**重庆市土地管理规定**

**第一章 总则**

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律、法规，结合重庆实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内土地利用、保护及管理必须遵守《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《实施条例》)和本规定。

第三条 各级人民政府必须贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，采取措施，全面规划，加强土地资源资产管理，制止非法占用土地的行为。单位和个人必须严格按照经批准的土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第四条 市土地行政主管部门负责全市城乡土地的统一管理和监督工作。

区县(自治县、市)土地行政主管部门按照职责权限，负责本行政区域内的土地管理和监督工作。

有关行政管理部门应按照各自职责，协同土地行政主管部门实施本规定。

**第二章 土地利用总体规划**

第五条 全市土地利用总体规划，由市人民政府组织市土地行政主管部门及计划、规划、建设、农业、林业、移民等有关行政管理部门编制，提交市人民代表大会常务委员会审议通过，报国务院批准。

区县(自治县、市)土地利用总体规划，由有关区县(自治县、市)人民政府组织编制，经同级人民代表大会常务委员会审议通过，报市人民政府批准。

乡(镇)土地利用总体规划，由乡(镇)人民政府组织编制，经区县(自治县、市)人民政府审核同意后上报市人民政府批准，并按照《实施条例》第十一条规定予以公告。

第六条 编制土地利用总体规划，应当听取有关方面的意见，组织专家进行评审。

土地利用总体规划编制过程中，有关部门应当提供编制规划所需资料。

下一级土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

第七条 城市总体规划、村镇规划、江河湖泊综合治理和开发利用规划以及三峡库区移民用地规划等，应当与土地利用总体规划相衔接。城市总体规划、村镇规划和三峡库区移民规划中建设用地规模不得突破土地利用总体规划确定的建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第八条 经批准的土地利用总体规划，任何单位或个人不得擅自改变;确需改变的，应按法定程序报批。

第九条 市和区县(自治县、市)人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

全市土地利用年度计划由市土地行政主管部门会同计划、规划、建设、农业、林业、移民等有关行政管理部门组织编制，经市人民政府审核后报国务院批准。

区县(自治县、市)土地利用年度计划，由有关区县(自治县、市)人民政府组织编制，经市土地行政主管部门审查同意后报市人民政府批准。

第十条 土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行，不得突破。

当年农用地转用为建设用地计划指标的节约部分，可结转至下年度继续使用;抢险救灾使用土地的，可以追加该年度用地指标。

第十一条 市和区县(自治县、市)土地行政主管部门必须每半年向上级土地行政主管部门和同级人民政府报送土地利用年度计划执行情况报告。

市和区县(自治县、市)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。

第十二条 土地调查、土地等级评定、土地统讨及地籍测绘管理，按国家有关规定执行。

**第三章 耕地保护**

第十三条 实行耕地保护行政区域首长责任制，依法对耕地实行特殊保护，严格控制耕地转为非耕地。

市土地行政主管部门应当组织区县(自治县、市)土地行政主管部门编制耕地开垦计划，征求有关部门的意见，报市人民政府批准后组织实施。

第十四条 非农业建设经批准占用耕地的，由市土地行政主管部门按照市人民政府制定的开垦计划，安排占用耕地的单位在指定的区域内负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当缴纳耕地开垦费。

耕地的开垦，由市人民政府委托市土地行政主管部门监督实施，并由市土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门对新开垦的耕地进行验收。

第十五条 本市基本农田保护区的划定、保护及管理，按照国家和本市有关基本农田保护的规定执行。

第十六条 一次性开发未确定使用权的荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的审批权限为：

(一)除市区外，国有土地7公顷以下、农民集体所有的土地20公顷以下的，由所在地区县(自治县、市)人民政府批准，报市土地行政主管部门备案。

(二)前项规定以外的国有土地、农民集体所有的土地，由市人民政府依法批准或报批。

第十七条 一次性开发未确定使用权的荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的申办程序是：

(一)申请。当事人持项目可行性研究报告，向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出申请，其中属农民集体所有的，还应先征得集体土地所有者的书面同意;

