

海南省人民代表大会常务委员会关于修改《海南经济特区土地管理条例》的决定

(2008年7月31日海南省第四届人民代表大会常务委员会第四次会议通过)

海南省第四届人民代表大会常务委员会第四次会议决定对《海南经济特区土地管理条例》作如下修改:

一、删除第九条第二款。
二、第十条第二款修改为:“农垦国有农场的土地利用总体规划由所在市、县、自治县人民政府会同有关国有农场编制,统一纳入所在市、县、自治县土地利用总体规划体系。”

三、第十二条增加一款,作为第二款:“下一级土地利用总体规划确定具体地块的用途,应当符合上一级土地利用总体规划规定的用途。”

四、增加一条,作为第十三条:“省、市、县、自治县土地利用总体规划按照法律、法规规定的权限和程序报批。”

“乡(镇)土地利用总体规划由市、县、自治县人民政府批准,报省土地行政主管部门备案。”

五、增加一条,作为第十四条:“省、市、县、自治县土地行政主管部门应当组织有关部门和专家定期对土地利用总体规划实施情况进行评估,并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。”

六、增加一条,作为第十五条:“有下列情形之一的,省、市、县、自治县土地行政主管部门可按照规定的权限和程序修改土地利用总体规划:“(一)上级人民政府制定的土地利用总体规划发生变更,提出修改规划要求的;“(二)《中华人民共和国土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定需要修改规划的;“(三)行政区划调整确需修改规划的;“(四)经评估确需修改规划的;“(五)规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。”

“修改土地利用总体规划,必须保持上一级土地利用总体规划确定的各项用地控制指标不变。修改乡(镇)土地利用总体规划时,具体地块的规划用途必须符合上一级土地利用总体规划确定的用途。”

七、第十七条改为第十六条,修改为:“各级人民政府应当加强土地利用计划管理。土地利用年度计划由土地行政主管部门会同有关部门编制。市、县、自治县土地利用年度计划依据省级土地利用年度计划编制,不得突破省级土地利用年度计划确定的指标,并报省土地行政主管部门备案。”

“经依法批准设立的工业园、科技园、开发区等各类园(区)的建设用地,划拨土地使用权依法对外流转用于非农业建设,以及兴办乡镇企业、乡(镇)村公共设施和公益事业建设、村民住宅需要使用本集体经济组织农民集体所有土地的,纳入土地利用年度计划,统一管理。”

“土地利用年度计划指标应当包括新增建设用地计划指标、耕地保有量计划指标、土地开发整理计划指标和年度存量建设用地计划指标。其中,新增建设用地计划指标包括新增建设用地总量指标、新增建设占用农用地指标和新增建设占用耕地指标。”

八、增加一条,作为第十七条:“市、县、自治县人民政府应当严格执行土地利用年度计划。没有新增建设用地计划指标的,不得批准农用地转用和未利用地转用;没有存量建设用地计划指标的,不得批准供应存量建设用地。”

“省人民政府对土地利用年度计划的

执行情况进行年度评估和考核,并将评估和考核结果,作为下一年度计划编制和管理的依据。”

“县级以上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。”

九、第二十一条改为第二十三条,修改为:“开垦耕地应当制定耕地开垦方案,报请市、县、自治县人民政府土地行政主管部门批准。”

“新开垦的耕地由市、县、自治县土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门验收,并在验收结束后7个工作日内报省土地行政主管部门备案。经验收合格的,由市、县、自治县人民政府登记造册,负责保护管理。”

十、第二十四条改为第二十六条,第一款、第二款修改为:“耕地转为建设用地或者征收耕地的,由省人民政府批准。”

“耕地以外的农用地转为建设用地或者征收耕地以外的土地的,按照下列权限审批:“(一)海口市、三亚市人民政府13.5公顷以下;“(二)其他市、县、自治县人民政府3.5公顷以下;“(三)超过前两项规定限额的,由省人民政府审批。”

“未利用地转为建设用地的审批权限,参照本条第二款规定执行。”

“法律和行政法规规定应当报请国务院批准的农用地转用、征收土地和未利用地转为建设用地,依照其规定。”

十一、第二十六条改为第二十八条,修改为:“征收农村集体所有土地按下列程序实施:“(一)被征收土地所在市、县、自治县土地行政主管部门制定征地方案,按本条例第二十六条规定的审批权限批准或者报请批准。在征地依法报批前,应当将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径以书面形式告知被征地农村集体经济组织和农民。”

