|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **중화인민공화국 주석령****제32호**<전국인민대표대회 상무위원회의 <중화인민공화국 토지관리법>, <중화인민공화국 도시 부동산 관리법> 개정에 관한 결정>이 2019년 8월 26일 중화인민공화국 제13기 전국인민대표대회 상무위원회 제12차 회의에서 통과되어 공포하는 바이며 2020년 1월 1일부터 시행한다.중화인민공화국 주석 시진핑(習近平)2019년 8월 26일**중화인민공화국 토지관리법**(1986년 6월 25일, 제6기 전국인민대표대회 상무위원회 제16차 회의에서 통과; 1988년 12월 29일, 제7기 전국인민대표대회 상무위원회 제5차 회의에서 <<중화인민공화국 토지관리법> 개정에 관한 결정>에 의해 1차 개정; 1998년 8월 29일, 제9기 전국인민대표대회 상무위원회 제4차 회의에서 수정; 2004년 8월 28일, 제10기 전국인민대표대회 상무위원회 제11차 회의에서 <<중화인민공화국 토지관리법> 개정에 관한 결정>에 의해 2차 개정; 2019년 8월 26일, 제13기 전국인민대표대회 상무위원회 제12차 회의에서 <<중화인민공화국 토지관리법>, <중화인민공화국 도시 부동산 관리법> 개정에 관한 결정>에 의해 3차 개정)**목 록****제1장 총칙****제2장 토지의 소유권과 사용권****제3장 총체적토지이용계획****제4장 경작지 보호****제5장 건설용지****제6장 감독검사****제7장 법률책임****제9장 부칙****제1장 총칙**1. 토지관리를 강화하고 토지의 사회주의 공유제를 수호하며 토지자원을 보호•개발하고 토지를 합리적으로 이용하며 경작지를 철저하게 보호하고 사회•경제의 지속가능 발전을 촉진하기 위한 목적으로 헌법에 근거하여 이 법을 제정한다.
2. 중화인민공화국은 토지의 사회주의 공유제 즉 전민소유제와 노동군중 집체소유제를 시행한다.

전민소유라 함은국무권이 국가를 대표하여 국가의 모든 토지의 소유권을 행사함을 뜻한다.여하한 업체 또는 개인도 토지를 침점, 매매하거나 기타 형식으로 불법 양도하여서는 아니된다. 토지사용권은 법에 의거하여 양도가 가능하다.국가는 공공이익의 수요에 따라 법에 의거하여 보상을 지급하고 토지에 대하여 징수 또는 징용을 실시할 수 있다.국가는 법에 의거하여 국유토지 유상사용 제도를 시행한다. 단, 국가가 법률이 규정한 범위 내에서 국유토지사용권을 해정할당(劃拔)하는 경우는 예외로 한다.1. 토지를 아주 소중히 아끼고 합리적으로 이용하며 경작지를 철저히 보호하는 것은 중국의 기본국책이다. 각급 인민정부는 전면적인 계획과 엄격한 관리 조치를 취하여 토지자원을 보호•개발하고 토지 불법 점용 행위를 제지하여야 한다.
2. 국가는 토지용도 관제 제도를 시행한다.

국가는 총체적토지이용계획을 제정하여 토지 용도를 규정하고 토지를 농용지, 건설용지와 미이용토지로 구분한다. 농용지의 건설용지 전환을 엄격히 제한하고 건설용지의 총량을 엄격히 통제하며 경작지에 대하여 특수 보호를 시행한다.전항에서 농용지라 함은 직접적으로 농업생산에 사용되는 토지를 지칭하며 경작지, 임지, 초지, 농전수리용지, 양식수면 등을 포함한다. 건설용지라 함은 건축물•구축물을 축조에 사용되는 토지를 지칭하며 도농 주택•공공시설용 토지, 공업•광산용 토지, 교통수리시설용 토지, 관광용 토지, 군사시설용 토지 등을 포함한다. 미이용토지라 함은 농용지와 건설용지를 제외한 기타 토지를 지칭한다.토지를 사용하는 업체와 개인은 반드시 총체적토지이용계획에 의해 확정된 용도에 따라 토지를 사용하여야 한다.1. 국무원 자연자원주관부서가 전국 토지에 대한 관리와 감독 업무를 통일적으로 담당한다.

현(縣)급 이상 지방 인민정부 산하 자연자원주관부서의 설치와 그 직책은 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부가 국무원의 관련 규정에 근거하여 확정한다.1. 국무원의 수권을 받은 기구는 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부와 국무원이 확정한 도시 인민정부의 토지이용 및 토지관리 상황에 대하여 감독 및 감찰을 실시한다.
2. 여하한 업체 또는 개인도 토지관리 관계 법률•법규를 준수할 의무가 있으며 토지관리 관계 법률•법규 위반행위를 고발하고 제보할 권리를 갖는다.
3. 인민정부는 토지자원 보호•개발, 토지의 합리적 이용 및 관련 과학연구 등 분야에서 뛰어난 성과를 이룬 업체와 개인을 장려한다.

**제2장 토지의 소유권과 사용권**1. 도시 지역의 토지는 국가소유에 속한다.

농촌과 교외 지역의 토지는 법률•법규에 국가소유로 규정한 것을 제외하고 농민집체소유에 속한다. 택지와 자류지(自留地)•자류산(自留山)은 농민집체소유에 속한다.1. 국유토지와 농민집체소유토지는 법에 의거하여 업체 또는 개인이 사용하도록 확정할 수 있다. 토지를 사용하는 업체와 개인은 토지를 보호•관리하고 합리적으로 이용할 의무가 있다.
2. 농민집체소유의 토지가 법에 의거하여 촌(村)농민집체소유에 속할 경우 촌(村)집체경제조직 또는 촌민위원회가 경영하고 관리한다. 촌(村)내 두개 이상의 농촌집체경제조직에 각각 귀속되어 있을 경우 촌(村)내 해당 농촌집체경제조직 또는 촌민소조가 각각 경영하고 관리한다. 향(진)[鄕(鎭)]농민집체소유에 속한 경우에는 향(진)[鄕(鎭)] 농촌집체경제조직이 경영하고 관리한다.
3. 토지소유권 및 토지사용권에 대한 등기는 부동산등기 관련 법률•행정법규에 따라 집행한다.

법에 의거하여 등기가 이뤄진 토지소유권 및 토지사용권은 법률의 보호를 받으며 여하한 업체 또는 개인도 침해하여서는 아니된다.1. 농민집체소유의 경작지•임지•초지와 법에 의거하여 농민집체가 사용하는 국가소유의 경작지•임지•초지, 법에 의거하여 농업에 사용되는 기타 토지는 농촌집체경제조직 내부에서 농가도급 방식으로 도급한다. 농가도급 방식을 취하기에 적절하지 않은 황폐한 산•골짜기•언덕•갯벌 등은 입찰•경매•공개협상 등 방식으로 도급하여 재배업•임업•목축업•어업 생산에 종사할 수 있다. 농가도급 경자직의 도급기간은 30년이고 초지의 도급기간은 30년~50년이며 임지의 도급기간은 30년~70년이다. 경작지는 도급기간 만료 후 30년 연장하고 초지•입지는 도급기간 만료 후 법에 의거하여 상응하게 연장한다.

