

# 广东省实施《中华人民共和国 土地管理法》办法

(1999年11月27日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 根据2003年9月26日广东省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议关于修改《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》有关条款的决定修正 根据2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等三项地方性法规的决定修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强土地管理，合理开发、利用土地资源，切实保护耕地，促进我省社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)和《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《土地管理法实施条例》)和有关法律、法规，结合本省的实际，制定本办法。

**第二条** 各级人民政府应当编制本行政区域内的土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地，实行土地用途管制制度。

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，实行耕地占用补偿制度和基本农田保护制度。

**第三条** 实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权、使用权受法律保护。

**第四条** 省人民政府土地行政主管部门统一负责全省土地的管理和监督工作。

市、县人民政府土地行政主管部门统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作。

市、县人民政府土地行政主管部门在市辖区或乡（镇）设立土地管理机构，负责该区域的土地管理工作。

## 第二章 土地所有权与使用权的登记发证

**第五条** 农民集体所有的土地、单位和个人依法使用的国有土地、依法用于非农业建设的农民集体所有的土地，由土地所有者或使用者向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由同级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权或使用权。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

未确定使用权的国有土地和依法收回的国有土地，经县级以

上人民政府登记造册，由土地行政主管部门负责保护管理。

城市房地产权的登记发证，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》和本省有关法规的规定办理。

**第六条** 土地登记发证工作由县级以上人民政府土地行政主管部门统一负责实施。

省人民政府对跨县级以上行政区域使用的国有土地，可以直接登记发证。

**第七条** 土地确权、登记应当严格执行国家和省制定的规则 and 标准，采用统一的登记文件格式。

**第八条** 依法改变土地的所有权、使用权或者因依法转让地上建筑物、附着物等导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权和使用权的变更，自记载于土地登记簿时发生效力。

依法改变土地用途及其他土地登记内容的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

**第九条** 依法出租、抵押土地使用权或抵押地上建筑物涉及土地使用权的，必须向原土地登记机关申请办理土地使用权出租、抵押登记。

**第十条** 依法收回用地单位的土地使用权的，由原土地登记机关注销土地登记。

土地使用权出让合同约定的期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。

土地登记申请人在申请土地登记时，隐瞒事实，伪造有关证明文件，或采取其他非法手段骗取登记的，县级以上人民政府土地行政主管部门应当注销其土地登记。

**第十一条** 土地行政主管部门因工作失误导致登记不当的，应当依法予以更正。造成损失的，应当予以赔偿。

上级人民政府土地行政主管部门对下级人民政府土地行政主管部门依法应当予以登记而不登记或登记不当应当予以纠正而不纠正的，可责令限期登记或纠正。

**第十二条** 土地证书是土地权利人拥有合法土地权利的法律凭证，任何单位和个人不得非法扣留、涂改或销毁。

### **第三章 土地利用总体规划和土地利用计划**

**第十三条** 县、乡（镇）级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。土地利用区应当包括基本农田保护区、林业用地区、城市（含建制镇，下同）建设用地区、村庄集镇建设用地区、独立工矿区、自然与人文景观保护区、土地开垦区和禁止开垦区等。乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地适用条件，确定每一块土地的用途，落实到规划图上，并予以公告。

城市总体规划、村庄和集镇规划以及江河、湖泊综合治理和

开发利用规划、交通建设规划等专业规划，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。

**第十四条** 乡（镇）土地利用总体规划经县级人民政府审核同意，由省人民政府授权的地级以上市人民政府批准。

**第十五条** 各级人民政府应当加强土地利用的计划管理，严格执行上级下达的土地利用年度计划。

县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据上级人民政府下达的农用地转用计划指标、耕地保有量计划指标和土地开发整理计划指标，拟订执行方案，报经同级人民政府批准后，将计划指标逐级分解下达。