(二)审批。区县(自治县、市)土地行政主管部门在收到开发申请后30日内会同有关部门进行审核。对符合开发条件的，依照规定权限报批;不符合开发条件的，应书面通知申请人并说明理由;

(三)签订合同。土地开发项目经批准后，属于国有土地的，由批准机关所属的土地行政主管部门与开发者签订土地开发合同;属于农民集体所有的土地的，由开发者与集体土地所有者签订开发合同，报批准机关所属的土地行政主管部门备案;

(四)验收。土地开发工程竣工后，由土地开发者向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出验收申请，由批准机关所属的土地行政主管部门会同有关部门验收。

单位和个人未按合同约定投资开发或者改变用途的，应按合同约定承担违约责任;连续2年未按合同约定投资开发或者改变用途的，经原批准机关批准，由县级以上土地行政主管部门或集体经济组织无偿收回;该幅土地原为农民集体所有的，应当交还原农村集体经济组织。

第十八条 开发荒山、荒地、荒滩用于种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，可以通过出让或租赁等有偿使用方式取得国有土地使用权或集体土地承包经营权。开发者有优先承包经营权，开发合同、承包经营合同可以一次签订。

承包者享有以下权益：

(一)在承包期间内承包经营权可继承，经发包方同意可以抵押、转包;

(二)承包的未利用土地不纳入原承包土地的基数与调整范围;

(三)承包经营期满后，原承包者在同等条件下有优先承包经营权。

第十九条 区县(自治县、市)人民政府应当组织乡(镇)人民政府，按照土地利用总体规划、村镇规划及改善农业生产条件和生态环境的要求制定土地整理方案，鼓励农村集体经济组织和个人对田、水、路、林和农村居民住宅区及闲散地、废弃地进行土地整理。

土地整理新增耕地面积的60%可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。

第二十条 单位和个人因挖损、塌陷、压占等行为而致土地破坏的，应当将被破坏的土地恢复到可供利用的状态;没有条件复垦或者复垦的土地经土地行政主管部门验收不符合要求的，应缴纳土地复垦费。

**第四章 建设用地**

**第一节 建设用地审批**

第二十一条 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列程序办理：

(一)区县(自治县、市)人民政府按照土地利用年度计划拟定农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案，分批次向市土地行政主管部门提出用地申请;

(二)市土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案进行审查，提出审查意见，报市人民政府依法批准或上报;

(三)农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案经依法批准后，市或区县(自治县、市)人民政府应当按照批准的方案，组织土地等行政主管部门实施，按具体建设项目供地。

在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由区县(自治县、市)人民政府按照土地利用年度计划拟定农用地转用方案、补充耕地方案，按照前款规定办理。

第二十二条 具体建设项目需要使用土地的，必须依法申请使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地。能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的农用地的，按下列规定办理：

(一)申请。建设项目可行性研究阶段，建设单位应当向市土地行政主管部门提出建设项目用地预申请。市土地行政主管部门应当自收到申请之日起15个法定工作日内，根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地定额标准进行审查，对符合条件的，应当出具建设项目用地预审报告。建设单位向有关行政管理部门申请建设项目可行性研究报告批复、申请立项及规划选址时，必须附具土地行政主管部门的建设项目用地预审报告。对不符合条件的，应当书面通知申请人并说明理由;

(二)申请建设项目用地选址及建设项目用地预办通知书。建设单位持建设项目用地预审报告、建设项目可行性研究报告等有关文件同时向规划行政管理部门、土地行政主管部门提出选址和建设用地预办申请，由规划行政管理部门、土地行政主管部门共同在25个法定工作日内提出处理意见。符合城市规划及建设用地要求的，由规划行政管理部门、土地行政主管部门分别核发建设工程选址意见书及其附件、附图和建设用地预办通知书;

(三)申请建设用地规划许可证。建设单位持建设用地预办通知书、建设工程选址意见书等有关文件向规划行政管理部门提交规划设计方案，由规划行政管理部门组织审查并依法核发建设用地规划许可证及其附件、附图;

