湖南省土地管理实施办法

（1987年5月17日湖南省第六届人民代表大会第五次会议通过 1992年4月28日湖南省第七届人民代表大会第五次会议修正 1997年4月2日根据湖南省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议《关于修改〈湖南省土地管理实施办法〉的决定》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 土地的利用和保护

第四章 国家建设用地

第五章 乡（镇）村建设用地

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《实施条例》），结合我省实际情况，制定本办法。

第二条 我省境内一切土地的管理均须遵守《土地管理法》、《实施条例》和本办法。

第三条 县级以上人民政府（含省人民政府派出机关，下同）的土地管理部门，主管本行政区域内土地的统一管理工作。

乡级人民政府负责本行政区域内的土地管理工作。

国营农、林、牧、渔场和其他农业企业、事业单位的土地，由所在地的县（市）人民政府土地管理部门统一管理；设区的市或者地区直属的国营农、林、牧、渔场的土地，由市人民政府或者省人民政府派出机关土地管理部门统一管理。

第四条 县级以上人民政府土地管理部门的主要职责是：

（一）贯彻执行国家有关土地法律、法规和政策。

（二）主管土地的调查、登记、统计、发证工作。

（三）会同有关部门拟定土地利用总体规划和年度建设用地计划。

（四）办理征用、划拨土地和乡（镇）村建设用地的审查、报批手续。

（五）依法办理国有土地使用权出让工作，对国有土地使用权转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

（六）负责土地监察，查处违反土地管理法律、法规的行为，承担调处土地权属纠纷的具体工作。

第五条 具备下列条件之一的单位和个人，由人民政府给予奖励：

（一）合理规划利用土地和进行有关科学研究有显著成绩的。

（二）整治土地、扩大耕地和开发土地资源有显著成绩的。

（三）节约用地、制止乱占耕地和滥用土地有突出贡献的。

（四）在土地管理工作中有显著成绩的。

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国家所有。城市郊区和农村下列土地属于国家所有：

（一）土地改革以来依据法律和政策确定为国家所有的土地；

（二）国家建设依法征用的土地；

（三）国家法律规定不属于集体所有的其他土地。

城市郊区和农村的土地，除属于国家所有的以外，均属于集体所有。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有。已经属于村民小组所有的，仍然属于村民小组的农民集体所有；已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，仍然属于乡（镇）农民集体所有。

第七条 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。

国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。国有土地依法实行有偿使用制度。土地使用权转让和国有土地有偿使用的具体办法，按国务院的规定执行。

第八条 集体所有的土地由县级人民政府登记造册，核发土地所有证，确认所有权。

依法使用国有土地的，由县级以上人民政府核发土地使用证，确认使用权；跨县级以上行政区域的，由上一级人民政府核发土地使用证，确认使用权。

依法改变土地的所有权、使用权，或者因依法买卖、转让地上建筑物、附着物等而使土地使用权转移的，必须向县级以上人民政府土地管理部门申请土地所有权、使用权变更登记，由县级以上人民政府更换土地证书。

第九条 土地所有权和使用权有争议的，依照《土地管理法》第十三条和《实施条例》第八条的规定处理。

第三章 土地的利用和保护

第十条 各级人民政府应当编制土地利用总体规划，报上一级人民政府批准后执行。

第十一条 城乡建设用地实行计划管理。各级人民政府应当将城乡建设用地控制指标纳入国民经济和社会发展计划，对上级人民政府下达的城乡建设占用耕地的控制指标不得突破。

第十二条 开发国有荒山、荒地用于农、林、牧、渔业生产的，须向县级以上人民政府土地管理部门提出申请，由县级以上人民政府批准。开发五百亩以下的，由县级人民政府批准；五百亩以上一千亩以下的，由设区的市、自治州人民政府或省人民政府派出机关批准；一千亩以上一万亩以下的，由省人民政府批准；一万亩以上的按《实施条例》的规定报国家土地管理局或国务院批准。