没有农用地转用计划指标或者超过农用地转用计划指标的，不得批准新增建设用地。

未严格执行建设占用耕地补偿制度或者没有完成土地开发整理计划指标的，核减下一年度的农用地转用计划指标。

节余的农用地转用计划指标，经核准后，可结转下一年度使用。

**第十六条** 县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据国家土地调查和统计的规定，会同同级有关部门进行土地调查和统计，并如实上报土地调查和统计结果。土地所有者和土地使用

者应当如实提供土地的权属和利用状况等有关资料，不得阻挠土地调查和统计工作。

土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布，并作为编制各类涉及土地利用的规划、计划以及划定基本农田保护区和进行建设用地审批的依据。

**第十七条** 逐步建立省、市、县三级土地管理信息系统，对基本农田和其他农用地、城镇建设用地、水域围垦地和未利用地等土地利用状况进行动态监测。

#### **第四章 耕地保护和开发**

**第十八条** 各级人民政府应当采取措施，加强耕地保护，严格控制耕地转为非耕地，有规划、有计划地组织新耕地的开发。

**第十九条** 市、县划定的基本农田保护区应当占本行政区域内耕地总面积的百分之八十以上。具体数量指标由省人民政府土地行政主管部门根据全省土地利用总体规划逐级分解下达。

**第二十条** 实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，由占用耕地的单位和个人负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按规定缴纳耕地开垦费，开垦费应当作为建设用地成本列入建设项目总投资。

前款开垦耕地的验收标准和办法，以及耕地开垦费的征收管

理办法由省人民政府制定。

省人民政府应当加强对耕地开垦的监督。

**第二十一条** 农业内部结构调整应当确保当地耕地保有量不低于土地利用总体规划确定的控制指标。耕地保有量减少的，占用耕地的单位和个人应承担耕地补偿责任。

禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养殖。

**第二十二条** 开发未利用的土地，必须经过科学论证和评估，制定开发方案，开发方案经县级以上人民政府土地行政主管部门审批，报有批准权的人民政府批准后，方可实施。适宜开发为耕地以及其它农用地的，优先开发成耕地或其他农用地。

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，核发国有土地使用证，确定给开发单位或个人使用。开发者的合法权益受法律保护。

一次性开发未确定使用权的国有荒山、荒地三十公顷以下的，由县（含县级市，下同）人民政府批准；三十公顷以上六十公顷以下的，由地级以上市人民政府批准；开发荒山、荒地六十公顷以上六百公顷以下的，以及开发荒滩六百公顷以下的，由省人民政府批准。一次性开发荒山、荒地、荒滩六百公顷以上的，报国务院批准。

开发农民集体所有的荒山、荒地、由县人民政府批准。

**第二十三条** 县、乡（镇）人民政府应当有规划、有计划地

组织土地整理。整理后的土地经省人民政府土地行政主管部门会同省农业行政主管部门验收后，其新增耕地可按国家规定折抵建设占用耕地的补偿指标。搬迁改造旧村庄，需占用农用地的，经县级以上人民政府批准，可用新增耕地面积的百分之六十置换。

**第二十四条** 土地行政主管部门应当根据耕地总量动态平衡的目标和上级下达的耕地开发计划指标，拟订耕地开发的年度计划和方案，报同级人民政府批准后实施。

耕地开垦费、新增建设用地的土地有偿使用费中地方人民政府留成部分等土地收益，由土地行政主管部门代收代缴，按“收支两条线”实行管理，统一用于开垦新耕地和土地整理。

**第二十五条** 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人应当按有关规定进行复垦，由市、县人民政府土地行政主管部门组织验收，没有条件复垦或复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费。复垦费可列入生产成本。土地复垦费的征收管理办法由省人民政府制定。

## 第五章 建设用地

**第二十六条** 建设占用土地，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内为实施城市规划占用土地的，市、县人民政府应当实行统一征收，统一按项目供地，涉及农用地转为建设用地的，统一



办理农用地转用报批手续。

农用地转用和征地报批时，由市、县人民政府土地行政主管部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案，经同级人民政府审核同意后，按《土地管理法》和《土地管理法实施条例》规定的程序和要求，分批次向上一级人民政府土地行政主管部门提出申请。由上一级人民政府土地行政主管部门审查后，按批准权限逐级上报有批准权的人民政府批准。