법에 의거하여 농업에 사용되는 국가소유의 토지는 업체 또는 개인이 도급경영을 맡아 재배업•임업•목축업•어업 생산에 종사할 수 있다.도급인 및 수급인은 법에 따라 도급계약을 체결하여 쌍방의 권리와 의무를 약정하여야 한다. 토지를 도급경영하는 업체 및 개인은 토지를 보호하고 도급계약에 약정한 용도에 따라 토지를 합리적으로 이용할 의무가 있다. 1. 토지소유권 및 토지사용권 관련 분쟁은 당사자가 협상을 통하여 해결한다. 협상으로 해결이 불가능한 경우 인민정부가 처리한다.

업체 간의 분쟁은 현(縣)급 이상 인민정부가 처리한다. 개인 간의 분쟁, 개인과 업체 간의 분쟁은 향(鄕)급 인민정부 또는 현(縣)급 이상 인민정부가 처리한다.유관 인민정부의 처리결정에 불복하는 당사자는 처리결정통보서를 받은 날로부터 30일 내에 인민법원에 소송을 제기할 수 있다.토지쇼유권 및 토지사용권 관련 분쟁이 해결되기 전에 여하한 당사자도 토지 이용 현황을 변경하여서는 아니된다.**제3장 총체적토지이용계획**1. 각급 인민정부는 국민경제및사회발전계획, 국토관리 및 자원보호 관련 요구사항, 토지 공급능력 및 제반 건설사업의 토지 수요에 근거하여 총체적토지이용계획을 수립하여야 한다.

총체적토지이용계획의 계획기간은 국무원이 규정한다.1. 하급 총체적토지이용계획은 직상급 총체적토지이용계획에 근거하여 수립하여야 한다.

지방 각급 인민정부가 수립하는 총체적토지이용계획에서 건설용지의 총량은 직상급 총체적토지이용계획에 의해 확정된 통제지표를 초과하여서는 아니되며 경작지 보유량은 직상급 총체적토지이용계획에 의해 확정된 통제지표에 미치지 못해서는 아니된다.성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부는 총체적토지이용계획을 수립함에 있어 해당 행정구역 내 경작지 총량이 감소되지 않도록 보장하여야 한다.1. 총체적토지이용계획은 다음 각 호의 원칙에 따라 수립한다.
2. 국토공간 개발 및 보호의 요구를 실행하고 토지 용도 관제를 엄격히 하여야 한다.
3. 영구적기본농경지를 엄격히 보호하고 비농업건설의 농용지 점용을 엄격히 통제하여야 한다.
4. 토지 절약 및 집약적 이용 수준을 제고하여 한다.
5. 도시와 농촌의 생산•생활•생태용 토지를 통일적으로 계획•배치하고 농촌의 산업용 토지 및 기초시설용 토지에 대한 합리적인 수요를 만족시키며 도시와 농촌의 융합적 발전을 촉진하여야 한다.
6. 생태환경을 보호하고 개선하며 토지의 지속가능한 이용을 보장하여야 한다.
7. 점용하는 경작지와 개발•재개간하는 경작지의 수량이 균형적이고 그 품질이 상당해야 한다.
8. 국가는 국토공간계획체계를 구축한다. 국토공간계획을 수립함에 있어 생태를 우선시하고 녹색발전 및 지속가능한 발전을 고수하여야 하며 생태•농업•도농 등 기능 공간을 과학적으로 질서있게 계획하고 국토공간의 구조와 분포를 최적화하며 국토공간 개발•보호의 질과 효율을 개선하여야 한다.

법에 의거하여 승인을 득한 국토공간계획은 제반 개발•보호•건설 활동의 기본적 근거가 된다. 국토공간계획을 이미 수립한 경우 총체적토지이용계획 및 도농계획을 수립하지 아니한다.1. 현(縣)급 총체적토지이용계획은 토지이용 구역을 구분하고 토지 용도를 명확히 해야 한다.

향(진)[鄕(鎭)] 총체적토지이용계획은 토지이용 구역을 구분하여야 하며 토지 사용조건에 근거하여 각 필지의 토지 용도를 확정하고 공고하여야 한다.1. 총체적토지이용계획은 등급화 심사비준제를 시행한다.

성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)의 총체적토지이용계획은 국무원에 보고하여 비준을 받는다.성(省)•자치구(自治區) 인민정부가 소재한 도시, 인구 100만명 이상의 도시, 국무원이 지정한 도시의 총체적토지이용계획은 성(省)•자치구(自治區) 인민정부의 심사를 거쳐 동의를 득한 후 국무원에 보고하여 비준을 받는다.이 조 제2항, 제3항에 규정한 것을 제외한 기타 총체적토지이용계획은 상급 인민정부를 거쳐 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부에 보고하여 비준을 받는다. 그중에서 향(진)[鄕(鎭)] 총체적토지이용계획은 성(省)급 인민정부의 수권을 받은 시(市)•자치주(自治州) 인민정부가 비준할 수 있다.비준을 받은 총체적토지이용계획은 반드시 엄격히 집행하여야 한다.1. 도시의 건설용지 규모는 국가에서 규정한 기준에 부합하여야 하며 기존 건설용지를 충분히 이용하고 농용지를 점용하지 아니하거나 가급적 적게 점용하여야 한다.

총체적도시계획, 촌락•집진(集鎭)계획은 총체적토지이용계획과 연결시켜야 하며 총체적도시계획, 촌락•집진(集鎭)계획에서 건설용지의 규모가 총체적토지이용계획에 의해 확정된 도시와 촌락•집진(集鎭)의 건설용지 규모를 초과하여서는 아니된다.도시계획 구역 및 촌락•집진(集鎭)계획 구역 내의 도시 및 촌락•집진(集鎭) 건설용지는 도시계획, 촌락•집진(集鎭)계획에 부합하여야 한다.1. 하천•호수종합관리및개발이용계획은 총체적토지이용계획과 연결시켜야 한다. 하천•호수•저수지의 관리 및 보호 범위와 홍수 저수•저지 구역 내의 토지이용은 하천•호수종합관리및개발이용계획에 부합하여야 하며 수로•호수의 홍수 유수•저수 및 물 주입 요구에 부합하여야 한다.
2. 각급 인민정부는 토지이용 계획에 대한 관리를 강화하고 건설용지 총량통제를 시행하여야 한다.

연간토지이용계획은 국민경제및사회발전계획, 국가의 산업정책, 총체적토지이용계획, 건설용지 및 토지 이용 현황에 근거하여 수립한다. 연간토지이용계획은 이 법 제63조에 규정한 집체경영성건설용지를 합리적으로 배치하여야 한다. 연간토지이용계획 수립 심사비준 절차는 총체적토지이용계획 수립 십사비준 절차와 동일하며 비준을 득한 후에는 반드시 엄격히 집행하여야 한다.1. 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부는 연간토지이용계획 집행 상황을 국민경제및사회발전계획 집행 상황에 포함시키고 동급 인민대표대회에 보고하여야 한다.
2. 비준을 득한 총체적토지이용계획의 수정은 반드시 원(原) 비준기관의 비준을 거쳐야만 가능다. 비준을 거치지 아니하고 총체적토지이용계획에 의해 확정된 토지 용도를 변경하여서는 아니된다.

