



德宏傣族景颇族自治州人民政府公告

第 60 号

现公布《德宏州加强和规范土地利用管理规定》，自 2014 年 12 月 23 日起施行。

德宏州人民政府

2014 年 12 月 23 日

德宏州加强和规范土地利用管理规定

第一条 为进一步加强土地利用监管，促进我州依法依规用地管地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等法律法规，现结合德宏实际，制定本规定。

第二条 本规定在全州辖区范围内适用。

第三条 严格执行土地利用总体规划。充分发挥规划的统筹管控作用，维护规划的权威性和严肃性，各类建设项目用地必须符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，符合国家产业政策和供地政策，尽量不占或少占耕地。除国家和省级重大能源、交通、水利等基础设施项目和军事设施建设、重大民生工程不可避免外，一律不得占用基本农田。严格土地利用总体规划修改，凡涉及改变土地利用方向、规模、重大布局等原则性修改，必须报原规划批准机关批准。

第四条 严格建设项目用地预审。强化建设项目用地规划审查，严格项目选址把关，凡不符合土地利用总体规划、耕地占补

平衡要求、征地补偿安置政策、用地标准、产业和供地政策的项目，不得通过建设项目用地预审。

第五条 严格落实耕地占补平衡。严格落实耕地占补平衡制度。农用地转用涉及占用耕地要按照“占多少，补多少”的原则，严格执行“占一补一，先补后占”规定，实行占水田补水田，落实耕地占补平衡方案，履行开垦耕地义务或缴纳耕地开垦费，占用坝区耕地（园地）的，用地报批前全额缴纳坝区耕地质量补偿费。

第六条 认真履行土地征收程序。征收土地严格按照规定履行征地报批前告知、确认和听证程序，被征地村民小组和农民对征地方案中的征地位置、土地权属、地类和面积以及补偿标准、安置途径等无异议的可以不听证；存在异议或者被征地村民小组和农民提出听证申请的，按照《国土资源听证规定》要求，由县市国土资源主管部门组织听证会，被征地村组和农民提出的合理要求，县市人民政府应采取措施予以妥善解决，方可办理集体土地征收手续。

第七条 严格征缴被征地农民基本养老保险金。征收土地严格按照《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》（云政发〔2008〕226号）和《德宏州被征

地农民基本养老保险实施细则（试行）》（37号公告）执行，全额缴纳被征地农民基本养老保险金后，方可上报审批土地征收报件。用地批准后，由县市人民政府按有关规定要求将符合条件的被征地农民纳入基本养老保险范围，做到被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

第八条 严格执行征地公告制度。县市人民政府在收到征收土地方案批复文件后，严格按照《征收土地公告办法》规定进行征收土地公告和土地补偿、安置方案公告，并予以落实到位，确保被征地农民合法权益得到保障，征地工作未完成的一律不得办理供地审批手续。

涉及征用林地的，单独选址建设项目用地在用地批准前应提供有批准权机关出具的《使用林地审核同意书》；城镇批次用地在具体建设项目用地供地前提供《使用林地审核同意书》。

第九条 严格划拨用地管理。符合《划拨用地目录》和对国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施和重大民生项目，由建设单位提出申请，经有批准权的人民政府批准，可以划拨方式提供土地使用权，其他用地项目的一律实行有偿出让方式提供土地使用权。

第十条 严格执行土地招标采购挂牌出让政策。经批准的国

有土地使用权出让计划，由国土部门在电台、电视台、报刊、政府网等媒体向社会公布，并依照法律法规政策规定和程序组织实施国有建设使用权出让，完善集体决策程序，促进价格决策透明。对工业、商业、旅游、娱乐和商用住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，必须以招标拍卖挂牌方式出让。切实加强土地出让方案的审查和出让工作的监管，严格按照法定的程序和办理时限要求组织实施土地出让，确保土地出让依法依规、程序到位、手续规范。

第十一条 依法依规开展招商引资工作。县市人民政府在招商引资中，坚持以市场为导向的土地出让原则，不得对招商引资项目承诺土地优惠、定向出让等事项，属房地产、商服项目等经营性用地必须以招标拍卖挂牌出让方式供地，对优质地块、竞争激烈的地块应优先采用拍卖方式进行出让。

第十二条 严格执行地价评估制度。坚持每宗土地的出让都必须由有资质的土地评估机构独立评估后，才能进入地价集体决策程序，宗地地价评估报告未在备案系统在线备案的一律不得作为地价决策的依据。

