

## 福建省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

《福建省实施办法》已经福建省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议于1999年10月22日通过，现予公布，自2000年1月1日起施行。

### 第一章 总 则

第一条 根据《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》等有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 地方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，实行土地资源和资产并重管理；实行土地用途管制，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。

第三条 省人民政府土地行政主管部门负责全省土地的统一管理和监督工作。地区行政公署、市、县人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内土地的统一管理和监督工作。

乡镇人民政府负责本行政区域内土地管理工作。

### 第二章 土地所有权和使用权

第四条 本省依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权、使用权和他项权利受法律保护。

未确定使用权的国有土地和依法收回使用权的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，土地行政主管部门负责保护和管理。

土地使用权转让、出租和抵押必须符合法律法规规定的条件，并向县级以上地方人民政府土地行政主管部门办理审核、登记手续。法律法规另有规定的，从其规定。

第五条 农民的土地承包经营权受法律保护。

地方各级人民政府应当保障农民依法享有的土地承包经营权。农民土地承包经营期限为三十年。

除下列情形外，集体土地经营管理单位不得擅自变更、解除土地承包经营合同，提前收回农民承包经营的土地：

- （一）承包地被依法征用或者依法批准使用的；
- （二）承包地连续抛荒二年被依法收回的；
- （三）承包地因不可抗力造成损毁并不能恢复耕种的；
- （四）承包经营者进行破坏性或者掠夺性生产经营，经发包方劝阻无效的；
- （五）承包经营者不履行承包合同约定的其他义务的；
- （六）法律法规规定的其他情形。

本办法所称集体土地经营管理单位，是指《土地管理法》第十条规定的经营、管理农民集体所有土地的主体。

第六条 有下列情形之一的，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门报经有批准权的人民政府批准后，可以依法提前收回国有土地使用权，并给土地使用权人适当补偿：

- （一）修建公共设施，兴办公益事业的；
- （二）为实施城市规划，进行旧城改造需要调整使用土地的。

有关人民政府对收回划拨土地使用权，原土地使用权人需要搬迁的，应当依法给予安置；对收回的土地使用权属有偿使用方式取得的，应当按照合同的约定进补

偿；对合同没有约定的，应当根据法律法规规定，按照土地有偿使用合同期限的余期、土地用途、开发建设成本及地上建筑物的残值等因素，与原土地使用权人商定补偿金额。

农村集体经济组织依法收回农民集体所有土地使用权，需要对原土地使用权人补偿的，参照前款规定给予补偿。

原土地使用权人对收回土地使用权行为和补偿金额有异议的，可以依法申请复议或者向人民法院提起诉讼。

### 第三章 土地利用总体规划

第七条 地方各级人民政府应当依据上级土地利用总体规划、当地国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力、土地利用现状调查结果以及各项建设用地的需求，编制土地利用总体规划。

编制土地利用总体规划应当严格保护基本农田，非农业建设占用耕地从严，占用荒坡地、劣质地和山地适度从宽。

城市总体规划、村庄和集镇规划、江河流域综合治理和开发利用规划、交通建设规划以及其他专业规划应当与土地利用总体规划相衔接。已经批准的城市总体规划、村庄和集镇规划以及其他专业规划超过土地利用总体规划确定的建设用地规模和范围的，应当及时进行修订；修订前，其建设用地应当按照土地利用总体规划确定的用地规模和范围执行。

第八条 土地利用总体规划依法实行分级审批。其中乡（镇）土地利用总体规划的审批，由省人民政府依照《土地管理法》第二十一条规定执行。

土地利用总体规划在报送上级人民政府批准前，应当向同级人民代表大会常务委员会报告。

第九条 地方各级人民政府应当严格执行土地利用年度计划。

没有农用地转用计划指标、超过农用地转用计划指标的，或者未按规定使用闲置土地的，不得批准新增建设用地。

未执行占用耕地补偿制度或者没有完成土地开发整理计划指标的，核减下一年度的农用地转用计划指标。

节余的农用地转用计划指标，经上一级计划和土地行政主管部门核准后，可以结转下一年度继续使用。

### 第四章 耕地保护

第十条 本省依法实行占用耕地补偿制度。

非农业建设经批准占用耕地的，由占用耕地单位负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦耕地不符合要求的，应当按照省人民政府规定的标准，依法向省土地行政主管部门缴纳耕地开垦费。