국무원의 비준을 득한 대형 에너지•교통•수리 등 기초시설 건설용지로서 총체적토지이용계획의 변경을 필요로 하는 경우 국무원의 비준문건에 근거하여 총체적토지이용계획을 수정하여야 한다.성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부가 비준한 에너지•교통•수리 등 기초시설 건설용지로서 총체적토지이용계획의 변경을 필요로 하고 성(省)급 인민정부의 총체적토지이용계획 비준권한에 해당하는 경우 성(省)급 인민정부의 비준문건에 근거하여 총체적토지이용계획을 수정한다.1. 국가는 토지조사제도를 구축한다.

현(縣)급 이상 인민정부의 자연자원주관부서는 동급 유관부서와 회동하여 토지조사를 실시한다. 토지의 소유자 또는 사용자는 조사에 협조하여야 하며 관련 자료를 제공하여야 한다.1. 현(縣)급 이상 인민정부의 자연자원주관부서는 동급 유관부서와 회동하여 토지조사 성과, 계획 토지 용도 및 국가에서 제정한 통일된 기준에 근거하여 토지 등급을 평정한다.
2. 국가는 토지통계제도를 구축한다.

현(縣)급 이상 인민정부의 통계기구 및 자연자원주관부서는 법에 따라 토지통계 조사를 실시하고 통지통계 자료를 정기적으로 발표한다. 토지의 소유자와 사용자는 관련 자료를 제공하여야 하며 자료의 제공을 거부•지체하거나 진실성•온전성이 결여된 자료를 제공하여서는 아니된다.통계기구와 자연자원주관부서가 공동으로 발표하는 토지면적 통계자료는 각급 인민정부가 총체적토지이용계획을 작성하는 근거가 된다.1. 국가는 전국토지관리정보시스템을 구축하여 토지이용 상황을 동적으로 모니터링한다.

**제4장 경작지 보호**1. 국가는 경작지를 보호하고 경작지의 비경작지 전환을 엄격히 통제한다.

국가는 경작지점용보상제도를 시행한다. 비농업건설로 비준을 거쳐 경작지를 점용하는 경우 ‘얼마를 점용하면 얼마를 개간하는’ 원칙에 따라 경작지점용업체가 그가 점용한 경작지와 수량과 품질이 상당한 경작지를 개간한다. 개간할 여건이 안되거나 개간한 경작지가 요구에 부합하지 아니하는 경우 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)의 규정에 따라 경작지개간비를 납부하여 새로운 경작지 개간에 사용하도록 해야 한다.성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부는 경작지개간계획을 수립하여 경작지점용업체가 계획에 따라 경작지를 개간하거나 계획에 따라 경작지 개간을 조직하는 것을 감독하고 검수를 실시하여야 한다.1. 현(縣)급 이상 지방 인민정부는 경작지점용업체가 점용하는 경작지 경작 층의 토양을 새로 개간하는 경작지, 저질 경작지 또는 기타 경작지의 토양개량에 사용할 것을 경작지점용업체에 요구할 수 있다.
2. 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부는 총체적토지이용계획 및 연간토지이용계획을 엄격히 집행하여야 하며 본 행정구역 내 경작지의 총량이 감소되지 않고 품질이 하락하지 않도록 보장조치를 취하여야 한다. 경작지 총량이 감소된 경우 국무원은 기한을 정해 개간을 조직하여 감소된 경작지와 수량•품질이 상당한 경작지를 개간하도록 명한다. 경작지 품질이 하락한 경우 국무원은 기한을 정해 품질 복원을 조직하도록 명한다. 새로 개간된 경작지와 품질이 복원이 이뤄진 경작지에 대하여 국무원 자연자원주관부서가 농업농촌주관부서와 회동하여 검수를 실시한다.

일부 성(省)•직할시(直轄市)에서 토지비축 자원 부족으로 건설용지를 늘린 후 새로 개발된 경작지의 수량이 점용된 경작지의 수량을 보상하기에 부족한 경우 해당 성(省)•직할시(直轄市)는 반드시 국무원 보고하여 해당 행정구역 내 경작지 개간 수량 감면에 대한 허가를 받아야 하며 타지에서 수량과 품질이 상당한 경작지를 개간하여야 한다.1. 국가는 영구적기본농경지보호제도를 시행한다. 다음 각 호의 경작지는 총체적토지이용계획에 근거하여 영구적기본농경지로 확정하여 엄격히 보호하여야 한다.
2. 국무원 농업농촌주관부서 또는 현(縣)급 이상 지방 인민정부의 비준을 거쳐 확정된 식량•목화•유류•당류 등 중요 농산물 생산기지 내의 경작지
3. 양호한 수리 시설과 수토유지 시설이 마련되어 있는 경작지, 개량 계획을 실시 중이거나 개량이 가능한 중•저산 농경지와 이미 개량된 고표준 농경지
4. 야채 생산기지
5. 농업과학연구용 농경지와 농업교학실험용 농경지
6. 국무원의 규정에 의해 응당히 영구적기본농경지로 확정하여야 하는 기타 경작지

각 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 확정한 영구적기본농경지는 해당 행정구역 내 경작지의 80% 이상에 도달해야 하며 구체적인 비율은 국무원이 각 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)의 경작지 현황에 근거하여 규정한다.1. 영구적기본농경지는 향(진)[鄕(鎭)]을 단위로 확정하며 현(縣)급 인민정부 자연자원주관부서가 동급 농업농촌주관부서와 회동하여 조직하고 실시한다.

향(진)[鄕(鎭)] 인민정부는 영구적기본농경지의 위치와 범위를 사회에 공고하고 보호 표지를 설치하여야 한다.1. 법에 의거하여 영구적기본농경지가 확정된 후 여하한 업체 또는 개인도 무단 점용하거나 그 용도를 변경하여서는 아니된다. 에너지•교통•수리•군사시설 등 국가 중점 건설 프로젝트의 입지를 선정함에 있어 영구적기본농경지를 피해갈 수 없게 되어 농용지의 용도 변경 또는 토지 징수가 필요한 경우 반드시 국무원의 비준을 받아야 한다.

현(縣)급 총체적토지이용계획, 향(진)[鄕(鎭)] 총체적토지이용계획을 무단 조정하는 등 방식으로 영구적기본농경지 용도 변경 또는 토지 징수에 대한 심사비준을 회피하는 것을 금지한다. 1. 각급 인민정부는 조치를 취하여 인지제의(因地制宜)•윤작휴경(輪作休耕)을 유도하고 토양을 개량하며 지력(地力)을 제고하고 배수•관개시설을 유지하며 토지의 황막화•염전화, 수토유실 및 토양오염을 방지하여야 한다.
2. 비농업건설은 반드시 토지를 절약하여 사용하여야 한다. 황무지 이용이 가능한 경우 경작지를 점용하여서는 아니되며 저질토지 이용이 가능한 경우 양질의 토지를 점용하여서는 아니된다.

