

◀**上接 A05 版**

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。

国有土地使用权出让年限不得超过七十年;承包年限不得超过三十年,确因特殊情况需延长的,报省人民政府批准;租赁年限由合同约定,但最长不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。

第三十二**条** 省人民政府组织建设全省统一的土地交易市场,并纳入省级政府公共资源交易平台。国有和集体建设用地使用权应当进入省级政府公共资源交易平台进行供应和交易,具体办法由省人民政府另行制定。

第三十三条 国有土地使用权划拨、出让、租赁用于非农业建设的,由市、县、自治县人民政府批准。

国有土地使用权出让、承包用于种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,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。

第三十四条 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、自治县人民政府土地行政主管部门批准。

第三十五条 省人民政府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。

第三十六**条** 市、县、自治县人民政府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、省和市、县、自治县总体规划、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,在省人民政府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、自治县人民政府土地行政主管部门提出意向用地申请。

第三十七**条** 市、县、自治县人民政府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。

第三十八**条** 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,应当在省人民政府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 and 招标投标挂牌的时间、地点。

第三十九条 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市、县、自治县人民政府组织测算,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。 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人民政府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、承包土地使用权的价格,由市、县、自治县人民政府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人民政府土地行政主管部门指定的媒介上公布。

第四十**条** 土地使用权受让人、承租人、承包人应当从出让、租赁、承包合同生效之日起十日内支付土地使用权出让金、当年的租金及承包金总额的百分之十作为定金,出让金和当年的租金、承包金余款应当在九十日内付清。逾期未付清出让金、租金及承包金的,从逾期之日起每日加收未付部分千分之一的违约金,逾期达九十日仍未付清的,土地行政主管部门有权解除合同,定金不予退回,限期拆除地上建筑物和附着物,并可以请求赔偿。

土地行政主管部门未按合同约定期限提供土地使用权的,从逾期之日起每日按照已收取土地使用权出让金、租金、承包金总额千分之一支付违约金;逾期达九十日仍未提供土地使用权的,受让人、承租人、承包人有权解除合同,要求双倍返还定金,并可以请求赔偿。

第四十一**条** 国有土地使用权受让人、承租人、承包人从出让、租赁、承包合同约定的动工开发之日起,满两年未完成项目投资总额百分之二十五的,由市、县、自治县人民政府无偿收回土地使用权。

第四十二**条** 非农业建设闲置土地由县级以上人民政府按下列标准征收土地闲置费:

(一)以出让方式取得土地使用权,超过出让合同约定的动工开发日期满一年未满两年不动工开发的,按土地使用权出让金百分之五至百分之二十征收;

(二)以租赁、承包方式取得土地使用权,超过租赁、承包合同约定的动工开发日期满一年未满两年不动工开发的,按当年的租金、承包金百分之二十至百分之五十征收;

(三)已经办理征地划拨审批手续的非农业建设项目,占用耕地一年以上未动工开发的,按该地块标定地价的百分之五至百分之二十征收。

第四十三**条** 有下列情形之一的,经市、县、自治县人民政府批准,可以收回国有土地使用权:

(一)为公共利益需要使用土地的;
(二)为实施城乡规划进行旧城区改造,需要调整使用土地的;
(三)因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;
(四)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的;
(五)法律法规规定的其他情形。

依照前款第(一)项、第(二)项的规定收回国有土地使用权的,对土地使用权人应当依法给予补偿。

第四十四**条** 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,按当时地价标准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。

国有土地使用权受让人、承租人对原受让、租赁的土地使用权享有优先受让、租赁权。

第四十五**条** 国有土地不得承包用于非农业建设。承包期限届满,承包人对原承包的土地享有优先承包权,承包合同到期未续期的,由发包方收回承包土地,地上附着物按照承包合同约定处理,没有约定的,归发包方所有。

第四十六**条** 土地使用权受让人、承租人、承包人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。

第四十七**条** 土地使用权人应当按照土地出让合同或者用地批准文件规定的条件进行土地开发利用,不得擅自改变容积率,确需改变的,应当依法报经市、县、自治县人民政府批准。