耕地开垦费缴存财政专户，专项用于开垦新耕地，不得减免或者挪作他用。

省土地行政主管部门应当按照省人民政府的规定，将耕地开垦费及时足额拨补给负责开垦耕地的单位或者个人。

第十一条 本省依法实行基本农田保护制度。

地方各级人民政府应当根据上级下达的基本农田保护指标，将《土地管理法》第三十四条所列的耕地划入基本农田保护区，并把基本农田保护工作纳入国民经济和社会发展规划，实行目标管理，建立领导任期目标责任制。

禁止任何单位和个人擅自改变经依法划定后的基本农田的面积、范围和用途。

第十二条 地方各级人民政府应当建立耕地保养监督管理制度，编制提高耕地质量规划；加强科学研究，采取有效措施，提高土地质量。

耕地耕作层的土壤应当严格保护，充分利用，任何建设单位和个人未经市、县土

地和农业行政主管部门批准，不得填埋、损毁。

对土地利用总体规划划定的建设用地区范围内的耕地，县级以上地方人民政府经勘测认定其耕作层土壤有条件再利用的，应当组织土地和农业行政主管部门编制耕地耕作层土壤再利用方案。

经批准使用耕地的建设单位，应当按照耕地耕作层土壤再利用方案，在规定期限内将耕作层土壤用于改良新开垦耕地、劣质地或者其他耕地。

第十三条 地方各级人民政府应当编制土地开发、复垦和整理规划，并有计划地组织实施，对田、水、路、林、村综合整治，采取措施改造中、低产田，调整土地利用结构，改善农业生态环境，增加有效耕地面积。

开发、复垦和整理土地，应当符合土地利用总体规划和土地开发规划，注意保护生态环境，防止土地沙化、盐渍化和水土流失。

禁止开发江河源头保护范围、河道管理范围、水库等水工程管理和保护范围内的土地，以及二十五度以上的陡坡地。

第十四条 一次性开发未利用或者未确定使用权的土地，按下列规定办理审批手续：

- （一） 开发十公顷以下（不包括本数，下同）的，由县级人民政府批准；
- （二） 开发十公顷以上（包括本数，下同）二十公顷以下的，由地区行政公署或者设区的市人民政府批准；
- （三） 开发二十公顷以上六百公顷以下的，由省人民政府批准；
- （四） 开发六百公顷以上集体所有荒地、荒山、荒滩的，由省人民政府批准；
- （五） 开发六百公顷以上国有荒地、荒山、荒滩的，报国务院批准。

开发集体所有荒地、荒山、荒滩的，应当事先取得行使土地所有权的集体土地经营管理单位的同意，并签订合同。

开发耕地的管理办法由省人民政府制定。

第十五条 开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事农、林、牧、渔业生产的单位或者个人享有下列权益：

- （一） 依法享有不超过五十年的土地使用权，在使用期限内允许继承、转包；
- （二） 按国家有关规定减免农业税五年；
- （三） 土地使用期满后，原土地使用者在同等条件下可优先承包经营。

第十六条 整理后的土地经省人民政府土地行政主管部门会同省农业行政主管部门验收后，其新增耕地可以按照国家规定用作折抵建设占用耕地的补偿指标。根据土地整理方案，进行旧村搬迁改造需要占用农用地的，经省人民政府批准，占用的农用地面积可以用整理后新增耕地面积的百分之六十置换。

## 第五章 建设用地

### 第一节 农用地转用和征地

第十七条 非农业建设涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

除下列非农业建设涉及农用地转用须按规定报国务院审批外，其他由省人民政府审批：

- （一） 省人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目；
- （二） 福州市和国务院指定的城市为实施城市规划，根据土地利用年度计划，将农用地一次或者分次转为建设用地。

第十八条 农用地转用，由市、县人民政府根据土地利用总体规划和土地利用年度计划，持下列文件逐级向有批准权的人民政府提出申请：

- (一) 农用地转用申请书;
- (二) 土地利用分区规划图;
- (三) 土地利用现状图;
- (四) 拟转用地块的红线图;
- (五) 实施土地利用年度计划说明;
- (六) 补充耕地方案;
- (七) 其他按规定应当提交的文件。

第十九条 征用农民集体所有土地的, 按下列程序办理:

- (一) 拟订征地方案;
- (二) 提出征地申请;
- (三) 批准征地;
- (四) 发布征地公告;
- (五) 办理补偿登记;
- (六) 公告征询补偿安置意见;
- (七) 支付应缴税费款和补偿安置费用;
- (八) 交付土地

第二十条 市、县人民政府土地行政主管部门在申请征地前, 应当会同有关部门对被征用土地的面积、地类、补偿标准和权属状况等进行核实, 经征询被征地单位和土地承包经营者的意见后, 拟订征地方案, 报本级人民政府审查。

第二十一条 征地方案经审查同意后, 市、县人民政府应当持下列文件, 逐级向有批准权的人民政府提出征地申请:

- (一) 征地申请书;
- (二) 征地方案;
- (三) 土地利用现状图;
- (四) 征地红线图;
- (五) 征地资金落实证明;
- (六) 其他按规定应提交的文件。

征用土地同时涉及农用地转用, 或者农用地转用同时涉及征地的, 市、县人民政府应当书面说明, 并同时办理农用地转用和征地报批手续。

第二十二条 征地申请获批准的, 市、县人民政府应当在征地批准之日起十日内发布征地公告, 并在被征地单位和土地承包经营者所在地张贴。征地公告应当载明下列事项:

- (一) 征地批准文件;
- (二) 拟征用土地的面积、座落、四至范围;
- (三) 拟征用土地的用途;
- (四) 补偿登记的对象、期限及应当提交的文件;
- (五) 实施征地行为的单位;
- (六) 禁止事项及其他需要公告的事项。

征地公告后, 被征地单位和土地承包经营者不得抢栽抢种作物或者抢建建筑物。

第二十三条 补偿登记事项经核实确认后, 市、县人民政府土地行政主管部门应当会同有关部门对被征用土地的现状、青苗及地上附着物的数量进行清点, 并在规定期限内拟订补偿安置方案。补偿安置方案内容包括:

- (一) 征地补偿安置费用总表;
- (二) 征地补偿费的标准、计算办法、支付方式;
- (三) 土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费的支付对象;

#### （四）被征地农民的安置方案。

补偿安置方案应当及时发布征询意见公告，征询被征地单位和土地承包经营者的意见，征询意见的期限为十五日。征询意见公告应当载明下列事项：

- （一）经核准的补偿安置方案；
- （二）领取征地补偿安置费的时间、地点；
- （三）交付土地的时间；
- （四）提出异议的方式与期限；
- （五）其他需要征询意见的事项。

第二十四条 征地补偿安置费用应当在征地补偿安置方案公告之日起三个月内，由市、县人民政府土地行政主管部门从同级财政设立的征地资金专户中支付。

被征地单位和土地承包经营者对补偿安置方案提出异议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由原批准征用土地的人民政府裁决。

征地补偿、安置的争议不影响征用土地方案的实施。被征地单位和承包经营者应当服从，不得阻挠。

#### 第二节 征地补偿安置

第二十五条 征用土地，征地单位应当支付土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费。

第二十六条 土地补偿费支付给行使土地所有权的集体土地经营管理单位。但被征用的属农民承包经营的土地或者自留地，集体土地经营管理单位又未能调整其他数量和质量相当的土地给农民继续承包经营的，应当将不少于百分之七十的土地补偿费支付给被征地农民；集体土地经营管理单位有条件将土地补偿费用于发展生产、解决农民生活出路的，可以在取得被征地农民同意后，统一安排使用。可以调整其他土地给被征地农民，但质量和数量不相当的，土地补偿费的分配比例由集体土地经营管理单位与被征地农民协商确定。

集体土地经营管理单位依照前款规定取得的土地补偿费应当设立专户管理，用于发展生产、安排多余劳动力以及被征地农民的生活补助。

土地补偿费的使用管理办法应当由被征地集体经济组织的成员表决确定，收支情况至少每六个月公布一次，接受本集体经济组织成员监督。

禁止任何单位和个人截留、挪用、侵占或者以其他形式非法使用土地补偿费。

第二十条 土地补偿费按下列标准计付：

- （一）征用耕地，属水田、菜地、鱼塘的，按同类土地被征用前三年平均年产值的八至十倍补偿；属其他耕地的，按该耕地被征用前三年平均年产值的六至八倍补偿；
- （二）征用果园或者其他经济林地，按水田补偿费的百分之六十至百分之七十补偿；原属耕地的，按同类土地补偿标准补偿；
- （三）征用非经济林地，按水田补偿费的百分之四十补偿；
- （四）征用养殖生产的水面、滩涂，按水田补偿费的百分之六十至百分之七十补偿；
- （五）征用盐田，按水田补偿费的百分之五十补偿；
- （六）征用其他未利用土地，按水田补偿费的百分之十五补偿。

