**福建省土地管理法实施细则**

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》)第56条的规定，制定本办法。

第二条 各级人民政府必须维护土地的社会主义公有制，必须贯彻执行十分珍惜和合理利用土地的方针，全面规划，加强管理，保护、开发土地资源，制止任何单位和个人侵占、买卖、出租或以其他形式非法转让土地，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第三条 省、市、县级人民政府土地管理局，主管本行政区域内土地的统一管理工作，负责《土地管理法》和本实施办法的组织实施和检查监督。

乡级人民政府负责本行政区域内土地的管理工作。乡(镇)土地管理员由县级人民政府委派，负责本乡(镇)土地管理的具体工作。

第四条 依法使用国有土地的单位或个人，只有按原确定用途的土地使用权，没有土地所有权。改变国有土地使用权，或将农业用地改为非农业用地，须经县级以上人民政府批准，由同级土地管理部门办理变更登记手续，更换证书。

国营农、林、牧、渔场使用的土地的面积及其界线，任何单位和个人不得变更，但依法划拨的除外。

第五条 承包经营集体所有的土地，以及使用宅基地、自留地、自留山的，只能按原确定用途使用，不得擅自毁田打坯、建房、造坟、开矿或改作他用。

改变集体所有土地的所有权，或将农业用地改为非农业用地，须经县级人民政府批准，由同级土地管理部门办理变更登记手续，更换证书。

第六条 对执行《土地管理法》和本办法有显著成绩的单位或个人，由县级以上人民政府给予奖励。

第二章 土地的利用和保护

第七条 县级以上土地管理部门建立土地调查、统计、登记和发证制度，会同同级有关部门，对辖区内的土地进行调查统计和土地利用的动态监测，并报上一级土地管理部门。

第八条 县级以上人民政府应组织有关部门编制土地利用总体规划，报上一级人民政府批准执行。未经原批准机关同意，不得擅自修改。

第九条 市、县级土地管理部门会同计划、规划部门编制非农业建设用地年度计划和中长期计划，逐级上报，由省土地管理局会同有关部门综合平衡，编制全省非农业建设用地的计划控制指标，经省人民政府批准后下达执行。年度计划控制指标不得突破，节余的可跨年度使用。

第十条 开发国有荒山、荒地、水面、滩涂，用于农、林、牧、渔业生产的，由开发单位或个人向市、县土地管理部门提出申请，经土地管理部门会同有关部门审查，报市、县人民政府批准后，由开发单位或个人使用。

第十一条 非农业建设使用耕地的单位或个人，必须缴纳耕地垦复基金。耕地垦复基金专用于垦复耕地，改造低产耕地工程和农田水土保持工程，不得挪作他用，具体办法由省人民政府另行制定。

第三章 国家建设用地

第十二条 国家建设征用土地必须按下列程序办理:

(一)申请征地。按照国家规定列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的国家建设项目，并列入当年非农业建设用地计划控制指标的，建设单位方可向建设项目所在地的市、县土地管理部门申请征地。

(二)核实征地资料。由土地管理部门组织用地单位、被征地单位以及统计、粮食、公安、劳动等部门，根据统计年报、对拟征地面积、权属、类别以及征地前三年平均每亩年产量、被征地单位平均每人占有耕地的数量等征地资料进行核实。

(三)确定补偿费用和安置方案。由土地管理部门召集用地单位、被征地单位及有关部门依照本办法规定，确定补偿费用和安置方案，签订征地协议。未经土地管理部门确认的征地协议一律无效。

(四)审批征地。市、县土地管理部门对用地单位报送的征地文件进行审核后，按本办法规定的审批权限报批。

(五)划拨土地。征地文件经批准后，由市、县土地管理部门向被征地单位发出征地通知书，限期划拨土地。

国家建设征用土地的单位应报送的文件为:

(一)经批准的建设项目设计任务书或有权机关批准的文件;

(二)经审查批准的建设项目初步设计文件和总平面布置图;

(三)经批准的国家固定资产年度投资计划及资金安排证明文件;

(四)市、县土地管理部门签章的征地地形图。建设项目在城市规划区范围内的，还应有城市规划管理部门同意的文件;

(五)征地协议及征地有关报表;

(六)土地管理部门认为必须报送的其他文件。

第十三条 建设项目征地经批准后，被征地单位应服从国家需要，按期交出土地，用地单位和被征地单位应履行生效的征地协议，双方不得以任何理由阻挠或抗拒执行。

第十四条 国家建设项目征用土地审批权限:

(一)征用耕地(包括菜地、鱼塘，下同)三亩以下，其他土地十亩以下的，由县级人民政府批准，报省、市(地)土地管理局备案;

(二)征用耕地十亩以下，其他土地五十亩以下的，由市人民政府或地区行政公署批准，报省土地管理局备案;

(三)征用耕地一千亩以下，其他土地二千亩以下的，由省人民政府批准;

(四)厦门经济特区范围内，征用耕地五十亩以下，其他土地一百亩以下的，由厦门市人民政府批准，报省土地管理局备案。

第十五条 国家建设征用土地，由用地单位按下列标准支付补偿费:

(一)土地补偿费

(1)征用耕地，按该耕地被征用前三年平均年产值的五倍补偿;征用市、县规划区以内的耕地，按该耕地被征用前三年平均年产值的六倍补偿;

(2)征用荒芜二年以下的耕地，按同类耕地前三年平均每亩年产值的二倍补偿;征用荒芜二年以上的耕地，按同类耕地前三年平均每亩年产值的50%补偿;

(3)征用荒山、杂地，按当地耕地补偿费标准的10%补偿;

(4)征用果木地，未产果的按工本费一至二倍补偿;已产果的应根据果树的生产周期和树势的盛衰，按征地前四年平均每亩年产值的三至七倍补偿;

(5)征用林地，按当地耕地补偿费标准的20%至30%补偿;

(6)征用有养殖生产的水面、滩涂或盐田，按被征用前三年平均年产值的二倍补偿。

(二)林木补偿费

(1)幼林按当地林业部门核定的造林工本费的一至二倍补偿;

(2)中龄林按成林亩材积产值的20%至40%补偿;

(3)成林按砍伐和运输费用(运至就近公路、河边)的80%补偿;

(4)竹林按皆伐的产值的二倍补偿;

(5)经济林按征用前四年平均每亩年产值的三至七倍补偿;

(6)所征林地上砍伐的竹木归原经营者所有，如用地单位需要保留竹木者，应另行折价补偿。

(三)青苗及地上附着物按其实际损失补偿，开始协商征地后抢种的作物、抢建的附着物不予补偿。

第十六条 国家建设征用土地，用地单位应支付安置补助费。

(一)每一个需要安置的农业人口的补助标准为:

征用耕地的，按被征用前三年平均每亩年产值的二倍补助;征用市、县规划区以内耕地的，按被征用前三年平均每亩年产值的三倍补助;征用非耕地和荒芜二年以上的耕地，不予补助。

(二)征用果园、经济林地的，每亩安置补助费按被征用前四年平均年产值的一至四倍补助。

第十七条 依照本办法支付的土地补偿费和安置补助费尚不能使需要安置的农业人口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。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过被征用前三年平均每亩年产值的二十倍。

第十八条 平均每亩年产值计算方法为:征用前三年(果树、经济林按前四年)的平均每亩年产量乘以国家规定的价格。国家没有规定价格的，按当地物价管理部门公布或认可的市场价格计算。

第十九条 使用国有农、林、果、茶场的土地，由县级以上人民政府组织建设用地单位和被用地单位妥善安置工人的生产和生活。

使用国营农、林、果、茶场中属于集体所有制性质的土地，按征地规定办理。

第二十条 国家建设征用市、县城市规划区内连续生产三年以上的菜地、鱼塘，用地单位除缴纳耕地垦复基金外，还应缴纳新菜地开发建设基金，专用于开发建设新菜地，不得挪作他用，具体办法由省人民政府另行制定。

第二十一条 因国家建设征地造成的多余劳动力和群众生活的安置:

(一)多余劳动力由县级以上人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位，通过发展农副业生产和兴办乡(镇)村企业等途径加以安置。

(二)福州、厦门、漳州、泉州、三明、莆田、南平、龙岩、永安、邵武市和建阳、宁德县(以下简称“十市二县”)城市规划区内，被征地单位征地前人均占有耕地面积在三分以下的，部分农业人口可以就地转为非农业人口。就地转为非农业人口数，按被征用耕地面积除以征地前被征地单位人均占有耕地面积计算。以上农业人口就地转为非农业人口的审批权，按本办法规定的征用土地审批权限，由批准征地的机关同时审批，征用耕地每亩就地转为非农业人口数不得超过五人。