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;土地使用者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。

第四十八**条** 经省人民政府批准,可以将不符合省和市、县、自治县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。

按照省和市、县、自治县总体规划和村镇规划的要求,农村住宅向中心和集镇集中,或者乡镇企业向工业园区集中,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。

第四十九**条** 省和市、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。

在省和市、县、自治县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。

第二节 国有土地使用权交易

第五十**条** 以出让方式取得的土地使用权可以依法转让、入股、承包、租赁、抵押、继承。

以租赁方式取得的承租土地使用权,在土地使用者按规定支付租金,并按合同约定完成开发建设后,经市、县、自治县人民政府批准,可转租、转让或者依法抵押。

国有土地承包后,在承包人支付土地承包金,并完成开发投资总额的百分之二十五以上的,可转让、转包、入股或者依法抵押。

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。

地上建筑物、其他附着物与土地使用权应当同时出让、转让、抵押。地上建筑物,其他附着物转让需办理产权转移登记手续的,必须持有该建筑物、附着物所涉及的土地使用权和其他产权证书。

第五十一**条** 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。

分割作为遗产的土地使用权,应当有利于生产和生活,不得损害该幅土地使用权的效用;不宜分割的土地使用权,可以采用折价、适当补偿或者共有等方式处理。

第五十二**条** 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。

土地使用权人将已出租的土地使用权抵押时,原租赁合同继续有效,并由抵押人将抵押情况书面通知承租人。

第五十三**条** 有下列情形之一的,土地使用权不得转让、租赁:

(一)未持有合法土地使用权证书及其他产权证书的;
(二)未依照土地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发的;
(三)县级以上人民政府依法决定收回的;
(四)土地使用权有争议的;
(五)未征得土地使用权共有人同意的;

(六)司法机关和行政机关依法裁定、决定或者以其他方式限制土地使用权转让、租赁的;

(七)转让人未经抵押权人同意转让土地使用权的;

(八)法律、法规规定禁止转让、租赁的其他情形的。

第五十四**条** 国有土地使用权转让、抵押、入股或者企业改制、改组,涉及国有土地使用权更流转的,当事人应当委托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县级以上人民政府土地行政主管部门备案。

以国有划拨土地使用权作为出资条件与他人联合举办企业、入股或者企业改制、改组,涉及国有划拨土地使用权流转的,应当拟定国有划拨土地使用权处置方案,经市、县、自治县人民政府土地行政主管部门审核后,报同级人民政府批准,并依照国有资产管理的相关规定办理审批手续。

第三节 划拨土地使用权交易

第五十五**条** 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。

划拨土地使用权不得承包用于非农业建设。

第五十六**条** 划拨土地使用权转让、租赁、抵押或者与他人联合举办企业的,应当同时具备下列条件:

(一)已依法办理土地使用权登记手续,取得土地使用权证书;
(二)有地上建筑物的,应当取得合法产权证书;

(三)须征得土地及地上建筑物等产权共有人的同意。

第五十七**条** 划拨土地使用权转让的,由受让方与市、县、自治县人民政府土地行政主管部门补签土地使用权出让合同,补办土地使用权出让手续,并按该宗地经确认的评估价格百分之四十补交土地使用权出让金;划拨土地使用权租赁、对外承包的,租赁方、发包方应当按经确认的租金、承包金的百分之四十向县级以上人民政府交纳土地收益。

以划拨土地使用权与他人联合举办企业的,以经评估确认的土地入股额依照前款规定的比例补交土地使用权出让金。

第五十八**条** 以划拨土地使用权设定抵押权的,因债务清偿或者其他原因终止抵押关系时,办理注销登记后可以保留划拨土地使用权性质;抵押人债务到期未能偿还或者在抵押合同期间宣告解散、破产,依法处分已抵押的划拨土地使用权的,应当从所得价款中按经确认的评估价格百分之四十补交土地使用权出让金后,抵押权人方可优先受偿,并由取得土地使用权的单位或者个人与市、县、自治县人民政府土地行政主管部门签订出让合同,依照法定程序报请批准。

