齐齐哈尔市土地管理条例

（2001年11月13日齐齐哈尔市第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2001年12月15日黑龙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

1. 总 则

　　 第一条　根据《中华人民共和国土地管理法》和《黑龙江省地管理条例》以及有关法律、法规，结合本市实际制定本条例。

第二条　凡在本市行政区域内的土地所有权、使用权的确认和变更，土地调查、登记和统计，土地规划、保护、利用和监督，土地征用、土地使用权交易、土地用途改变以及土地所有权、使用权争议的处理等，均应遵守本条例。

第三条　市人民政府土地行政主管部门统一负责全市土地管理和监督工作。

　　县(市)人民政府土地行政主管部门根据本条例的规定，负责本行政辖区内的土地管理和监督工作。

　　市人民政府土地行政主管部门对市辖区及其乡(含镇，下同)的土地实行垂直管理；县(市)人民政府土地行政主管部门对乡的土地实行垂直管理。

　　农垦系统使用的土地，按照《黑龙江省土地管理条例》第四条的规定进行管理。

第四条　各级人民政府对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，给予表彰和奖励。

第五条　市、县(市)土地行政主管部门的职责：

　　(一)宣传国家和省、市有关土地管理方面的法律、法规和政策；

　　(二)组织有关部门编制土地资源利用总体规划和专项规划，会同有关部门制订土地利用年度计划、基本农田保护规划，指导用地单位制订土地开发利用规划和计划；

　　(三)统一管理土地资源和城乡地籍、地政工作；

　　(四)负责办理各项建设征用、拨用土地手续，临时用地或改变土地用途的审核、审批、呈报工作；

　　(五)负责土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止工作；

　　(六)负责土地调查、登记、统计和土地统征工作，提供数据并进行审计，进行土地分等定级，开展土地动态监测，组织土地开发整理；

　　(七)建立地籍档案资料，核发土地证书；

　　(八)实施土地执法监察，查处土地违法案件，调处土地权属争议；

(九)法律、法规规定的其他职责。

第二章　土地所有权、使用权和土地他项权利

第六条　依法登记的土地所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。土地证书是土地所有者或使用者依法行使权利的法律凭证。

第七条　单位和个人依法使用的国有土地，由市、县(市)人民政府登记造册，核发证书，确认国有土地使用权。

　　农民集体所有的土地，由市、县(市)人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

　　单位和个人依法使用的农民集体所有土地，由市、县(市)人民政府登记造册，核发证书，确认集体土地使用权。

　　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《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

　　使用国有土地和农民集体土地的单位和个人，依法设定土地他项权利的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门登记造册，核发证书，确认土地他项权利。

第八条　土地登记的具体工作由市、县(市)人民政府土地行政主管部门负责办理。

　　土地证书实行确认制度。土地使用者、所有者和土地他项权利者应当按照有关规定经市、县(市)人民政府土地行政主管部门办理土地证书确认手续。

　　土地登记申请人应当依照国家规定交纳土地登记费用。

第九条　下列情况涉及土地权属或用途变化的，有关单位和个人应在规定的期限内到市、县(市)人民政府土地行政主管部门办理相关的变更土地登记手续。

　　(一)因土地征用、划拨引起土地所有权、使用权变更的；

　　(二)土地使用权出让、入股、租赁的；

　　(三)土地使用权依法转让(包括出售、交换和赠与)；

　　(四)因单位合并、分立，企业兼并及实行股份制等原因引起土地权属变更的；

　　(五)因房产、地上建筑物等地上附着物发生权属变化导致土地权属变化的；

　　(六)因处分抵押财产而取得土地使用权的；

　　(七)交换、调整土地的；

(八)土地使用权抵押的；

(九)更名更址的；

　　(十)土地用途变更的；

　　(十一)法律、法规规定应当进行变更登记的。

　　土地使用权依法收回、土地灭失、拆迁灭迹、土地他项权利终止的，有关单位应当办理注销登记手续。

第十条　用地单位和个人在申请土地登记和土地年度确认时，应当如实提供有关情况，不得弄虚作假，隐瞒真实情况。

第十一条　在农民集体所有土地和国有土地上进行承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，按照《中华人民共和国土地管理法》第十四条、第十五条的规定执行。

第十二条　土地所有权、使用权争议，按国家和省的有关规定处理。

第三章　土地利用总体规划

第十三条　市、县(市)人民政府组织土地行政主管部门等有关部门编制土地利用总体规划，合理调整土地利用结构和布局。

第十四条　土地利用总体规划实行分级审批。齐齐哈尔市土地利用总体规划，经省人民政府审查同意后，报国务院批准。县(市)人民政府所在地建制镇土地利用总体规划由省人民政府批准。