경작지를 점용하여 가마•묘지를 축조하거나 사사로이 경작지 위에 건물을 축조하거나 모래•돌•광물•토양을 채취하여서는 아니된다.영구적기본농경지를 점용하여 임업•과수업을 발전시키거나 못을 파 양어장으로 사용하여서는 아니된다.1. 여하한 업체 또는 개인이 경작지를 방치하거나 황무지화하는 것을 금지한다. 이미 심사비준 수속을 이행한 비농업건설에 의해 점용된 경작지로 1년 내에 사용할 계획이 없고 경작 및 수확이 가능한 경우 해당 경작지를 경작하던 원(原) 집체 또는 개인이 경작을 회복하도록 해야 하며 토지사용업체가 경작을 조직할 수도 있다. 1년 넘도록 공사를 가동하지 아니하는 경우 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)의 규정에 따라 유휴비를 납부하여야 한다. 2년이 넘도록 사용하지 아니하는 경우 원(原) 비준기관의 비준을 득한 후 현(縣)급 이상 인민정부가 무상으로 토지사용업체의 토지사용권을 회수한다. 해당 토지가 기존에 농촌집체소유에 속했던 경우 원(原) 농촌집체경제조직에 반환하여 경작을 회복하도록 해야 한다.

도시계획 범위 내에서 출양(出讓) 방식으로 토지 사용권을 취득하여 부동산 개발을 진행하던 유휴토지는 <중화인민공화국 도시부동사 관리법>의 관련 규정에 따라 처리한다.1. 국가는 업체와 조직이 총체적토지이용계획에 따라 생태환경 보호•개선, 수토유실 및 토지 황무지화 방지를 전제로 미이용토지를 개발하는 것을 권장한다. 농용지로 개발하기에 적합한 경우 우선적으로 농용지로 개발하여야 한다.

국가는 법에 의거하여 개발자의 합법적 권익을 보호한다.1. 미이용토지를 개간함에 있어 반드시 과학적인 논증 및 평가 절차를 거쳐야 하며 총체적토지이용계획에 의해 확정된 개간가능구역 내에서 법에 의거하여 비준을 받은 후 진행하여야 한다. 숲•초지를 훼손하여 경작지를 개발하는 것을 금지하며 호수를 매립하여 경작지를 조성하거나 하천•갯벌을 침점하는 것을 금지한다.

생태환경을 파괴하여 개간한 토지는 총체적토지이용계획에 근거하여 계획적•단계적으로 숲•초지•호수로 복원한다.1. 사용권이 확정되지 아니한 국유의 황산(荒山), 황무지, 황무한 갯벌을 개발하여 재배업•임업•목축업•어업 생산에 종사하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부의 비준을 득한 후 개발업체 또는 개인이 장기간 사용하게 할 수 있다.
2. 국가는 토지 정비를 권장한다. 현(縣)•향(진)[鄕(鎭)] 인민정부는 농촌집체경제조직을 조직하여 총체적토지이용계획에 따라 농경지•수자원•도로•임(林)•촌(村)에 대한 종합정비를 실시함으로써 경작지의 품질을 제고하고 유효 경작지 면적을 확대하며 농업생산 조건과 생태환경을 개선하여야 한다.

지방의 각급 인민정부는 조치를 취하여 중•저산 농경지를 개량하고 유휴토지와 폐기토지에 대한 정비를 실시하여야 한다.1. 굴착, 함몰, 무단점용 등으로 인해 토지가 파괴된 경우 토지사용업체와 개인은 국가의 관련 규정에 따라 토지를 재개간하여야 한다. 재개간할 연건이 안되거나 재개간된 토지가 요구에 부합하지 아니하는 경우 토지재개간비를 납부하여 토지의 재간간에 사용하여야 한다. 재개간된 토지는 농업에 우선적으로 사용되어야 한다.

**제5장 건설용지**1. 건설을 위하여 토지를 점용함에 있어 농용지의 건설용지 전환이 필요한 경우 농용지의 건설용지 전환에 대한 심사비준 수속을 이행하여야 한다.

영구적기본농경지의 건설용지 전환은 국무원이 비준한다.총체적토지이용계획에 의해 확정된 도시 및 촌락•집진(集鎭)의 건설용지 규모 범위 내에서 해당 계획을 실시하기 위하여 영구적기본농경지 이외의 농용지를 건설용지로 전환하고자 하는 경우 연간토지이용계획에 따라 차수별로 국무원의 규정에 따라 총체적토지이용계획을 비준한 원(原) 기관 또는 그의 수권을 받은 기관이 비준한다. 이미 비준을 받은 농용지의 건설용지 전환 범위 내에서의 구체적인 건설 프로젝트의 토지 사용은 시(市)•현(縣) 인민정부가 비준한다.총체적토지이용계획에 의해 확정된 도시 및 촌락•집진(集鎭)의 건설용지 규모 범위를 벗어나 영구적기본농경지 이외의 농용지를 건설용지로 전환하고자 하는 경우 국무원 또는 국무원의 수권을 받은 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부가 비준한다.1. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공이익의 수요로 농민집체토지의 징수가 확실히 필요한 경우 법에 의거하여 징수를 실시할 수 있다.
2. 군사와 외교의 수요로 토지 사용이 필요한 경우
3. 정부가 조직하고 실시하는 에너지•교통•수리•통신•우정(郵政) 등 기초시설 건설 사업으로 토지 사용이 필요한 경우
4. 정부가 조직하고 실시하는 교통, 교육, 문화, 위생, 체육, 생태환경 및 자원 보호, 재해 예방•감소, 문화재 보호, 지역사회 종합 서비스, 사회복지, 시정(市政) 공용, 우대•위로 대상자 안치(安置), 열사 보호 등 공공사업의 수요로 토지 사용이 필요한 경우
5. 정부가 조직하고 실시하는 빈곤구제 목적의 삶터 이전, 주거안정 보장 프로젝트 건설 사업으로 토지 사용이 필요한 경우
6. 총체적토지이용계획에 의해 확정된 도농 건설용지 범위 내에서 성(省)급 이상 인민정부의 비준을 거쳐 현(縣)급 이상 지방 인민정부가 조직하고 실시하는 종합개발(成片開發) 건설로 토지 사용이 필요한 경우
7. 법률 규정에 의해 공공이익의 수요로 농민집체소유의 토지 징수가 가능한 기타의 경우

전항에 규정한 건설 황동은 국민경제및사회발전계획, 총체적토지이용계획, 도농계획 및 특별 계획에 부합되어야 한다. 제(4)호, 제(5)호에 규정한 건설 활동은 연간 국민경제및사회발전계획에 포함되어 있어야 하며 제(5)호에 규정한 종합개발(成片開發)은 국무원 자연자원주관부서가 규정한 표준에 부합하여야 한다.1. 다음 각 호의 토지에 대한 징수는 국무원이 비준한다.
2. 영구적기본농경지
3. 영구적기본농경지 이외의 경작지로 35헥타르를 초과하는 경우
4. 기타 토지로 70헥타르를 초과하는 경우

전항에 규정한 것을 제외한 기타 토지에 대한 징수는 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부가 비준한다. 농용지를 징수하는 경우 이 방법 제44조의 규정에 따라 농용지 전환 심사비준 절차를 먼저 이행하여야 한다. 그중에서, 국무원의 비준을 받아 농용지를 건설용지로 전환하는 경우 토지징수 심사비준 수속을 동시에 처리하며 토지징수 심사비준 수속을 별도로 처리하지 한다. 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市) 인민정부가 토지징수 심사비준 권한 내에서 농용지의 건설용지 전환을 비준하는 경우 토지징수 심사비준 수속을 동시에 처리하며 토지징수 심사비준 수속을 별도로 처리하지 아니한다. 토지징수 심사비준 권한을 벗어난 경우 본조 제1항의 규정에 따라 토지징수 심사비준 수속을 별도로 이행하여야 한다. 1. 국가가 토지를 징수하는 경우 법에 정해진 절차에 따라 비준을 받은 후 현(縣)급 이상 지방 인민정부가 공고하고 조직 및 실시한다.