第五十九**条** 企业公司制改造、组建企业集团、股份制改组、租赁经营以及企业出售、兼并、合并、破产等涉及划拨土地使用权变更、流转的,应当在办理土地使用权处置审批手续后,方能办理变更登记手续。

第六十**条** 国有划拨农用地不得擅自改变用途用于非农业建设,确需转为建设用地的,应当依法办理农用地转用审批手续,由市、县、自治县人民政府收回国有土地使用权,并按规定供应土地。省人民政府对农垦国有划拨农用地转为建设用地另有规定的,适用其规定。

第七章 集体所有土地使用权管理

第六十一**条** 集体所有土地使用权出让或者与他人联合举办企业的最长年限为五十年;对外承包的最长年限为三十年,确因特殊情况需延长的,报省人民政府批准。

集体所有土地使用权出让、对外承包或者与他人联合举办企业等,应当有利于稳定家庭承包经营体制,并留足农村集体经济组织成员生产、生活用地。

第六十二**条** 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、自治县人民政府土地行政主管部门提出书面申请,经市、县、自治县人民政府土地行政主管部门审查后,报市、县、自治县人民政府批准。

集体所有土地对外承包经营的,应当报乡镇人民政府批准。

在符合省和市、县、自治县总体规划、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。

第六十三**条** 集体所有土地使用权出让、对外承包的,必须同时具备下列条件:

(一)土地权属合法、界址清楚,并办理了集体所有土地所有权登记手续;
(二)土地用途符合省和市、县、自治县总体规划;
(三)已编制项目开发用地规划;
(四)经村民会议三分之二以上成员或者村民代表会议三分之二以上的代表同意;

(五)法律、法规规定的其它条件。 原已承包的,必须先经原承包者同意,解除承包合同,并对承包人给予合理补偿。

第六十四**条** 集体所有土地使用权出让、对外承包的,应当签订合同,按市、县、自治县人民政府制定的价格标准合理确定土地使用权出让金或者承包金,并依法办理集体所有土地使用权或者土地他项权利登记手续。

集体所有土地使用权出让金或者承包金的支付期限和违约人的违约责任参照本条例第四十条的规定执行。

第六十五**条** 未经土地所有权人同意或者投入开发资金未达到合同约定标准的,集体所有土地使用权不得转让、入股、租赁、转包。

受让人、承包人以荒山、荒沟、荒丘、荒滩等集体所有土地使用权抵押的,必须经土地所有权人书面同意,并办理抵押登记手续。

集体所有土地使用权转让、入股、租赁、转包的,必须签订合同,办理变更登记手续。

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百分之五十。出让合同有约定的,从其约定。

第六十六**条** 集体所有土地使用权出让、对外承包或者与他人联合举办企业的,应当依照合同约定的用途使用土地。转让、租赁、转包后不得改变土地用途。需要改变用途的,应当报请市、县、自治县人民政府批准。

第六十七**条** 有下列情形之一的,农村集体经济组织无偿收回、县、自治县人民政府批准,可以无偿收回土地使用权:

(一)集体所有土地使用权出让、承包合同期限届满;
(二)用地单位未按合同约定用途和期限使用土地,又拒不改正,造成土地闲置、弃耕抛荒满两年的。

第八章 监督检查

第六十八**条** 县级以上人民政府应当加强用地审查报批信息化建设,逐步推行网上申报和审批,并对审批事项的受理、办理、办结情况实行网络全程监控。

县级以上人民政府应当将土地审批事项范围、条件、申请材料目录、示范文本、程序、期限、审批结果、投诉方式等在政府门户网站公示,接受公众查询和监督。但涉及国家秘密的信息除外。

第六十九**条** 土地行政主管部门应当建立内部会审和重大事项集体决策制度,明确内部审批职责权限,规范土地审批工作程序,健全内部监督制度,加强对土地审批实施情况的监督。