　　县(市)人民政府所在地建制镇以外的其他乡的土地利用总体规划，由市人民政府批准，报省人民政府备案。

　　修改土地利用总体规划，应当报原批准机关批准。

第十五条　土地利用总体规划经依法批准后，市、县(市)人民政府应当制订具体办法，保证土地利用总体规划的贯彻实施。

第十六条　各级人民政府应当建立土地调查统计制度并根据调查成果，规划土地用途并按国家制定的统一标准，评定土地等级。

第十七条　各级人民政府应当根据国家规定，建立土地管理信息系统，对耕地和城镇建设用地等土地的利用状况进行动态监测，定期向上一级人民政府报告土地利用状况。

第四章　耕地保护

第十八条　严格控制耕地转为非耕地。市、县(市)人民政府应当采取措施，加强耕地保护，确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条　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《黑龙江省土地管理条例》第十六条规定执行。

第二十条　非农业建设必须节约使用土地。可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

　　禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土、排放废水及堆放固体废弃物、有毒有害物质等。

第二十一条　市、县(市)人民政府应当依照有关法律、法规规定划定基本农田保护区。

　　基本农田保护区以乡为单位进行划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

第二十二条　各级人民政府鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地。适宜开发为农用地的，应当优先开发为农用地。

第二十三条　根据土地利用总体规划和年度用地计划，市、县(市)人民政府的有关部门应当在土地行政主管部门的指导下，有计划、有步骤地组织实施退耕还林、还牧、还渔工作。

第二十四条　各级人民政府应按照土地利用总体规划开展土地整理。市、县(市)人民政府土地行政主管部门负责制定土地整理实施方案，经市、县(市)人民政府批准后实施。

　　土地整理实施方案应当明确参与土地整理单位和个人的权利和义务以及新增耕地的分配原则。

第二十五条　因挖损、塌陷、压占等造成耕地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当向市、县(市)人民政府土地行政主管部门缴纳土地复垦费，由其专项用于土地复垦。

第五章　建设用地

第二十六条　申请各类用地进行建设的单位或个人，应坚持科学、合理、节约用地的原则，严格执行各级人民政府批准的城市建设总体规划。

第二十七条　征用农民集体所有土地，必须依照《黑龙江省土地管理条例》第二十四条规定，办理用地审批手续。

　　征用农民集体所有的土地，应当支付土地补偿费、安置补助费、青苗及地上建筑物、附着物补偿费。

第二十八条　在城市规划区内进行建设的单位和个人，应持规划部门和有关部门的批准文件，到土地行政主管部门申请办理土地审批手续，由土地行政主管部门提出用地审查意见，经批准取得《用地许可证》后，方可使用土地。

第二十九条　申请征用、拨用土地的建设单位，应向市、县(市)人民政府土地行政主管部门提交用地申请和经批准的计划任务书以及其他有关部门的批准文件。砂、石、土场等采矿用地的土地审批，除具备上述材料外，还应附土地复垦计划。

第三十条　建设项目施工和地质勘查、架设地上线路、埋设地下管道等需要临时用地的，应按照《黑龙江省土地管理条例》第三十五条的规定，办理用地批准手续。

　　抢险、防洪等紧急临时用地，可先行占地施工，待险情消除后三十天内补办用地手续。

第三十一条　县(市)各类土地年产值标准，由县(市)人民政府确定，经市人民政府土地行政主管部门审查同意后，报省人民政府土地行政主管部门批准，由县(市)人民政府颁布实施。

市区各类土地年产值标准，由市人民政府确定，报省人民政府土地行政主管部门批准，由市人民政府颁布实施。

建设用地的土地分类、面积的确定，以具有土地勘测资质的单位按照国家、省、市有关规定进行的实地勘测的成果为准。

第三十二条　建设项目需进行可行性论证的，按《黑龙江省土地管理条例》第三十二条的规定执行。

第三十三条　以出让方式获得土地使用权的单位和个人，必须按照《黑龙江省土地管理条例》第三十三条、第三十四条的规定执行。

第三十四条　翻建、改建、扩建原有建筑物涉及土地用途改变的，除办理规划手续外，还应当到市、县(市)人民政府土地行政主管部门办理批准手续。

第三十五条　农村村民原有宅基地超过标准的，应当根据村屯、乡建设规划逐步进行调整，调整前可以临时使用或者按机动田管理，不得在超占土地上建永久性建筑物。建设用地需要时，原土地使用者必须无条件退出。