현(縣)급 이상 지방 인민정부는 토지징수를 신청하고자 하는 경우 징수 예정 토지에 대하여 현황 조사와 사회 안정성 리스크 평가를 실시하여야 한다. 아울러 징수범위, 토지현황, 징수목적, 보상기준, 안치(安置)방식 및 사회보장 등을 징수 예정 토지가 소재한 향(진)[鄕(鎭)]과 촌(村), 촌민소조 범위 내에서 최소 30일간 공고하고 토지를 징수당하는 농촌집체경제조직과 그 구성원, 촌민위원회 및 기타 이해관계자의 의견을 수렴하여야 한다. 토지를 징수당하는 농촌집체경제조직의 다수 구성원이 토지징수 보상 및 안치(安置) 방안이 법률•법규의 규정에 부합하지 아니한다고 주장하는 경우 현(縣)급 이상 지방 인민정부는 청문회를 조직하고 개최하여야 하며 법률•법규의 규정과 청문회 상황에 근거하여 방안을 수정하여야 한다.징수 예정 토지의 소유권자•사용권자는 공고에 정해진 기한 내에 부동산권리 증명서류를 소지하여 보상등기를 이행하여야 한다. 현(縣)급 이상 지방 인민정부는 유관부서를 조직하여 관련 비용을 추산하고 실행함으로써 전액 지급이 이뤄지도록 보장하여야 하며 징수 예정 토지의 소유권자•사용권자와 보상•안치(安置) 등에 관한 계약을 체결하여야 한다. 개별적으로 계약 체결이 이뤄지지 못한 경우 토지징수 신청 시 사실대로 설명하여야 한다.현(縣)급 이상 지방 인민정부는 관련 조기 업무가 완성된 후에야 토지징수를 신청할 수 있다.1. 토지를 징수함에 있어 공평하고 합리적인 보상이 이뤄짐으로써 토지를 징수당하는 농민의 생활수준 유지와 장기적인 생계보장을 보장하여야 한다.

토지를 징수함에 있어 법에 따라 토지보상비•안치(安置)보조비와 농촌 촌민의 택지, 기타 지상부착물•농작물 등에 대한 보상비용을 적시에 전액 지급하여야 하며 토지를 징수당하는 농민의 사회보장비용을 배정하여야 한다.농용지 징수의 토지보상비•안치(安置)보조비 기준은 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 지역별 종합토지가격의 제정 및 공포를 통하여 확정한다. 지역별 종합토지가격을 제정함에 있어 토지의 기존 용도, 토지 자원의 조건, 토지의 생산액, 토지의 위치, 토지 수급관계, 인구 및 경제•사회 발전수준 등 요소를 종합적으로 고려하여야 하며 최소한 3년에 한번씩 조정을 실시하거나 다시 공포하여야 한다.농용지 이외의 기타 토지의 징수, 지상부착물 및 농작물 등에 대한 보상 기준은 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 제정한다. 그중에서, 농촌 촌민의 택지는 선(先)보상•후(后)이전, 거주조건 개선의 원칙에 따라 농촌 촌민의 의사를 존중하여 택지 재배정 및 주택 축조, 안치(安置)주택 제공 또는 금전적 보상 등 방식으로 공평하고 합리적으로 보상하여야 한다. 아울러 징수로 인한 이전, 일시적 안치(安置) 등 비용을 보상함으로써 농촌 촌민의 거주 권리와 합법적인 주택재산 권익을 보장하여야 한다.현(縣)급 이상 지방 인민정부는 토지를 징수당한 농민을 상응하는 양로 등 사회보장체계에 포함시켜야 한다. 토지를 징수당한 농민의 사회보장비용은 주로 조건을 만족시키는 토지를 징수당한 농민의 양로보험 등 사회보험료 보조금으로 사용한다. 토지를 징수당한 농민의 사회보장비용의 조달, 관리와 사용에 관한 방법은 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 제정한다.1. 토지를 징수당한 농촌집체경제조직은 토지징수 보상비용의 수지 상황을 본 집체경제조직의 구성원에게 공개하고 감독을 받아야 한다.

토지를 징수당한 업체의 토지징수 보상비용 및 기타 관련 비용을 횡령하거나 유용하는 것을 금지한다.1. 지방의 각급 인민정부는 토지를 징수당한 농촌집체경제조직 및 농민이 개발 경영에 종사하고 기업을 설립하는 것을 지원하여야 한다.
2. 대형 수리•수력발전 건설 프로젝트로 인한 토지징수 보상비용 기준과 이민안치(移民安置) 방법은 국무원이 별도로 규정한다.
3. 건설 프로젝트 타당성 연구 논증 시 자연자원주관부서는 총체적토지이용계획, 연간토지이용계획 및 건설용지 기준에 근거하여 건설용지 관련 사항에 대한 심사를 실시하고 의견을 제시할 수 있다.
4. 비준을 득한 건설 프로젝가 국유건설용지의 사용을 필요로 하는 경우 건설업체는 법률•행정법규에 규정된 관련 문건을 소지하여 비준권한이 있는 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서에 건설용지를 신청하여야 하며 자연자원주관부서가 심사를 거친 후 본급 인민정부에 보고하여 비준을 받는다.
5. 건설업체는 국유토지를 사용함에 있어 출양(出讓) 등 유상사용의 방식으로 국유토지를 취득하여야 한다. 단, 다음 각 호의 건설용지는 현(縣)급 이상 인민정부의 비준을 거쳐 행정할당(劃拔)의 방식으로 취득할 수 있다.
6. 국가기관용 토지와 군사용 토지
7. 도시 기초시설용 토지와 공익사업용 토지
8. 국가에서 중점적으로 지원하는 에너지•교통•수리 등 기초시설용 토지
9. 법률•행정법규에 규정한 기타 건설용지
10. 출양(出讓) 등 유상사용의 방식으로 국유토지사용권을 취득한 건설업체는 국무원이 규정한 기준과 방법에 따라 토지사용권출양금(出讓金) 등 토지유상사용비와 기타 비용을 납부한 후에 토지를 사용할 수 있다.

