

目 录

CONTENTS

2020年第1期(总第57期)

■ 政策法规

自然资源部关于贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》的通知

..... 1

《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》

..... 2

■ 政策解读

下放建设用地审批权的“变”与“不变”

..... 4

■ 要闻播报

我省率先全省推广“交房(地)即发证”不动产登记模式

..... 10

自然资源部关于《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(征求意见稿)公开征求意见的公告

..... 12



征稿启事

■ 协会动态

省协会召开五届三次常务理事会议	29
-----------------	----

■ 抗疫专题

国务院应对新型冠状病毒感染肺炎疫情联防联控机制关于进一步做好民政服务机构疫情防控工作的通知	31
---	----

关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的倡议书	34
--------------------	----

省协会会员单位积极行动 共同抗击新冠肺炎疫情	35
------------------------	----

加强疫情防控工作 仁禾中衡人在行动	36
-------------------	----

病毒无情人有情 三师抗击疫情显真情	38
-------------------	----

《江苏土地估价与不动产登记通讯》刊物是江苏省土地估价与不动产登记代理协会内部交流刊物,以了解会员机构及行业动态、解读新政新规、公布协会信息、提供学术交流与探讨的内部资料。现设有“政策解读”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术探讨”、“协会公告”、“机构风采”等版块。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》系内部资料,免费交流,属于季刊,于每季度末出版。刊物资料赠送省国土资源厅及有关行政主管部门、各市县国土资源局和各会员单位等,受众面较为广泛。竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、行业从业人员以及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿。

1、稿件内容需结合上述主要版块,包含土地估价技术交流、土地估价课题研究、不动产登记研究、行业机构发展管理经验等方面。

2、投稿形式为Word子文档,作品需要注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

3、文章引用他人观点及文献需要注明参考文献,切勿抄袭,文章一经录用,编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。本稿不予录用的,概不退稿。

投稿邮箱:jstdgj@163.com

联系电话:025-86599748

地 址:南京市建邺区水西门大街58号

建邺大厦 603 室

准印证号:S(2020)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

自然资源部关于贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》的通知

自然资规〔2020〕1号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局，国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》(国发〔2020〕4号)，现就有关事宜通知如下：

一、委托试点省份省级自然资源主管部门要抓紧拟订实施方案，按照国发〔2020〕4号文件由省级人民政府报部备案。

二、对应国务院授权和委托的用地审批权，将部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的期限与试点时间相同。上述实施方案应包括用地预审和先行用地批准内容。

三、委托试点省份自然资源主管部门必须遵循严格保护耕地、节约集约用地的原则，按照法律政策

规定及审查标准规范进行用地审查。

对涉及占用生态保护红线的，应当符合中办、国办《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》规定，属于允许占用生态保护红线的国家重大战略项目，以及其他对生态功能不造成破坏的有限人为活动的建设项目范围。要按照中央文件规定组织论证。

对涉及占用永久基本农田的，应当符合中央文件和部文件规定可以占用永久基本农田的重大项目范围。

在办理委托事项时，批复文件开头要有“受XX机关委托XX权”的意思表达。

四、部将按照省级人民政府用地审批工作评价机制，通过“双随机、一公开”等方式进行严格检查，根据各地土地管理水平综合评估结果，及时提请国务院动态调整委托试点省份。

本文件有效期5年。

自然资源部

2020年3月6日



各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党的十九届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权，现决定如下：

一、将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权

各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第四款规定，对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，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。



二、试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起,对《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第二款规定的永久基本农田转为建设用地审批事项,以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项,国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆,试点期限1年,具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制,根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果,对试点省份进行动态调整,对连续排名靠后或考核不合格的试点省份,国务院将收回委托。

三、有关要求

各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定,严格审查把关,特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地,切实保护耕地,节约集约用地,盘活存量土地,维护被征地农民合法权益,确保相关用地审批权“放得下、接得住、管得好”。各省、自治区、直辖市人民政府不得将承接的用地审批权进一步授权或委托。

自然资源部要加强对各省、自治区、直辖市人民政府用地审批工作的指导和服务,明确审批要求和标准,切实提高审批质量和效率;要采取“双随机、一公开”等方式,加强对用地审批情况的监督检查,发现违规问题及时督促纠正,重大问题及时向国务院报告。

国务院

2020年3月1日



下放建设用地审批权的“变”与“不变”

近日,国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》(国发〔2020〕4号,以下简称《决定》),决定大幅下放用地审批权,自然资源部也印发《自然资源部关于贯彻落实〈国务院关于授权和委托用地审批权的决定〉的通知》(自然资规〔2020〕1号,以下简称《通知》),同步下放建设用地预审权。《决定》和《通知》的发布,引起社会各界广泛关注和强烈反响,甚至超出很多业内人士的想象。新修正的《土地管理法》刚刚施行,国务院为何又“放大招”?笔者认为,下放建设用地审批权,意义十分重大,核心在“放”,重点在“管”,关键在于正确处理好“变”与“不变”。

一、下放建设用地审批权,意义重大

土地资源是经济社会发展的重要基础和要素保障。改革完善用地审批制度,适度下放审批权,是转变政府职能、激发市场活力、有力拉动内需、优化营商环境的重要举措,对于加强耕地保护,促进土地节约集约利用,满足经济社会发展合理用地需求具有十分重要的意义。

一是改革用地审批制度是推进国家治理体系和治理能力现代化的必然要求。十九届四中全会对推进治理体系和治理能力现代化做出了重要部署,明确要求“赋予地方政府更多自主权”。中央经济工作会议也强调:“赋予省级政府更大用地自主权”。以往,由于建设用地审批层级较高等原因,审批周期长、审查环节多、审批效率低等问题不同程度存在,不利于重大项目及时落地。此次深化用地审批制度,正是坚持问题导向,进一步优化各级政府职责分工,切实提高行政效能的一项重要举措。

二是改革用地审批制度是贯彻落实“放管服”改革要求和优化营商环境决策的应有之义。落实“放管服”改革,优化营商环境,就是要把更多行政资源从事前审批转到加强事中事后监管上来,提升政务服务能力和水平,切实降低制度性交易成本,更大激发市场活力和社会创造力,增强发展动力。通过下放用地审批权,中央政府可以从具体用地审查等微观事务中解脱出来,将更多地精力放在宏观政策的制定和事中事后监管上,通过用地审批效率提升,促进用