(四)建设单位持建设项目的有关批准文件，向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出建设项目用地申请。对合格的，受理建设项目用地申请的土地行政主管部门应拟定农用地转用方案、征用土地方案、补充耕地方案(涉及国有农用地的，不拟定征用土地方案)，经区县(自治县、市)人民政府审核同意后，报市人民政府批准或上报;其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准;供地方案由批准征用土地的人民政府在批准征用土地方案时一并批准(涉及国有农用地的，供地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准);

(五)农用地转用、征用土地、补充耕地和供地方案经依法批准后，由区县(自治县、市)土地行政主管部门组织实施，向建设单位核发建设用地批准书;

(六)有偿使用国有土地的，按照本规定第三十条的规定权限，由有批准权的人民政府的土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同，签订交地备忘录。划拨使用国有土地的，按照本规定第三十条的规定权限，由有批准权的人民政府所属的土地行政主管部门核发国有土地使用权划拨决定书，签订交地备忘录。

第二十三条 具体建设项目依法以划拨方式提供土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：

(一)建设项目可行性研究论证时，建设单位向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出建设项目用地预申请。按照本规定第三十条的规定权限，经由有审批权的人民政府所属土地行政主管部门审查，出具建设项目用地预审报告。可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告;

(二)建设单位持计划、规划等部门对该建设项目的有关批准文件，向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出建设项目用地申请。经审查合格的，由区县(自治县、市)土地行政主管部门拟定供地方案，按照本规定第三十条的规定权限，报有批准权的人民政府批准;

(三)供地方案批准后，由有批准权的人民政府向建设单位颁发建设用地批准书，并由同级人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书，签订交地备忘录。

第二十四条 具体建设项目依法以协议方式提供土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：

(一)建设项目可行性研究论证时，建设单位向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出建设项目用地预申请。按照本规定第三十条的规定权限，经由有审批权的人民政府所属土地行政主管部门审查，出具建设项目用地预审报告。可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告;

(二)建设单位持计划、规划等部门对该建设项目的有关批准文件，向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出建设项目用地申请。经审查合格的，由区县(自治县、市)土地行政主管部门拟定供地方案，按照本规定第三十条的规定权限，报有批准权的人民政府批准;

(三)供地方案批准后，由有批准权的人民政府向建设单位颁发建设用地批准书，并由同级人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地使用权出让合同，签订交地备忘录。

第二十五条 具体建设项目依法应以招标方式提供土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按以下规定办理：

(一)城市规划行政管理部门按照国有土地出让计划，向县级以上人民政府及其土地行政主管部门提供出让地块的位置、范围、使用性质和规划管理的有关技术指标要求;

(二)土地行政主管部门发出招标公告或邀请招标通知;

(三)投标者领取投标须知、地块资料、投标书、合同范本等有关招标文件，在规定截止日期前到指定地点将密封的招标书投入标箱，并按规定缴纳保证金;

(四)土地行政主管部门会同有关行政管理部门组织有关专家开标、验标、评标、定标，并向中标者发出中标证明书;

(五)中标者持中标证明书与土地行政主管部门签订出让合同，按规定支付土地使用权出让金;

(六)中标者持出让合同到规划等行政管理部门办理法定手续。

第二十六条 具体建设项目依法应以拍卖方式提供土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按以下规定办理：

(一)城市规划行政管理部门按照国有土地出让计划，向县级以上人民政府及其土地行政主管部门提供出让地块的位置、范围、使用性质和规划管理的有关技术指标要求;

(二)土地行政主管部门提前公告拍卖有关事宜;

(三)竞买者到土地行政主管部门办理竞买手续;

(四)土地行政主管部门主持拍卖活动，有意竞买者参与竞投，应价最高者为受让方;

(五)受让方与土地行政主管部门签订出让合同，按规定支付土地使用权出让金;

(六)受让方持出让合同到规划等有关行政管理部门办理法定手续。

第二十七条 具体建设项目依法以租赁方式等其他有偿使用方式提供土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，参照本规定第二十四条、第二十五条、第二十六条、第三十条的规定程序办理。

具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的村镇建设用地范围内的建设用地的，参照本规定第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十六条、第三十条、第三十一条、第三十三条的规定办理。