이 법 시행일로부터 신규 증가 건설용지의 토지유상사용비 중 30%는 중앙재정에 상납하고 70%는 유관 지방 인민정부에게 남긴다. 구체적인 사용관리 방법은 국무원 재정부서가 유관부서와 회동하여 제정한 후 국무원에 보고하여 비준을 받는다.1. 국유토지를 사용하는 건설업체는 토지를 사용함에 있어 토지사용권출양(出讓)계약 등 유상사용계약의 약정 또는 토지사용권 행정할당(劃拔) 비준문건의 규정에 따라야 한다. 해당 토지의 건설용도 변경이 확실히 필요한 경우 유관 인민정부 자연자원주관부서의 동의를 득한 후 토지사용을 비준한 원(原) 인민정부에 보고하여 비준을 받아야 한다. 그중에서, 도시계획 구역 내에서 토지 용도를 변경하는 경우 비준을 신청하기 전에 우선 유관 도시계획행정주관부서의 동의를 받아야 한다.
2. 건설 프로젝트 시공 및 지질탐사의 수요로 국유토지 또는 농민집체소유토지를 임시로 사용하여야 하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부의 자연자원주관부서가 비준한다. 그중에서 도시계획 구역 내에서의 토지 임사 사용은 비준을 신청하기 전에 우선 유관 도시계획행정주관부서의 동의를 받아야 한다. 토지사용자는 토지의 권리귀속에 근거하여 유관 자연자원주관부서 또는 농촌집체경제조직, 촌민위원회와 토지임시사용계약을 체결하여야 하며 계약의 약정에 따라 토지임시사용보상비를 지급하여야 한다.

토지를 임시로 사용하는 자는 토지임시사용계약에 약정한 용도에 따라 토지를 사용하여야 하며 영구적 건축물을 축조하여서는 아니된다.토지 임시사용 기간은 일반적으로 2년을 초과하지 아니한다.1. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상황이 있을 경우 유관 인민정부의 자연자원주관부서는 토지 사용을 비준한 원(原) 인민정부의 비준을 받은 후 국유토지사용권을 회수할 수 있다.
2. 도시계획 실시를 목적으로 진행되는 구(舊)도심 개조 및 기타 공공이익의 수요로 인해 토지 사용이 확실히 필요한 경우
3. 토지사용권출양(出讓)계약 등 유상사용계약에 약정한 사용기간이 만료된 후 토지사용자가 계약갱신을 신청하지 아니하였거나 계약갱신에 대한 비준을 득하지 못한 경우
4. 업체 철수•이전 등 원인으로 행정할당(劃拔) 방식으로 제공받은 기존 국유토지의 사용을 중단하는 경우
5. 허가를 받아 도로, 철도, 공항, 광산 등을 폐기하는 경우

전항 제(1)호의 규정에 따라 국유토지사용권을 회수하는 경우 토지사용권자에 적당한 보상을 지급하여야 한다.1. 향진기업(鄕鎭企業), 향(진)[鄕(鎭)]•촌(村) 공공시설, 공익사업, 농촌 촌민 주택 등 향(진)[鄕(鎭)]•촌(村) 건설은 촌락•집진(集鎭)계획에 따라 합리적으로 구도를 짜고 종합적으로 개발하여야 하며 상호연계적으로 건설하여야 한다. 건설용지는 향(진)[鄕(鎭)]의 총체적토지이용계획 및 연간토지이용계획에 부합하여야 하며 이 법 제44조, 제60조, 제61조, 제62조의 규정에 따라 심사비준 수속을 이행하여야 한다.
2. 농촌집체경제조직이 향(진)[鄕(鎭)]의 총체적토지이용계획에 의해 확정된 건설용지를 이용하여 기업을 설립하거나 토지사용권 출자, 연합경영 등 방식으로 기타 업체•개인과 공동으로 기업을 설립하는 경우 관련 비준문건을 소지하여 현(縣)급 이상 인민정부의 자연자원주관부서에 신청을 제출하여야 하며 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 규정한 비준권한에 따라 현(縣)급 이상 지방 인민정부가 비준한다. 그중에서 농용지를 점용하는 경우 이 법 제44조의 규정에 따라 심사비준 수속을 이행하여야 한다.

전항의 규정에 따라 설립되는 기업의 건설용지는 반드시 엄격히 통제하여야 한다. 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)는 향진기업(鄕鎭企業)의 업종•경영규모별로 각각 다른 토지사용 기준을 규정할 수 있다.1. 향(진)[鄕(鎭)]•촌(村)의 공공시설, 공익사업 건설로 토지 사용이 필요한 경우 향(진)[鄕(鎭)] 인민정부의 심사를 거쳐 현(縣)급 이상 지방 인민정부의 자연자원주관부서에 신청을 제출하여야 하며 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 규정한 비준권한에 따라 현(縣)급 이상 지방 인민정부가 비준한다. 그중에서 농용지를 점용하는 경우 이 법 제44조의 규정에 따라 심사비준 수속을 이행하여야 한다.
2. 농촌 촌민은 한 가구당 한필지의 택지를 보유할 수 있으며 택지 면적이 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 규정한 기준을 초과하여서는 아니된다.

인당 평균 토지가 적어 한 가구당 한필지의 택지를 보장할 수 없을 경우 현(縣)급 이상 지방 인민정부는 농촌 촌민의 의사를 충분히 존중하는 전제하에서 조치를 취하여 성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 규정한 기준에 따라 농촌 촌민의 거주를 보장할 수 있다.농촌 촌민의 주택 건설은 향(진)[鄕(鎭)] 총체적토지이용계획, 촌락계획에 부합하여야 하고 영구적기본농경지를 점용하여서는 아니되며 가급적 기존 택지와 촌(村)내 유휴토지를 사용하여야 한다. 향(진)[鄕(鎭)] 총체적토지이용계획, 촌락계획은 택지용 토지를 통일적으로 계획하고 합리적으로 배치함으로써 농촌 촌민의 거주환경과 거주조건을 개선하여야 한다.농촌 촌민의 주택용지는 향(진)[鄕(鎭)] 인민정부가 심사비준한다. 그중에서 농용지를 점용하는 경우 이 법 제44조의 규정에 따라 심사비준 수속을 이행하여야 한다.농촌 촌민이 주택을 타인에게 매각•임대•증여한 후 또다시 택지를 신청하는 경우 비준하지 아니한다.국가는 삶터를 도시로 이전하여 도시 호적을 취득한 농촌 촌민이 자의에 의해 유상으로 택지를 반납하는 것을 권장하며 농촌집체경제조직 및 그 구성원이 유휴 택지와 유휴 주택을 활용하는 것을 권장한다.국무원 농업농촌주관부서가 전국 농촌택지 개혁 및 관리 관련 업무를 담당한다.1. 총체적토지이용계획, 도농계획에 의해 공업•상업 등 경영성 용도로 확정되었고 법에 의거하여 등기가 이뤄진 집체경영성건설용지의 토지소유권자는 출양(出讓)•임대 등 방식으로 업체 또는 개인이 해당 토지를 사용하게 할 수 있다. 그렇게 하는 경우 서면계약을 체결하여 토지의 경계, 면적, 공사기간, 사용기간, 토지용도, 계획조건 및 쌍방의 기타 권리•의무를 명확히 기재하여야 한다.