**第二十七条** 能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目，确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围以外的土地的，由建设单位按《土地管理法》、《土地管理法实施条例》和本办法规定的程序和要求，向土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门申请办理用地审批手续。

**第二十八条** 具体建设项目用地的申请程序：

（一）需要使用土地的单位和个人（以下简称申请人），应当在建设项目可行性论证的同时向县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地预审申请，由建设项目审批机关的同级人民政府土地行政主管部门或其委托的县级以上人民政府土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行预审，并根据预审结果和土地利用年度计划核定用地指标，向申请人核发《建设项目用地预审报告书》。

（二）申请人向项目管理部门和规划管理部门申请办理立项审批和规划许可手续时，必须附具《建设项目用地预审报告书》。

未取得《建设项目用地预审报告书》的，有关部门不予办理立项审批和规划许可手续。

（三）建设项目批准后，申请人持《建设项目用地预审报告书》、立项批准文件以及规划、环保等有关部门的意见和有关图件等材料向县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请。由人民政府土地行政主管部门按规定程序办理用地报批手续。

有批准权的人民政府批准用地后，由市、县土地行政主管部门组织供地方案的实施。

**第二十九条** 市、县人民政府在审批建设用地时应当按以下规定办理：

（一）具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地的，按以下审批权限办理：县人民政府可批准一公顷（含本数，下同）以下；地级市人民政府可批准五公顷以下；广州、深圳市人民政府可批准二十公顷以下。超过以上限额的，按审批权限报上级人民政府审批。其中，经省人民政府或国务院批准立项的重点建设项目、军事设施以及跨地级以上市的项目用地，应当报省人民政府或国务院批准。

（二）农村集体经济组织使用本集体所有的未利用地进行非农业建设的，按本条第（一）项规定的审批权限办理。

（三）具体建设项目使用现在的建设用地和已批准农用地转用、土地征收范围内的土地的，由土地所在地的市、县人民政府批准，并报省人民政府土地行政主管部门备案。

(四)建设占用土地涉及农用地转为建设用地的,应当按《土地管理法》规定的权限报省人民政府或国务院批准。但为实施乡(镇)土地利用总体规划而将该规划确定的村庄、集镇建设用地规模范围内的农用地转为建设用地的,可由省人民政府授权的地级以上市人民政府批准。

(五)建设用地涉及征收农民集体所有土地的,应当按《土地管理法》规定的权限报省人民政府或国务院批准。

建设用地经有批准权的人民政府批准后,由同级土地行政主管部门对审批结果予以公告;属于国务院批准的,由省人民政府土地行政主管部门予以公告。

**第三十条** 征收农民集体所有土地的补偿费、安置补助费按下列标准执行:

(一)土地补偿费

征收水田的,按其被征收前三年平均年产值的八至十倍补偿;征收其他耕地的,按其被征收前三年平均年产值的六至八倍补偿;征收鱼塘的,按其邻近水田被征收前三年平均年产值的八至十二倍补偿;征收其他农用地的,按其被征收前三年平均年产值的五至七倍补偿;征收未利用地的,按邻近其他耕地补偿标准的百分之五十补偿;征收农民集体所有非农业建设用地的,按邻近其他耕地的补偿标准补偿。

平均年产值按当地统计部门审定的最基层单位统计年报和经物价部门认可的单价为准。

## （二）青苗补偿费

属短期作物，按一造产值补偿；属多年生作物，根据其种植期和生长期长短给予合理补偿。

## （三）附着物补偿

拆除单位或个人的房屋设施，按照国家的有关规定给予补偿。

被征收土地上的水井、坟墓和其他附着物，由市、县人民政府按当地的实际情况确定补偿标准。

## （四）安置补助费

征收耕地的，每一个需要安置的农业人口的安置补助费，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍，但每公顷的安置补助费最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍；征收其他农用地的，其安置补助费总额，为该农用地被征收前三年平均年产值的三至五倍。