地保障能力的提高,改善营商环境,为持续有效扩大内需创造良好氛围。

三是改革用地审批制度是促进投资落地的重要举措。统筹推进疫情防控和经济社会发展,对自然资源系统来讲,重点任务之一就是要努力推进投资有效落地,提供土地要素供给,加大对各行业用地的支持力度。下放用地审批权,可以赋予省级人民政府更大的用地自主权,提升用地保障能力,为进一步做好“六稳”工作,努力实现经济社会发展目标提供了有效政策支持。

二、下放建设用地审批权,核心在“放”

土地管理特别是耕地保护工作,关系到经济社会的可持续发展,也关系到亿万人民的切身利益。土地管理职权,历来是各级政府的重要事权,而合理划

分各级政府的土地管理事权就尤为重要。建国以来特别是改革开放以来,土地管理职权历经了收和放的多次调整。所谓“一统就死、一放就乱”的现象也曾经发生。每一次的调整,都是一次更高层面的优化。笔者认为,目前我国已经基本形成了土地管理职权的基本框架,即:土地管理的宏观决策权属于中央和省级政府,比如规划审批权、总量控制权和征收征用权等,国家在土地管理上享有最终和最高的管理权、决定权;而土地管理的微观执行权属于地方,主要是市县人民政府,比如规划计划执行权、土地登记权、存量用地审批权和违法案件查处权等。但在中央政府和省级政府的职权划分上,仍然没有很好地解决,具有一定的同构性。《决定》和《通知》下放建设用地审批权,朝着更好地发挥中央和地方两个积极性迈进了





扎实一步。这次的“放”包括以下三个内容：

一是授权各省、自治区、直辖市人民政府批准永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项，同步向各省、自治区、直辖市人民政府自然资源主管部门下放相应的建设用地预审权。这项授权是根据新《土地管理法》第四十四条第三款和第四款的规定作出的。第三款规定：“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。”第四款规定：“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。”据此，无论是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还是范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，今后都由省级人民政府批准。之所以作出这样的调整，是为了解决多年来用地审批中存在的审批层级过高、周期过长、影响建设项目及时落地的问题，发挥省级人民政府属地管理的优势，加强其对用地进行实质审查的责任，确保建设项目更好更快落地。建设用地预审的权限同步下放省级自然资源主管部门。

二是委托北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆等八个试点省(市)人民政府批准永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项，同步委托八个试点省(市)人民政府自然资源主

管部门行使相应的建设用地预审权。将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托八个试点省(市)人民政府是从实质上放用地审批权的必然要求,也是进一步深化用地审批制度改革的积极探索。永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项,是法律赋予国务院的审批职责,不但体现了对耕地特别是永久基本农田保护的底线思维,也彰显了法律对农民和集体经济组织土地权利的保护,这一职责不宜也不应该进行授权。根据新《土地管理法》的规定,将永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准后,国务院仍然保留了永久基本农田转为建设用地的审批权,以及征收永久基本农田、35公顷以上耕地、70公顷以上其他土地的审批权。由于全国80%耕地为永久基本农田,且重大项目多数需要占用耕地35公顷或者总用地70公顷以上,因此,大量的项目用地仍需由国务院审批。为了赋予省级人民政府更大用地自主权,国务院决定将这部分审批权以试点的方式委托部分省份,首批试点以用地需求旺盛、土地管理工作基础扎实的直辖市和长三角、珠三角等相关省份为主。建设用地预审的权限随着用地审批权的下放同步委托八个试点省(市)自然资源主管部门。

三是同步委托八个试点省(市)自然资源主管部门行使先行用地批准权。从2000年,为解决土地供需矛盾的突出问题,进一步促进经济社会发展,原国

土资源部规定,国家重大基础设施建设项目建设期的单体控制性工程,经报原国土资源部同意后,可以先期动工建设,但要在规定的期限内完善用地报批手续。这一制度对提高审批效率发挥了积极作用。为进一步提高先行用地的审批效率,《通知》将先行用地批准权同步委托八个试点省(市)自然资源主管部门行使,试点省(市)以外的先行用地批准权仍在自然资源部。

三、下放建设用地审批权,重点在“管”

用地审批权不但要“放得下”,还要“接得住、管得好”,这是党中央、国务院的明确要求。从某种意义上讲,下放审批权以后“管”的好坏,将直接影响建设用地审批权改革的成败,关系营商环境的优化,关系今后用地审批权改革的方向。下放建设用地审批权,归根结底是为了深化“放管服”改革,在中央和地方重新划分事权后达到土地效益充分发挥,土地管理秩序日趋渐好,土地要素功能不断显现,这就要求地方政府和各级自然资源主管部门必须在各自职责范围内履职尽责。



对于自然资源部来讲，下放审批权并没有减轻管理职责：首先，按照国务院要求，自然资源部必须加快建立省级人民政府用地审批工作评价机制，充分借鉴以往节约集约用地评价的成功经验，科学设定指标、合理确定权重、建立有效机制，以科学评价各省、自治区、直辖市的土地管理和利用水平，再根据综合评估结果提出对试点省(市)进行动态调整的建议，对连续排名靠后或考核不合格的试点省(市)，建议国务院收回委托。其次，应当从以往大量繁杂的微观审批事务中抽身，认真贯彻党中央精神，以国际视野、战略眼光和宏观思维，进一步聚焦“应当管”，努力“管得了”，力争“管得好”。比如：要继续组织开展第三次土地调查，为地方土地管理提供底图和基础数据支撑；比如要加快建立符合新时代要求的国土空间规划体系，组织编制各级国土空间规划，为地方管理土地提供战略安排和管控规则；比如，要完善符合高质量发展要求的建设用地标准，制定支持新型产业用地等的各项政策，为省级政府批地管地明确相应的要求和标准，等等。第三，进一步加大监管力度，依托国土空间开发保护“一张图”，运用遥感监测手段，通过采取“双随机、一公开”等方式，加强对用地审批情况的监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向国务院报告。

