天津市土地管理条例（修正）

（1992年9月9日天津市第十一届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过　根据1997年7月30日天津市第十二届人民代表大会常务委员会第三十四次会议《关于修改〈天津市土地管理条例〉的决定》修正　2000年9月14日天津市第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议修订）

第一章　总则第二章　土地的所有权和使用权第三章　土地利用总体规划第四章　耕地保护第五章　城市建设用地第六章　村镇建设用地第七章　监督检查第八章　法律责任第九章　附则 　　已由天津市第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议于2000年9月14日修订通过，现将修订后的《天津市土地管理条例》公布，自2000年11月1日起施行。　　天津市人民代表大会常务委员会　　2000年9月14日第一章　总则　　第一条　为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，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》和有关法律、法规，结合本市情况，制定本条例。　　第二条　本条例适用于本市行政区域内的土地开发、利用、经营和管理活动。　　第三条　本市实行土地用途管理制度。　　市人民政府编制土地利用总体规划，规定土地用途，划分农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。　　使用土地的单位和个人，必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。　　第四条　市人民政府应当确保本市行政区域内耕地总量不减少。有耕地的区、县人民政府应当根据市人民政府的统一部署，采取措施确保全市耕地总量不减少。　　第五条　市土地行政主管部门负责本市行政区域内的土地管理和监督工作。　　区、县土地行政主管部门负责本行政区域内的土地管理和监督工作，业务上受市土地行政主管部门领导。　　区、县土地行政主管部门的派出机构，负责派驻区域土地管理的具体工作。第二章　土地的所有权和使用权　　第六条　本市国有土地和集体土地的所有权、使用权，由市或者区、县人民政府依法予以确定。　　第七条　农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的区、县土地行政主管部门提出土地登记申请，由区、县人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。外环线绿化带以内的农民集体所有土地，应当经市土地行政主管部门审核，由市人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。　　农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的区、县土地行政主管部门提出土地登记申请，由区、县人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。外环线绿化带以内的农民集体所有土地依法用于非农业建设的，应当经市土地行政主管部门审核，由市人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认使用权。　　单位和个人依法使用的国有土地，由土地使用者向市或者土地所在地的区、县土地行政主管部门提出土地登记申请，经市土地行政主管部门审核，由市人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。　　申请土地登记的单位和个人，应当提供宗地的地籍测量资料，交纳土地登记费用。　　第八条　农村村民宅基地的集体土地使用权，按照本条例第四十三条第二款规定的宅基地用地面积标准确定。　　农村村民一户只能拥有一处宅基地。因继承住宅等合法原因形成的一户有多宗宅基地，符合分户条件的，可以分别确定集体土地使用权；不符合分户条件的，按照一户的用地面积标准，确定集体土地使用权。　　第九条　未确定使用权的国有土地，由市或者区、县人民政府登记造册，负责保护和管理。　　第十条　依法发迹土地所有权、使用权的，或者因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须自依法改变或者转让之日起三十日内，向市或者土地所有地的区、县土地行政主管部门申请土地变更登记。　　依法改变宗地面积、土地用途等登记事项的，必须自批准之日起三十日内，向市或者土地所在地的区、县土地行政主管部门申请土地变更登记。　　第十一条　依法收回土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记和土地证书。　　土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记和土地证书。　　注销土地证书的，土地行政主管部门应当予以公告。　　第十二条　有下列情形之一的，经核发土地证书的人民政府批准，撤销已办理的土地登记，收回并注销土地证书，已收取的费用不予退还：　　（一）伪造和涂改有关证明、证件或者其他隐瞒真实情况的；　　（二）涂改土地证书的；　　（三）人民法院判决变更土地权属的；　　（四）人民政府依法重新确定土地权属的；　　（五）其他依法应当撤销土地登记的。　　