전항에 규정한 집체경영성건설용지의 출양(出讓)•임대 등은 본 집체경제조직 구성원으로 구성된 촌민회의에서 구성원 2/3 이상 또는 촌민대표 2/3 이상 찬성으로 가결되어야 한다.출양(出讓) 등 방식으로 취득한 집체경영성건설용지 사용권은 양도•교환•출자•증여 또는 저당이 가능하다. 단, 법률•행정법규에 별도의 규정이 있거나 토지소유권자•토지사용권자가 체결한 서면계약에 별도의 약정이 있을 경우에는 예외로 한다.집체경영성건설용지의 임대, 집체건설용지 사용권의 출양(出讓) 및 그 최고연수•양도•교환•출자•증여•저당 등은 동종류 용도의 국유건설용지를 참조하여 집행한다. 구체적인 방법은 국무원이 제정한다.1. 집체건설용지 사용자는 토지를 사용함에 있어 총체적토지이용계획, 도농계획에 의해 확정된 용도를 엄격히 따라야 한다.
2. 총체적토지이용계획이 제정되기 전에 이미 축조된 건축물•구축물로 총체적토지이용계획에 의해 확정된 용도에 부합하지 아니하는 경우 재건축•증축을 금지한다.
3. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상황이 있을 경우 농촌집체경제조직은 토지 사용을 비준한 원(原) 인민정부의 비준을 득한 후 토지사용권을 회수할 수 있다.
4. 향(진)[鄕(鎭)]의 공공시설 및 공익사업 건설로 토지 사용이 필요한 경우
5. 토지를 사용함에 있어 비준받은 용도에 따르지 아니하는 경우
6. 철수•이전 등 원인으로 토지 사용을 중단하는 경우

전항 제(1)호의 규정에 따라 농민집체소유의 토지를 회수하는 경우 토지사용권자에게 적당한 보상을 지급하여야 한다.법률•법규에 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고 집체경영성건설용지 사용권 회수는 쌍방이 체결한 서면계약에 따른다.**제6장 감독검사**1. 현(縣)급 이상 인민정부의 자원자원주관부서는 토지관리 법률•법규 위반행위에 대하여 감독검사를 실시한다.

농촌택지관리 법률•법규 위반행위에 대한 현(縣)급 이상 인민정부 농업농촌주관부서의 감독검사는 이 법에 규정한 자연자원주관부서 감독검사 관련 규정을 적용받는다.토지관리 감독검사요원은 토지관리 법률•법규를 숙지하여야 하며 직무에 충실하고 공정하게 공무를 집행하여야 한다.1. 현(縣)급 이상 인민정부의 자원자원주관부서는 감독검사 직책을 이행함에 있어 다음 각 호의 조치를 취할 권리가 있다.
2. 검사 대상 업체 또는 개인에게 토지권리 관련 서류와 자료의 제공을 요구할 수 있으며 해당 서류와 자료를 열람하거나 복사할 수 있다.
3. 검사 대상 업체 또는 개인에게 토지권리에 대한 설명을 요구할 수 있다.
4. 검사 대상 업체 또는 개인이 불법 점용 중인 토지 현장에 진입하여 측량•조사를 실시할 수 있다.
5. 토지를 불법 점용 중인 업체 또는 개인에게 토지관리 법률•법규 위반행위의 중단을 명할 수 있다.
6. 토지관리 감독검사요원은 직책 이행을 위하여 현장에 진입하여 측량•조사를 실시하거나 유관 업체 또는 개인에게 서류•자료의 제공 또는 설명을 요구함에 있어 토지관리 감독검사요원 신분증명을 제시하여야 한다.
7. 유관 업체와 개인은 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 실시하는 토지법 위반행위에 대한 감독검사를 지원•협조하고 업무상 편의를 제공하여야 하며 토지관리 감독검사요원의 법에 의한 공무 집행을 거부하거나 방해하여서는 아니된다.
8. 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서는 감독검사 업무 중에 국가공무원의 위법행위를 발견한 경우 법에 의거하여 처분을 내리고 법에 의거하여 처리하여야 한다. 처리 권한이 없을 경우 법에 의거하여 감찰기관 또는 유관기관으로 이송하여 처리하여야 한다.
9. 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서는 감독검사 업무 중에 범죄에 해당하는 토지법 위반행위를 발견한 경우 법에 따라 형사책임 추궁이 이뤄지도록 사건을 유관기관으로 이송하여야 한다. 해당 토지법 위반행위가 범죄에 해당하지 아니하는 경우 법에 의거하여 행정처벌을 내려야 한다.
10. 이 법의 규정에 따를 때 행정처벌을 내리는 것이 마땅하나 유관 자연자원주관부서가 행정처벌을 내리지 아니하는 경우 상급 인민정부의 자연자원주관부서가 유관 자연자원주관부서에 행정처벌 결정을 내리도록 명하거나 직접 행정처벌을 내릴 수 있으며 이와 더불어 유관 자연자원주관부서의 책임자에게 처분을 내릴 수도 있다.

**제7장 법률책임**1. 매매 또는 기타 방식으로 토지를 불법 양도하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 불법소득을 압수한다. 총체적토지이용계획에 반하여 농용지를 건설용지로 무단 변경하는 경우 기한을 정해 불법으로 양도가 이뤄진 토지 위의 신축 건축물과 기타 시설을 철거하고 토지를 원상복구할 것을 명한다. 총체적토지이용계획에 부합하는 경우 불법으로 양도가 이뤄진 토지 위의 신축 건축물과 기타 시설을 압수하며 과징금을 병과할 수도 있다. 직접적 주관자와 기타 직접적 책임이 있는 자에게는 법에 의거하여 처분을 내린다. 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다.
2. 이 법의 규정에 반하여 경작지를 점용하여 가마•묘지를 축조하거나 사사로이 경작지 위에 건물을 축조하거나 모래•돌•광물•토양을 채취함으로써 재배 조건을 파괴하거나 토지개발로 토지의 황막화•염전화를 초래하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부의 자연자원주관부서, 농업농촌주관부서 등이 직책에 따라 기한부 시정 또는 복원을 명하며 과징금을 병과할 수도 있다. 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다.
3. 이 법의 규정에 반하여 토지 재개간 의무의 이행을 거부하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 기한부 시정을 명한다. 해당 기한이 경과될 때까지 시정하지 아니하는 경우 재개간비를 납부하도록 명하고 해당 토지재간비는 토지 재개간에 전문적으로 사용한다. 이와 더불어 과징금을 병과할 수도 있다.
4. 비준을 거치지 아니하거나 사기적 수단으로 비준을 편취하여 토지를 불법 점용하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 불법점용토지의 반납을 명한다. 총체적토지이용계획에 반하여 농용지를 건설용지로 무단 변경하는 경우 기한을 정해 불법점용토지 위의 신축 건축물과 기타 시설을 철거하고 토지를 원상복구할 것을 명한다. 총체적토지이용계획에 부합하는 경우 불법점용토지 위의 신축 건축물과 기타 시설을 압수하며 과징금을 병과할 수도 있다. 토지를 불법 점용한 업체의 직접적 주관자와 기타 직접적 책임이 있는 자에게는 법에 의거하여 처분을 내린다. 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다.

비준받은 수량을 초과하여 토지를 점용하는 경우 초과분 토지는 불법점용토지로 간주하여 처리한다.1. 농촌 촌민이 비준을 거치지 아니하거나 사기적 수단으로 비준을 편취함으로써 토지를 불법 점용하여 주택을 축조하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 농업농촌주관부서가 불법점용토지의 반납을 명하고 기한을 정해 불법점용토지 위에 축조된 주택을 철거하도록 명한다.

