

◀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项目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计划、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和招标拍卖挂牌的时间、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、承包金余额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

海南经济特区土地管理条例

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、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,承包合同到期后未续期的,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,应当按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。

(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、股份改制组、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市场管理

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。

第五十二条 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

(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卖、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。

第八一条 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;没收非法所得,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、对外承包或者与他人联合举办企业的;

(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;没收非法所得,并处非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 违反本条例规定毁坏生态公益林地,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 以扣押、挪用、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:

(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)不按照省和市、县、自治县总体规划确定的用途批准用地,或者未依法批准擅自改变省和市、县、自治县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征地、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,未按照本条例第二十七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批地手续的;

(六)违反本条例第三十五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;

(九)在办理农用地转用或者土地征收、报批过程中,有谎报、瞒报用地位置、地类、面积等弄虚作假行为的。

前款所列非法批准登记土地行为对当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七十八条 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,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。

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查处行为查处协调机制。

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;对当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七十八条 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,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;

(五)国有土地使用权出让合同签订后,擅自批准调整土地用途、容积率等土地使用条件的。

第七十九条 有下列情形之一的,按非法占地处理,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,对违反省和市、县、自治县总体规划擅自将农用地改为建设用地的,限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,恢复土地原状;对符合省和市、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、自治县总体规划确定的城市、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;

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、燃气管道和大型水工程等基础设施建设征收集体所有土地的补偿费标准,由省人民政府另行规定。

第九十三条 本条例具体应用的问题由省人民政府解释。

第九十四条 本条例自公布之日起施行,《海南省土地管理办法》和《海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定》同时废止。