第二十八条 需要安置的人员由集体经济组织安置的，安置补助费支付给集体土地经营管理单位；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费支付给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

第二十九条 征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置

的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的补助标准，按该耕地被征用前三年平均年产值的四至六倍补助。

征用果园和其他经济林地，按该土地被征用前四年平均年产值的三至五倍补助；征用盐田和有养殖生产的水面、滩涂，按该土地被征用前四年平均年产值的二至四倍补助。

第三十条 青苗和地上附着物补偿费应当支付给土地承包经营者或者地上建筑物的产权人。青苗或者地上附着物补偿费按下列标准计付：

（一）农作物按前三年平均年产值的一倍补偿；

（二）人工营造的水产养殖设施其重置价格并结合成新补偿，苗种按工本费的百分之六十补偿；

（三）房屋及其他建筑物、构筑物的补偿费，按重置价格并结合成新确定。具体标准由市、县人民政府制定，报上一级人民政府批准后执行。

地上附着物为林（果、竹）木的，征用后砍伐的林（果、竹）木，归原所有者所有。其补偿费按下列标准计付：

（一）用材林中的幼林按造林工本费的二倍补偿，中龄林按成熟林亩材积产值的百分之四十至百分之六十补偿，成熟林按其亩材积产值的百分之三十补偿；

（二）竹林按产值的二倍补偿；

（三）果树和其他经济林按征用前四年平均年产值的二至七倍补偿，但果树未产果的，按工本费的二倍补偿；已产果的，应当根据果树的生长周期和树势的盛衰，按其产值的四至七倍补偿；

（四）特种用途林、防护林按用材林同类林木标准的四至七倍补偿；

（五）薪炭林按用材林同类林木标准的百分之四十至百分之六十补偿。

违法建筑物和征地公告发布后抢栽、抢种的农作物，不予补偿。

第三十一条 下列建设项目征用土地，土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费按本办法规定的补偿、补助标准幅度的低限计付；

（一）国防、军事用地；

（二）城市基础设施、公益事业用地；

（三）国家或者省重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；

（四）抢险救灾修建永久性建筑物和其他设施用地。

修建地下防空设施，免收土地税费。

第三十二条 依照本办法支付的土地补偿费和安置补助费，不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省人民政府批准，可以适当增加安置补助费。但每公顷被征用耕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。

国务院调整征用耕地的土地补偿费和安置补助费标准后，省人民政府应当根据本省实际情况作相应的调整。

第三十三条 平均年产值计算方法为：征用前三年（果树、经济林、按前四年）的平均年产量乘以国家规定的价格。国家没有规定价格的，按所在市、县物价管理部门公布或者认可的市场价格计算。

前款所指的平均年产量，以被征土地所在地统计部门统计的该乡（镇）前三年的平均年产量为准。

第三十四条 非农业建设经批准使用国有农、林、牧、果、茶、渔场的土地或者集体所有土地的，应当参照征地补偿标准和办法，支付补偿安置费用。

第三十五条 依法征用的土地自批准征用下一年度起，由财政部门予以核减计税的常年产量和计征的农业税额；粮食定购任务经市、县人民政府核实，并报省人民

政府批准后予以核减；其他按耕地面积负担的费用，由有关部门及时核减。

### 第三节 建设用地供应

第三十六条 乡（镇）村公共设施、公益事业建设可以申请使用农民集体所有的土地；乡镇企业、村民建住宅可以申请使用本集体所有的土地。建设用地应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄和集镇规划以及土地利用年度计划。

除前款规定之外，其他各类非农业建设应当申请使用国有土地。

乡镇企业和乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用农民集体所有土地，集体土地经营管理单位以土地使用权入股、联营形式与其他单位、个人共同举办企业，用地审批权限按本办法第四十条第一款规定执行；涉及占用农用地的，应当依照《土地管理法》第四十四条规定，先行办理农用地转用审批手续。