第十三条　土地所有权和使用权争议由当事人协商解决；协商不成的，可以申请土地所在地的区、县土地行政主管部门或者乡、镇人民政府调解。调解达成协议的，由区、县土地行政主管部门或者乡、镇人民政府制作调解书。当事人凭调解书申请土地登记。　　经调解未达成协议的，属于集体所有土地的争议，由土地所在地的乡、镇人民政府处理；跨乡、镇的，由区、县人民政府处理。属于国有土地的争议，由土地所在地的区、县人民政府处理；跨区、县的，由市人民政府处理。　　市和区、县人民政府处理土地所有权和使用权争议，由同级土地行政主管部门提出处理意见，由市或者区、县人民政府作出处理决定。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。　　在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。第三章　土地利用总体规划　　第十四条　市土地利用总体规划由市人民政府组织土地行政主管部门和有关部门编制，报国务院审批。　　区、县土地利用总体规划由区、县人民政府组织区、县土地行政主管部门和有关部门编制，经市土地行政主管部门审核后，报市人民政府批准。　　乡、镇土地利用总体规划由乡、镇人民政府编制，经区、县人民政府审核后，报市人民政府批准。　　第十五条　市土地行政主管部门会同有关部门，根据国家下达的土地利用年度计划指标和本市国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划、城市总体规划以及建设用地和土地利用实际状况，编制本市土地利用年度计划。　　市土地行政主管部门负责市土地利用年度计划的组织实施，并将计划指标分解下达到市有关部门和区、县。　　土地利用年度计划一经下达，应当严格执行。有关部门应当依据土地利用年度计划下达建设项目计划。　　区、县土地行政主管部门应当定期向市土地行政主管部门报告土地利用年度计划的执行情况。　　第十六条　市土地行政主管部门会同有关部门每五年进行一次土地调查。　　市土地行政主管部门应当对土地利用现状进行动态监测，定期向市人民政府报告。　　第十七条　区、县土地行政主管部门会同有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。评定结果经区、县人民政府审核后，报市土地行政主管部门批准，并由市土地行政主管部门向社会公布。第四章　耕地保护　　第十八条　本市实行耕地保护责任制度。市人民政府对耕地总量减少的区、县，责令在规定期限内组织开垦与所占用耕地数量和质量相当的耕地。　　对确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地数量的区，经市人民政府批准，组织进行易地开垦。　　第十九条　本市实行占用耕地补偿制度，严格控制耕地转为非耕地。　　非农业建设经批准占用耕地的，应当在开垦新的耕地后占用，并按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地。对新开垦的耕地，由市土地行政主管部门会同市农业行政主管部门进行验收。　　没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照每平方米十元至二十元的标准向市或者区、县土地行政主管部门缴纳耕地开垦费。耕地开垦费应当专款用于开垦新的耕地。　　确需在开垦新的耕地前占用耕地的，应当向市或者区、县土地行政主管部门预先缴纳耕地开垦费。建设单位开垦新的耕地时，可以使用预缴的耕地开垦费，由收取耕地开垦费的土地行政主管部门根据开垦进度拨付。　　第二十条　已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，由用地单位按照每平方米五元至十元的标准向市或者区、县土地行政主管部门缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由市或者区、县人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。该幅国有土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织或者村民委员会恢复耕种；根据建设需要经批准该幅国有土地由新建设单位使用的，新的建设单位应当支付青苗补偿费。　　第二十一条　本市鼓励单位和个人按照土地利用总体规划开发宜农的未利用土地，并依法保护土地开发者的合法权益。土地开发者从土地开发成为耕地有收入起五年内免交农业税。　　开发集体所有宜农的未利用土地的，由开发单位或者个人与农村集体经济组织或者村民委员会签订承包开发合同，并报区、县土地行政主管部门备案。　　第二十二条　因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人应当按照国家有关规定进行复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，按照每平方米十元至二十元的标准向市或者区、县土地行政主管部门缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。用地单位和个人可以向市或者区、县土地行政管理部门预缴土地复垦费，土地复垦符合要求的，应当退回预缴的土地复垦费。第五章　城市建设用地　　第二十三条　非农业建设必须节约使用土地。