

# 德宏州人民政府办公室关于严厉打击非法买卖土地行为加强土地市场秩序管理的通知

德宏州人民政府办公室公告第 13 号

为有效遏制和依法查处违法违规用地行为，进一步加强城乡土地管理，进一步规范全州土地市场秩序，严厉打击非法交易土地行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《国务院办公厅关于严格执行农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）、《云南省土地管理条例》等有关法律法规和政策规定，结合德宏州实际，现就有关土地市场问题通知如下：

## 一、严格土地管理市场秩序，严厉打击非法买卖土地行为

（一）严禁非法交易国有土地使用权。任何单位、组织、个人不得侵占、非法倒卖土地或非法交易国有土地。严禁以企业改制名义或者借破产、兼并等，将未依法公开处置的土地私下转让。对于已实施非法买卖土地行为并达到立案条件的，必须迅速立案

调查处理，严格按照法律规定实施给予没收违法所得、拆除或没收在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施等形式的行政处罚。

(二) 严禁国有建设用地使用权违规转让。强化土地市场管理，严格执行建设用地政策，在土地利用总体规划确定的建设用地范围内，州、县（市）人民政府严格控制土地一级市场，对建设用地严格实行统一规划、统一储备、统一开发、统一出让的管理制度。严控县（市）城市规划区内实施小宗地出让，确需出让的，报州国土资源局会同州住建局依据城市规划审批后方能出让。严禁任何单位、企业和个人违规转让国有建设用地使用权。

(三) 严禁在各类建设项目协议中约定须公开出让的国有建设用地使用权价格。经营性项目用地必须严格按照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等国家、省、州的相关规定和程序进行供地。县（市）人民政府在签订建设项目协议中，不得违反土地管理法律法规及政策规定，不得约定须公开出让的国有建设用地使用权价格，国有建设用地使用权的出让必须严格按照土地出让审批权限进行审批并按规定组织出让，杜绝违法违规低价出让土地。

(四) 严禁国家公职人员以本人及其亲属或假借他人名义参与非法买卖土地违法行为。凡有违反规定参与非法买卖土地违法

行为的，由纪检监察机关、组织人事部门按相关规定追究当事人的党纪、政纪责任，并从严处理。构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

## 二、加强农村集体土地管理，严禁非法买卖集体土地

(五) 严禁农村集体经济组织和个人非法出让、转让集体土地用于非农业建设。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，包括宅基地、承包地、自留地、自留山属农民集体所有。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，任何建设需要将农用地和未利用地转为建设用地的，都必须经过依法批准。禁止以兴办“乡镇企业”、“乡（镇）村公共设施和公益事业建设”为名及通过“以租代征”、“林权流转”、“农村土地承包经营权流转”方式，非法占用、使用农村集体所有土地进行非农业建设。对于已实施非法买卖集体土地行为的，由国土资源部门依法没收其违法所得，并限期拆除非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施。

(六) 严禁村委会或集体经济组织未经批准擅自将农用地批准给村民作为宅基地。农村居民住宅用地应当符合村庄和集镇规划，应当与旧村改造搬迁、土地整治相结合，充分利用原有宅基地、村内空闲地和村周边的丘陵坡地，严格控制占用耕地，不得占用基本农田建造住宅，鼓励自然村向中心村、中心镇集聚。农

村宅基地只能分配给本村村民，农村居民符合条件申请宅基地建住宅的，需按国土资源管理法律法规经依法批准后方可建设，且用地面积不得超过规定标准；严格执行“一户一宅”的宅基地管理规定；农村居民出卖、出租住房后或者将住房改作他用的，再申请宅基地的，一律不予批准；非法买卖农村宅基地的，国土资源部门不得办理相关用地手续；城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅。