对于省级人民政府及其自然资源主管部门来讲，下放审批权后，责任无疑加大了：用地审批改革之前，对于国务院批准的用地项目，省级政府虽然也

进行审查，但毕竟不是最终的决定机关，更多地承担着一个“二传手”的角色。此次改革后，省级政府成为了用地审批事项的“主攻手”，要对相关用地审批事项的合法性、合规性、合理性负总责。首先，对授权和委托的事项，按照国务院和自然资源部的要求，省级人民政府及其自然资源主管部门要拟定实施方案，明确具体审查标准、审查流程和相关责任，确保“接得住”。其次，省级人民政府及其自然资源主管部门应当落实国家重大战略，统筹谋划省域内协调发展，根据《全国国土空间规划纲要》要求，编制好本辖区范围内的各级国土空间规划，科学划定“三区三线”，严守耕地保护红线和生态保护红线，把好项目选择和用地审批的关口。第三，要加强本辖区内自然资源主管部门能力建设，提升土地管理能力水平，使本辖区内各级自然资源主管部门能适应改革的要求，履行好职责。

对国家自然资源督察机构来讲，代表国务院对省级人民政府土地管理和利用行为进行监督检查的担子更重了：首先，要加强对省级人民政府承接的授权和委托的用地审批事项的指导。其次，要对省级人民政府承接的用地审批事项进行监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向自然资源部或者国务院报告。第三，要更加强化对辖区内耕地保护和永久基本农田保护的监督，加大督察力度，确保不因权力下放而受影响基本国策的落实。

四、下放建设用地审批权，关键在正确处理好



“变”与“不变”

下放用地审批权，并不是“一放了之”、放松监管，关键在于正确处理好“变”与“不变”的关系。“变”的是报送主体、批准机关和审批流程，“不变”的是耕地保护的国策、法定的程序标准、节约集约的要求。“变”与“不变”都是为了更好的深化“放管服”改革，优化营商环境，促进用地审批管理更加严格规范，切实管出公平、管出效率、管出活力。

一是坚决贯彻落实党中央要求，严格耕地保护、强化节约集约用地的目标不能动摇。习近平总书记多次强调，要节约集约利用资源，要严守耕地保护红线，严格保护耕地特别是基本农田，严格土地用途管制，要像保护大熊猫一样保护耕地。这些都是土地管理工作的根本遵循，不能改变。贯彻党中央要求，坚

守耕地保护红线，强化节约集约用地是土地管理制度改革的出发点和落脚点。改革用地审批制度并不是对地方政府用地行为的放任自流，而是通过更加有效的职责分工，更好地保障耕地保护和节约集约利用目标的实现。

二是严格依据法律和相关标准审查，确保用地合法合规的审查标准没有降低。无论是授权方式，还是委托方式，其都是一种审批事权、审批程序的调整，只是提高了用地审批的效率，压缩了原有审批的时间，但并没有降低用地审批的标准。承接审批权的省份与原审批机关一样，守红线、促集约的责任没有变，都要以《土地管理法》等法律法规和相关用地标准规范等作为审查依据，必须确保审批的用地项目符合空间规划、符合占用条件、落实占补平衡、促进节约集约等。对于不能正确行使被授权或者被委托的职权的，国务院和自然资源部将会随时收回授权、收回委托。

三是坚持最严格的土地管理制度，严格土地执法的要求没有松懈。《土地管理法》等法律法规规定了对各类土地违法行为的查处，《违反土地管理规定行为处分办法》也对地方政府不履行耕地保护职责的查处作出了明确规定。审批权下放后，这些都没有改变。自然资源部无疑会进一步加大执法力度，和省级政府一起，强化督查问责，加快清理闲置土地，清理整顿大棚房。相信在中央地方合力之下，土地违法行为多发、频发的现象一定能够得到有效遏制。



3月19日,省自然资源厅与国家税务总局江苏省税务局联合印发了《关于在全省推广“交房(地)即发证”不动产登记模式提升服务质量的通知》,将在全省推广“交房(地)即发证”的不动产登记模式。江苏是目前在全国范围内唯一整省推广“交房(地)即发证”不动产登记模式的省份。

《通知》提出,各地不动产登记机构与税务部门要加强协同配合,综合运用“互联网+不动产登记”、网上核税缴税、移动服务车、移动办证设备等互联网与智能化技术,提升服务水平,为企业和群众办事提供方便。

《通知》明确,要促进各部门信息共享,打破“信息孤岛”,让信息多跑路、群众少跑腿,便于企业和群众办事创业。不动产登记机构在自然资源部门内部可以获取的、通过与其他部门信息共享可以获取的

资料,不应要求申请人重复提交。

《通知》还强调,在“交房(地)即发证”服务过程中,要加大不动产登记电子证照应用。不动产权利人可自行选择领取纸质证书或是电子证照,作为抵押权人的银行等金融机构应为其颁发不动产登记证明电子证照,在联动办理相关业务时应推动通过查验申请人电子证照办理。

根据《通知》,除新建商品房外,鼓励各地结合实际,将人才房、苏北地区农民群众住房条件改善房以及符合条件的用地等纳入“交房(地)即发证”范围;除不动产权证书、不动产登记证明外,鼓励各地不动产登记机构现场联动办理水、电、气、电视、网络等业务。

(转自:新华日报)

自然资源部关于《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(征求意见稿) 公开征求意见的公告

为贯彻落实党中央、国务院关于深化土地管理制度改革的决策部署,进一步健全完善以《土地管理法》为核心的土地管理法律法规体系,自然资源部起草了《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(征求意见稿)。为了增强立法的公开性和透明度,提高立法质量,现将征求意见稿及其说明公布,征求社会各界意见。公众可以登录自然资源部门户网站(<http://www.mnr.gov.cn>)查阅征求意见稿及其说明。有关意见建议可以在2020年4月30日前通过

电子邮件方式发送至:fqzqyj@mail.mnr.gov.cn。

自然资源部

2020年3月30日

附件:

- 1.《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(征求意见稿)
- 2.关于《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(征求意见稿)的说明

中华人民共和国土地管理法实施条例 (修订草案)(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条【立法依据】为了保障和促进《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)的实施,制定本条例。

第二条【土地督察】国家自然资源总督察和

派驻地方的国家自然资源督察局对省、自治区、直辖市以及计划单列市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察:

(一)耕地保护情况;

- (二)土地节约集约利用情况;
- (三)国土空间规划编制与实施情况;
- (四)国家有关土地管理重大决策落实情况;
- (五)土地管理法律法规执行情况。

第二章 国土空间规划

第三条【规划效力】 国家建立国土空间规划体系。

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,土地开发保护建设活动应当依据国土空间规划。

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。

第四条【编制要求】 国土空间规划应当统筹布局生态、农业、城镇等功能空间,划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。

国土空间规划中涉及土地管理的内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容,明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求,提高土地节约集约利用水平,保障土地的可持续利用。

第五条【规划审批】 全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制,报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国务院的规定依法审批。

市县人民政府自然资源主管部门和乡镇人民政府依据市县国土空间总体规划编制详细规划,详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排。

第六条【土地调查】 土地调查应当包括下列内容:

- (一)土地权属及变化情况;
- (二)土地利用现状及变化情况;
- (三)土地条件。

全国土地利用现状调查结果,报国务院批准后向社会公布。地方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向社会公布。全国土地利用现状调查结果公布后,县级以上地方人民政府方可逐级依次公布本行政区域的土地利用现状调查结果。

土地调查结果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。



土地调查规程,由国务院自然资源主管部门会同国务院有关部门制定。

第七条【分等定级】 国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地分等定级标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门评定土地等级。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核,报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况,土地等级至少每五年调整一次。

第八条【信息化】 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设,实行土地管理全流程信息化管理,对土地管理情况进行动态监测,与有关部门建立土地管理信息共享机制,提高政务服务水平。

第三章 耕地保护

第九条【占补平衡】 在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地,以及在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的,分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责补充数量和质量相当的耕地;没有条件补充或者补充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和提升耕



地质量。

第十条【土地开发】 禁止单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划,开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,应当向土地所在地的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、直辖市规定的权限,由县级以上地方人民政府批准交由单位或者个人长期使用,使用期限参照《土地管理法》第十三条执行。

第十一条【土地整理】 县级以上地方人民政府应当按照国土空间规划统筹布局生态、农业、城镇等功能空间,制定土地整理方案。

乡(镇)人民政府应当组织农村集体经济组织,实施土地整理方案,促进耕地保护和土地节约集约利用。

鼓励社会主体投资或参与土地整理。

土地整理新增耕地,可以用作建设占用耕地的补充。

第十二条【耕地保护补偿】 国家建立耕地保护补偿制度。耕地保护补偿的具体办法,由国务院财政部门会同有关部门制定。

第十三条【责任目标考核】 省、自治区、直辖市人民政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核,考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补充情况等。

第四章 建设用地

第一节 一般规定

第十四条【建设用地使用原则】 建设项目需要使用土地的,应当遵循下列原则:

- (一)符合国土空间规划和用途管制要求;
- (二)符合土地利用计划和年度建设用地供应计划;
- (三)优先使用存量建设用地;
- (四)严格执行建设用地标准;
- (五)符合城乡建设、城市更新改造要求。

第十五条【计划管理】 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、产业政策以及建设用地和土地利用的实际情况等,加强土地利用计划管理,实行建设用地总量控制。

县(市)人民政府自然资源主管部门应当编制年度建设用地供应计划,报县(市)人民政府批准后向社会公布。县(市)人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排。

第十六条【有偿使用方式】 建设用地有偿使用的方式包括:

- (一)出让;
- (二)租赁(出租);
- (三)作价出资(入股)等。

第十七条【交易方式】 建设用地使用权出让、租赁(出租)等应当实行公开交易。除依法可以采取双方协议方式外,应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用权人。

除法律、行政法规另有规定或者出让、租赁(出租)合同另有约定外,通过出让、租赁(出租)等方式取得的建设用地使用权,可以转让、出租、互换、出资、赠与或者抵押,双方应当签订书面合同,依法办理不动产登记。

第十八条【有偿使用费】 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的有偿使用费,是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第十九条【土地储备】 国家建立土地储备制度。储备的土地应当产权清晰,供应前应当完成前期开发,具备动工开发条件,并依法完成压覆重要矿产资源、地质灾害危险性等事项的统一评估。

第二十条【信用监管】 自然资源主管部门应当



建立信用监管、动态巡查等机制,加强对建设用地供应交易和供后开发利用监管。县级以上自然资源主管部门应会同有关部门对建设用地市场失信行为开展联合惩戒。

第二节 农用地转用

第二十一条【批次用地】 在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内,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,由县(市)人民政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案,经县(市)人民政府审核同意后分批次报有批准权的人民政府批准。其中,省、自治区人民政府所在地的城市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市,国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批

准;属于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的,省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准。

在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内,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,由县(市)人民政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案,经县(市)人民政府审核同意后,报有批准权限的人民政府批准。有批准权限的人民政府可以依照《土地管理法》第四十四条规定授权。

农用地转用方案重点对是否符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况作出说明。农用地转用方案经批准后,由县(市)人民政府组织实施。

第二十二条【单选用地】 建设项目确需占用国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇的建设用地范围外的农用地,涉及占用永久基本农田的,由国务院批准;不占用永久基本农田的,国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理:

(一)建设项目审批、核准前或者备案后,由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查,提出用地预审意见。建设项目用地预审和规划选址应当合并办理,核发建设项目用地预审与选址意见书。

(二)建设单位持建设项目的有关批准文件,向县(市)人民政府提出建设用地申请。县(市)人民政府自然资源主管部门审查后,拟订农用地转用方案,经县(市)人民政府审核同意后,上报有批准权的人民政府批准;涉及土地征收的,按照本条例规定一并提出土地征收申请;依法应由国务院批准的,由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。法律、法规另有规定的除外。

有批准权的人民政府负责对符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况进行审查,涉及占用永久基本农田的,还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性情况进行审查。

(三)农用地转用方案、土地征收申请经批准后,由县(市)人民政府组织实施,并依法办理土地供应手续。

第二十三条【申请用地】 建设项目需要使用



土地的,建设单位原则上应当一次申请办理建设用地审批手续,确需分期建设的项目,可以根据可行性研究报告确定的方案等,分期申请建设用地,分期办理建设用地审批手续。

第二十四条【临时用地】 建设项目施工、地质勘查等需要临时占用土地的,应当尽量不占或者少占耕地。

临时用地由县(市)人民政府自然资源主管部门批准,期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地,经批准可以延期一次,期限不超过二年,但法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦,其中占用耕地的应当恢复种植条件。