按前款规定支付土地补偿费、安置补助费尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省人民政府批准，可增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

征收集体所有的土地，应当安排被征地农民的社会保障费用。有关社会保障费用的筹集、使用和管理，按照国家和省的有关规定执行。

征收宅基地，不付给安置补助费。宅基地被征收的，应当保障被征收人的居住条件。

**第三十一条** 经批准使用国有农、林、牧、渔、盐场的土地，导致原使用单位受到损失的，应当根据原使用单位的投入情况，按不高于征收集体所有土地的同类土地补偿费的标准给予适当补偿；青苗、附着物补偿和安置补助费，按征收农民集体所有土地的办法办理。

**第三十二条** 国家征收土地，依照法定程序批准后，市、县人民政府按以下程序组织实施征地：

（一）发布征地公告

市、县人民政府在被征收土地所在地的乡（镇）、村范围内发布征地公告。征地公告发布后，被征地单位和个人抢栽抢种的农作物或抢建的建筑物不列入补偿范围。

（二）办理征地补偿登记

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书和地上附着物的产权证明等文件到公告指定的人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。不按规定办理登记的，不列入补偿范围。

（三）拟订征地补偿安置方案

市、县人民政府土地行政主管部门应当根据土地登记资料和现场勘测结果，核对征地补偿登记情况。根据核对结果以及法律、法规规定的征地补偿标准，会同各有关单位拟订征地补偿安置方案，并在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿安置方案应当

载明土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物的补偿费等事项。

#### （四）确定征地补偿安置方案

征地补偿安置方案报市、县人民政府批准后，由县级以上人民政府土地行政主管部门组织实施，并报省人民政府土地行政主管部门备案。

对补偿、安置标准有争议的，由县级以上人民政府协调，协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。

#### （五）实施征地补偿安置方案和交付土地。

征收土地补偿安置费用应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内全额支付给被征地的单位和个人；被征地农民社会保障费用也应当在征地补偿安置方案批准之日起三个月内落实到被征地农民个人。被征地的单位和个人应当按规定的期限交付土地。征地补偿安置费用未按规定支付的，社会保障费用未按规定落实的，被征地的单位和个人有权拒绝交付土地。

**第三十三条** 土地使用权出让由县级以上人民政府统一组织，土地行政主管部门负责具体实施，采用协议、招标、拍卖等方式出让。但工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

土地使用权出让的具体程度和办法，按省人民政府的规定执行。

**第三十四条** 自本办法施行之日起，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，百分之二十上缴省财政，百分之十上缴地级以上市财政，百分之四十留给县财政，都专项用于耕地开发。原国有建设用地的土地有偿使用费全额留给有关市、县人民政府，用于城市基础设施建设和耕地开发。

**第三十五条** 农村集体经济组织兴办企业使用本集体经济组织农民集体所有土地的，乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用农民集体所有土地的，由农村集体经济组织或建设单位依照本办法第二十八条规定的程序向市、县人民政府土地行政主管部门提出用地申请，经审核后，符合土地利用总体规划的，报有批准权的人民政府批准。

农村村民建设住宅使用本集体经济组织农民集体所有土地的，由村民提出用地申请，经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，乡（镇）人民政府审核后，报市、县人民政府批准。

本条规定的用地涉及农用地转为建设用地的，依照《土地管理法》和本办法第二十九条的规定办理农用地转用审批手续。县、乡（镇）人民政府可根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地需要，拟订农用地转用方案、补偿耕地方案，按年度分批次报批。

**第三十六条** 农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行：平原地区和城市郊区八十平方米以下；丘陵地区一百二十平方米以下；山区一百五十平方米以下。

有条件的地区，应当充分利用荒坡地作为宅基地，推广农民公寓式住宅。

**第三十七条** 临时使用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。使用国有土地的，应当与有关土地行政主管部门签订临时使用土地合同；使用农民集体所有土地的，应当与土地所属的农村集体经济组织或村民委员会签订临时使用土地合同。合同应当就临时使用土地期限、临时使用土地补偿费、双方的权利与义务、违约责任等事项作出规定。