具体建设项目需要征占用林地的，土地行政主管部门在办理有关审批手续前，应先征得林业行政管理部门同意。

第二十八条 申请划拨或协议出让国有土地使用权的建设用地单位，在取得建设用地规划许可证3个月内未向土地行政主管部门提交建设用地申报资料的，建设用地规划许可证自行失效(不可抗力因素除外)。

建设用地规划许可证自行失效后，按本规定第二十二条、第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十六条的规定另行确定建设用地单位和个人。

第二十九条 农用地转用、征用土地审批权限，按照《土地管理法》第四十四条、第四十五条的规定办理。

第三十条 市区范围内国有土地的划拨或有偿使用以及下列建设项目国有土地的划拨或有偿使用，由市人民政府审批：

(一)国务院及其有关部门或市人民政府批准的建设项目;

(二)跨区县(市)的建设项目;

(三)外商投资企业建设项目;

(四)占用2公顷以上土地的建设项目;

(五)其他应由市人民政府批准的建设项目。

前款规定以外的国有土地划拨或有偿使用，由区县(自治县、市)人民政府批准。

第三十一条 农村集体经济组织按照《土地管理法》第六十条、第六十一条的规定使用土地的，应持建设项目有关批准文件(乡镇村公共设施、公益事业建设，还须持乡镇人民政府的审核意见)，向区县(自治县、市)土地行政主管部门提出用地申请，报区县(自治县、市)人民政府批准;建设项目一次性占用土地超过0.5公顷的，应报市土地行政主管部门审核，由市人民政府批准。其中，占用农用地的，应按规定先行办理农用地转用审批手续。

农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的本集体经济组织以外的建设用地兴办企业的，还应按规定办理征用土地手续。

第三十二条 市区范围内村民宅基地标准为每人20至25平方米，其他区县(自治县、市)范围内村民宅基地标准为每人20至30平方米，3人以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人以上户按5人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。

市区范围内城镇居民修建住宅用地标准为每人10平方米，其他区县(自治县、市)范围内城镇居民修建住宅用地标准为每人15平方米，3人以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人以上户按5人计算。

有下列情形之一的，不予批准住宅用地：

(一)人均宅基地面积已达到前款规定限额的;

(二)出卖、出租原住房后再申请宅基地的。

除回乡落户的外，禁止批准城镇居民占用农村集体经济组织的土地建住宅。

第三十三条 农村村民建住宅，由本人提出用地申请，经农村集体经济组织或者村民小组代表会议讨论同意，乡(镇)人民政府审核，报区县(自治县、市)人民政府按管理权限批准后，由同级土地行政主管部门核发建设用地批准书。其中，占用农用地的，应按本规定先行办理农用地转用审批手续。

城镇居民修建住宅，由本人提出用地申请，经城市规划行政管理部门许可，土地行政主管部门审核，按本规定第三十条规定的审批权限报有批准权的人民政府批准。

第三十四条 按照《土地管理法》第六十三条的规定，农民集体所有的建设用地使用权转移的，由区县(自治县、市)人民政府按照市人民政府的规定办理。

第三十五条 建设项目施工、地质勘查及敷设地下管线、设立广告牌等需要临时使用土地的，由区县(自治县、市)土地行政主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前应当先经城市规划行政管理部门同意;在城市规划区外的临时用地，应当先经当地乡(镇)人民政府同意。土地使用者应根据土地权属，与土地行政主管部门或农村集体经济组织签订临时使用土地合同，按合同约定支付临时使用土地补偿费。

临时用地者应当按照批准的用途使用土地，不得修建永久性建筑物，也不得转让、出租。

临时用地的期限一般不超过2年。确需延长期限的，须按照本条第一款的规定办理延期用地手续。

临时用地占用建设用地的，用地者须在临时用地期满后2个月内清除障碍、拆除临时建(构)筑物，恢复土地原状;临时用地占用农用地的，须在临时用地使用期满后1年内恢复耕种条件。

第三十六条 依照《土地管理法》第五十八条第(一)项、第(二)项和第六十五条第一款第一项的规定收回土地使用权的，按照谁用地谁补偿的原则，分别情形对土地使用权人给予适当补偿：