第十三条 单位和个人因调整农业结构将耕地改为非耕地的，须向县级以上人民政府土地管理部门提出申请，由县级以上人民政府批准。十亩以下的，由县级人民政府批准；十亩以上一百亩以下的，由设区的市、自治州人民政府或省人民政府派出机关批准；一百亩以上的，由省人民政府批准。

第十四条 在承包经营的土地和依法确定给个人使用的自留地、自留山上从事采矿、采石、挖砂、取土等经营活动的，必须向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请，经县级以上人民政府批准，其审批权限按本办法第十七条的规定办理。法律、法规另有规定的，依照有关法律、法规办理。

第十五条 用地单位经批准征用的耕地、园地、林地或者其他有种植效益的土地，在征用后无特殊原因满一年未动工兴建造成荒芜的，由县级以上人民政府土地管理部门按该土地被征用前三年平均年产值征收荒芜费；未经原批准机关同意，连续二年未使用的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回土地使用权，注销土地使用证。

乡（镇）村企业经批准使用的耕地、园地、林地或者其他有种植效益的土地，在批准后无特殊原因满一年未动工兴建造成荒芜的，由乡（镇）人民政府按该土地被批准前三年平均年产值征收荒芜费。

荒芜费上交同级财政。

第十六条 依法占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，应当按照国家有关规定缴纳耕地占用税。

依法在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用国有土地的单位和个人，应当按照国家有关规定缴纳城镇土地使用税。

依法取得出让的国有土地使用权的单位和个人，应当按照国家有关规定支付土地使用权出让金。

依法征用城镇郊区专业菜地和精养鱼池的单位，应当按照国家有关规定缴纳新菜地、新鱼池开发建设基金。

第四章 国家建设用地

第十七条 国家建设征用土地的审批权限：

（一）征用耕地三亩以下，其他土地十亩以下的，由县（市）人民政府批准。

（二）征用耕地十亩以下、其他土地三十亩以下的，以及征用城市专业菜地、精养鱼池三亩以下的，经县级人民政府审查，报上一级人民政府或者省人民政府派出机关批准。

（三）征用耕地一千亩以下、其他土地二千亩以下的，以及征用城市专业菜地、精养鱼池三亩以上的，经设区的市、自治州人民政府或者省人民政府派出机关审查，报省人民政府批准。

（四）征用耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，由省人民政府报国务院批准。

征用设区的市城市规划区内的土地，由市人民政府按照审批权限审批或者报批。

第十八条 国家建设征用土地的审批程序依照《实施条例》第十八条的规定办理。

第十九条 国家建设征用土地，由用地单位按下列标准支付土地补偿费：

（一）征用耕地（包括水田和旱土）的，按被征用前三年平均年产值的三至六倍计算。

（二）征用鱼池、藕池、果园和其他经济林地的，按征用邻近水田的补偿标准计算；征用用材林地的，按征用邻近水田补偿标准的百分之三十至百分之五十计算；征用荒山荒地的，按征用邻近水田补偿标准的百分之二十计算。

（三）征用水塘不需易地造塘的，按征用邻近水田补偿标准计算；需易地造塘的，支付造塘建设费和造塘占用土地补偿费。

（四）征用宅基地的，按邻近水田前三年平均每亩年产值四至六倍计算。

第二十条 被征用土地的青苗和附着物的补偿费，由用地单位按下列规定支付：

（一）青苗，生长期不到一年的作物按一季产值计算，生长期一年以上的作物按一年产值计算或根据生长期补偿实际损失。

（二）林木，能够移栽的付给移栽费，酌情补偿损失；不能移栽的作价收购；由所有者砍伐的，酌情补偿损失。

（三）成鱼，按一年的产值计算补偿实际损失。鱼苗、鱼种，按育苗、育种期满出池时的价值计算补偿实际损失。

（四）房屋和其他建筑物、构筑物，可以拆迁补偿或折价收购，也可以用相当的房屋和其他建筑物、构筑物抵偿。

收到土地管理部门的征地通知后，在被征用的土地上抢种的青苗和抢建的建筑物、构筑物，不予补偿。

第二十一条 国家建设征用土地，用地单位除支付土地、青苗和附着物补偿费外，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年平均每亩年产值的二至三倍。但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。征用鱼池、藕池的，参照征用耕地的规定办理。征用果园、茶园和成片林地的，每亩按邻近水田年产值的一至三倍计算。征用荒山、荒地的，不支付安置补助费。