临时使用农用地的补偿费，按该土地临时使用前三年平均年产值与临时使用年限的乘积数计算；使用建设用地的，按当地国有土地年租金与临时使用年限的乘积数计算。

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，不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限届满，由临时使用土地的单位和个人负责恢复土地的原使用状况。无法恢复土地原使用状况而造成损失的，应当承担相应的经济补偿责任。

临时使用土地期限一般不超过二年。

**第三十八条** 农、林、牧、渔生产占用农用地建设永久性建筑物的，应办理建设用地审批手续。

## 第六章 建设用地使用权交易管理

**第三十九条** 土地使用权转让、出租和抵押必须符合法律、



法规规定的条件，并应当签订书面合同和向县级以上人民政府土地行政主管部门申请办理审核，登记手续。

**第四十条** 土地使用权交易，有下列情形的，必须经县级以上人民政府土地行政主管部门审核同意；依法应当报县级以上人民政府批准的，由土地行政主管部门审核后报有批准权的人民政府批准。

- （一）以有偿方式取得国有土地使用权初次转让的；
- （二）划拨土地使用权转让、出租、抵押的；
- （三）农民集体所有的建设用地使用权转移或抵押的；
- （四）改变土地用途的；
- （五）土地使用权分割转让的；
- （六）法律、法规规定应当报经批准同意的其他情形。

**第四十一条** 有下列情形的不得进行土地使用权交易；

- （一）土地权属有争议的；
- （二）未依法领取土地证书的；
- （三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；
- （四）县级以上人民政府依法决定收回土地使用权的；
- （五）共有土地使用权未经共有人书面同意的；
- （六）未按本办法第四十条规定办理审核、审批手续的；
- （七）法律、法规禁止交易的其他情形。

**第四十二条** 禁止以规划、土地、房产等行政主管部门发出

的规划许可文件、征地拆迁许可文件等作为合作条件与他人合作开发房地产。

**第四十三条** 以出让方式取得的土地使用权，必须在缴清土地使用权出让金、取得国有土地使用证并按法律、法规和出让合同规定的条件对土地进行投资开发后，方可进行转让。

未完成开发的房地产项目，符合前款条件的，可实施项目转让，转让双方应当到县级以上人民政府土地行政主管部门办理审核和土地使用权变更登记手续，并在办理登记后将转让合同送建设行政主管部门备案。

**第四十四条** 以划拨方式取得的土地使用权，转让土地使用权或因转让地上建筑物导致土地使用权转移的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。准予转让的，应当由受让方办理出让手续，缴纳出让金。经批准保留划拨土地性质的，可不办理出让手续，但转让方应当按有关规定上缴土地收益。

以划拨方式取得的土地使用权需要抵押的，应当先进行地价评估，由县级以上人民政府土地行政主管部门核定土地使用权出让金，抵押所担保的债务金额不得超过扣除出让金后的土地价值。在实现抵押权时，应当从房地产拍卖或转让所得的价款中缴纳相当于土地使用权出让金的款项后，抵押权人方可优先受偿。

出租以划拨方式取得的土地使用权的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准，

准予出租的，应当由出租方办理出让手续，缴纳出让金或以出租所得收益抵交出让金。

以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当按国家规定，将租金中所含土地收益上缴国家。

以划拨方式取得的土地使用权，需要改变土地用途进行经营性活动的，必须持有关批准文件，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，由有批准权的人民政府批准。准予改变土地用途的，应当依照法定程序办理土地使用权出让或其他有偿使用手续，缴纳土地使用权出让金等有偿使用费。

**第四十五条** 国有企业因破产、兼并、资产重组或股份制改造等涉及划拨土地使用权处置的，应当先到县级以上人民政府土地行政主管部门办理处置方案审批手续。其中涉及中央和省属企业的，应当按国家有关规定报国务院和省人民政府土地行政主管部门审批。不按规定办理审批手续的，处置行为无效，发生土地使用权转移的，按非法转让处理。处置方案经批准后，需办理有偿使用手续的，由市、县人民政府土地行政主管部门负责。

