

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

(2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过)

海南省第六届人民代表大会常务委
员会第三次会议决定对《海南经济特区土地管理条例》作如下修改：

一、将第六条修改为：“省和市、县、自治县人民政府土地行政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。

“土地权属登记由土地所在地的市、县、自治县人民政府不动产登记机构依照不动产登记相关法律、法规办理。”

二、删去第七条。

三、删去第八条。

四、将第十条改为第八条，修改为：“省和市、县、自治县人民政府组织编制土地利用总体规划，作为专篇(章)纳入省和市、县、自治县总体规划，按照规定的权限和程序报批。”

五、将第十一条改为第九条，修改为：“省和市、县、自治县人民政府编制或者修改省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)应当广泛征求公众意见，并组织论证。”

六、增加一条，作为第十条：“省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)应当综合考虑资源环境承载力，按照下列原则编制：

“（一）严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地，占用耕地与开发复垦耕地相平衡；

“（二）节约集约用地，提高土地利用率；

“（三）优化土地利用结构和布局，统筹安排各类、各区域用地；

“（四）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

目 录

第一章	总 则
第二章	土地所有权、使用权和土地登记
第三章	土地用途管制
第四章	土地开发与复垦
第五章	农用地转用与土地征收
第六章	国有土地使用权市场管理
第一节	国有土地供应
第二节	国有土地使用权交易
第三节	划拨土地使用权交易
第七章	集体所有土地使用权市场管理
第八章	监督检查
第九章	法律责任
第十章	附 则

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。严格限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 省和市、县、自治县人民政府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。

省人民政府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国有划拨土地的管理工作,其派出机构的职责由省人民政府土地行政主管部门确定。

市、县、自治县人民政府土地行政主管部门可以在市辖区或者乡镇设立土地管理派出机构,实行垂直管理,负责市辖区或者乡镇的土地管理工作。

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 省和市、县、自治县人民政府土地行政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。

土地权属登记由土地所在地的市、县、自治县人民政府不动产登记机构依照不动产登记相关法律、法规办理。

第七条 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

“（五）有关法律法规规定的其他原则。”

七、将第十二条改为第十一条,修改为:“省和市、县、自治县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、建设用地和未利用地等,明确各类用地管制规则。

“市、县、自治县总体规划土地利用专章应当将各类土地用途落实到具体地块。”

八、删去第十三条。

九、将第十四条改为第十二条,修改为:“省和市、县、自治县人民政府规划主管部门会同土地行政主管部门组织有关部门和专家定期对省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)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。”

十、将第十五条改为第十三条,修改为:“有下列情形之一的,省和市、县、自治县人民政府方可按照规定的权限和程序修改省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章):

“（一）国家或者本省重大战略实施、重大政策调整、经济社会发展条件发生重大变化,确需修改规划的;

“（二）国家下达的规划控制指标等发生变更,提出修改规划要求的;

“（三）《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;

“（四）行政区划调整确需修改规划的;

“（五）经评估确需修改规划的;

“（六）需要修改规划的其他情形。”

第三章 土地用途管制

第八条 省和市、县、自治县人民政府组织编制土地利用总体规划,作为专篇(章)纳入省和市、县、自治县总体规划,按照规定的权限和程序报批。

第九条 省和市、县、自治县人民政府编制或者修改省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)应当广泛征求公众意见,并组织论证。

第十条 省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)应当综合考虑资源环境承载力,按照下列原则编制:

（一）严格保护基本农田,控制非农业建设占用农用地,占用耕地与开发复垦耕地相平衡;

（二）节约集约用地,提高土地利用率;

（三）优化土地利用结构和布局,统筹安排各类、各区域用地;

（四）保护和改善生态环境,保障土地的可持续利用;

（五）有关法律法规规定的其他原则。

第十一条 省和市、县、自治县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、建设用地和未利用地等,明确各类用地管制规则。

市、县、自治县总体规划土地利用专章应当将各类土地用途落实到具体地块。

第十二条 省和市、县、自治县人民政府规划主管部门会同土地行政主管部门组织有关部门和专家定期对省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章)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。

第十三条 有下列情形之一的,省和市、县、自治县人民政府方可按照规定的权限和程序修改省和市、县、自治县总体规划土地利用专篇(章):

（一）国家或者本省重大战略实施、重大政策调整、经济社会发展条件发生重大变化,确需修改规划的;

（二）国家下达的规划控制指标等发生变更,提出修改规划要求的;

（三）《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;

（四）行政区划调整确需修改规划的;

（五）经评估确需修改规划的;

（六）需要修改规划的其他情形。

第十四条 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,并报省人民政府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

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》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于2018年4月3日通过,现予公布,自公布之日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会
2018年4月3日

十一、将第十九条第三款、第二十一条、第三十八条第一款、第五十条、第六十五条第一款第二项、第七十三条第二款第一项、第八十一条中的“土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

十二、将第二十二条改为第二十条,第一款中的“全省土地利用总体规划”修改为“海南省总体规划”。

第四款中的“土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

十三、将第三十三条改为第三十一条,第一款第一项修改为:“（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划”。

增加一款,作为第二款:“前款第(五)项规定的规划条件,按照城乡规划执行,其中住宅用地的容积率可以在1.0以下。”

十四、将第四十二条改为第四十条,删去第三款。

十五、将第四十三条改为第四十一条,删去其中的“批准”。

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。

第十五条 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计划执行情况的内容,向同级人民代表大会报告。

第十六条 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。

第十七条 未经依法批准,禁止占用生态公益林地和其他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。

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省和市、县、自治县总体规划,禁止在省和市、县、自治县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。

