广州市土地管理规定

（１９９４年５月２１日广东省广州市第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过１９９５年１月１３日广东省第八届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准）

第一章 总则

**第一条** 为加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《广东省土地管理实施办法》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内国有土地和集体所有土地的管理、保护、开发、利用，适用本规定。

**第三条** 建设用地实行总量控制。集体所有土地的征用、国有土地使用权的出让必须有计划地进行。

在城市规划区内的土地开发、利用，应当符合城市规划要求。

**第四条** 各级人民政府应对本行政区域耕地及其他土地资源的保护负责，依法保障土地合理开发、利用。

**第五条** 广州市国土局是本级人民政府的土地行政主管部门，负责本市土地统一管理工作和本规定的组织实施。

市辖区土地行政主管部门根据本规定和市人民政府的授权，负责本行政区域内的土地管理工作。

代管的省辖市（以下简称代管市）土地行政主管部门，负责本行政区域内的土地统一管理工作。

镇人民政府负责本行政区域内的土地管理工作。

第二章 土地利用和保护

**第六条** 各级人民政府必须根据经济、社会发展和城镇建设需要，制定本行政区域的土地利用总体规划。

制定土地利用总体规划必须遵循下列原则：

（一）下一级的土地利用总体规划应服从上一级的土地利用总体规划，城市总体规划应同土地利用总体规划相协调；

（二）纳入规划的建设用地，应符合土地管理法律、法规的有关规定；

（三）纳入用地规划的建设项目，应符合国家固定资产投资项目管理规定；

（四）建设用地必须统筹规划、综合平衡、保证重点、兼顾一般；

（五）合理利用和节约使用土地，切实保护耕地，凡有荒地、劣地可以利用的，不得占用耕地、好地。

**第七条** 土地利用总体规划应划定下列保护区：

（一）粮食、蔬菜、鱼塘、科研和教育试验等基本农田保护区；

（二）水源、水利工程保护区；

（三）风景、名胜、园林、绿地和重点文物保护区；

（四）军事设施保护区；

（五）法律、法规规定的其他保护区。

凡被划定的保护区，不得擅自改变土地用途。确实需要改变用途的，须经保护区主管部门同意后，报原批准机关批准。其中，属于改变基本农田保护区用途的，经市人民政府审核后，还应提交市人民代表大会或其常务委员会审议通过后组织实施。法律、法规另有规定的，从其规定。

**第八条** 集体经济组织和个人开发国有荒山、荒地、滩涂的，应按《中华人民共和国土地管理法实施条例》**第十三条**规定办理。

经批准开发的国有荒山、荒地、滩涂用于农业生产的，可以确定给开发者使用，由土地行政主管部门与开发者签订国有土地使用合同，明确权利义务，确定使用年限，并发给国有土地使用证。在规定使用年限内，开发者可以转让、出租，抵押所开发的土地使用权，但不得改变土地用途。