성(省)•자치구(自治區)•직할시(直轄市)가 규정한 기준을 초과하여 점용한 토지는 불법점용토지로 간주하여 처리한다.1. 토지 징수•사용에 대한 비준권한이 없는 업체 또는 개인이 불법으로 토지 점용을 비준하거나, 그 비준권한을 초월하여 토지 점용을 비준하거나, 총체적토지이용계획에 의해 확정된 용도에 반하여 토지 사용을 비준하거나, 법률에 정해진 절차에 반하여 토지 점용•징수를 비준하는 경우 그 비준문건은 무효이다. 불법으로 토지 징수•사용을 비준한 직접적 주관자와 기타 직접적 채임이 있는 자에게는 법에 의거하여 처분을 내리며 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁한다. 불법으로 비준•사용된 토지는 회수한다. 관련 당사자가 반납을 거부하는 경우 불법점용토지로 간주하여 처리한다.

불법으로 토지 징수•사용을 비준함으로써 당사자에게 손실을 초래한 경우 법에 의거하여 배상책임을 부담하여야 한다. 1. 토지를 징수당한 업체의 토지징수 보상비용 및 기타 관련 비용을 횡령하거나 유용함으로써 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁하고 범죄에 해당하지 아니하는 경우 법에 의거하여 처분을 내린다.
2. 법에 의거하여 국유토지권을 회수함에 있어 당사자가 토지 반납을 거부하거나, 토지 임시사용 기간이 만료된 후 반납을 거부하거나, 비준받은 용도에 반하여 국유토지를 사용하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 토지 반납을 명하고 과징금을 병과한다.
3. 출양(出讓), 사용권 양도 또는 임대 등 방식으로 사사로이 농민집체소유토지를 비농업건설에 사용하거나 이 법의 규정에 반하여 출양(出讓), 임대 등 방식으로 집체경영성토지를 업체 또는 개인이 사용하게 하는 경우 현(縣)급 이상 인민정부 자연자원주관부서가 기한부 시정을 명하고 불법소득을 압수하며 과징금을 병과한다.
4. 이 법의 규정에 따라 정해진 기한 내에 불법점용토지 위의 신축 건축물과 기타 시설을 철거할 것을 명받은 경우 건설업체와 개인은 반드시 시공을 즉시 중단하고 스스로 철거하여야 한다. 시공을 계속하는 경우 처벌결정을 내린 기관은 이를 제지할 권리가 있다. 기한부 철거 명령 행정처벌결정에 불복하는 건설업체 또는 개인은 기한부 철거 명령 결정이 내려진 날로부터 15일 내에 인민법원에 소송을 제기할 수 있다. 해당 기한이 만료될 때까지 소송을 제기하지도 아니하고 스스로 철거하지도 아니하는 경우 처벌결정을 내린 기관이 법에 의거하여 인민법원에 강제집행을 신청하며 비용은 위법자가 부담한다.
5. 자연자원주관부서, 농업농촌주관부서의 공무원이 직무를 유기하거나 직권을 남용하거나 사리를 도모함으로써 범죄에 해당하는 경우 법에 의거하여 형사책임을 추궁하고 범죄에 해당하지 아니하는 경우 법에 의거하여 처분을 내린다.

**제8장 총칙**1. 외국인투자기업의 토지 사용은 이 법을 적용받는다. 법률에 별도의 규정이 있을 경우 그 규정에 따른다.
2. 이 법 제18조의 규정에 근거하여 국토공간계획을 수립하기 전에 법에 의거하여 이미 비준을 받은 총체적토지이용계획 및 도농계획은 계속 집행한다.
3. 이 법은 1999년 1월 1일부터 시행한다.
 |  | **中华人民共和国主席令****第三十二号**    《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行。中华人民共和国主席 习近平2019年8月26日**中华人民共和国土地管理法**（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）**目　录****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　建设用地****第六章　监督检查****第七章　法律责任****第八章　附　则****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，根据宪法，制定本法。**第二条**　中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。**第三条**　十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。**第四条**　国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、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。前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。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。**第五条**　国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。**第六条**国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。**第七条**　任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。**第八条**　在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。**第二章　土地的所有权和使用权****第九条**　城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。**第十条**　国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。**第十一条**　农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。**第十二条**　土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。**第十三条**农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。**第十四条**　土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，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****第十五条**　各级人民政府应当依据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、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。**第十六条**　下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。地方各级人民政府编制的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。省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。**第十七条**　土地利用总体规划按照下列原则编制：（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；（三）提高土地节约集约利用水平；（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。**第十八条**　国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。**第十九条**　县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。**第二十条**土地利用总体规划实行分级审批。省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。**第二十一条**　城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。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。**第二十二条**　江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。**第二十三条**　各级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。土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。**第二十四条**　省、自治区、直辖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。**第二十五条**　经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。**第二十六条**　国家建立土地调查制度。县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。**第二十七条**　县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。**第二十八条**　国家建立土地统计制度。县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。**第二十九条**　国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。**第四章　耕地保护****第三十条**　国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，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；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。**第三十一条**　县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。**第三十二条**　省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。个别省、直辖市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的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。**第三十三条**　国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；（三）蔬菜生产基地；（四）农业科研、教学试验田；（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。**第三十四条**　永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。**第三十五条**　永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。**第三十六条**　各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。**第三十七条**　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；可以利用劣地的，不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。**第三十八条**　禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。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，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。**第三十九条**　国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。国家依法保护开发者的合法权益。**第四十条**　开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。**第四十一条**　开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。**第四十二条**　国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。**第四十三条**　因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。**第五章　建设用地****第四十四条**　建设占用土地，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。永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。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，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。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，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。**第四十五条**　为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：（一）军事和外交需要用地的；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。**第四十六条**　征收下列土地的，由国务院批准：（一）永久基本农田；（二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；（三）其他土地超过七十公顷的。征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。**第四十七条**国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。**第四十八条**　征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。**第四十九条**　被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。**第五十条**　地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。**第五十一条**　大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。**第五十二条**　建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。**第五十三条**　经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。**第五十四条**　建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：（一）国家机关用地和军事用地；（二）城市基础设施用地和公益事业用地；（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；（四）法律、行政法规规定的其他用地。**第五十五条**　以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。**第五十六条**　建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。**第五十七条**　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的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限一般不超过二年。**第五十八条**　有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；（二）土地出让等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申请续期未获批准的；（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。**第五十九条**　乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。**第六十条**　农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。**第六十一条**　乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。**第六十二条**　农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。**第六十三条**　土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。**第六十四条**集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。**第六十五条**　在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。**第六十六条**　有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；（二）不按照批准的用途使用土地的；（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。**第六章　监督检查****第六十七条**　县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。**第六十八条**　县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。**第六十九条**　土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。**第七十条**　有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。**第七十一条**　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。**第七十二条**　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。**第七十三条**　依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。**第七章　法律责任****第七十四条**　买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**第七十五条**　违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**第七十六条**　违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。**第七十七条**　未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。**第七十八条**　农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。**第七十九条**　无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。　非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。**第八十条**　侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。**第八十一条**　依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。**第八十二条**　擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。**第八十三条**　依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。**第八十四条**　自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。**第八章　附　则****第八十五条**　外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。**第八十六条**　在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。**第八十七条**　本法自1999年1月1日起施行。 |