县市人民政府要进一步加强地价管理，城镇基准地价 2—3 年必须进行更新并向社会发布。

第十三条 严格执行出让地价集体决策制度。县市人民政府必须根据土地估价结果、投资规模和产业政策综合确定标定地价。标定地价不得低于国家规定的最低价标准。确定招标标底、拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价以及投标、竞买保证金，必须实行集体决策。招标标底和拍卖挂牌的底价，在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前必须严格保密。

第十四条 严格执行土地出让信息公开制度。坚持招标采购挂牌出让公开公平公正原则，任何单位不得在土地出让中对竞买者设置特殊限制条件，不得定向出让。土地出让计划、出让公告、成交公示等土地市场信息，必须在中国土地市场网、云南省国土资源厅网站、当地主要媒体及公共资源交易中心、土地有形市场公开发布，接受社会监督。土地出让公告期限内，公告内容发生调整的，应当按原公告发布渠道及时重新发布土地出让公告。规范制作土地出让文件，土地出让须知必须与土地出让公告的原则相统一，不得在公告规定的竞买者资格、保证金要求等关键内容之外，设定限制条件以排斥用地竞争者。

第十五条 严格土地建设规划条件管理。严格落实《中华人民共和国城乡规划法》，本着节约集约利用土地和净地出让的原则，在城市、建制镇规划区内的国有土地使用权出让前，依据城

乡建设规划，提出出让地块的位置、用途、容积率、绿地率、建筑密度、投资强度、净用地范围、地下空间等作为国有土地使用权出让合同的组成条件。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。土地出让后，任何单位和个人不得擅自改变规划条件。

第十六条 规范签订土地出让合同。《国有土地使用权出让合同》签订必须在土地市场动态监测与监管系统在线备案。项目用地的规划用地条件、开竣工时间、投资额、违约责任及违约金等内容均要在土地出让合同中明确约定，规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。土地出让后，国土、住建、规划等部门要加强跟踪监管，对擅自改变土地用途、规划条件等违反土地出让合同行为的坚决依法查处。

第十七条 严格实行土地出让金“收支两条线”管理。土地出让收入必须应收尽收，严格执行《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等文件，土地出让金全额纳入地方基金预算管理，收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，实

行彻底的“收支两条线”。

第十八条 全面规范土地出让收入征管。严格按照国有土地使用权出让合同约定的出让金足额征收，严禁以招商引资、旧城改造、国有企业改制等各种名义减免土地出让收入，严禁实行“零地价”，甚至“负地价”或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入；不得以预付款、保证金、垫付工程款等形式违规转移挪用土地出让金，严格按照土地出让收入使用范围的规定合理开支出让金。

经批准更改出让国有土地使用权、土地用途、容积率等土地使用条件的应当补缴土地价款，其他国有土地使用权出让或变更有关的收入等也属土地出让收入，不得进行减免，要依法予以征收。

第十九条 加大批后监管力度。县市人民政府、国土、住建、发改、工信等单位，要组成批后监管巡查组定期对已批项目建设情况进行跟踪巡查，对未按合同约定开工建设的项目，要催其开工建设；不履行合同的，不再对其提供项目用地。依法查处批而未征、征而未供、供而未用、用而未尽等闲置浪费低效利用土地行为。

第二十条 依法处置闲置土地。对认定的闲置土地，超过约

定期限未动工开发满 1 年的，由县市国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的 20% 征缴土地闲置费；超过约定期限未动工开发满 2 年的，报经有批准权的人民政府批准后予以公告，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。

第二十一条 规范土地登记行为。土地登记实行属地登记原则，依法依规按程序按批准用途进行登记发证，严格执行《土地登记办法》“五不登记”。国有建设用地使用权出租、转让、抵押必须在土地市场动态监测与监管系统在线备案。

第二十二条 加强土地产权管理。以出让方式取得国有建设用地使用权的，宗地一经确定，不得随意调整，也不得办理分割登记；宗地确需分割、合并或调整边界的，应经国土资源主管部门会同有关部门同意。未达到转让条件的，不得办理国有土地使用权变更登记发证；投资方在获得土地使用权后，方确定联合开发建设的，不得办理国有土地使用权变更登记发证。

第二十三条 节约集约利用土地。严格执行《节约集约利用土地规定》，在有偿供应各类建设用地时，应当在建设用地使用权出让、出租合同中明确节约集约用地的规定。工业用地应当将

工业项目投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标纳入土地使用条件。住宅用地应当将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入建设用地使用权出让合同。