（七）禁止使用集体建设用地用于商品住宅开发。农村集体建设用地是乡（镇）村集体经济组织和农村依法所取得的集体建设用地。预留安置用地是预留给被征地集体经济组织用于安置被征地农民生产生活、发展农村集体经济的建设用地。农村预留安置发展用地用途应根据规划用途确定，主要用于符合条件的农村居住小区用地和集体经济组织发展二、三产业的用地。预留安置用地不得擅自用于商品住宅开发。商品房开发禁止使用集体所有土地。集体经济组织无能力投资开发、长期无项目投资建设的预留安置用地、因偿还债务需处置预留安置用地，在符合城市规划并经集体经济组织按规定程序和要求研究同意基础上，将预留安置用地用于商品房开发的，由本集体经济组织提出申请，依法依规办理相关审批手续，并按拍卖出让土地的规定，在国土资源有形市场公开交易，原属集体所有建设用地的，须先依法依规办理

征收为国有土地使用权手续。

### 三、明确职责，严格土地执法监管

各县（市）、乡镇人民政府是辖区土地管理的责任主体，要强化领导和组织协调。国土资源部门在当地政府的领导下，进一步加强与各相关部门协调配合，严格按照《德宏州国土资源管理共同责任制规定》，履职尽责，切实加强国土资源监督管理。

（八）县（市）、乡镇人民政府负责统筹辖区内国土资源保护工作，加强对辖区土地的监督管理，制定相关政策，建立长效机制。及时制止和严厉查处土地违法行为，遏制违法用地，查处违法建设。加强土地执法监察队伍建设，确保土地执法工作所必需的人员、经费和装备。加强信息化建设投入和依法用地的社会宣传。加大巡查力度，辖区内发现违法用地行为的，乡镇人民政府要做到早发现、早制止、早报告，县（市）人民政府、国土资源部门要及时依法查处。县（市）及乡镇人民政府对在本辖区内发现违法用地行为，既不制止、又不上报的，视情节轻重依法对县（市）、乡镇人民政府负责人和相关部门负责人进行处理。

（九）各级国土资源部门全面负责土地管理工作，要严格依法行政，落实监管措施，严肃查处违法用地案件，对土地利用情况的真实性、合法性负责。县（市）国土资源部门要认真履行职责，加大巡查执法力度，及时纠正和严肃查处各类违法违规用地

行为。在地方政府的领导下，及时协调由各相关部门参加的查处土地违法行为联合执法行动，县级以上国土资源部门发现非法占用土地行为的，应在向违法行为人发出《责令停止土地违法行为通知书》的同时，将有关情况及时报（函）告同级政府和各有关部门。由于国土资源部门工作人员不履行职责，对违反土地管理规定的行为制止不力、失职渎职的，视情节轻重，依法对主要负责人、责任人和相关人员进行处理，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（十）各县（市）政府要进一步明确国土、发改、住建、规划、电力、银行、市政公用等部门落实工作协同配合责任，共同遏制违法用地行为。对未经国土资源部门办理有关用地预审手续的建设项目，发改部门不得审批、核准项目；对未取得合法用地手续的项目，规划部门不得办理建设规划许可手续，建设部门不得发放施工许可证，电力和市政公用企业不得通电、通水、通气，银行不得发放贷款，房产部门不得给予房产登记。建设项目没有国土资源部门的检查核验意见，或检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

（十一）各级纪检监察部门要加强对贯彻实施土地管理共同责任制工作情况的督促和检查，对违反法律法规规定和本通知要求，违法颁发有关许可证照、违规办理核准事项和不履行有关协

助义务的，要依法依规追究相关责任人的责任；对土地违法案件中发现的违反党纪政纪的违法行为，必须及时查处，严肃追究责任人的责任。

（十二）公安机关对国土资源部门移送的涉嫌土地犯罪案件应限期立案查处。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十三）检察院对土地违法案件中涉嫌犯罪的国家机关工作人员应依法立案查处。

（十四）法院对国土资源部门申请强制执行的行政处罚案件应及时受理执行。

（十五）鼓励群众及时举报私自交易及非法买卖土地等违法行为，举报电话：12336、96128。

各县（市）、乡镇人民政府要充分认识当前严格土地管理、加强土地执法监管的重要性，各级各相关部门要密切协作“联动监管”的土地执法监管机制，加强监管执法，切实做到对土地违法行为“防范在先、发现及时、制止有效、查处到位”，确保土地管理的各项制度落到实处，为实现德宏经济社会科学发展、跨越发展、和谐发展服务。