“(二)征地方案批准后,由市、县、自治县土地行政主管部门制定征地方案,按本条例第二十六条规定的审批权限批准或者报请批准。在征地依法报批前,应当将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径以书面形式告知被征地农村集体经济组织和农民。”

“(三)市、县、自治县土地行政主管部门组织勘测,调查土地权属,清点青苗及地上建筑物等其他附着物,调查经营市、县、自治县土地行政主管部门与被征地农村集体经济组织、农民和其他权利人共同确认。”

“(四)市、县、自治县土地行政主管部门根据调查结果和批准的征地方案制定征地补偿安置方案并公告。”

“(五)被征地农村集体经济组织、农民或者其他权利人,对征地补偿安置方案有不同意见的,应当在征地补偿安置方案公告之日起10个工作日内向市、县、自治县土地行政主管部门提出。申请举行听证会的,市、县、自治县土地行政主管部门应当在接到申请之日起10个工作日内按照规定组织听证。”

“(六)市、县、自治县土地行政主管部门将征地补偿安置方案报本级人民政府批准。报批时应当附具被征地农村集体经济组织、农民或者其他权利人的意见及采纳情况,举

行听证会的,还应当附具听证笔录。”

“(七)市、县、自治县土地行政主管部门与被征地的农村集体经济组织签订《征收土地补偿协议书》,并落实征地有关事项。”

十二、第二十七条改为第二十九条,增加一款,作为第一款:“征地补偿安置必须以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障为原则。征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费和被征地农民社会保障费等。社会保障费用不落实的,不得批准征地。”

“该条第四款改为第五款,修改为:“征地统一年产值标准、青苗补偿标准及地上附着物补偿标准,由市、县、自治县土地行政主管部门核定,报省人民政府批准后公布执行,并应当定期调整。”

十三、第二十八条改为第三十条,修改为:“征地补偿费应当自征地补偿安置方案批准之日起3个月内全额支付,不得以任何理由延期支付;逾期支付的,按银行同期活期存款利率支付逾期部分的利息,并从逾期之日起每日按欠款总额的1%支付滞纳金。逾期利息和滞纳金应当支付给被征地的集体经济组织和依法应当获得补偿的被征地农民或其他权利人。市、县、自治县土地行政主管部门未全额支付征地补偿费的,不得使用该土地,不得办理供地手续;省土地行政主管部门应当暂缓下达该市、县、自治县下一年度新增建设用地计划指标。”

“征地补偿费的分配使用和管理,依照省政府有关规定执行。”

“市、县、自治县人民政府应当做好被征地农民生产生活安置、就业培训和社会保障工作。”

十四、第二十九条改为第三十一条,修改为:“乡镇企业、乡(镇)村公共基础设施、公益事业等乡(镇)村建设需要使用集体所有土地的,报请市、县、自治县人民政府批准,其中涉及农用地转为建设用地的,应当按照本条例第二十六条的规定办理农用地转用审批手续。”

十五、第三十二条改为第三十四条,修改为:“国有土地使用权划拨、出租、租赁用于非农业建设的,由市、县、自治县人民政府批准。但依法应当由国务院批准的除外。”

十六、增加一条,作为第三十五条:“建设项目施工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,由市、县、自治县土地行政主管部门批准。”

十七、增加一条,作为第三十六条:“省土地行政主管部门应当会同有关主管部门按照节约集约用地的原则,在满足功能和安全要求的前提下,区别产业和项目功能,确定和调整各类项目建设用地标准,报省人民政府批准后公布执行。”

“市、县、自治县人民政府应当根据各类项目建设用地标准进行用地审批。”

十八、增加一条,作为第三十七条:“市、县、自治县土地行政主管部门根据本地区国民经济和社会发展规划、产业政策、土地利用总体规划、城市规划、土地利用年度计划和土地市场状况,编制国有土地使用权供应计划,报经本级人民政府批准后,在

省土地行政主管部门指定的媒介上公布。”

“需要使用土地的单位和个人可以在公布的时限内向市、县、自治县土地行政主管部门提出意向用地申请。”

十九、第三十四条改为第三十八条,修改为:“市、县、自治县土地行政主管部门应当按照国有土地使用权供应计划,会同有关部门拟定土地供应方案,报本级人民政府批准后组织实施。”

“土地供应方案应当包括拟出让、租赁、承包地块的具体位置、界址、用途、面积、年限、土地使用条件、规划设计条件、供地方式、供地时间等。”

二十、第三十五条改为第三十九条,修改为:“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地,以及同一地块有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖、挂牌方式出让。”