　　超过规定面积使用土地的，由当地土地行政主管部门收取临时用地管理费。

第三十六条　农村村民建住宅用地，按《黑龙江省土地管理条例》第三十九条规定执行。

第三十七条　农村集体经济组织兴办的企业以及乡、村公共设施、公益事业建设需要使用土地的，应当向县以上人民政府土地行政主管部门提出申请，依照《黑龙江省土地管理条例》第二十五条第二款规定的批准权限，由县以上人民政府批准。

　　前款用地涉及占农用地的，必须办理农用地转用审批手续。

第六章　土地市场

第三十八条　市、县(市)土地行政主管部门应当设立有形市场，依法进行土地使用权的公开交易。

第三十九条　以出让方式取得的国有土地使用权，可以依法转让、出租、抵押。以划拨方式取得的国有土地使用权转让、出租、抵押必须依法办理土地使用权出让手续。

第四十条　划拨土地使用权转让补交土地使用权出让金，应按《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定办理。

第四十一条　国有土地租赁，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订租赁合同，土地使用者必须按照合同约定支付租金。

第四十二条　对下列使用国有划拨土地的单位和个人(列入国家《划拨目录》用地的除外)，实行年租金制，逐年收取租金。

　　(一)商业、旅游业、娱乐业、金融业、保险业用地；

　　(二)工业企业用地；

　　(三)进行商贸、娱乐等经营性活动占用的人防工程用地；

　　(四)居住用地；

　　(五)各类临时用地或其他经营性用地。

第四十三条　土地使用权租赁期限一般不超过五年。土地租赁期满，土地使用者可以依法申请续租。

　　房地产开发用地不得以租赁方式取得国有土地使用权。

第四十四条　土地年租金标准由市、县(市)土地行政主管部门根据实际情况并参照基准地价制定，报同级政府批准后实施。

　　根据土地市场发育情况，土地年租金标准可定期调整。

第四十五条　划拨土地使用权连同房产抵押的，应签订划拨土地使用权出让合同，暂不补交出让金(抵押权人为非金融机构的除外)，抵押双方应到市、县(市)土地行政主管部门办理抵押登记。抵押期满，经抵押双方同意，可以延长抵押期并到市、县(市)土地行政主管部门重新办理抵押登记。

第四十六条　县以上人民政府应当建立以基准地价、标定地价和出让底价为基础的地价体系。

基准地价由市、县(市)人民政府土地行政主管部门负责组织编制，报省人民政府批准后，由市、县(市)人民政府公布施行。

基准地价按省有关规定适时调整。

第四十七条　土地评估应委托具有土地评估资质的中介服务机构，履行立项、评估、确认的程序。地价评估立项须经市、县(市)人民政府土地行政主管部门批准，地价评估结果须经市、县(市)人民政府确认。

第四十八条　国有企业改制，经市、县(市)人民政府土地行政主管部门批准，根据企业改制的不同形式和具体情况，其用地方式可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(入股)、国有土地使用权授权经营、保留划拨按照国家有关政策允许的其他用地方式处置。

第四十九条　土地使用者需要改变原批准的土地用途、容积率等，必须依法报市、县人民政府批准。原划拨用地发生土地转让、出租或改变用途的，应采取出让或划拨供地收取年租金等有偿使用方式；出让土地改变土地用途、容积率的，应按规定补交不同用途和容积率的土地差价。

　　利用原人防工程设施兴建商业街或从事出租、出卖摊位等经营活动的，必须到当地土地管理部门补办土地使用权出让手续，并补交土地使用权出让金。

第五十条　土地使用权抵押应当依法办理抵押登记。设定房地产抵押权的土地使用权以划拨方式取得的，依法拍卖该房产后受让人必须依法与土地所在地的土地行政主管部门签定土地使用权出让合同，从拍卖价款中缴纳土地使用权出让金后，抵押权人方可优先受偿。