被征用土地上的建筑物、构筑物需要易地重建的，经县级以上人民政府土地管理部门审查批准，由征地单位支付重建的安置补助费。

第二十二条 依照本办法第二十一条的规定支付土地补偿费，对人均占有耕地特别少、尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经县级以上人民政府土地管理部门审核，报省人民政府批准，可以增加安置补助费，但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的二十倍。

第二十三条 国家建设划拨国有土地，按照本办法第十七条规定的审批权限和《实施条例》第十八条规定的审批程序办理；地上建筑物、构筑物需要拆迁的，按照国家有关规定给予补偿。划拨国营农、林、牧、渔场的生产用地，其补偿办法由省人民政府另行规定。

第二十四条 国家建设征用耕地，相应减免被征地单位负担的粮食定购任务和农业税。核减的粮食定购任务和增销的粮食指标由建设项目所在地的县级以上人民政府调整解决。农业税的减免，按照国家有关规定办理。

第二十五条 大中型水利水电工程建设征用土地的补偿和移民安置办法，按照国家有关规定办理。

国家兴建公路、铁路征用土地的补偿费和安置补助费标准由省人民政府另行规定。

第二十六条 工程项目施工需要材料堆场，运输通路和其他临时设施在征用的土地范围外增加临时用地的，以及架设地上线路、铺设地下管线、建设地下其他工程，进行地质勘探等需要临时使用土地的，按照《土地管理法》第三十三条、《实施条例》第二十三条规定办理。

抢险救灾急需用地的，按照《实施条例》第二十条的规定办理。

第二十七条 国家机关、社会团体、企业事业单位依法取得使用权的国有土地，不得划给个人建住宅。国营农、林、牧、渔场职工在场内建住宅除外。

第五章 乡（镇）村建设用地

第二十八条 乡（镇）村企业和乡（镇）村公共设施、公益事业需要使用土地的，按照本办法第十七条规定的审批权限，报上级人民政府审查批准。

第二十九条 乡、镇企业建设使用村或者村民小组农民集体所有的土地，村企业建设使用村民小组农民集体所有的土地，用地单位应当给予补偿，并妥善安置农民的生产、生活。土地补偿费按该土地被批准使用前三年平均年产值的二至四倍计算，青苗和附着物的补偿按照本办法第二十条的规定办理。

第三十条 农村村民建住宅，应当按照乡（镇）村建设规划的要求进行，可以使用荒山荒地和空闲地的，不得占用耕地。提倡修建楼房，节约用地。申请和批准用地手续按照《实施条例》第二十五条的规定办理。

农村村民建住宅，每户用地面积（包括住房、杂屋、厕所和畜舍），使用荒山荒地的不超过二百一十平方米，使用耕地的不超过一百三十平方米，使用村内空闲地和其他土地的不超过一百八十平方米。在不超过上述限额的前提下具体标准由县、市人民政府规定。

农村村民在原有宅基地上改建或者重建住宅，其原有宅基地面积超过本办法规定标准的，用地面积可按本办法规定标准适当放宽，但最高不得超过百分之十五。

易地建房的，原有宅基地的使用权收回。

第三十一条 城镇非农业户口居民建住宅需要使用集体所有的土地的，其申请、批准手续按照《实施条例》第二十六条的规定办理，并参照本办法第二十一条的规定支付有关费用。每户用地面积应低于当地农村村民用地限额。具体标准由省人民政府规定。