“以招标、拍卖、挂牌方式出让、租赁、承包国有土地使用权的,应当在省土地行政主管部门指定的媒介上发布公告,公布拟出让、租赁、承包地块的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。”

二十一、第三十五条改为第四十条,修改为:“实行基准地价、标定地价和国有土地供应最低价标准公示制度。市、县、自治县各类用地的基准地价、标定地价和国有土地供应最低价标准由同级土地行政主管部门组织测算,经省土地行政主管部门评审后,报省人民政府批准公布执行,并定期调整。出让、租赁、承包土地使用权的价格不得低于公布的国有土地供应最低价标准。”

“出让、租赁、承包土地使用权,应当委托有资质的土地评估机构对土地使用权价格进行评估,土地估价报告应当报省土地行政主管部门备案。未经价格评估、备案的土地使用权,不得出让、租赁、承包。”

“以招标、拍卖、挂牌方式出让、租赁、承包土地使用权的底价或者以协议方式出让、租赁、承包土地的价格,由市、县、自治县土地行政主管部门根据土地估价结果和产业政策等因素确定。”

“出让、租赁、承包土地使用权的结果应当在省土地行政主管部门指定的媒介上公布。”

二十二、第三十九条改为第四十五条,第一款修改为:“国有土地使用权出让、租赁期限届满,除住宅建设用地使用权自动续期外,其他国有土地使用权需要续期的,土地使用者应当在期满前一年提出申请,经批准后重新签订出让、租赁合同,按当时地价款支付土地使用权出让金、租金。土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的,土地使用权由市、县、自治县人民政府无偿收回。”

二十三、增加一条,作为第四十八条:“经省人民政府批准,可以将不符合土地利用总体规划或者零星分散的国有存量建设用地,与规划为建设用地的农用地进行置换。”

“按照土地利用总体规划和村镇规划的要求,农村住宅向中心村和集镇集中,或者乡镇企业向工业小区集中,确需占用基本农田以外的土地的,经市、县、自治县人民政府批准,可以与腾出来的旧址土地进行置换。”

“土地置换的具体办法由省人民政府制定。”

二十四、增加一条,作为第四十九条:“省、市、县、自治县人民政府根据调控土地市场的需要建立土地储备制度,具体办法

由省人民政府制定。”

“在土地利用总体规划确定的建设用地范围内,为了实施规划需要占用集体土地的,省人民政府土地储备机构可以与集体土地所有者签订补偿协议,支付补偿费,将土地纳入省级土地储备。”

“省级储备土地的供应审批事项,按照省人民政府的规定办理。”

“经省人民政府批准,市、县、自治县人民政府可以授权土地储备机构利用储备土地为政府投资项目向银行等金融机构融资提供担保,并向土地行政主管部门办理担保登记手续。”

二十五、第四十八条改为第五十五条,第一款修改为:“划拨土地使用权报市、县、自治县人民政府批准后,可以转让、承包、租赁、抵押、作价出资、授权经营或者与他人联合举办企业,并办理土地登记手续。但依法应当收回的除外。”

二十六、第五十四条改为第六十一条,第一款修改为:“集体所有土地使用权出让或者与他人联合举办企业用于农业开发的,由农村集体经济组织向市、县、自治县土地行政主管部门提出书面申请,经市、县、自治县土地行政主管部门审查后,报市、县、自治县人民政府批准。”

“该条增加一款,作为第三款:“在符合乡镇土地利用总体规划、村庄集镇规划和国家及本省有关产业政策的前提下,依法取得的集体所有建设用地使用权,可以联营、作价入股以及其他方式进行流转,具体办法由省人民政府制定。”

二十七、第五十八条作为第六十四条第四款,修改为:“集体所有土地使用权因转让而增值的,转让人应当向农村集体经济组织交纳增值额的50%。出让合同有约定的,从其约定。”

二十八、增加一条,作为第六十七条:“市、县、自治县土地行政主管部门在办理土地审批事项后5个工作日内向省土地行政主管部门备案。”

“县级以上土地行政主管部门应当依法对下列事项进行监督检查,并依法公开监督检查情况和处理结果:“(一)土地利用总体规划和土地利用年度计划执行情况;“(二)耕地开垦、占补平衡和保护情况;“(三)农用地转用、土地征收情况;“(四)国有土地使用权划拨、出让、租赁、承包及土地使用权流转等情况;“(五)农民集体所有土地用于非农业建设情况;“(六)土地有偿使用费和耕地开垦费、土地闲置费、土地复垦费等有关费用的收缴、使用情况;“(七)土地权属变更和登记发证情况;“(八)依法应当监督检查的其他事项。”