未按规定完成复垦的,应当缴纳土地复垦费,由县级

办理审批手续。

人民政府自然资源主管部门组织完成土地复垦。

第二十五条【抢险救灾用地】 抢险救灾等急需使用土地的,可以直接使用土地。其中,属于临时用地的,灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用,不再办理用地审批手续;属于永久性建设用地的,建设单位应当在灾情结束后六个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十六条【申请先行用地】 国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中,控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程,可以向省级以上人民政府自然资源主管部门申请先行用地。

第二十七条【未利用地管理】 具有重要生态功能的未利用地应当划入生态保护红线,实施严格保护。

建设占用未利用地的,参照农用地转用的规定

第三节 土地征收

第二十八条【土地征收启动公告、现状调查和社会稳定风险评估】 需要征收土地,县(市)人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定,应当发布土地征收启动公告,并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。征收土地启动公告应当在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布,公告时间不少于五个工作日。

土地征收启动公告内容包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。土地征收启动公告自发布之日起,任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建;违反规定抢栽抢建的,不予补偿。

土地现状调查的内容包括土地的权属、地类、面积,以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定





风险状况进行综合研判,确定风险点,提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估结果是申请土地征收的重要依据。

第二十九条【编制征地补偿安置方案】 县(市)人民政府应当依据社会稳定风险评估结果,结合土地现状调查情况,组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门编制征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等内容。

第三十条【补偿安置公告】 征地补偿安置方案拟定后,县(市)人民政府应当在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布征地补偿安置公告,公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为补偿安置方案不符合法律、法规规定的,县(市)人民政府应当组织听证。

第三十一条【征地补偿安置协议和决定】 县(市)人民政府根据法律、法规的规定和听证情况确定征地补偿安置方案后,组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

对个别未签订征地补偿安置协议的,县(市)人民政府应当依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定。

第三十二条【征收申请审批】 县(市)人民政府完成本条例规定的征地前期工作后,方可提出土

地征收申请,按照《土地管理法》第四十六条规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府对征地是否符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益进行审查,符合条件的,应当在国务院规定的时限内批准。

第三十三条【土地征收公告】 土地征收申请经依法批准后,县(市)人民政府应当发布土地征收公告,并组织实施。

第三十四条【强制执行】 被征收土地的所有权人、使用权人对土地征收不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地所有权人、使用权人在规定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在规定的期限内又不腾退的,由县(市)人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十五条【征地补偿费用】 省、自治区、直辖市制定公布征收农用地的区片综合地价,确定土地补偿费、安置补助费的标准。

地上附着物和青苗等补偿费用,归其所有权人所有。

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,依据省、自治区、直辖市规定的标准单独列支。

申请土地征收的地方人民政府应当将土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用以及社会保障费用等足额预存,

未足额预存的,不得申请土地征收。

第四节 集体经营性建设用地

第三十六条【优先使用存量建设用地】 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途,引导优先使用存量集体经营性建设用地,严格控制新增集体经营性建设用地规模。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

乡(镇)人民政府和农村集体经济组织在保证耕地数量不减少、质量不降低和建设用地不增加的前提下,可以按照节约集约的原则,采取土地整治等方式进行区位调整,合理利用集体经营性建设用地。

第三十七条【出让、出租条件】 符合下列条件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在一定年限内有偿使用:

(一)国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途;

(二)产权明晰、已依法办理土地所有权登记;



(三)具备开发建设所需基础设施配套等基本条件。

集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参考同类用途的国有建设用地的最高年限执行。

第三十八条【规划条件】 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的,县(市)自然资源主管部门应当依据国土空间规划出具拟出让、出租等的集体经营性建设用地的规划条件,明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

县(市)自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第三十九条【方案编制】 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等,编制集体经营性建设用地出让、出租等方案,载明宗地

的用途、使用期限、交易方式、入市价格、收益分配等内容,并按照《土地管理法》第六十三条的规定,由本农村集体经济组织形成书面决议。

第四十条【方案审查】 土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县(市)人民政府审查。符合规定的,由县(市)人民政府按照本条例有关规定纳入年度建设用地供应计划。

第四十一条【签订合同】 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案,以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用权人,双方应当签订书面合同,约定交易价款、价款支付时间以及方式、提前收回的条件以及处理方式、土地使用权届满续期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物处



理方式、违约责任等。

第四十二条【登记】 土地使用人应当缴清集体经营性建设用地价款和相关税费,按照不动产登记的有关法律、法规,申请集体经营性建设用地使用权不动产登记。

依法利用集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物和其他附着物的,一并申请其所有权的不动产登记。

经依法批准改变集体经营性建设用地用途的,土地使用权人与土地所有权人应当重新签订合同或者签订变更、补充合同,依法缴纳相关税费,办理不动产登记。

第四十三条【二级市场】 以出让、出租等方式取得集体经营性建设用地使用权的,可以转让、互换、出资、赠与或者抵押,具体办法参照国有建设用地执行。

第四十四条【收回】 土地所有权人不得违反约定提前收回集体经营性建设用地使用权,但法律另有规定的除外。

第五节 宅基地

第四十五条【宅基地规划】 农村居民点布局和建设用地规模应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。市县、乡(镇)国土空间规划和村庄规划应当科学划定宅基地范围。

第四十六条【宅基地申请】 农村村民申请宅基地的,应当以户为单位向村集体经济组织提出,由

本集体经济组织的村民会议或者村民代表会议通过后,报乡(镇)人民政府批准。没有设立村集体经济组织的,应当向村民小组或者村民委员会提出申请,由村民小组或者村民代表会议通过后,报乡(镇)人民政府批准。涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。

第四十七条【宅基地有偿退出和盘活利用】

国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,农村集体经济组织应当将退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

第四十八条【宅基地登记和权益保护】 依法登记的宅基地及农民住房受法律保护。

禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

第五章 土地的所有权和使用权的登记

第四十九条【地籍管理】 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理,按照统一的技术标准开展地籍调查,查清土地权属、坐落、界址、面积等,设定不动产单元,编制唯一代码,建立地籍数据库,方便土地管理工作和社会公众查询应用。