第十八条 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。

第十九条 省和市、县、自治县人民政府应当依据省和市、县、自治县总体规划划定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围编制建设用地分期实施计划,明确分期建设用地规模 and 范围。

未经批准,不得在省和市、县、自治县总体规划划定的城市、村庄和集镇建设用地范围外安排非农业建设用地。

市、县、自治县行政区域内现有建设用地未合理利用的,除国务院和省人民政府批准的建设项目用地外,一般不办理新

十六、将第四十八条改为第四十六条,修改为:“土地使用权受让人、承租人、承包人都应当按照合同约定的用途使用土地;需要改变用途的,必须经市、县、自治县人民政府土地行政主管部门同意后,报市、县、自治县人民政府批准,其中在省和市、县、自治县总体规划确定的开发边界区内改变土地用途的,在报请批准前,应当先经规划主管部门同意。”

十七、将第四十九条改为第四十七条,第二款修改为:“经批准调整容积率的,市、县、自治县人民政府规划主管部门应当及时将变更后的容积率抄告土地行政主管部门;土地使用权人应当与土地行政主管部门签订变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,并依法补缴土地使用权出让金。”

十八、将第五十一条改为第四十九条,第二款中的“土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

删去第四款。

十九、将第五十二条改为第五十条,第四款修改为:“国有土地使用权转让、租

赁、承包、转包、入股、抵押的,当事人应当签订合同,并依法办理登记。转让、转租、转包、入股、抵押合同不得违反出让、租赁、承包合同的约定。土地使用权转让价格明显低于市场价格的,市、县、自治县人民政府有优先收购权。”

第五款中的“过户”修改为“转移”。

二十、将第五十三条改为第五十一条,第一款修改为:“土地使用权依法继承的,申请人应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及被继承人的亲属关系材料等,也可以持有公证机关出具的土地使用权继承公证书或者司法机关生效的法律文书,到市、县、自治县人民政府不动产登记机构办理不动产转移登记。”

二十一、将第五十四条改为第五十二条,第一款修改为:“土地使用权依法抵押的,抵押人和抵押权人应当签订土地使用

权抵押合同,并依法办理登记。”

二十二、将第五十五条改为第五十三条,删去第一项。

二十三、将第六十四条改为第六十二条,第三款中的“乡镇土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

二十四、将第六十六条改为第六十四条,第一款中的“按本条例第七条规定”修改为“依法”。

二十五、将第七十五条改为第七十三条,删去第四项中的“和登记发证手续”。

二十六、将第七十九条改为第七十七条,第一款中的“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”修改为:“已办理土地登记手续的,由市、县、自治县人民政府依法收回非法批准使用的土地,由市、县、自治县人民政府不动产登记机构注销土地登记”。

第一款第二项中的“土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

二十七、将第八十条改为第七十八条,其中的“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”修改为:“已办理土地登记手续的,由市、县、自治县人民政府依法收回非法使用的土地,由市、县、自治县人民政府不动产登记机构注销土地登记”。

二十八、将第八十二条改为第八十条,其中的“土地利用总体规划”修改为“省和市、县、自治县总体规划”。

删去第一项中的“登记”。

二十九、将第八十四条改为第八十二条,第二款中的“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”修改为:“已办理土地登记手续的,由市、县、自治县人民政府依法收回非法批准使用的土地,由市、县、自治县人民政府不动产登记机构注销土地登记”。

三十、将第八十九条改为第八十七条,删去第一项中的“或者土地登记申请”。

本决定自公布之日起施行。

《海南经济特区土地管理条例》根据本决定作相应修改,重新公布。

值的十至十五倍支付;

（四）征收其他土地,按第（一）项中旱田的标准减半支付。

征收耕地的安置补助费,按国家有关规定的标准支付。征收林地的安置补助费按被征林地平均年产值的十至十五倍支付。

征收土地的青苗补偿费,属短期作物的,按一茬(造)产值支付,属多年生作物的,根据其种类和生长期长短给予合理支付;人工林和零星树木按实际价格支付。征收城市郊区的菜地,用地单位应当按国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

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,由省、县、自治县人民政府组织测算和听证,经省人民政府土地行政主管部门审核并报省人民政府批准后,由省人民政府公布执行,并定期调整。

征地方案公告发布后被征收土地单位自行砍伐的人工林或者突击抢种的作物、抢建的建筑物及其他附着物,不予补偿。

第二十八条 征地补偿费应当自征地补偿安置方案批准之日起三个月内全额支付,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千分之一支付滞纳金。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、自治县人民政府土地行政主管部门未全额支付征地补偿费的,不得使用被征土地,不得办理供地手续;省人民政府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,依照省人民政府有关规定执行。

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。

第二十九条 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,应当按照规定权限办理农用地转用审批手续。

第三十条 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地,每户用地面积不得超过一百七十五平方米,具体标准由市、县、自治县人民政府规定,报省人民政府批准后执行。

第六章 国有土地使用

第一节 国有土地供应

第三十一条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十二条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十三条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十四条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十五条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十六条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十七条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十八条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。

第三十九条 国有土地使用权出

让、划拨、租赁、承包,应当以宗地为单位,坚持以项目带土地的原则,且符合下列条件:

（一）符合省和市、县、自治县总体规划、城乡规划以及土地利用年度计划;

（二）土地权属清晰;

（三）没有法律纠纷;

（四）土地征收补偿安置落实到位;

（五）出让、划拨的国有土地地块位置、使用性质、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件明确;

（六）具备动工开发所必须的其他基本条件。