第三十二条 国营农、林、牧、渔场职工在场内建住宅，每户用地面积按照本办法第三十条的规定执行。

回家乡定居的华侨、港澳台同胞建住宅，每户用地面积可以按当地城乡居民建住宅的用地标准适当放宽，但最高不得超过百分之二十。

第三十三条 农村承包经营户、个体工商户和个人合伙从事非农业生产经营活动，应当利用原有宅基地；确需另外使用集体所有的土地的，按照《实施条例》第二十九条规定办理申请、批准手续，并与土地所有者签订有偿使用合同。审批权限按照本办法第十七条的规定执行。

第三十四条 乡（镇）村建设占用耕地，不减免粮食定购任务和农业税，不增加粮食销售指标，其粮食定购任务和农业税由乡（镇）村自行调剂解决。国家另有规定的除外。

第六章 法律责任

第三十五条 全民所有制单位、城市集体所有制单位和乡（镇）村企业未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，并处以罚款；非法占用耕地的，每平方米罚款十元至十五元；非法占用农村其他土地的，每平方米罚款五元至十元；非法占用城镇国有土地的，每平方米罚款十五元。

第三十六条 农村村民、城镇非农业户口居民未经批准或者采取荒废耕地等手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，责令退还非法占用的土地，限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的房屋。

农村村民、城镇非农业户口居民不按批准的地点使用土地建住宅的，按非法占用土地建住宅处理；超过批准的用地面积建住宅的，多占的土地按非法占用土地建住宅处理。

第三十七条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，没收非法所得，限期拆除或者没收在买卖或者以其他形式非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，并可以对当事人处以非法所得百分之二十至百分之五十的罚款；对主管人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分。

第三十八条 无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，有权批准但超越批准权限非法批准占用土地的，按照《土地管理法》第四十八条的规定处理；造成经济损失的，批准者应当按照国家有关规定承担经济责任。

第三十九条 建设单位因施工需要临时使用土地期满不归还的，或者土地使用权依法被收回，拒不交出土地的，责令交还土地，并按非法使用土地每平方米处三元至五元的罚款。

第四十条 农民在承包经营的土地和依法确定的自留地、自留山上从事采矿、采石、挖砂、取土等经营活动未依法办理用地手续的，责令改正；

严重毁坏耕地种植条件的，责令限期治理，可以并处被毁坏耕地每平方米十元以下的罚款；其中，严重毁坏基本农田种植条件的，按照《湖南省基本农田保护条例》的有关规定处罚。

擅自将耕地改为非耕地严重毁坏种植条件的，责令限期治理，可以并处被毁坏耕地每平方米十元以下的罚款；其中，严重毁坏基本农田种植条件的，按照《湖南省基本农田保护条例》的有关规定处罚。

第四十一条 国家机关、社会团体、企业事业单位将依法取得使用权的国有土地划给个人建住宅的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回该单位划给个人建住宅的土地使用权，限期拆除。对主管人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分。

第四十二条 本办法规定的行政处罚，由县级以上人民政府土地管理部门决定。对农村村民违法占地建住宅的行政处罚，可以由乡级人民政府决定。当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定通知之日起十五日内向人民法院起诉；期满不起诉又不履行的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

依法受到限期拆除新建建筑物和其他设施的处罚的单位和个人，必须立即停止施工，继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止，对施工使用的设备、建筑材料予以查封。

第四十三条 国家建设征用和划拨土地，在依法办理审批手续并给予补偿后，原用地单位或者个人拒不腾地的，由县级以上人民政府土地管理部门发出限期腾地通知书。逾期不执行又不申请复议或者提起行政诉讼的，由发出限期腾地通知书的机关申请人民法院强制执行。

第四十四条 土地管理工作人员玩忽职守、徇私舞弊、收受贿赂、敲诈勒索、贪污、私分的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十五条 《土地管理法》和本办法规定的行政处分，县级以上人民政府土地管理部门可以向当事人所在单位或其上级机关提出建议书，当事人的所在单位或其上级机关应及时查处，将处理结果抄送提出处分建议书的土地管理部门；三个月内未作出处理的，提出处分建议书的土地管理部门可以报请同级人民政府处理。

第七章 附 则

第四十六条 本办法所称“以上”含本数，“以下”不含本数。

第四十七条 本办法自公布之日起施行。