第五十条【土地登记】 土地所有权和使用权的设立、变更、转让和灭失,经依法登记发生效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。

第六章 监督检查

第五十一条【土地管理监督检查人员的培训考核】 土地管理监督检查人员应当经过培训,经考核合格后,方可从事土地管理监督检查工作。

第五十二条【监督检查措施】 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时,除采取《土地管理法》第六十八条规定的措施外,还可以采取下列措施:

(一)询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人;

(二)进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像;

(三)责令当事人停止正在进行的土地违法行为;

(四)对涉嫌土地违法的单位或者个人,停止办理有关土地审批、登记手续;

(五)责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

对拒不制止违反土地管理法律、法规行为的,可以采取查封、扣押施工设备和材料等方式制止。

第五十三条【行政处分】 依照《土地管理法》第七十三条规定给予处分的,应当按照管理权限由责令作出行政处罚或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任命机关、单位作出。

第五十四条【委托执法】 县级以上人民政府自然资源主管部门可以在其法定职权范围内委托自然资源执法队伍组织实施自然资源行政处罚。自然资

源执法队伍在委托范围内,以委托机关名义实施行政处罚,不得再委托其他任何组织和个人实施行政处罚。委托机关应当对受委托的组织实施行政处罚的行为进行监督,并对该行为的后果承担法律责任。

第五十五条【督察方式】 国家自然资源督察机构进行督察时,有权就督察事项向有关单位和个人进行了解,有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作,如实反映情况,提供有关材料。

第五十六条【督察意见和建议】 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规,或者落实国家有关土地管理和国土空间规划重大决策不力的,国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书,地方人民政府应当认真组织整改,并及时将整改情况报国家自然资源督察机构;国家自然资源总督察可以约谈被督察的地方人民政府,并可以依法向有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

第七章 法律责任

第五十七条【在禁止开垦的范围开垦的处罚】 违反本条例规定,在国土空间规划确定的禁止开垦的范围进行开垦的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正或者治理,逾期不改正的处以罚款,罚款额为非法开垦土地每平方米30元以上,具体标准由省、自治区、直辖市规定。

第五十八条【在临时用地上修建永久性建筑物、



构筑物的法律责任】违反本条例规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十九条【不符合规划的建构筑物重建、扩建的法律责任】违反《土地管理法》第六十五条对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第六十条【阻碍执法的法律责任】阻碍自然资源主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第六十一条【非法转让土地的处罚】依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的50%以下。

第六十二条【擅自出让、转让、出租农村集体土地的处罚】依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的5%以上20%以下。

第六十三条【破坏耕地的处罚】依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第六十四条【拒不履行土地复垦义务的处罚】依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第六十五条【非法占地的处罚】依照《土地管

理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

第六十六条【责令限期拆除的履行】 对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、逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第六十七条【拒不交还土地的处罚】 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

第六十八条【集体经营性建设用地的法律责任】 未按合同规定的规划条件和期限开发、利用集体经营性建设用地的，市、县自然资源主管部门责令限期改正的，逾期拒不改正的，可以给予警告、罚款，具体

标准由省、自治区、直辖市确定。土地所有权人可以依据法律、法规的规定收回土地使用权。

第六十九条【临时用地逾期不恢复种植条件的处罚】 违反本条例第二十三条规定，逾期不恢复或者恢复未达到种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费 2 倍以下的罚款。

第七十条【骗取批准征地的法律责任】 县级人民政府以及相关部门工作人员，在土地征收补偿安置工作中弄虚作假、徇私舞弊，骗取批准土地征收的，依法追究有关责任人责任。

第八章 附 则

第七十一条【实施日期】 本条例自 20XX 年 X 月 X 日起施行。1998 年 12 月 27 日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。



关于《土地管理法实施条例(修订草案)》 (征求意见稿)的说明

一、修改的必要性

《土地管理法实施条例》(以下简称《条例》)是《土地管理法》重要的配套法规。《土地管理法》修正案已于2020年1月1日起施行,在土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等方面进行了较大幅度的完善,并作出了授权立法的规定,亟需在《条例》中对改革措施的具体操作程序和授权立法的具体内容进行明确。党的十八大以来,以习近平同志为核心的党中央将生态文明建设纳入“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局统筹推进,近期党中央、国务院关于土地管理制度提出了新的改革要求,这些内容都需要通过全面修订《条例》予以明确。

二、起草过程

自然资源部全面贯彻落实党的十九大和十九届三中、四中全会精神,将《条例》修改作为贯彻党中央、国务院决策部署,推动土地管理制度改革以及建设用地审批制度改革的重要举措。起草过程中,自然资源部坚持“科学立法、民主立法、依法立法”的原则,在对重大问题进行研究论证的同时,先后在北京、山东、湖北、广东等省市组织座谈交流、实地调

研,广泛听取了各方面对《条例》修改的意见和建议。2020年1月,书面征求了党中央、国务院有关部门、地方自然资源主管部门以及立法机关、高等院校、科研院所有关专家学者的意见和建议。期间,自然资源部多次召开部务会议、办公会议、部长专题会议对修订草案进行集体审议,按照“时间服从质量”的原则,对《条例》涉及的重大问题进行了反复研究,在此基础上,形成了目前的修订草案(征求意见稿)。修订草案(征求意见稿)分为总则、国土空间规划、耕地保护、建设用地、土地的所有权和使用权的登记、监督检查、法律责任、附则,共8章71条。

三、修订草案的主要内容

《条例》修订草案坚决贯彻党中央“五位一体”总体布局,落实生态文明建设要求;贯彻党中央重大改革决策部署,巩固农村土地三项制度改革成果;坚守耕地保护底线,完善最严格的耕地保护制度;落实“放管服”要求,优化建设用地审批制度;坚持问题导向,将实践中比较成熟的制度写入法规,主要从以下方面作出修改:

(一) 按照党中央决策部署构建国土空间规划



制度

将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，是党中央作出的重大决策部署。修订草案明确国土空间规划的效力和内容，规定国土空间规划应当统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。其中涉及土地管理方面的主要内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求（第四条）。全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国务院的规定依法审批（第五条）。