(三)“十市二县”规划区内，被征地单位征地前人均占有耕地面积在三分以上的，如征地后人均占有耕地面积在三分以下的，按保持人均占有耕地面积三分的标准，其超过部分的农业人口，可以就地转为非农业人口。

(四)被征地单位的土地被全部征用的，经省人民政府审查批准，原有的农业人口可以就地转为非农业人口，被征地单位的土地虽未被全部征用，属于省重点建设项目以及用地集中，征地数量大的，征地后群众生产、生活安置确有困难的，经省人民政府审查批准，原有的农业人口可以部分就地转为非农业人口。

(五)符合本条第(二)、(四)项规定就地转为非农业人口的，按本条第(一)项规定安置确有困难的，市、县人民政府要负责按照每征用一亩耕地招收一名符合招工条件的多余劳动力为集体所有制工人或全民所有制合同制工人。建设用地单位有劳动指标的，应优先安排招工;确有困难的，建设用地单位要协助落实接收单位，并将相应的安置补助费转拨给接收多余劳动力的单位，被招工人员要服从市、县人民政府的统一安置。所需劳动指标，由劳动部门统筹安排。

被征地面积和人口的计算。以该农业集体经济组织为单位。

第二十二条 结合旧城改造的建设项目，依照本办法第十二条规定办理。需要拆迁房屋的，由市、县人民政府土地管理部门组织有关部门负责安置。用地单位应按规定支付房屋补偿费和搬迁安置费用。房屋拆迁办法及补偿标准，由市人民政府和地区行署制定。

第二十三条 负有农业税和粮油定购任务的耕地被征用后，其农业税和粮油定购任务，属省、市(地)、县(市)的建设项目，分别由省、市(地)、县(市)承担。

因征地造成被征地单位群众口粮不足，需要国家供应返销粮和省、市(地)、县(市)人民政府承担的粮油定购任务以及转为非农业人口需要供应商品粮的，由建设用地单位一次性付给五年的粮食平议价差(平议价差指粮食比例价格与当地粮食部门确定的议购价格之间的差价)，交省、市(地)、县(市)粮食部门包干使用。五年之后，分别由省、市(地)、县(市)人民政府调剂解决。

第二十四条 工程建设施工临时用地，应在征地的范围内安排。国家大、中型建设项目必要的施工临时用地应由建设单位持设计部门提出的施工临时用地总平面图和期限，向所在市、县人民政府申请用地。经批准后，用地单位应同提供土地的单位签定临时用地协议。施工临时用地的补偿单价按当地物价部门公布或认可的市场价格计算，逐年补偿。

在施工临时用地上不得修建永久性建筑物，使用期满后，建设用地单位应当及时归还并负责恢复土地的生产条件，确实不能复耕的土地，建设单位应办理征地手续，土地划归所在市、县人民政府管理。因施工影响，造成征地界外损失的，建设用地单位应及时组织清点，按实际损失补偿。

采矿、取土、架设地上线路，铺设地下管线，建设其他地下工程，进行测量、地质勘探等需要临时使用土地，按照施工临时用地办理。

第四章 乡(镇)村建设用地

第二十五条 乡(镇)村建设应按照合理布局、节约用地的原则制定规划，统筹安排农村居民住宅建设、乡(镇)村企业建设、公共设施及公益事业建设、绿化等用地。乡(镇)村建设规划应报县级人民政府批准后执行。城市规划区内的乡(镇)村建设规划，由市人民政府批准后执行。

第二十六条 乡(镇)村企事业建设用地，由乡(镇)人民政府审查，按本实施办法第十四条规定办理。

第二十七条 乡(镇)村企事业停止经营活动的，应将所使用的土地退还原土地所有权单位。须改变土地用途的，应重新办理用地手续。

第二十八条 农村居民建住宅用地，必须符合乡(镇)村建设规划，由本人提出申请，村民委员会同意，经乡(镇)土地管理员按有关规定审核后，报乡(镇)人民政府批准;使用耕地的，由乡(镇)人民政府审核同意后，报县级人民政府批准。

城镇非农业户口居民建住宅，需要使用集体土地的，由本人向居民委员会提出申请，经镇人民政府或街道办事处审核后，报县级人民政府批准。

第二十九条 乡(镇)村居民建住宅，可以利用原有宅基地、空闲地、荒坡地的，不得占用耕地;可以利用劣地的，不得占用好地。城市郊区，人多地少地区，城镇非农业户口居民建住宅需要使用集体土地的，应严格控制。