**第九条** 单位和个人不得撂荒农业生产用地。凡连续弃耕、弃种、弃养满一年的，视为撂荒农业生产用地。撂荒农业生产用地的，除依法缴纳土地税外，还应缴纳撂荒费。连续撂荒两年以上的，由土地所有者收回土地使用权，并另行安排。

**第十条** 各级土地行政主管部门必须建立健全地籍管理制度，会同有关部门对本行政区域的土地权属、类别、等级面积、利用状况，进行调查、登记、统计，实施土地利用动态监测，保持地籍资料完整和准确登记。

土地调查、登记、统计工作形成的资料，由土地行政主管部门归档管理。

第**十一条** 土地登记以宗地为单位，权属合法、界址清楚、面积准确的予以登记，并报请市、代管市人民政府批准颁发土地证书。

土地权属、界址、面积、用途发生变化的，土地使用者或土地所有者，必须向代管市以上土地行政主管部门申请办理变更登记，更换或更改土地证书。

市辖区和代管市的土地登记，按照国家和省的法律、法规执行。城镇房屋用地登记，按照《广东省城镇房地产权登记条例》的规定办理

土地登记或变更登记，必须按规定缴纳登记费。

**第十二条** 市、代管市人民政府应建立土地专项基金，用于农业用地保护、开发和城市基础设施建设，以及编制土地利用总体规划和组织土地调查、征用、开发等项工作。

专项基金来源及其提取比例，由市人民政府另行规定。

第三章 集体所有土地的征用

**第十三条** 市、代管市人民政府应在总量调控下，根据上级人民政府下达的建设用地指标，编制年度征用集体所有土地的计划，严格审批制度，加强对实施用地计划的监督管理。

市、代管市土地行政主管部门应于每季度末向同级人民政府报告用地情况。

**第十四条** 征用集体所有土地的批准权限为：

（一）市人民政府和代管市人民政府批准耕地和其他土地的权限，分别按照《广东省土地管理实施办法》第十三条第四款和第三款规定执行；

（二）市辖区人民政府批准城市规划区外的耕地０．２公顷（３亩）以下，其他土地０．６６６公顷（１０亩）以下。

批准每宗用地，同时涉及耕地和其他土地的，其面积总和不得超过前款（一）、（二）项中“其他土地”的最高限额。

行政划拨土地、出让土地使用权和农业用地改为非农业用地的批准权限，按本条第一、二款规定执行。

各级人民政府应建立集体讨论、政府领导成员专人负责的征用土地审批制度，不得多头审批。当年征用土地总量必须控制在上级人民政府下达的年度建设用地计划内。确需超出征用土地计划的，应事先向上级人民政府申请追加征用土地指标。

**第十五条** 征用集体所有土地，由市、市辖区、代管市土地行政主管部门统一组织实施，其他单位和个人无权征用集体所有土地。

被征地单位必须服从国家建设或城市建设需要，支持和配合征地工作，与土地行政主管部门签订征地补偿协议。不得阻挠征地工作的实施。

**第十六条** 土地行政主管部门征用集体所有土地，按下列比例限额留出土地：

（一）市辖区可按所征土地总面积的８～１０％留出。

（二）代管市可按所征土地总面积的１０～１２％留出。

留出的土地，应于批准征地的同时按照城市规划统筹划定；供被征地单位发展第二、第三产业，安置剩余劳动力，但不得用于建房出售。

村、镇企业及公共设施、公益事业建设需要使用土地的，依照《广东省土地管理实施》经二十二条规定，另行提出用地申请。

**第十七条** 征用集体所有土地的土地补偿费、青苗补偿费、附着物（含水利设施，下同）补偿费和安置补助费，按照市人民政府制定的补偿标准办理。

补偿标准及控制额度，应根据本市农业统计数据和农副产品市场价格变化情况进行调整，定期向社会公布。

**第十八条** 青苗补偿费、附着物补偿费，属于个人的，应支付给个人；属集体的，由农村集体经济组织采取农村土地合作基金或农村企业股份合作制等办法进行统一管理，主要用于发展农村集体经济，并可少量用于公共福利事业的建设，不得挪作他用或分配到个人。

安置补助费，应用于被征地人员的安置工作。被征地人员，由用地单位或其他单位安置就业的，按实际安置就业人数拨给安置单位；由劳动部门安置就业的，按实际安置就业人数拨给劳动部门统筹管理；自谋职业的，可按被征地人员每人平均安置补助费４０～６０％发给个人，余额应转作待业保险费用；不能就业的，由被征地单位统一管理，作为生活补贴费用。

**第十九条** 征地补偿费，由土地行政主管部门向建设用地单位统一收取，按协议期限汇入被征地单位的存储金融机构。逾期汇入的，应按协议规定支付延期付款的违约金。

被征地单位应在代管市以上人民政府指定的金融机构设专户存储征地补偿费。

**第二十条** 被征地单位人员的户口，可按下列规定转为城镇居民户口：

（一）被征地单位的土地全部被征用的，其所属人员的户口可以全部转为城镇居民户口；

（二）部分土地被征用，原人均耕地在０．０２公顷（０．３亩）以下的，可将被征用部份土地的原有人员户口或相同数量其他人员户口转为城镇居民户口；

（三）原人均耕地高于０．０２公顷（０．３亩），被征地后人均耕地下降到０．０２公顷（０．３亩）以下的，可以人均耕地０．０２公顷（０．３亩）为标准，将其部分人员户口转为城镇居民户口；

（四）部分土地被征用后，人均耕地面积仍在０．０２公顷（０．３亩）以上的，以实际人均耕地面积为标准，将其部分人员户口转为城镇居民户口。

**第二十一条** 征用土地后的剩余劳动力，由实际征地工作的土地行政主管部门组织被征地单位、用地单位或有关单位采取适当途径，妥善予以安置。劳动部门应指导和介绍被征地单位人员就业。用地单位招工时，在同等条件下，应优先录用被征地的人员。鼓励被征地人员自谋职业。

**第二十二条** 被征地单位对征地补偿费的使用、非城镇居民户口转为城镇居民户口、劳动力安置等方案和执行情况，应予公布。

对前款规定的执行情况，由被征地单位的上一级主管部门或其所在地的镇人民政府进行监督。

第四章 国有土地的使用

**第二十三条** 市、代管市土地行政主管部门应会同有关部门编制年度国有土地使用权出让计划，按照法律、法规规定，报经有批准权的人民政府批准后实施。

成片土地的出让，应分期或分片进行。

**第二十四条** 下列国有土地使用权可以出让：

（一）经依法征用的集体所有土地；

（二）依据《中华人民共和国土地管理法》第十九条及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条规定收回的国有土地；