“省土地行政主管部门负责全省土地管理信息系统的开发、建设与管理,建立土地利用动态监测网络。”

二十九、增加一条,作为第七十条:“省土地行政主管部门发现市、县、自治县人民政府或土地行政主管部门非法批准用地的,应当责令市、县、自治县人民政府或土地行政主管部门限期改正,市、县、自治县人民政府或土地行政主管部门逾期不改正的,由上级机关依法追究相关责任人的责任。”

三十、第五十五条改为第七十二条,第一款修改为:“违反本条例规定,有下列行

为之一的,批准文件无效;已办理土地登记手续的,由县级以上人民政府注销土地登记,依法收回非法批准使用的土地,并依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:“(一)无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准用地的;“(二)不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地,或者未依法批准擅自改变土地利用总体规划后批准用地的;“(三)没有土地利用计划指标擅自批准用地,或者没有新增建设用地指标擅自批准农用地和未利用地转为建设用地的;“(四)超越权限或者违反法定程序批准用地、农用地转用、未利用地转用和土地使用权出让、租赁、承包的;“(五)未按规定落实社会保障费用而批准征地的,未按照本条例第二十九条规定的标准支付征地补偿费或者未全额支付征地补偿费而办理供地手续的;“(六)违反本条例第三十六条规定的项目建设用地标准进行用地审批的;“(七)超越权限或者违反法定条件、程序非法进行土地登记的;“(八)化整为零审批土地的。”

三十一、增加一条,作为第七十三条:“国有土地使用权出让、租赁、承包,有下列行为之一的,合同无效;已办理土地登记手续的,由县级以上人民政府注销土地登记,依法收回非法使用的土地,并依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:“(一)应当采取出让方式而采用划拨方式的;“(二)应当采取招标拍卖挂牌方式而采取协议方式的;“(三)在招标拍卖挂牌过程中,采取与投标人、竞买人恶意串通,故意设置不合理的条件限制或者排斥潜在的投标人、竞买人等方式,操纵中标人、竞得人的确定或者出让结果的;“(四)低于国有土地供应最低价标准的。”

三十二、增加一条,作为第七十七条:“有下列行为的,由县级以上土地、林业和农业行政主管部门根据各自的职责,责令限期改正:“(一)集体所有土地使用权出让或对外承包,未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同意的;“(二)未经省人民政府批准,对外承包土地年限超过30年的;“(三)集体所有土地使用权出让、对外承包价格低于市、县、自治县人民政府制定的价格标准的;“(四)集体所有土地使用权因转让而增值,未按本条例的规定向农村集体经济组织交纳增值额的。”

“有前款第(一)项至第(三)项所列行为的,批准文件、合同无效;已办理土地登记手续的,由市、县、自治县人民政府注销土地登记,依法收回非法批准使用的土地。”

此外,根据本决定对部分条文的文字作相应修改并对条文顺序作相应调整。

本决定自2008年8月1日起施行。
《海南经济特区土地管理条例》根据本决定作相应修正,重新公布。

土地利用年度计划指标应当包括新增建设用地计划指标、耕地保有量计划指标、土地开发整理计划指标和年度存量建设用地计划指标。其中,新增建设用地计划指标包括新增建设用地总量指标、新增建设占用农用地指标和新增建设占用耕地指标。

第十七条 省、市、县、自治县土地行政主管部门应当严格执行土地利用年度计划。没有新增建设用地计划指标的,不得批准农用地转用和未利用地转用;没有存量建设用地计划指标的,不得批准供应存量建设用地。

省人民政府对土地利用年度计划的执行情况进行年度评估和考核,并将评估和考核结果,作为下一年度计划编制和管理的依据。

县级以上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 实行基本农田保护制度。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十九条 未经依法批准,禁止占用生态公益林地从事非农业建设及开垦、采矿、采石、挖沙、取土、挖塘等破坏土层及地表植被的活动。确需占用的,必须报经省人民政府批准。

土层及地表植被能够恢复的,必须制订恢复方案;不能恢复的,按国家有关规定交纳森林植被恢复费。

农业生产结构调整必须符合土地利用总体规划,禁止在土地利用总体规划划定的林地区内开垦耕地和单一种植草本经济作物。

第二十条 严格控制各项建设占用耕地。建设项目能利用荒地、劣地的,不得占用耕地;能利用现有建设用地的,不得新增建设用地。

经依法批准占用耕地用于非农业建设的单位或者个人,应当开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地;不能自行开垦的,应当依法缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。