(一)对原以划拨方式取得土地使用权并有房屋及其附属物的土地使用者，按市城市房屋拆迁管理的有关规定予以安置的，不予土地使用权补偿。对原以划拨方式取得土地使用权尚无房屋及其附属物的土地使用者，经有批准权的人民政府批准以土地置换方式安置的，不予土地使用权补偿。依法收回尚无房屋及附属物的划拨土地使用权后，应结合土地使用权取得成本(土地征用成本或城市房屋拆迁成本)、土地开发投入情况予以适当补偿;

(二)对原以出让方式取得土地使用权并有房屋及其附属物的土地使用者，按市房屋拆迁管理的有关规定予以安置的：不予土地使用权补偿。对原以出让等有偿使用方式取得土地使用权尚无房屋及其附属物的土地使用者，应根据土地使用者使用土地的实际年限、土地等级、土地用途和开发土地的实际情况予以相应补偿。

依照土地管理法第六十五条第一款第一项的规定收回农民集体所有的建设用地使用权的，应按照县级以上人民政府确定的当地耕地前3年平均年产值的0.5至1倍的标准对土地使用权人给予适当补偿。

**第二节 征地拆迁、补偿与安置**

第三十七条 征地拆迁、补偿程序与安置程序：

(一)征用土地方案依法批准后，由被征用土地所在地的区县(自治县、市)人民政府组织实施并在当地将批准征地机关、批准文号、征用土地的用途、范围、面积及征用土地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等予以公告;

(二)被征用土地的所有权人、使用权人应在公告规定期限内，持土地权属证书到公告指定的土地行政主管部门办理征地补偿登记。逾期不办理登记的，由土地行政主管部门调查确认;

(三)区县(自治县、市)土地行政主管部门根据经批准的征地方案和法律法规的规定制定具体的征地拆迁、补偿与安置方案，在被征用土地所在地的乡(镇)、村予以公告，听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。征地拆迁、补偿与安置方案报经区县(自治县、市)人民政府依法批准后，由区县(自治县、市)土地行政主管部门组织实施。被征地单位和个人对补偿安置方案提出异议的，由区县(自治县、市)人民政府协调。协调不成的，报请批准征用土地的人民政府裁决。征地拆迁、补偿与安置争议不影响征地行为的实施;

(四)被征地的单位和个人应按照征地拆迁方案的规定及时拆迁，并按规定到土地行政主管部门领取补偿安置费用。

征用土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。

第三十八条 住房安置采用货币安置、统建优惠购房、划地自建住房等方式，具体办法由市人民政府另行制定。

第三十九条 征用土地，建设用地单位和个人应当依法支付土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费。

征用土地的土地补偿费，为该耕地(多种经营地、牧草地、果园地和养殖水面按耕地算，其他非耕地2亩折算为1亩，法律法规另有规定的除外，下同)被征用前3年平均年产值(市区内的耕地被征用前3年平均年产值由市人民政府统一确定;市区外的耕地被征用前3年平均年产值由区县(自治县、市)人民政府以乡镇为单位确定;经县级以上人民政府划定的菜地、粮食制种地、专用鱼池被征用前3年平均年产值按耕地被征用前3年平均年产值的1.2倍到1.5倍计算，下同)的6至10倍。征用土地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用耕地数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量(人均耕地数量等于确权发证的耕地面积与0.5倍非耕地面积之和除以农村集体经济组织总人口)计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的4至6倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过耕地被征用前3年平均年产值的15倍。

依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。

土地补偿费、安置补助费及地上附着物和青苗的补偿费标准，由市人民政府另行制定。

第四十条 农村集体经济组织总人口为下达建设用地预办通知书之日在籍的常住人员(含现役义务兵、在校的大中专学生以及服有期徒刑、劳教人员)和在政府批准征地之日前，按户籍管理规定由区县(自治县、市)公安机关批准正常迁入及新出生的人员。

第四十一条 征用农村集体经济组织所有的土地，对被征地单位的农业人口按下列规定安置：

(一)被征地单位的土地被全部征用后，撤销单位建制，其人员全部转为非农业人口 (以下简称农转非)。

(二)被征地单位的土地被部分征用后，农转非人数按被征用的耕地数量除以被征地单位征地前人均耕地数量计笋农转非人数。具体的农转非人员由乡(镇)人民政府和村民委员会组织被征地单位按农民被征地多少依次确定，也可按被征地多少依次实行按户农转非。