农村居民建住宅用地面积的限额为:每人要少于二十平方米，六口以上每户也要少于一百二十平方米。利用荒坡地的，可以适当放宽，但不得超过三十平方米。

城市郊区、人多地少地区和城镇非农业户口居民建住宅使用集体所有土地的用地面积限额为:每人要少于十五平方米，四口以上每户也要少于六十平方米。

建住宅用地具体标准由县级人民政府根据当地实际情况制订，经市级人民政府批准，报省土地管理局备案。

上述居民建住宅用地面积包括旧宅基地在内。

户住宅用地面积已达到当地限额或出租、出卖住房后再申请宅基地的，不予批准。

第三十条 香港、澳门、台湾同胞和华侨建住宅使用集体所有土地的，可以按照当地标准增加20%;超过以上标准的，报县级以上人民政府批准。

第三十一条 乡(镇)村建设和居民建住宅使用集体土地的，国家不予减免农业税和粮油定购任务。

乡(镇)村建设的用地单位应与被用地单位签订用地协议，参照本办法第十五条、第十六条的规定支付土地补偿费和安置补助费，并妥善安置被用地单位农民的生产和生活。农业税和粮油定购任务由用地单位承担，公益事业项目分别由所属的乡(镇)村承担。

第三十二条 乡(镇)村建设和居民建住宅用地批准后，未经原批准机关同意超过一年未使用土地的，由县级以上土地管理局注销其土地使用证，并将土地交还原所有权单位。

第三十三条 严禁占用耕地兴建砖瓦厂。在耕地上取土的，应订出有效的恢复耕作措施，并报县级土地管理局批准。

第五章 法律责任

第三十四条 违反《土地管理法》的，按《土地管理法》有关规定追究法律责任，其中并处罚款和可以并处罚款的标准如下:

(一)全民所有制单位、城市集体所有制单位未经批准、采取欺骗手段骗取批准或超过批准用地数量，非法占用土地的，按所占土地面积补偿费和安置补助费总额的50%至200%处以罚款;

(二)乡(镇)村企业未经批准、采取欺骗手段骗取批准或超过批准用地数量，非法占用土地的，按所占土地面积补偿费和安置补助费总额的50%至100%处以罚款;

(三)买卖、出租或者以其他形式非法转让土地的，按非法所得的50%至200%处以罚款;

(四)上级单位或者其他单位非法占用被征地单位的补偿费和安置补助费的，按非法占用补偿费和安置补助费总额的10%至20%处以罚款。

(五)依法临时使用土地，使用期满拒不归还的，或土地使用权被收回拒不交出土地的，按所占土地前三年平均产值的300%至500%处以罚款。

(六)开发土地，造成土地沙化、盐渍化、水土流失的，按每平方米5元至10元处以罚款。

第三十五条 以化整为零的手段骗取批准的，按非法占用土地论处，并可以按所占土地面积补偿费和安置补助费总额的50%至100%处以罚款。

第三十六条 被用地一方违反本办法第十三条规定，不按期交出土地的，县级以上土地管理局应责令其限期交出土地，并处以所征土地年产值100%的罚款，造成经济损失的，被用地一方应赔偿损失。

第三十七条 在办理农业户口转为非农业户口或招收工人中，弄虚作假，骗取批准的，取消已转的非农业户口或退回已招收的工人，对直接责任者处以100元至500元的罚款;国家工作人员参与弄虚作假的，由其所在单位或上级机关给予行政处分，并处以100元至300元的罚款。

第三十八条 对违反《土地管理法》和本办法的行政处罚由县级以上土地管理局决定。对农村居民的行政处罚可以由乡(镇)人民政府决定。

第三十九条 当事人对行政处罚决定不服的，可在接到处罚决定通知之日起30日内，向人民法院起诉;期满不起诉又不履行的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十条 各级土地管理工作人员在办理和审批土地过程中，利用职权敲诈勒索、贪污、受贿的，追回非法所得，给予行政处分，并处以100元至500元的罚款;构成犯罪的，依照《刑法》有关规定追究刑事责任。

第六章 附则

第四十一条 华侨捐赠公益事业建设用地管理办法由省人民政府另行制定。

第四十二条 本办法的应用解释权属省土地管理局。

第四十三条 本办法自公布之日施行。1984年9月29日省第六届人民代表大会常务委员会第九次会议批准的《福建省贯彻执行实施办法》和1982年3月30日福建省人民政府颁布的《关于农村建房用地管理的暂行规定》同时废止。