（二）完善最严格的耕地保护制度

修订草案将实践中行之有效的耕地保护制度写

入条例，一是建立耕地保护补偿制度。《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）明确提出加强对耕地保护责任主体的补偿激励，积极推进中央和地方各级涉农资金整合，按照“谁保护、谁受益”的原则，加大耕地保护补偿力度。为此，修订草案明确国家建立耕地保护补偿制度，具体办法由国务院财政部门会同有关部门制定。（第十二条）。二是明确耕地保护责任主体。加强耕地保护，必须首先明确耕地保护的责任主体。修订草案规定省级政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人，国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核，考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补偿情况等（第十三条）。

（三）落实“放管服”改革要求，优化建设用地审批制度

修订草案贯彻党中央、国务院决策部署，优化建设用地审批内容，简化审批流程。一是统筹城乡用地计划管理。改革土地计划管理制度，将年度建设用地供应计划纳入土地利用计划。规定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。县（市）人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排（第十五条）。二是按照“权责对等”的原则赋予地方政府更多的用地自主权。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，涉及将永

久基本农田以外的农用地转为建设用地的,国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准;属于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的农用地转用,省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准(第二十一条)。三是将先行用地写入条例。规定国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中,控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程,可以向省级以上人民政府自然资源主管部门申请先行用地(第二十六条)。四是简化建设用地审批的材料。为解决地方政府反映强烈的建设用地审查报批材料复杂等问题,对现行“一书四方案”(建设用地呈报书和农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案)进行了合并调整,整合为农用地转用方案和土地征收申请,并明确有批准权的政府对农用地转用方案和土地征收申请审查的要点(第二十

一条、第二十二条、第三十二条)。

(四)巩固农村土地三项制度改革成果

修订草案在《土地管理法》的基础上,进一步对农村土地“三块地”改革成果予以巩固。一是以维护农民权益为核心对土地征收程序进行了细化。明确土地现状调查、社会稳定风险评估、公告、听证、补偿登记和签订协议等法定程序的具体实施要求。主要包括:发布土地征收启动公告,开展土地现状调查和社会稳定风险评估(第二十八条);组织编制征地补偿安置方案,并进行公告、听证(第二十九条、第三十条);签订征地补偿安置协议,对少数不同意补偿安置协议的农民作出征地补偿安置决定(第三十一条);征地补偿费用的构成与预存制度(第三十五条)。二是明确集体经营性建设用地入市交易的要求和程序。使用集体经营性建设用地必须遵循节约集约的原则,优先使用存量建设用地,严格控制新增集



体经营性建设用地规模。允许采取土地整治等方式进行区位调整,合理利用集体经营性建设用地(第三十六条)。明确集体经营性建设用地入市必须符合国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途,必须产权明晰、已依法办理土地所有权登记,具备开发建设所需基础设施配套等基本条件(第三十七条)。规定了入市方案编制和审查要求,土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县(市)人民政府审查。符合规定的,由县(市)人民政府纳入年度建设用地供应计划(第三十九条、第四十条)。三是保障农村村民的宅基地权益。要求在市县、乡(镇)国土空间规划和村庄规划中,科学划定宅基地范围(第四十五条)。明确了宅基地申请的程序,以及对宅基地自愿有偿退出和盘活利用的要求(第四十六条、第四十七条)。

(五)坚持问题导向,将实践中的成熟经验写入

条例

一是增加了土地储备的规定。土地储备是强化对建设用地市场调控和保障能力,确保“净地出让”,促进土地资源高效配置和合理利用的重要措施。修订草案明确政府储备的土地应当产权清晰,供应前应当完成前期开发,具备动工开发条件(第十九条)。二是完善临时用地规定。临时用地是指建设项目施工、地质勘查等需要临时使用的土地。修订草案对临时用地的审批程序和使用要求作出了规定,明确临时用地由县(市)人民政府自然资源主管部门批准,期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地,经批准可以延期一次,期限不超过二年(第二十四条)。三是进一步完善土地督察的法治保障。明确了土地督察的内容、方式、督察意见和建议的提出和整改等(第二条、第五十五条、第五十六条)。



省协会召开五届三次常务理事会议



1月15日上午,省协会在南京召开了五届三次常务理事会议,陈茹华会长在会上作了重要讲话,通报了2019年工作情况,部署了2020年协会的主要工作安排。

陈会长指出,2019年,省协会按照年初的工作目标和第七次会员大会确定的工作任务,全年共完成了十一个方面的主要工作:一是按照协会章程规定,顺利召开了第七次会员大会;二是积极配合省厅业务主管部门,做好土地估价机构备案工作;三是加强从业人员管理,更新土地估价师执业系统;四是加

强会籍管理,做好会费收缴工作;五是坚持专业引领,完善专家库建设;六是以质量为导向,做好全省土地估价机构备案报告评审工作;七是结合工作实际努力创新,继续教育工作得到加强;八是发挥产学研一体化作用,努力做好课题研究;九是抓好宣传阵地建设,及时做好信息传达与服务工作;十是接受法院委托,配合完成技术审裁工作;十一是认真做好日常工作,确保协会各项工作正常有序地开展。

陈会长要求,2020年,省协会的各项工作要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,

全面贯彻新发展理念,着力增强创新力、竞争力及服务水平,为奋力谱写行业发展新未来、新篇章作出应有贡献。新的一年里要努力做好以下工作:一是加强行业诚信体系建设,开展信用评级工作;二是结合工作实际,确保继续教育活动高效开展;三是积极申报和开展课题研究;四是推动土地估价报告质量评审工作常态化;五是加强内部管理、提升业务水平;六是丰富宣传内容,做好各项服务,全心全意地为会员单位提供优质高效的服务。

葛石冰秘书长对2019年的财务收支情况向会议作了报告。协会财务工作严格按照事业单位财务制度规定的标准执行,不断完善收付、反映、监督、管理四个重要环节的操作程序,做到账目明细、资金安