(下转第十五版)

海南经济特区土地管理条例

(1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 1999年9月24日海南省第二届人民代表大会常务委员会第九次会议修订 根据2006年3月30日海南省第三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第一次修正 根据2008年7月31日海南省第四届人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第二次修正)

海南省人民代表大会常务委员会公告

第2号

《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》已由海南省第四届人民代表大会常务委员会第四次会议于2008年7月31日通过,现予公布,自2008年8月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会
2008年7月31日

理由。

第九条 土地权属争议,由当事人协商解决,协商不成的,由人民政府依照国家法律规定的权限组织调解,调解未达成协议的,按照分级负责的原则处理。

土地所有权和土地使用权争议,争议各方没有证据证明土地归属,又调解不成的,由县级以上人民政府根据具体情况决定其归属。

第三章 土地用途管制

第十条 各级人民政府应当编制本行政区域土地利用总体规划。

农垦国有农场的土地利用总体规划由所在市、县、自治县人民政府商相关国有农场编制,统一纳入所在市、县、自治县土地利用总体规划体系。

第十一条 编制土地利用总体规划应当征求公众意见。土地利用总体规划审批前,应当由土地行政主管部门组织论

证和评审。

承担土地利用总体规划编制任务的单位应当具备相应的资质条件。

第十二条 土地利用总体规划应当规定土地用途,将土地分为基本农田和一般耕地、林地、园地、草地、水产养殖用地、建设用地和未利用地等,规定各类用地管制规则。同级土地行政主管部门负责土地用途管制的具体工作。

下一级土地利用总体规划确定具体地块的用途,应当符合上一级土地利用总体规划确定的用途。

第十三条 省、市、县、自治县土地利用总体规划按照法律、法规规定的权限和程序报批。

第十四条 省、市、县、自治县土地行政主管部门应当组织有关部门和专家定期对土地利用总体规划实施情况进行评估,

主管部门负责本行政区域内城乡地政、地籍的统一管理工作。

农民集体所有的土地,由市、县、自治县人民政府登记造册,依法核发证书。

国有土地使用权由县级以上人民政府办理土地登记手续,核发土地使用权证书。

未确定使用权的国有土地,由土地所在市、县、自治县人民政府登记造册,负责保护管理。

土地他项权利由相应的土地使用权登记机关进行登记,并核发土地他项权利证明书。

第七条 依法设定土地所有权、土地使用权和土地他项权利的,应当在权利确定之日起15日内办理登记。

依法变更土地所有权、土地使用权或者土地他项权利,改变土地用途,土地所有者、使用者和土地他项权利人更改名称、地址的,以及更换或者更改土地证书的,应当从发生变更之日起30日内到原登记机关办理变更登记。

土地所有权、土地使用权、土地他项权利终止或者灭失的,应当从权利终止或者灭失之日起15日内到原登记机关办理注销登记。

第八条 土地登记机关应当在受理登记申请之日起30日内依法办理登记。

土地登记机关作出不予受理土地登记申请或者暂缓登记决定的,应当自接到申请之日起15日内将作出决定的理由书面通知当事人。

土地登记机关未能在规定的期限内办理有关权属设定登记、变更登记的,应当说

第一章 总 则

第一条 为加强土地管理,保护土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,改善生态环境,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》等有关法律、法规,结合海南经济特区实际,制定本条例。

第二条 国有土地使用权可以依法出让、划拨、租赁、转让、承包、抵押和继承。

集体所有土地使用权可以依法出让、转让或者承包用于种植业、林业、畜牧业、渔业生产,也可以依法由农村集体经济组织兴办企业,或者与他人联合举办企业,用于非农业建设。集体所有土地使用权可以依法抵押、继承。

第三条 实行土地用途管制制度。严格控制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对非农业建设占用耕地实行占补平衡,对生态公益林地实行特殊保护。

第四条 省、市、县、自治县土地行政主管部门负责本行政区域内土地统一管理和监督工作。

省土地行政主管部门设立土地管理派出机构,实行垂直管理,负责农垦企业事业单位使用的国有划拨土地的管理工作,其派出机构的职责由省土地行政主管部门确定。

第二章 土地所有权、使用权和土地登记

第五条 实行土地登记发证制度。经依法登记的土地所有权、使用权及他项权受法律保护。

本条例所称土地他项权利,是指土地所有权和土地使用权以外的土地权利,包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。

第六条 省、市、县、自治县土地行政