可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用其他耕地的，不得占用基本农田。　　农用地转为建设用地的，应当依法办理转用审批手续。　　第二十四条　办理建设用地审批手续应当按照以下程序：　　（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门按照土地利用年度计划提出审核意见，出具建设项目用地预审报告。　　（二）建设单位凭建设项目有关批准文件，向区、县土地行政主管部门申请建设用地。区、县土地行政主管部门根据具体情况分别拟订农用地转用方案、征用土地方案、补充耕地方案和供地方案，经市土地行政主管部门审核后，报市人民政府或者国务院批准。　　（三）农用地转用方案、征用土地方案、补充耕地方案和供地方案批准后，市或者区、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。　　（四）市或者区、县土地行政主管部门核查建设项目实际用地面积和权属界址，与土地使用者签订国有土地有偿使用合同，或者核发国有土地划拨决定书。　　（五）土地使用者依法申请土地登记。　　第二十五条　建设项目征用集体所有土地的，由用地单位按照下列规定向被征地单位支付补偿费用：　　（一）土地补偿费按照该土地被征用前三年平均年产值的十倍计算，但城市公益事业建设用地的土地补偿费，按照土地被征用前三年平均年产值的六倍计算；　　（二）青苗补偿费按照耕地被征用前三年平均年产值计算；　　（三）地上附着物补偿费按照市土地行政主管部门会同有关部门规定的标准计算；　　（四）安置补助费按照需要安置的农业人口数计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该土地被征用前三年人均耕地平均年产值的六倍。但是，每公顷被征用土地的安置补助费最高不超过被征用前三年平均年产值的十五倍。　　市或者区、县人民政府发布征地公告后，再种植的农作物和新建设的地上附着物不予补偿。　　依照本条第一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三年平均年产值的三十倍。　　第二十六条　土地被征用前三年平均年产值的标准，应当按照以下方法计算：　　（一）市土地行政主管部门会同市统计、物价、农业等行政主管部门，每年核定不同类别土地前三年平均年产值的标准，向社会公布；　　（二）区、县土地行政主管部门可以根据被征用土地的具体条件和农作物生产情况，按照前项核定的平均年产值上下浮动百分之二十，确定土地被征用前三年平均年产值。　　第二十七条　与建设项目用地相邻的规划道路中心线至建设项目用地之间的道路用地、无法继续耕种的土地等界外处理土地，由用地单位支付征地补偿费用。使用无法继续耕种的界外处理土地的，应当对原支付征地补偿费用的单位，给予补偿。　　界外处理土地，由区、县土地行政主管部门负责管理，任何单位和个人不得侵占。　　第二十八条　市土地行政主管部门可以按照征地数量和被征地单位征地前上一半年度末的农业人口与耕地面积的比例，核定农业户口转为非农业户口人口数，并由市公安、粮食等行政主管部门办理户口和粮食等手续。　　第二十九条　国有土地使用权出让应当符合土地利用总体规划、城市规划和土地利用年度计划。市人民政府组织编制国有土地使用权出让计划。市土地行政主管部门会同有关部门，根据国有土地使用权出让计划编制每幅土地出让方案，报市人民政府批准。　　第三十条　出让国有土地使用权，应当由具有土地评估资格的评估机构进行土地评估。土地行政主管部门根据土地评估价格和其他相关因素，确定土地使用权出让底价。不得低于出让底价出让国有土地使用权。　　第三十一条　原有划拨建设用地发生转让、出租或者其他涉及土地处置的，可以以租赁方式取得国有土地使用权。但用于房地产开发的，不得以租赁方式取得国有土地使用权。　　土地租赁方式是指土地使用者与土地行政主管部门签订土地租赁合同，定期向土地行政主管部门缴纳租金，在约定的期限内有偿取得国有土地使用权的供地方式。　　土地租金的标准，是价格行政主管部门会同土地行政主管部门确定。　　第三十二条　根据国家产业政策，须由国家控股的关系国计民生、国民经济命脉的关键领域和基础性行业企业或者大型骨干企业，改造或者改组为有限责任公司、股份有限公司以及组建企业集团的，经市人民政府批准，可以以国有土地使用权作价出资或者入股的方式，取得国有土地使用权。　　国有土地使用权作价出资或者入股方式，是指国家以一定期限的国有土地使用权作价，作为出资或者股份投入新设企业，该土地使用权由新设企业持有的供地方式。　　第三十三条　土地使用者可以依法将以出让方式取得的国有土地使用权转让、出租、抵押。　　第三十四条　以划拨方式取得土地使用权，将土地使用权转让的，应当经市或者区、县人民政府批准，到土地行政主管部门办理土地使用权出让手续。受让方应当缴纳土地使用权出让金。市人民政府决定不办理土地使用权出让手续的，转让方应当向土地行政主管部门缴纳转让所获收益中的土地收益。　　以划拨方式取得国有土地使用权，将土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租的，应当向土地行政主管部门缴纳租金中所含的土地收益。　　