(三)城市规划区外被征地单位的土地被部分征用后，其人均耕地量高于0.5亩或人均菜地量高于0.4亩并且依法可以调整承包地的，经本人申请，村委会同意，也可以不农转非，但建设用地单位应支付土地补偿费、安置补助费，由村民委员会依法调整好被征地人员的承包地，确认承包经营权。

区县(自治县、市)人民政府应结合本地实际，按照有利于稳定与发展的原则，对应安置的农转非人员通过货币安置、以地安置、保险安置等多种途径妥善安置。

土地补偿费、安置补助费应专项用于发展生产、安置人员，具体办法由市人民政府另行制定。

农民因征地农转非后即为城镇居民，按城镇居民管理。

第四十二条 大中型水利、水电工程建设征用土地的补偿标准和移民安置办法，按国务院有关规定执行。

**第三节 国有土地划拨与有偿使用**

第四十三条 建设单位使用国有土地，除按照《土地管理法》第五十四条的规定可以划拨方式取得土地使用权外，应当以出让、租赁、作价出资(入股)等有偿使用方式取得国有土地使用权。

第四十四条 县级以上土地行政主管部门应当建立土地储备制度，加强对依法收回土地使用权的国有土地的储备管理。

第四十五条 国有土地有偿使用方案，由土地行政主管部门会同建设、规划等有关行政主管部门编制，报有批准权的人民政府确认后由市、区县(自治县、市)土地行政主管部门组织实施。

有偿使用的国有土地，规划行政管理部门应依照城市总体规划和国有土地有偿使用方案提前向同级人民政府及其土地行政主管部门提供控制性详细规划、规划设计条件及附图。

第四十六条 国有土地使用权出让采取招标、拍卖和协议方式进行。

商业、旅游、娱乐、房地产开发等经营性项目用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式出让。

协议出让国有土地使用权主要适用于工业、仓储、市政公益事业项目以及政府为调整经济结构、实施产业政策而需要给予优惠扶持的建设项目。协议出让国有土地使用权的具体方案，按本规定第三十条的规定，由有审批权的人民政府所属的土地行政主管部门拟定，报同级人民政府批准后执行。

第四十七条 国有土地使用权转让实行成交价格申报制度和土地使用权转让条件审查制度。

国有土地使用权转让价格低于基准地价或标定地价的，市和区县(自治县、市)人民政府有优先购买权。

转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准。未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。

转让划拨土地使用权的，须按本规定第三十条的审批权限报经人民政府批准，补办土地使用权出让手续、补缴土地使用权出让金或土地收益。

第四十八条 以营利为目的，房屋所有权人将划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，须经土地行政主管部门批准。出租人应当将租金中所含土地收益上交国库。

第四十九条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵寸甲。

以出让等有偿使用方式取得的土地使用权抵押，须经区县(自治县、市)土地行政主管部门和房产行政管理部门登记。划拨土地使用权抵押，须报经市或其他区县(自治县、市)土地行政主管部门批准。以划拨方式取得的土地使用权设定抵押权并依法拍卖后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十条 经有权部门批准扩大建筑面积的，土地使用者应自批准文件下达之日起60日内到土地行政主管部门办理国有土地使用权划拨手续或国有土地有偿使用变更手续，依法缴纳有偿使用费。

第五十一条 企业实行公司制改造、组建企业集团、股份合作制改组、租赁经营和出售、兼并、合并、破产等改革涉及的划拨土地使用权，经土地行政主管部门批准可分别采取出让、租赁、国家以土地使用权作价出资(入股)或保留划拨用地等方式予以处置。企业改制土地使用权处置的收益，应优先用于支付职工安置费用。

**第五章 土地登记**

第五十二条 依法登记的土地所有权和土地使用权及土地他项权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第五十三条 外资企业、军队、宗教、机场的土地使用权和市土地行政主管部门出让的土地使用权由市人民政府登记发证。