（三）使用期满后收回的国有土地；

（四）城镇其他可供出让的国有土地。

**第二十五条** 土地行政主管部门与土地使用者签订的国有土地使用权出让合同，除应具有合同规定的一般内容外，还必须载明下列内容：

（一）土地的座落、四至范围、面积；

（二）土地的规划用途、建设项目的完成年限、自合同签订之日起两年内必须投入的最低建筑费用和建筑面积不限；

（三）建筑容积率、密度等规划设计要求；

（四）市政公用设施建设计划或建设要求；

（五）出让的方式和年限；

（六）土地使用权出让金的金额及缴纳方式和要求；

（七）违约责任。

**第二十六条** 国有土地使用权依法实行有偿、有期限使用制度。土地使用权的出让，除能源、交通、水利、城市基础设施项目和微利房、解决住房困难户房屋等公益事业以及经市以上人民政府（含代管市）批准、关系国计民生的重点工业工程的用地可以协议方式出让外，其他用地应实行招标、拍卖。

以协议方式出让国有土地使用权的价格，应向社会公开。

**第二十七条** 出让国有土地使用权的出让金标准，由市、代管市土地行政主管部门拟订，报同级人民政府批准后实施。

出让金标准，应根据市经济、社会发展状况和用地供求关系，适时进行调整，定期公布。

出让和转让的国有土地及其附着物价格，应由代管市以上土地行政主管部门或其认可的土地评估机构进行评估。

**第二十八条** 转让国有土地使用权，必须具备下列条件：

（一）已签订土地使用权出让合同，支付全部地价款；

（二）持有土地使用权证；

（三）已按出让合同规定的条件和期限投入资金达到投资总额的２５％；属于成片开发房地产的，还应形成工业用地或者其他建设用地条件；

（四）持有土地评估报告。

**第二十九条** 国有土地使用权有下列情况之一的，不得进行转让：

（一）经人民法院裁定或者判决限制产权转移的；

（二）县级以上人民政府依法收回土地使用权的；

（三）共有的土地使用权，未经其他共有人同意的；

（四）设定抵押权的土地使用权，未经抵押人同意的。

**第三十条** 国有土地使用权转让时，该地块地价发生增值的，转让者应按国家有关土地增值税的规定缴纳增值税。

**第三十一条** 依法申请行政划拨土地的，应按《广东省土地管理实施办法》第十二条规定办理。

使用行政划拨土地的单位，应与土地行政主管部门签订土地使用合同。改变用地权属、界址、面积的，应报土地行政主管部门批准。改变土地用途的，还应报城市规划部门批准。

**第三十二条** 行政划拨的土地发生下列情形之一的，应按国务院规定，报请有批准权的人民政府批准，并由受让方依照法律、法规规定办理土地使用权出让手续，补交出让金：

（一）土地使用权因出售、赠与房屋及附着物发生转移的；

（二）以土地使用权为条件，与他人合作建房或经营房地产的；

（三）以土地使用权或房屋所有权作价入股，与他人合资、合作或联合经营的；

（四）以土地使用权及其地上建筑物、构筑物出租经营的；

（五）以土地使用权及其地上建筑物、构筑物清偿债务的；

（六）改为股份制企业用地的；

（七）原行政划拨土地发生新建、护建、改建项目的；

（八）以法律、法规准许的其他形式转让的。

**第三十三条** 依法取得国有土地使用权的使用者，不得闲置土地。闲置土地的，应按《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十五条规定征收土地闲置费或无偿收回土地使用权。

第五章 农村居民住宅用地

**第三十四条** 农村居民兴建住宅，应符合村镇土地利用规划，使用原有的宅基地、村内空闲地和荒山、荒坡地。严格控制使用耕地。

城乡结合部的村、镇，可按城镇规划要求统一改造，兴建农村居民住宅区。

**第三十五条** 下列人员可申请使用宅基地：

（一）本村有常住户口的村民；

（二）离婚后返回本村落户的原本村村民及其抚养的子女；

（三）回原籍落户的职工、复员退伍军人和离休退休干部；

（四）回家乡定居的华侨和香港、澳门、台湾同胞。

申请使用宅基地者有下列情形之一的，不予批准：

（一）出售、出租、赠与住宅或将住宅用于其他用途后，再申请新的宅基地的；

（二）不合理分户超前建房的；

（三）不符合法定结婚年龄的；

（四）依照法律、法规规定不予批准的其他情形。

**第三十六条** 申请住宅用地，按下列规定审批：

（一）使用原有宅基地、自然村内空闲地和城市规划区外的荒山、荒坡地建住宅的，应经镇人民政府批准；在城市规划区内利用荒山、荒坡地建住宅的，应经区、代管市土地行政主管部门会同城市规划部门审核，报同级人民政府批准。