第二十四条 积极盘活存量土地，提高土地利用效率。建立城镇低效用地再开发、废弃地再利用的激励机制，对布局散乱、利用粗放、用途不合理、闲置浪费等低效用地进行再开发，对因采矿损毁、交通改线、居民点搬迁、产业调整形成的废弃地实行复垦再利用，促进土地优化利用。在符合规划、不改变用途的前提下，鼓励土地使用者通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第二十五条 依法严肃查处违法用地。对未批先用、边报边用、违法批地行为，坚决依法依规严肃查处。要坚持既查事、又查人的原则，对违反党纪政纪的，纪检监察机关应及时依法依规予以处分；对涉嫌犯罪的，司法机关应依法及时处理。构成犯罪的，根据《中华人民共和国刑法》第 410 条规定，国家机关工作人员徇私舞弊，违反土地管理法规，滥用职权，非法批准征用、占用土地，或者非法低价出让国有土地使用权，情节严重的，处

3 年以下有期徒刑或者拘役；致使国家或者集体利益遭受特别重大损失的，处 3 年以上 7 年以下有期徒刑。

第二十六条 严厉打击非法买卖转让土地行为。任何单位、组织、个人不得买卖或者以其他形式非法转让土地，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进行私下转让。对于已实施买卖或者以其他形式非法转让土地行为的，由国土资源部门迅速立案调查处理，严格按照《中华人民共和国土地管理法》第七十三条“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；”的规定处罚。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 严禁任何单位和个人非法买卖集体土地用于非农业建设。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”为名依法占用、使用农村集体土地进行非农建设。根据《中华人民共和国土地管理法》第七十六条的规定，对在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，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。

第二十八条 认真落实违法行为报告制度。根据《国土资源执法监察报告备案制度》规定，县市国土资源主管部门对立案的违法案件，在调查核实后，属重大违法案件的，应当在立案之日起7日内，将立案审批表报上一级国土资源主管部门备案；结案之日起14日内，将行政处罚决定书、行政处分建议书和犯罪案件移送书等报上一级国土资源主管部门备案。州、县市国土资源部门要严格按照《云南省国土资源厅国土资源违法案件级别管辖规定》的立案查处范围，对违法用地行为进行立案查处。县市国土资源部门对发现的土地违法线索不立案、不查处、不上报，造成严重后果的，将依法依规追究相关人员的责任。

第二十九条 严格执行国土资源管理共同责任机制。县市人民政府是辖区国土资源管理工作的法定责任主体，县市政府主要领导是第一责任人。按照《德宏州国土资源管理共同责任制规定》，各县市人民政府要充分发挥共同责任机制的联动作用，各部门要切实履行职责，形成合力，形成党政领导、国土牵头、部

门联动、社会参与、齐抓共管的工作局面。

第三十条 严肃查处违反土地管理规定行为。根据《违反土地管理规定行为处分办法》（15号令）规定，有下列行为之一的，对县级人民政府主要领导人员和其他负有责任的领导人员，给予警告或者记过处分；情节较重的，给予记大过或者降级处分；情节严重的，给予撤职处分：

（一）土地管理秩序混乱，致使一年度内本行政区域违法占用耕地面积占新增建设用地占用耕地总面积的比例达到15%以上或者虽然未达到15%，但造成恶劣影响或者其他严重后果的；

（二）发生土地违法案件造成严重后果的；

（三）对违反土地管理规定行为不制止、不组织查处的；

（四）对违反土地管理规定行为隐瞒不报、压案不查的。

第三十一条 坚决打击破坏土地资源的犯罪行为。根据《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》，依照《中华人民共和国刑法》第410条的规定，以非法批准征用、占用土地罪定罪处罚：

（一）非法批准征用、占用基本农田10亩以上的；

（二）非法批准征用、占用基本农田以外的耕地30亩以上的；

(三) 非法批准征用、占用其他土地 50 亩以上的;

(四) 虽未达到上述数量标准,但非法批准征用、占用土地造成直接经济损失 30 万元以上;造成耕地大量毁坏等恶劣情节的。

第三十二条 依法追究低价出让国有土地使用权的犯罪行为。国家机关工作人员徇私舞弊,违反土地管理法规,非法低价出让国有土地使用权,具有下列情形之一的,属于“情节严重”,依照刑法第 410 条的规定,以非法低价出让国有土地使用权罪定罪处罚:

(一) 出让国有土地使用权面积在 30 亩以上,并且出让价额低于国家规定的最低价额标准的 60%的;

(二) 造成国有土地资产流失价额在 30 万元以上的。

第三十三条 本规定自 2014 年 12 月 23 日起施行。与州人民政府原有关文件规定不一致的,以此件为准。