

省政府关于贯彻实施《土地管理法》 有关问题的通知

苏政发〔1999〕8号

1999年1月14日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

经第九届全国人大常委会第四次会议修订通过的《中华人民共和国土地管理法》，于1999年1月1日起正式施行，全省各级政府和各有关部门要全面贯彻落实《土地管理法》的各项规定，做好贯彻实施工作。因我省要修订《江苏省实施〈土地管理法〉办法》，在我省实施办法出台前，为做好衔接工作，现就贯彻实施《土地管理法》急需明确的问题作如下通知：

一、关于土地利用总体规划的审批

新修订的《土地管理法》建立以土地用途管制为核心的土地管理制度，实施土地用途管制的依据是土地利用总体规划。各级人民政府要充分认识土地利用总体规划在国民经济和社会发展中的重要地位与作用，加强领导，集中力量，确保在规定时间内完成土地利用总体规划的修编工作。修编的土地利用总体规划未经批准，停止办理农用地转用和建设用地审批。

市、县级土地利用总体规划由同级人民政府组织编写,逐级上报省人民政府批准。其中按规定需报国务院批准的,经省人民政府审核同意后,报国务院审批。

乡镇土地利用总体规划由乡镇人民政府编制,逐级上报省人民政府批准。

二、关于土地利用年度计划

各级人民政府要加强土地利用计划管理,实行建设用地总量控制。1999年全省土地利用年度计划,暂由省国土局根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划,会同有关部门提出方案,经省计经委综合平衡,报省政府批准后下达执行。

三、关于农用地转用、土地征用的审批

建设占用土地,必须符合土地利用总体规划,涉及农用地转为建设用地的,须依据土地利用总体规划、土地利用年度计划和用地资金落实情况,分批次办理审批手续。涉及征用集体土地的,依法办理土地征用审批手续。农用地转用、土地征用,都须逐级报省人民政府审核、审批。其中按规定须经国务院批准的,由省政府审核后报国务院审批。在申报审核后,须足额缴纳耕地占用税、耕地开垦费、农业重点开发建设资金及有关土地税费。

根据《土地管理法》规定,自1999年1月1日起,征用耕地执行新的补偿标准,征用其他土地的,补偿标准暂按原规定标准同比例上升。

四、关于建设项目申报使用国有土地的审批

在已批准的农用地转用、土地征用范围内,具体建设项目用地的供给(出让、划拨、租赁等),暂按我省现行建设用地征用非耕地的权限审批。按项目办理农用地转用、土地征用的,同时办理具体建设项目用地审批。建设项目使用新《土地管理法》实施之前国有存量建设用地的,也按照上述规定审批。

五、乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设使用集体土地的用地审批

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乡镇企业、乡镇村公共设施和公益事业的,暂按我省现行建设项目征用非耕地的规定办理审批手续。涉及占用农用地的,须先行办理农用地转用审批手续。

六、关于农村村民宅基地

农村村民一户只能拥有一处宅基地,宅基地面积暂按省现行规定的标准执行。超过标准的宅基地要依法收归集体所有,暂不退地的,按苏发〔1997〕8号文件的规定处理。农村村民新建住房,新房建成后,不按用地审批时的约定拆除原有住房的,其原有住房所占的土地以非法占用土地论处。

七、关于耕地开垦费、土地复垦费、土地闲置费的缴纳与使用

非农业建设占用耕地的,在办理农用地转用审批时,应按规定缴纳耕地占用税、农业重点开发建设资金。根据《土地管理法》规定,非农业建设占用耕地的,还要按照“占多少,垦多少”的原则,由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地。占用耕地单位在办理用地手续时,先交纳耕地开垦费。耕地开垦费的缴纳标准,暂定为每平方米5至9元,其中苏北地区(徐州、淮阴、宿迁、连云港、盐城市)每平方米5元,苏中地区(扬州、泰州、南通市)每平方米7元,苏南地区(苏州、无锡、常州、镇江、南京市)每平方米9元。占用基本农田的,缴纳耕地开垦费的标准应高于占用其他耕地的40%。占用耕地的单位开垦的耕地经验收合格后,将耕地开垦费如数退回。耕地开垦费由国土管理部门统一收缴管理,专项用于开垦新的耕地或土地整理。具体收缴管理办法由省国土管理局会同有关部门制定,报省政府批准后下达。征收耕地开垦费后,原规定征收的造地补偿费项目取消,不再征收。

所有涉及挖损、塌陷、压占土地的单位和个人都必须履行土地复垦义务。在办理建设用地手续前,建设单位或个人要与当地国土管理部门签订土地复垦合同,同时缴纳土地复垦费。复垦土地经验收合格后,退还土地复垦费。土地复垦费缴纳标准暂按省现行规定的土地复垦保证金标准执行,由国土管理部门在办理建设项目用地审批手续时收取。

已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,一年以上未动工建设的,由当地国土管理部门收取土地闲置费。土地闲置费收取标准暂按省现行规定的土地荒芜费标准执行。

新增建设用地有偿使用费,暂按我省现行规定执行,待国务院确定收缴标准后再另行规定。

八、关于土地违法案件查处

为保证新《土地管理法》的实施,各地应强化土地管理执法监督工作,加大土地违法案件查处力度。建立违法案件查处责任制,对逾期不办的,实行下查一级、处罚上收一级。土地违法案件由土地违法行为发生地的县(市)国土管理部门查处,必要时省国土管理局可以直接查处。

以上有关事项,在我省实施办法下达后,按新的规定执行。

为了保证土地管理政策规定的一致性,在我省实施办法下达前,各地一律不得先行制定有关实施新《土地管理法》的地方性法规或规章。

特此通知,请认真贯彻执行。