第七十**条** 县级以上人民政府应当加强对土地监督管理工作的领导,建立和完善土地违法行为查处协调机制。

县级以上人民政府土地行政主管部门负责土地执法工作,依法查处土地违法行为。

县级以上人民政府发展改革、规划、建设等部门应当按照各自职责协同做好查处土地违法行为的相关工作。

第七十一**条** 市、县、自治县人民政府应当在办理土地审批事项后五个工作日内向省人民政府土地行政主管部门备案。

县级以上人民政府土地行政主管部门应当依法公开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)省和市、县、自治县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、承包和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。 省人民政府土地行政主管部门负责

2018年4月7日 星期六

值班主任：蔡潇 主编：丁静 编辑：陈海冰

(三)土地使用权被依法收回,有关当事人拒不交还土地的;

(四)临时使用土地期满,逾期不归还又不办理续用手续的。

第八十**条** 有下列行为之一的,其有关协议、合同、文件、图纸无效,由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得,对违反省和市、县、自治县总体规划擅自将农用地转为建设用地的,限期拆除新建建筑物和其他设施,恢复土地原状,符合省和市、县、自治县总体规划的,没收新建的建筑物和其他设施,可以并处违法所得百分之二十以上百分之五十以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任:
(一)未经依法批准擅自出让、转让、租赁、承包、抵押土地使用权的;

(二)以联营、合作、合资等名义倒卖土地批准文件和用地图纸的;

(三)农村集体经济组织将不属于本集体经济组织所有的土地出让、对外承包或者与他人联合举办企业的;

(四)法律、法规规定禁止的其它形式非法转让土地的行为。

第八十一**条** 国有土地使用者未经批准,擅自改变土地用途的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处以非法占用土地每平方米五十元以上一百五十元以下罚款,逾期拒不改正的,由市、县、自治县人民政府收回土地使用权。

第八十二**条** 有下列行为的,由县级以上人民政府土地、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三十年的;

(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。

第八十三**条** 擅自将集体所有土地使用权出让、转让、租赁或者承包用于非农业建设的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处以违法所得百分之五以上百分之二十五以下的罚款。

第八十四**条** 违反本条例规定破坏生态公益林地的,或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正或者治理,可以并处土地复垦费二倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十五**条** 以克扣、刑拘、截留等手段非法占用征地补偿费或者土地出让、承包收入等有关费用的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退赔,对主管人员和其直接责任人员依法给予行政处分;集体侵占、私分和个人非法占用,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十六**条** 土地评估机构和评估人员在土地评估工作中弄虚作假的,处以五千元以上三万元以下的罚款,没收违法所得;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十七**条** 土地行政主管部门及其工作人员有下列行为之一的,所在单位或者监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)对符合规定的用地申请,无正当理由不予受理或者超过规定期限未予办理的;

(二)发现土地违法行为或者接到对土地违法行为的举报后不制止、不依法查处的;

(三)未依法实施行政处罚或者采取行政强制措施的;

(四)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第八十八**条** 违反土地管理法律、法规,阻挠国家征收土地的,由市、县、自治县人民政府土地行政主管部门责令交出土地,拒不交出土地的,申请人民法院强制执行;违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的,由公安机关依法处理。

第八十九**条** 违反本条例的行为,本条例未作处罚规定的,依照有关法律、法规处理。

第九十**条** 被处罚单位或者个人对处罚决定不服的,可以依法申请复议或者向人民法院起诉;逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第十章 附 则

第九十一**条** 海南省行政区域内非本经济特区的土地管理参照本条例执行。

第九十二**条** 耕地开垦费标准,鼓励投资开垦耕地的具体优惠政策以及公路网的骨架及干线公路、铁路、公用港口码头、民用机场、燃气管道和大中型水利工程等基础设施规划设计的,没收新建的建筑物和其他设施,可以并处非法占用土地每平方米五十元以上一百五十元以下的罚款;

(一)未经批准擅自占用省和市、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的土地进行非农业建设的;

(二)超过批准用地数量或者用地界限占用土地的;