前款规定以外的土地，由所在区县(自治县、市)人民政府登记发证。

未确定单位和个人使用权的国有土地，由区县(自治县、市)土地行政主管部门登记造册，负责保护管理。

第五十四条 土地登记程序：

(一)土地登记申请。土地所有权、使用权及他项权利设定、变更、终止，土地权利人应按本规定第五十三条的规定，持相关文件到市或所在区县(自治县、市)土地行政主管部门提出登记申请;

(二)地籍调查。土地行政主管部门接到申请后，依照法定程序对申请权利登记的宗地现场调查核实。相邻宗地土地权利人须到场确认界线;

(三)权属审核、登记发证。土地行政主管部门审杏合格后，报同级人民政府批准，颁发或者更换土地证书。

第五十五条 有下列情形之一的，当事人必须自改变之日起30日内，持有关文件向原登记发证机关所属的土地行政主管部门提出申请，由原土地登记发证机关变更登记，更换土地证书：

(一)依法改变土地的权属性质或者因依法买卖、转让地上建筑物、附着物等而使土地使用权转移的;

(二)依法改变土地用途及其他土地登记内容的;

(三)依法变更土地他项权利的;

(四)法律、法规规定的应当变更登记的。

土地权属变更，自变更登记之日起生效。

第五十六条 有下列情形之一的，土地权利人应当持原土地权利证书在政府批准文件下达之日或行为发生之日起15日内向原土地登记机关申请注销土地登记。逾期不申请注销登记的，由市或区县(自治县、市)土地行政主管部门公告注销原土地证书：

(一)依法收回土地使用权的;

(二)农民集体所有的土地依法被全部征用的;

(三)土地权利终止的;

(四)土地灭失的;

(五)法律、法规规定应办理土地使用权注销登记的。

第五十七条 土地权利证书遗失后，土地权利人须及时到原土地登记机关挂失，由原土地登记机关统一定期公告。土地权利人自公告之日起3个月后方可申请补办土地权利证书。

第五十八条 确认林地、草原的土地所有权或使用权，水面、滩涂的养殖使用权，分别依照有关法律的规定办理，相关部门应配合土地行政主管部门做好林地、水面、滩涂的地籍调查工作。

第五十九条 商品房预售人依法取得《商品房预售许可证》后，应按国家有关规定向市或区县(自治县、市)土地行政主管部门登记备案。

第六十条 实行土地证书定期查验制度。土地权利人必须按规定到原土地登记机关办理土地证书查验手续。

第六十一条 县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以核发统一的房地产权证书，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

**第六章 监督检查**

第六十二条 土地监察专职队伍受本级土地行政主管部门的委托，实施土地监察工作。

第六十三条 土地违法案件由违法案件所在地的土地行政主管部门管辖。

上级土地行政主管部门认为必要时，可以查处下级土地行政主管部门管辖的土地违法案件。

管辖权有争议的土地违法案件，争议双方应当协商解决;协商不成的，报共同的上一级土地行政主管部门决定。

第六十四条 土地行政主管部门在查处土地违法案件过程中，发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送司法机关，依法追究其刑事责任。

第六十五条 土地行政处罚执行完毕后依法予以保留的建筑物和其他设施，土地行政主管部门及其他有关部门应当办理相应手续。

第六十六条 按照《土地管理法》第七十条的规定，县级以上土地行政主管部门和行政监察部门应当依法对有违法行为的国家工作人员给予行政处分。行政处分的具体办法由市土地行政主管部门与市行政监察部门另行制定。

第六十七条 上级土地行政主管部门发现下级人民政府制定的规范性文件与土地管理法律、法规相抵触的，应当报请同级人民政府处理。

上级土地行政主管部门发现下级土地行政主管部门制定的规范性文件与土地管理法律、法规相抵触的，应当责令限期改正或依法予以撤销。

上级土地行政主管部门发现下级人民政府及其土地行政主管部门有违法或不当行为伪，经调查核实，有权责令纠正或提请同级人民政府依法予以撤销。

第六十八条 市和区县(自治县、市)人民政府应当支持土地行政主管部门依法履行监督检查职责，接受同级人民代表大会及其常务委员会的监督检查。

土地行政主管部门在履行监督检查职责时，公安、税务、工商、审计、规划、行政监察等部门应当予以配合。

**第七章 法律责任**

第六十九条 有下列行为之一的，依照《土地管理法》第七十六条、《实施条例》第四十二条的规定按非法占用土地处罚：

(一)未取得建设用地审批手续占用土地的;