第五十一条　出租以划拨方式取得使用权的土地及其地上建筑物，应当按照有关规定向土地管理部门缴纳国有土地有偿使用费。

第七章　监督检查

第五十二条　土地监察坚持预防为主，预防与查处相结合的原则，实行土地行政执法责任制度、土地巡回检查制度、土地违法案件报告制度和土地重大违法案件备案制度。

第五十三条　土地管理行政执法人员须经市级以上土地行政主管部门培训，经考核合格后，持证从事土地执法工作。

第五十四条　市、县(市)人民政府土地行政主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

　　(一)要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；

　　(二)要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；

　　(三)进入被检查单位或者个人占用的土地现场进行勘测、拍照或者摄像；

　　(四)责令占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为；

　　(五)通知有关土地行政主管部门，停止为涉嫌土地违法的单位或者个人办理有关审批用地或者土地登记手续；

　　(六)责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物；必要时，可以申请人民法院冻结其银行帐户。

第五十五条　市、县(市)人民政府土地行政主管部门依法对下列行为、情况进行监督检查：

(一)占用、征用、划拨、出让土地行为；

(二)执行土地利用总体规划、土地专项规划及年度建设用地计划情况；

　　(三)土地使用权转让、出租、抵押、终止行为；

　　(四)土地权属登记和发证行为；

　　(五)农用地转为建设用地及其他改变土地用途行为；

　　(六)土地开发利用和土地复垦行为；

　　(七)土地管理法律、法规规定的其他用地行为。

第五十六条　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的不合法或明显不当的具体行政行为，有权责令其改正或者依法予以撤销。

第八章　法律责任

第五十七条　违反本条例第九条规定，不按规定时限办理土地变更登记手续的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令限期办理；逾期不办理的，处以每平方米十元以下罚款。

第五十八条　违反本条例第十二条规定，在土地所有权和使用权争议解决前，擅自改变土地利用现状或者破坏地上附着物的，由处理土地争议的人民政府处以每平方米十元以下罚款。

第五十九条　违反本条例第二十条规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令限期改正或者治理，并处以每平方米十元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　因开发造成土地荒漠化、盐渍化的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门按前款规定处理。

第六十条　违反本条例第十九条、第二十五条规定，承担耕地开垦和土地复垦的义务人，在规定的期限内拒不开垦、复垦或者未按规定开垦、复垦的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令其限期改正，可按应当开垦耕地和复垦面积处以每公顷二千元以上一万元以下的罚款。

第六十一条　违反本条例第二十八条第二款规定，不缴纳土地补偿费、安置补助费、青苗及土地地上建筑物、附着物补偿费的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门负责追缴，并可处以应缴纳费用百分之五以上百分之二十以下的罚款。

第六十二条　违反本条例规定，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地。

　　上述违法行为可以并处非法占用土地每平方米十元以下罚款；对非法占用土地单位的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。

　　超过批准数量占用土地的，多占的土地以非法占用土地论处。

　　县级以上地方人民政府土地行政主管部门责令限期拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其它设施的，建设单位和个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，处罚决定机关有权将续建部分强行拆除。

第六十三条　违反本条例第三十六条规定，在超过标准的宅基地建永久性建筑的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令限期拆除。

第六十四条　违反本条例第三十七条规定，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，由市、县(市)人民政府土地行政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房屋。

第六十五条　违反本条例规定，转让、出租、抵押国有土地使用权不依法办理有关手续的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门对土地使用权人处以每平方米二十元以上三十元以下的罚款。

第六十六条　违反本条例第四十九条规定，未经有批准权的人民政府批准，擅自将国有土地使用权作价入股的，由市、县(市)人民政府土地行政主管部门责令限期报批用地手续，逾期不办按非法占地处理，并处以每平方米二十元以上三十元以下的罚款。

第六十七条　违反本条例规定，不向土地所在市、县(市)人民政府土地主管部门申请，又不按规定办理土地处置、审批手续的，其处置行为无效。越权批准土地的，其批准文件无效并由市、县(市)人民政府土地行政主管部门处以每平方米十元以上二十元以下的罚款。

　　对拒不办理土地有偿使用手续的，按非法占地处理。

第六十八条　依照本条例规定进行的处罚，应使用省财政统一印制的票据并按本市有关罚缴分离的规定执行。

第六十九条　当事人对行政处罚不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。按法律规定时限，不申请行政复议或不提请行政诉讼，又不履行行政处罚的，可由土地行政主管部门申请人民法院强制执行。

第七十条　土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，或接受贿赂的，应根据情节轻重给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十一条　拒绝、阻碍土地行政主管部门工作人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章　附 则

第七十二条　本市过去有关规定，与本条例有抵触的，按本条例执行。

第七十三条　本条例具体应用中的问题由齐齐哈尔市土地行政主管部门负责解释。

第七十四条　本条例自公布之日起施行。1990年10月30日黑龙江省第七届人大常委会第十七次会议批准的《齐齐哈尔市土地管理实施细则》同时废止。