土地使用权处置涉及的土地使用权出让金、租金、作价出资（股本）额的确定，应当以依法设立的具有土地评估资质的评估机构评估，并报有处置方案批准权的人民政府土地行政主管部门备案的土地估价结果为依据。

**第四十六条** 符合土地利用总体规划并依法取得集体所有

土地建设用地的使用权的农村集体企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的，县级以上人民政府土地行政主管部门应当予以办理变更登记手续。

**第四十七条** 实行土地使用权价格评估和备案制度。土地使用权价格评估，应遵循公正、公平的原则，以公布的基准地价和标定地价为基础，参照当地的市场价格，由依法设立的具有土地评估资质的评估机构评估。地价评估结果涉及国家土地收益的，必须报县级以上人民政府土地行政主管部门备案。

**第四十八条** 实行土地使用权转让价格申报制度。土地使用权转让的，转让方应当向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门如实申报转让价，申报的转让价低于协议出让土地最低价标准的，县级以上人民政府土地行政主管部门经同级人民政府批准，可以按照申报价行使优先购买权；土地使用权转让的市场价不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。

**第四十九条** 县级以上人民政府土地行政主管部门应当加强对土地中介服务机构的行业管理。

## 第七章 土地监察

**第五十条** 县级以上人民政府土地行政主管部门在本行政区域内对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。乡（镇）人民政府应当予以协助。

**第五十一条** 县级以上人民政府土地行政主管部门在调查处理土地违法案件时，有权责令下级人民政府土地行政主管部门停止办理涉嫌违法的土地审批、登记和发证等手续。

**第五十二条** 县级以上人民政府土地行政主管部门依法履行监督检查职责时，发现非法占用土地进行建设的，应当采取暂扣施工设备、建筑材料等措施，及时予以制止。

**第五十三条** 下级人民政府违法批准占用土地的，上级人民政府应当宣布其批准文件无效，并予以公告。由有关行政监察机关对直接责任人员和主要负责人依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

下级人民政府制定的规范性文件与国家土地管理法律、法规相抵触的，上级人民政府土地行政主管部门可报请同级人民政府责令制定机关修改或撤销。

**第五十四条** 下级人民政府土地行政主管部门对土地违法行为不给予行政处罚或处罚不当的，上级人民政府土地行政主管部门有权责令其依法作出处罚或直接作出处罚。并可直接给予有关土地行政主管部门的负责人警告、记过、记大过的行政处分。

下级人民政府土地行政主管部门在登记发证、收费、土地使用权招标、拍卖等活动中，有不当行政行为的，上级人民政府土地行政主管部门有权责令其限期纠正或依法予以撤销。

**第五十五条** 省、市、县人民币应当就下列事项定期向同级人民代表大会报告，并报上一级人民政府土地行政主管部门备案。

- (一) 耕地保护责任制执行情况;
- (二) 土地利用总体规划执行情况;
- (三) 土地利用年度计划执行情况;
- (四) 土地审批及土地违法行为查处情况。

## 第八章 法律责任

**第五十六条** 有下列行为的，由县级以上人民政府土地行政主管部门按《土地管理法》第七十三条和《土地管理法实施条例》第三十八条的规定给予行政处罚：

- (一) 未经批准，擅自转让以划拨或减免地价等方式取得的土地使用权的；
- (二) 不符合法定条件或出让合同规定条件而擅自转让以出让方式取得的土地使用权的；
- (三) 未依法取得土地使用权而实施倒卖或以合作开发、入股联营等方式转让土地的；
- (四) 法律、法规规定属非法转让土地的其他行为。

**第五十七条** 违反土地管理法律、法规，阻挠或妨碍土地管理执法人员依法履行职责的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章 附 则

**第五十八条** 本办法自公布之日起施行。1997年10月16日省人大常委会公布施行的《广东省土地管理实施办法》同时废止。