(二)采取隐瞒原有建设用地面积、虚报户口等手段骗取批准占用土地的;

(三)擅自改变批准用地位置或四至范围使用土地的;

(四)违反本规定第五十条的规定，土地使用者逾期不办理国有土地使用权划拨或有偿使用手续的;

(五)有法律、法规规定的其他非法占用土地情形的。

第七十条 有下列情形之一的，依照《土地管理法》第七十八条的规定按非法批准占用土地处罚：

(一)以化整为零等形式越权批准占用、划拨或出让土地的;

(二)未取得建设用地指标或超过土地利用年度计划指标批准用地的;

(三)与用地单位串通，隐瞒真实情况批准用地的;

(四)以会议纪要等非法定形式批准用地的;

(五)法律法规规定的其他非法批准用地的行为。

非法批准征用、使用土地，对当事人造成损失的，、依法应承担赔偿责任。超过土地利用年度计划指标的，应扣减该行政区域次年度土地利用计划指标。

第七十一条 有下列情形之一的，依照《土地管理法》第七十三条和《实施条例》第三十八条的规定按非法转让土地处罚：

(一)买卖或转让土地批准文件的;

(二)地上建构筑物、其他附着物作为不动产转让时，未按规定办理土地使用权转让审批等手续的;

(三)未经批准擅自以划拨国有土地使用权易房、、易物、作价入股或作为合作、联营条件与其他单位、个人联合建设或者从事经营活动的;

(四)以转移建设用地规划批准文件等形式转让土地使用权的;

(五)未经批准，擅自转让划拨土地使用权或以转让、出租地上建筑物和其他设施的形式转让划拨土地使用权的;

(六)违反有关法律、法规、规章规定或出让合同约定的转让条件，擅自转让以出让方式取得的土地使用权的;

(七)法律法规规定的其他非法转让土地行为的。

第七十二条 违反土地管理法律、法规的规定，非法低价出让、租赁国有土地使用权的，由土地行政主管部门责令受让人、承租人补足应缴款额。对负直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分。

第七十三条 违反土地管理法律、法规和本规定，擅自划拨应当有偿使用的国有土地的，其批准划拨文件无效，责令限期办理国有土地有偿使用手续，补缴土地有偿使用费;逾期不办理的，按非法批准占用土地处罚;

确定以招标、拍卖方式提供土地使用权的国有土地已先行办理建设工程选址意见书的，建设工程选址意见书无效。给当事人造成经济损失的，由违法审批的部门承担赔偿责任。

第七十四条 伪造、涂改的土地所有权证、土地使用权证、土地他项权利证明书无效，对伪造者、涂改者视其情节轻重，依法处理。土地行政主管部门在土地登记工作中，错登、漏登土地所有权或者土地使用权的，应当及时改正;给当事人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第七十五条 违反本规定构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七十六条 当事人对行政机关的具体行政行为不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

当事人拒不执行已经发生法律效力的行政处罚或行政处理决定的，由作出行政处罚或行政处理决定的土地行政主管部门依法申请人民法院强制执行。

**第八章 附 则**

第七十七条 按照国家规定收取的新增建设用地的土地有偿使用费、土地闲置费、耕地开垦费、土地复垦费，专项用于耕地开垦和开发、土地复垦。具体办法由市人民政府另行规定。

单位或个人在领取农用地转用许可证、建设用地许可证或申请土地登记时，应按国家和市人民政府规定的标准缴纳有关费用，有关手续由土地行政主管部门按市人民政府的规定统一办理。

第七十八条 万州移民开发区管委会、黔江开发区管委会对代管区域内的土地管理权限由市人民政府另行规定。

第七十九条 本规定具体应用中的问题，由重庆市土地行政主管部门负责解释。

第八十条 本规定自1999年1月1日起施行。