第三十七条 除《土地管理法》第五十四条所列项目外，其他各类建设项目用地，应当采取出让、租赁、作价出资或者入股等有偿使用方式提供国有土地使用权。除经济适用住房用地以外的经营性房地产项目用地，必须采取拍卖、招标方式出让国有土地使用权。采取拍卖、招标方式出让国有土地使用权的，依照省人民政府的规定办理。

县（市）人民政府收取的新增建设用地土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之二十上缴省财政，百分之十上缴地级市财政，百分之四十留给县级财政，专项用于耕地开发。

第三十八条 建设项目可行性研究论证时，建设单位应当向建设项目批准机关的同级或者上级土地行政主管部门提出建设用地预申请。

受理预申请的土地行政主管部门在收到建设项目用地预申请后，应当根据土地利用总体规划、土地利用年度计划、国家土地供应政策，从供地方式、用地规模、补偿安置和耕地占补平衡措施等方面，对建设项目是否供地进行审查，并在规定期限内出具建设项目用地预审报告。

市、县土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告，应当报省土地行政主管部门备案。

建设项目可行性研究报告报批时，应当附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。涉及占用林地、公路两侧建筑控制区、水利设施和河道管理范围内的土地或者已有养殖使用证的滩涂、水面的，还应分别附具林业、交通、水利、渔业行政主管部门的审核意见。

未取得建设项目用地预审报告的，有关部门不得批准立项和办理建设用地报批手续。

第三十九 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，建设项目需要以协议出让或者划拨方式使用土地的，建设单位应当持下列文件材料，向市、县人民政府提出用地申请：

- （一）建设项目用地预审报告；
- （二）建设项目可行性研究报告的批复或者其他有关项目批准文件；
- （三）建设项目总平面布置图；
- （四）建设项目用地资金落实证明文件；
- （五）规划、环保和林业等有关行政主管部门的批准文件；
- （六）建设项目用地规划红线图；
- （七）法律法规规定应当提交的其他文件。

经市、县人民政府土地行政主管部门审核同意后，由市、县人民政府按第四十条第一款规定的权限批准；涉及农用地转用或者征地的，市、县人民政府应当按照本章第一节规定先行申请办理农用地转用或者征地审批手续后，方可批准用地。

第四十条 在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，使用已批准征用的土地或者转用的农用地，具体建设项目供地的审批权限为：

（一）使用土地一公顷以下的，由县级人民政府批准，报省人民政府、地区行政公署或者设区的市人民政府备案；

（二）使用土地一公顷以上的，由地区行政公署或者设区的市人民政府批准，报省人民政府备案。

具体建设项目使用土地利用总体规划确定的国有未利用土地的审批权限为：

（一）使用土地四公顷以下的，由县级人民政府审批，报地区行政公署或者设区的市人民政府备案；

（二）使用土地四公顷以上十公顷以下的，由地区行政公署或者设区的市人民政府审批，报省人民政府备案；

（三）使用土地十公顷以上的，由省人民政府审批；

（四）厦门经济特区范围内，使用国有未利用土地的，由厦门市人民政府审批，报省人民政府备案。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外选址的建设项目用地，由有权机关在批准农用地转用或者征地时一并审批；不涉及农用地转用或者征地的，由省人民政府审批。

第四十一条 村民每户建住宅用地面积限额为八十平方米至一百二十平方米，但三口以下的每户不得超过八十平方米，六口以上的每户不得超过一百二十平方米。

利用荒坡地、村内空闲地建房或者对原旧住宅进行翻建的，可以适当增加面积，但增加的面积每户不得超过三十平方米。

市、县人民政府可以在前款规定的面积幅度范围内，依据本辖区人均土地面积、土地类型等级、人口密度、村庄和集镇规划等情况，制定具体标准。

村民建住宅应当统一规划、合理布局、节约用地。未编制村庄和集镇规划的，不得审批村民住宅用地。

禁止批准个人在城市和县城所在地的城镇规划区内建单家独院住宅的用地申请。

但市、县人民政府统一规划、集中建设住宅区的除外。

第四十二条 农村村民申请住宅用地，应当持户口簿、家庭成年成员的身份证，向村委会提出申请，经村委会或者村民代表会议同意后，公布征询本村村民的意见，在十五日内未提出异议的，经乡（镇）人民政府审核后，报县级人民政府批准。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。有下列情形之一的，不予批准住宅用地：