第三十五条　在经批准的农用地转为建设用地或者存量建设用地范围内，具体建设项目用地按照下列规定办理：　　（一）外环线绿化带以外东丽、西青、津南、北辰、武清、蓟县、宝坻、宁河、静海等区、县范围内，建设项目用地一公顷以下的，由区、县人民政府批准，区、县土地行政主管部门办理手续，报市土地行政主管部门备案；　　（二）塘沽区、汉沽区、大港区范围内，建设项目用地二公顷以下的，由区人民政府批准，区土地行政主管部门办理手续，报市土地行政主管部门备案；　　（三）外环线绿化带以内以及本条第（一）项、第（二）项规定限额以上的，由市人民政府批准，市土地行政主管部门办理手续。　　第三十六条　以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，市或者区、县土地行政主管部门征收相当于土地使用权出让金百分之十以上百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为，造成未动工开发的除外。　　第三十七条　依法收回国有土地使用权的，市或者区、县土地行政主管部门应当公告。　　因为公共利益或者旧城区改建需要调整用地，依法收回国有土地使用权的，由新的土地使用人对原土地使用人给予适当补偿。　　第三十八条　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，经城市规划行政主管部门同意后，由市或者区、县土地行政主管部门批准。　　在临时用地上不得兴建永久性建筑物。使用期满，土地使用者应当负责恢复土地原貌。临时占用耕地的，应当自临时用地期满之日起一年内恢复种植条件。临时占用农民集体所有土地恢复土地原貌或者种植条件确有困难的，可以按照国家征地的有关规定办理，由土地行政主管部门收回。　　临时用地的土地使用者，应当根据土地权属与土地行政主管部门或者村民委员会签订临时用地合同，按照合同的约定支付临时用地补偿费。　　临时用地的期限不得超过两年。第六章　村镇建设用地　　第三十九条　村镇建设用地禁止占用基本农田。　　村镇建设使用农民集体所有土地的，应当按照批准的村镇建设规划和土地利用年度计划统筹安排。　　村镇建设涉及农用地转用的，由区、县土地行政主管部门报市土地行政主管部门审核后，报市人民政府批准。　　第四十条　乡镇企业和乡村的公共设施、公益事业建设需要用地的，经乡、镇人民政府审核后，由村民委员会或者建设单位持批准的项目建议书和建设用地规划许可证，向市或者区、县土地行政主管部门申请用地。涉及农用地转用的，应当依法办理农用地转用手续。　　第四十一条　乡、镇开办的企业使用村集体所有土地的，应当按照该幅土地前三年平均年产值的六倍至十倍给予补偿。乡、镇人民政府应当将补偿安置方案予以公告。　　第四十二条　农村村民建住宅，应当根据用地计划指标，并且符合村镇建设规划，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。　　农村村民建住宅，应当向村民委员会提出用地申请，经村民大会或者村民代表大会讨论通过，乡、镇人民政府审核后，报区、县人民政府批准，核发建设用地批准书，并依法办理土地登记。　　禁止以农村村民建住宅为名，在农民集体所有的土地上开发建设商品房。　　第四十三条　农村村民在城镇和外环线绿化带以内地区新建住宅，应当统一建设多层居民楼。　　农村村民在外环线绿化带以外地区建住宅，有条件的，应当统一建设多层居民楼；没有条件的，且村人均耕地面积不足六百六十七平方米的，每户用地面积不得超过一百六十七平方米；村人均耕地面积在六百六十七平方米以上的，每户用地面积不得超过二百平方米。　　迁村并镇和农村村民迁入新建住宅的，原住房应当拆除。宅基地由村民委员会收回，进行土地整理。第七章　监督检查　　第四十四条　市和区、县土地行政主管部门依法行使土地监督检查职权，对违反土地管理法律、法规的行为，依法进行查处。　　第四十五条　区、县土地行政主管部门依法查处本行政区域内的违法案件。　　市土地行政主管部门对属于区、县管辖的有重大影响的土地违法案件，可以直接查处。第八章　法律责任　　第四十六条　违反本条例第十条规定，不办理土地变更登记的，由市或者区、县土地行政主管部门责令限期办理；逾期仍不办理的，由土地行政主管部门报同级人民政府批准，注销土地登记和土地证书。　　第四十七条　违反本条例第十三条第四款规定，在土地所有权、使用权争议解决前，擅自改变土地利用现状的，由土地行政主管部门责令限期恢复原状；逾期拒不恢复的，可以申请人民法院强制执行。　　第四十八条　违反本条例第三十三条规定，非法转让以出让方式取得国有土地使用权的，由土地行政主管部门没收违法所得，并可处以违法所得百分之五以上百分之二十以下罚款。　　第四十九条　违反本条例第三十四条规定，非法转让或者出租以划拨方式取得国有土地使用权的，由土地行政主管部门责令缴纳土地使用权出让金或者土地收益，没收违法所得，并可处以违法所得百分之五以上百分之二十以下罚款。　　第五十条　土地行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的，对直接责任人员由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）弄虚作假审批土地的；　　（二）越权审批土地的；　　（三）符合登记或者批准条件而不予登记、批准或者拖延登记、批准的；　　（四）违法进行检查或者采取强制措施的；　　（五）对土地违法行为依法应当给予行政处罚而不给予行政处罚的；　　（六）其他不依法履行职责的行为。第九章　附则　　第五十一条　天津经济技术开发区、天津港保税区的土地管理，依照本条例的规定执行。本市地方性法规另有规定的，从其规定。　　第五十二条　本条例自2000年11月1日起施行。