土地的期限一般不超过二年。

　　临时使用土地期满，土地使用者应当退还土地，并恢复土地原状。

　　第三十四条　在农村的私营企业和个体工商户等从事非农业生产经营需要使用本集体经济组织所有的土地的，可以实行有偿使用，并提出用地申请，经当地乡（镇）人民政府审核，按照本办法第二十一条的规定办理审批手续；其中，涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定办理审批手续。

　　按照前款规定经批准使用农民集体所有土地的，土地使用者与村民委员会或者农村集体经济组织应当按照批准文件签订土地使用合同，确定有偿使用土地的用途、面积、期限、费用等事项。

　　使用土地期限已满的，应当将土地退还农村集体经济组织，地上的建筑物和其他设施按照土地使用合同的约定处理。使用土地期限已满需要续用的，应当依法办理续用手续。

　　第三十五条　农村村民建造住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄和集镇规划，尽量使用原有的宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地；鼓励自然村向中心村集聚；鼓励统建、联建和建造公寓式住宅；严格控制占用耕地建造住宅。

　　农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积标准（包括附属用房、庭院用地），使用耕地的，最高不得超过一百二十五平方米；使用其他土地的，最高不得超过一百四十平方米，山区有条件利用荒地、荒坡的，最高不得超过一百六十平方米。

　　农村村民宅基地的具体标准，由市、县人民政府在前款规定的幅度内根据当地实际确定。

　　第三十六条　农村村民建造住宅用地，应当向户口所在地的村民委员会或者农村集体经济组织提出书面申请，经村民委员会或者农村集体经济组织讨论通过并予以公布，乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准。

　　农村村民建造住宅使用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

　　农村村民经批准易地建造住宅的，原宅基地应当在住宅建成后交还村民委员会或者农村集体经济组织，并由土地行政主管部门注销原宅基地的土地使用权；属于建新拆旧的，地上建筑物应当自行拆除，拒不拆除的，由土地行政主管部门责令限期拆除。

　　第三十七条　有下列情形之一的，其宅基地申请不予批准：

　　（一）宅基地面积已达到规定的标准再申请新宅基地的，但为实施村庄和集镇规划进行旧村改造的除外；

　　（二）出租、出卖或以其他形式转让地上建筑物，再申请宅基地的；

　　（三）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的。

　　第三十八条　回乡落户的职工、军人和其他人员申请建造住宅用地的，应当持有原所在单位或者原户口所在地乡（镇）人民政府出具的无住房证明，其宅基地面积按照当地标准执行。

　　回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人建造住宅的，其宅基地面积参照当地标准执行。

　　本条第一款、第二款规定的人员申请宅基地的，应当按照本办法第三十六条规定的程序办理。

　　第三十九条　土地使用者需改变土地用途的，必须符合土地利用总体规划的要求，并依法重新办理土地审批手续。

　　在城市、村庄和集镇规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经城市、村庄和集镇规划行政主管部门同意。

　　第四十条　已建的建筑物、构筑物，需要重建、扩建的，应当符合土地利用总体规划确定的用途和城市规划、村庄和集镇规划，并依法重新办理规划、用地审批手续。不改变土地用途并在规定的占地面积范围内重建的，应当简化手续，及时批准。

第六章　监督检查

　　第四十一条　县级以上人民政府应当定期向同级人民代表大会或者其常务委员会报告下列事项：

　　（一）土地利用总体规划和年度计划执行情况；

　　（二）基本农田和其他耕地保护情况；

　　（三）耕地开垦情况和土地使用权出让金等土地有偿使用费的收缴使用情况；

　　（四）人民代表大会常务委员会认为需要报告的其他事项。

　　第四十二条　县级以上人民政府及其土地行政主管部门应当按照《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》、《浙江省土地监察条例》等法律、法规和本办法的规定，实施土地监督检查。

　　第四十三条　占用耕地的单位在规定期限内拒不开垦耕地，也不缴纳耕地开垦费的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期开垦或者补缴耕地开垦费。

　　土地行政主管部门依法收缴耕地开垦费后未按照规定组织耕地开垦的，上级土地行政主管部门应当上收耕地开垦费，并组织开垦。

　　第四十四条　县级以上人民政府土地行政主管部门建立土地巡查制度。

　　县级以上人民政府土地行政主管部门在监督检查中，发现非法占用土地或者超过批准的标准多占土地进行建设的，应当责令其停止建设；对拒不停止、继续施工的，经县级以上人民政府土地行政主管部门负责人批准，可以查封、暂扣用于施工的工具、设备、建筑材料。

第七章　法律责任

　　第四十五条　对土地违法行为，法律、法规已有行政处罚规定的，按照有关法律、法规的规定执行。

　　第四十六条　超越批准权限或者违反规定非法减免有关土地规费的，批准行为无效，由上一级土地行政主管部门或者有关行政主管部门责令限期追缴被减免的规费，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第四十七条　逾期不支付土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物的补偿费的，由上一级土地行政主管部门责令限期支付，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分。

　　第四十八条　侵占、挪用、截留、私分征地补偿费用及有关土地规费的，由上一级人民政府或者有关行政主管部门责令限期退还，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第四十九条　依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期交还土地，并处以非法占用土地每平方米二十元以上三十元以下的罚款。逾期仍不交还的，申请人民法院强制执行。

　　第五十条　不依法办理土地变更登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期办理；逾期不办理的，给予警告，并可处以每平方米十元以上二十元以下的罚款。

　　第五十一条　在耕地上发展林果业、养殖业，导致粮食种植条件毁坏的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期恢复原种植条件，逾期不恢复的，处以耕地开垦费一倍以上二倍以下的罚款。

　　第五十二条　县级以上人民政府及其土地行政主管部门工作人员有下列情形之一的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

　　（一）不依法办理土地权属登记或者登记不当而不纠正的；

　　（二）弄虚作假审批土地的；

　　（三）超越法定权限、法定程序和法定期限审批土地的；

　　（四）不按照土地利用总体规划确定的土地用途批准用地的；

　　（五）徇私舞弊，非法低价出让国有土地使用权的；

　　（六）对土地违法行为依法应当给予行政处罚而不给予行政处罚或者行政处罚显失公正的；

　　（七）违反行政程序执法的。

第八章　附则

　　第五十三条　本办法自公布之日起施行。《浙江省土地管理实施办法》同时废止。