（一）已有住宅，且宅基地面积已达到本办法第四十一条规定限额的；

（二）出租、出卖原住房后，再申请宅基地的。

农村村民建住宅使用耕地的，应当依法办理农用地转用审批手续后，方可批准用地。

县、乡人民政府应当按照村庄和集镇建设规划、土地整理方案，组织村民委员会或者村集体经济组织，依法收回农民空闲的宅基地，统一安排使用；对收回的宅基地，应当依法办理集体土地使用权的注销登记手续。

第四十三条 在城市规划区范围内，对原地上建筑物进行改建、扩建的，应当经城市规划行政主管部门审核同意，涉及改变土地用途或者变更土地权属的，应当经土地行政主管部门同意，并报原批准用地的人民政府批准，按规定补交有关土地费用。凭土地费用缴款收据到城市规划行政主管部门办理建设用地规划许可手续。

农业综合开发项目应当严格按照市、县人民政府批准的用途使用土地。严禁改变用途从事非农业建设，确需配套建设非农业建设项目的，应当依照《土地管理法》第四十四条、第四十五条和本办法第四十条第一款规定，办理建设用地审批手续。



但直接为农、林、牧、渔业生产服务自用的管理房、仓库等除外。

第四十四条 国有企业因破产、兼并、资产重组或者股份改制等，需要处置划拨土地使用权的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门申请办理处置方案和土地评估结果确认手续；涉及中央和省属企业的，应当报国务院或者省人民政府土地行政主管部门确认。

农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。但符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业因破产、兼并等情形致使土地使用权发生转移的，应当向市、县人民政府土地行政主管部门申请办理土地使用权变更登记手续。

第四十五条 有下列情形之一的，用地单位和个人应当向市、县人民政府土地行政主管部门申领临时用地许可证，并按规定支付临时用地补偿费：

- （一）工程建设项目批准用地范围以外的施工场地；
- （二）地质勘查工作场地；
- （三）县级以上人民政府土地行政主管部门认为需要依法办理审批手续的其他临时用地。

临时使用城市规划区内的土地，在报批前，应当经城市规划行政主管部门同意。严格控制临时占用耕地。占用耕地面积二千平方米以下的，应当报地区行政公署或者设区的市人民政府土地行政主管部门批准；占用耕地面积二千平方米以上的，应当报经省土地行政主管部门批准，并按本条例第一款、第二款规定办理审批手续。

临时使用国有或者农民集体所有的土地，应当分别与市、县人民政府土地行政主管部门或者集体土地经营管理单位签订临时用地合同。临时使用国有土地补偿费的具体标准由省人民政府规定；临时使用农民集体所有土地补偿费的具体标准参照国有土地补偿费的标准在合同中约定。

临时用地应当按照合同约定的用途使用，不得修建永久性建筑物。临时用地期满，用地单位或者个人应当负责清理、整治，恢复土地原貌。

第四十六条 非农业建设必须在《建设用地批准书》规定的动工建设期限内使用土地。有下列情形之一的，不能在规定期限内动工建设的，应当提供相应证明文件，并向原批准用地的机关申请延期：

- （一）不可抗力的；
- （二）因政府或者政府部门行为造成土地不能按期交付使用的；
- （三）土地使用者有其他正当理由的。

除前款（一）、（二）项所列情形之外，用地单位和个人超过《建设用地批准书》规定的期限未动工建设的，经原审批机关批准后，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门收回土地使用权。但属于前款（三）项所列情形的，可申请原审批机关批准延长不超过二年的动工建设期限，并由原审批机关的同级土地行政主管部门按照下列标准收取土地闲置费：

- （一）延期一年的，按出让金或者征地费用总额的百分之五收取；
- （三）延期二年的，按出让金或者征地费用总额的百分之十收取。

## 第六章 监督检查

第四十七条 县级以上地方人民政府应当定期向同级人民代表大会或者其常务委员会报告下列事项：

- （一）耕地保护和耕地占补平衡责任制执行情况；
- （二）土地利用总体规划执行情况；
- （三）土地利用年度计划执行情况；

(四) 耕地开垦费使用情况;

(五) 土地审批情况和土地违法行为的查处情况。

市、县人民政府还应将前款所列事项报告上一级人民政府。

第四十八条 县级以上地方人民政府土地行政主管部门应当依法履行监督检查职责,对非法占用土地的,可以采取查封、扣押施工工具、设备、建筑材料等措施予以制止。

第四十九条 上级人民政府对下级人民政府或者上级土地行政主管部门对下级土地行政主管部门的土地审批、发证、行政处罚以及土地招标、拍卖等具体行政行为应当进行监督,对违法、不当的行为,责令其限期纠正;拒不纠正的依法予以变更或者撤销。