（二）使用耕地建住宅，属城市规划区内的，应经区、代管市土地行政主管部门审核，报市、代管市人民政府批准；属城市规划区外的，应经镇人民政府审核，报区、代管市人民政府批准。

农村每户居民兴建住宅用地标准，按《广东省土地管理实施办法》第二十一条第二、第四款规定执行。

**第三十七条** 经批准使用的农村居民宅基地，属集体所有；宅基地经征用的，属国家所有。农村居民只享有使用权。

国家建设需要调整宅基地时，宅基地使用权人应当服从，并有权依法获得补偿和安置。

**第三十八条** 农村居民依法取得的宅基地，应限于申请人建房使用，其房产与宅基地使用权不得非法买卖。

农村宅基地使用权人由于举家迁出房屋闲置而需转让房产与宅基地使用权的，其受让人属本规定第三十五条第一款范围者，由转让、受让双方依照本规定第三十六条规定共同申办宅基地用地变更登记手续后，到当地房地产管理部门办理房屋交易手续；受让人不属于本规定第三十五条第一款范围者，由转让、受让双方到所在地代管市以上土地行政主管部门共同申办土地征用、出让手续后，到当地房地产管理部门办理房屋交易手续。

宅基地未经依法征用、出让，不得用于房地产业的开发经营。

第六章 法律责任

**第三十九条** 违反本规定第七条第二款规定，侵占或擅自改变依法划定的各类保护区土地用途的，责令退还土地，恢复土地原状，收缴非法所得，并按违法改变用途的土地面积处以每平方米１５元的罚款。在该地块被侵占或擅自改变用途后新建有建筑物、其他设施的，由代管市以上土地行政主管部门会同有关部门予以没收或责令限期拆除。其中，在农田基本保护区搞非农业建设的，依《广东省基本农田保护区管理条例》第二十条规定处理。

违反本规定第八条第二款规定改变土地用途的，责令限期恢复原状。逾期不恢复的，收回土地使用权。

**第四十条** 违反本规定第十三条第二款规定因不报告用地情况造成突破用地指标的，违反第十四条 、第三十六条规定越权批地或故意突破用地指标的，其主管领导人和直接责任人，由上一级人民政府视情节轻重给予行政处分。

违法越权审批的土地，其批准文件无效。越权批准占地的在建项目，责令停建或拆除。用地单位和个人由此造成的经济损失，由原审批机关予以赔偿。

**第四十一条** 违反本规定第十五条第一款规定的，擅自与被征地单位签订协议，非法取得集体所有土地的，依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条规定处理。

**第四十二条** 违反本规定第十五条第二款规定，被征地单位拒不签订征地补偿协议、不按期交付已征用土地的，以及违反本规定第三十七条第二款规定不服从宅基地调整的，经代管市以上人民政府批准，可以强制征用。

**第四十三条** 违反本规定第十六条第二款及第三十八条第一款、第三款规定，以留出的土地建房出售，非法买卖宅基地房或以宅基地进行房地产开发的，对于受让方不发给产权证；对于转让方、开发经营者，没收非法收入。严重影响城市规划的，应责令限期拆除。

**第四十四条** 违反本规定第十八条规定，截留、挪用征地补偿费的单位，应责令退赔，并按非法侵占用款数额的２０～３０％处以罚款，其直接责任人由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；私分或非法侵占征地补偿费的个人，应责令其限期退赔；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十五条** 违反本规定第三十一条第二款规定，未经批准改变行政划拨土地用途和不按第三十二条第一款规定补交出让金的，收缴其非法收入，并处以非法收入总额３０～５０％的罚款。

**第四十六条** 不按规定期限办理土地使用权出让、转让、租赁、抵押登记手续的，每宗处以一千元以上一万元以下罚款。

**第四十七条** 阻挠、破坏征地工作，应当给予治安管理处罚的，由公安机关处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十八条** 本章规定的行政处罚和行政强制措施，条 款中未规定处理机关的，均由代管市以上土地行政主管部门决定和执行。

当事人对本规定的行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定通知之日起十五日内，向作出行政处罚决定机关的上级主管机关申请复议，对复议决定不服的，在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉；也可以在接到处罚决定通知十五日内，直接向人民法院起诉。期满不申请复议、不起诉又不履行的，作出处罚决定的机关可以申请人民法院强制执行。

**第四十九条** 国家机关工作人员在土地管理工作中徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

**第五十条** 征收撂荒农业生产用地费、行政划拨土地补交出让金和征收闲置土地费的标准，由市人民政府另行规定。

**第五十一条** 本规定所称的“以上”、“以下”，均包括本数。

**第五十二条** 本规定自１９９５年３月１日起施行。１９８４年１１月２２日广州市人民代表大会常务委员会颁布施行的《广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法》同时废止。