第五十条 省土地行政主管部门在监督检查中发现市、县人民政府不依法收回闲置土地,应当在报经省人民政府批准后依法收回用地单位的土地使用权。收回的闲置土地尚未征为国有的,应当交由原集体土地经营管理单位恢复耕种;已经征为国有或者原属国家所有的,作为省级储备土地,符合耕作条件的应当组织耕种。

第五十一条 县级以上土地行政主管部门应当将经有权机关批准的、无密级的土地登记统计资料、土地利用现状调查、土地等级评定结果、土地利用总体规划的图形数据以及土地利用现状变更情况等基础资料作为公共信息,向社会提供服务,并接受社会监督。

## 第七章 法律责任

第五十二条 依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的,罚款额为非法所得的百分之二十以上百分之五十以下;非法所得无法计算的,为非法转让土地使用权价款的百分之三以上百分之十以下。

依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的,罚款额为非法所得的百分之五以上百分之二十以下;非法所得无法计算的,为非法出让、转让或者出租土地使用权价款的百分之二以上百分之五以下。

非法出让、转让或者出租土地使用权价款的确定,以双方当事人约定的成交价格为准;未约定成交价格或者约定的成交价格明显低于市场价格的,以政府公布的基准地价为基准。

第五十三条 在城市规划区范围内,未经批准擅自对原地上建筑物进行改建、扩建,涉及改变土地用途或者变更土地权属,且未办理审批手续的,责令其限期补办,补交有关土地费用,并处以应缴费用金额百分之一以上百分之三以下的罚款。

未经批准临时使用土地或者在临时土地上修建永久性建筑物的,由县级以上土地行政主管部门责令限期改正,恢复土地原貌;逾期不改正的,按非法占用土地论处。

农业综合开发项目未经批准擅自改变土地用途,进行非农业建设的,由土地行政主管部门责令其限期改正;逾期不改正的,由土地行政主管部门予以强制拆除或者没收。

第五十四条 超越法定权限或者违反法定条件,批准减免有关土地规费的,批准行为无效,由上一级土地或者有关行政主管部门责令限期追缴被非法减免的规费。

非法批准减免土地规费或者低于基准地价出让国有土地使用权的,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。

第五十五条 擅自减少基本农田保护面积,调整基本农田保护区范围,更改土地利用现状调查数据、图件和土地利用总体规划确定的土地用途的,其行为无效,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。

非法批准占用土地的,批准行为无效,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。

对违法用地未经依法处理而擅自给予办理用地审批手续或者确权发证的，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。

第五十六条 挪用、截留、私分或者非法占用征地补偿费或者耕地开垦费等有关费用的，责令其限期退还，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。

第五十七条 土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

## 第八章 附 则

第五十八条 有下列情形之一的，属本办法所称的非法转让土地：

- （一） 未经有权机关批准，转让划拨土地使用权的；
- （二） 未经有权机关批准，以划拨土地使用权作价入股或者作为合作条件，与他人进行房地产合作开发、房屋联建或者从事其他经营性活动的；
- （三） 转让地上建筑物和其他设施，未依法办理转让划拨土地使用权手续的；
- （四） 转让土地使用权超过法定期限，不申报登记的；
- （五） 不符合法定或者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；
- （六） 将未依法取得土地使用权的土地以买卖或者其他形式转让的；
- （七） 法律法规规定的其他情形。

第五十九条 有下列情形之一的，属本办法所称的非法批准占用土地：

- （一） 无权批准征用、使用土地的单位或者个人批准用地的；
- （二） 不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的；
- （三） 以化整为零等形式越权批准用地的；
- （四） 未按规定办理农用地转用或者征地审批手续，即先行批准用地的；
- （五） 与用地单位串通，隐瞒真实情况批准用地的；
- （六） 以领导批示、会议纪要等非法定形式批准用地的；
- （七） 超出法定批准权限批准用地的；
- （八） 法律法规规定的其他情形。

第六十条 本办法自2000年1月1日起施行。1987年2月19日福建省第六届人大常委会发布的《福建省土地管理实施办法》同时废止。

---