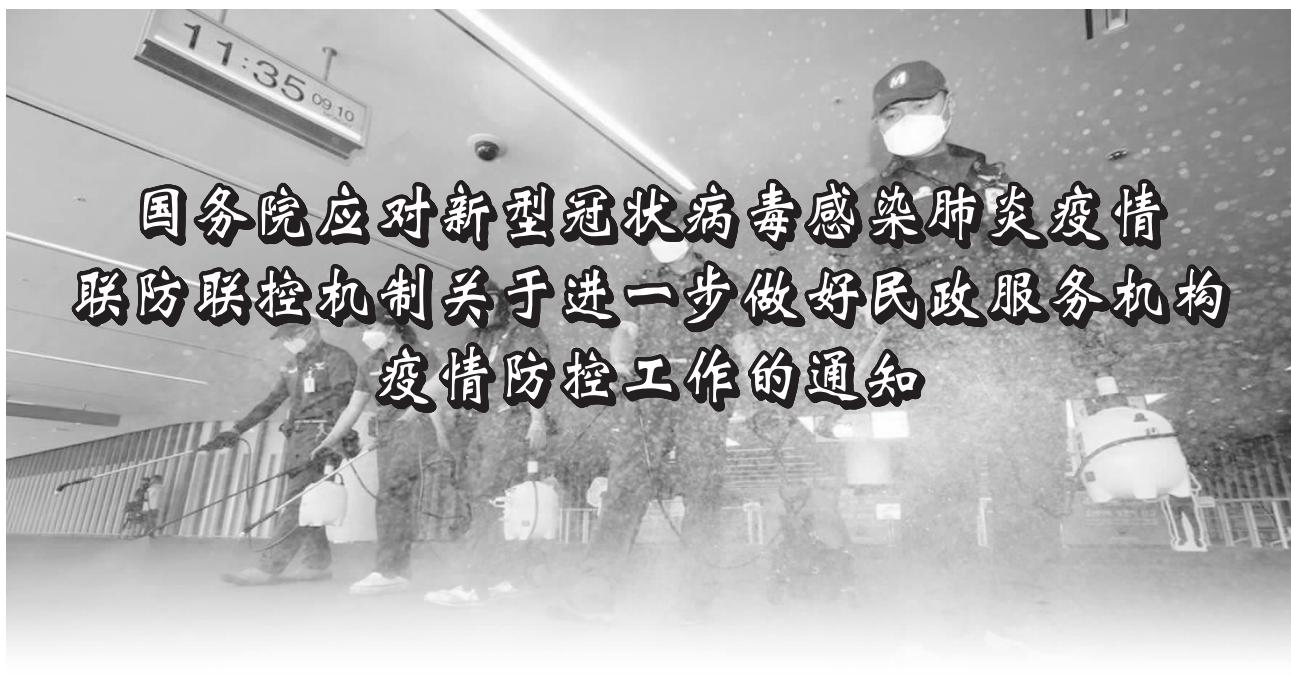
全,在经费使用上强化预算管理、严控经费支出,按规定及时向理事会、监事会公布财务情况,接受监督。

与会同志进行了认真的审议讨论,表示一致赞同陈会长的讲话和葛石冰秘书长的财务工作报告。各位常务理事各抒己见、热烈发言、献计献策。大家相信在新的一年里,在省协会的带领下,在广大会员单位的共同努力下,全省土地估价与不动产登记代理行业一定能续写新篇章,共铸新辉煌。

陈定主常务副会长主持会议并作了会议总结。省协会副秘书长和秘书处有关工作人员列席了会议。

(省协会秘书处)





各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为进一步做好养老机构(含公办、民办)、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、精神卫生福利机构、流浪乞讨人员救助管理机构(含托养机构)和殡葬服务机构等民政服务机构新冠肺炎疫情防控和服务保障工作，根据中央应对疫情工作领导小组部署，现提出以下要求：

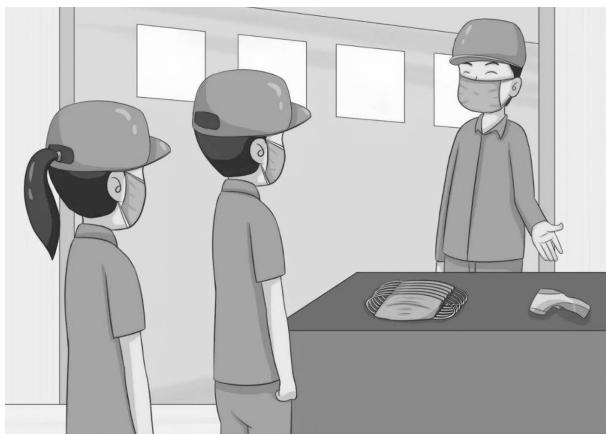
一、严防民政服务机构发生聚集性感染

各地民政部门要切实履行主管职责，督促指导各类民政服务机构严格按照《关于依法科学精准做好新冠肺炎疫情防控工作的通知》要求，重点防控输入性疫情和内部疾病传播，坚决切断传染源，阻断传播途径。

强化出入管理。湖北省和武汉市及其他地区发

生了疫情感染的养老机构要坚决执行民政部印发的《新冠肺炎疫情高风险地区及被感染养老机构防控指南》，落实当地防控工作部署，按照封闭管理要求，严格管控服务对象和工作人员进出；其他地区未发生疫情感染的养老机构，要继续落实好《养老机构新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指南（第二版）》要求。儿童福利机构、未成年人救助保护机构要按照防控工作要求，妥善安排收住人员生活，切实履行监护





职责,待疫情结束后,再有序开展安置等相关工作。精神卫生福利机构要严格落实各项防控措施,继续做好特困人员、流浪乞讨人员中的精神障碍患者及公安部门移交的肇事肇祸精神障碍患者的精神康复服务,按照当地疫情防控统一部署,有序开展精神障碍社区康复等服务。流浪乞讨人员救助管理机构要按照“应救尽救”要求,对于有临时住宿需求的求助人员,及时收住并安排在独立区域隔离观察不少于14天;对于观察期未满要求离站的受助人员,要及时安排核酸检测,确定其未感染后按规定办理离站。各地对于救助管理机构收住能力已饱和、不能满足求助人员临时住宿需求的,要开辟临时庇护场所,提供临时救助。殡葬服务机构在保障遗体接运、火化和骨灰暂存等基本殡葬服务外,可暂停开展守灵、告别、祭奠等人员聚集活动;对于新冠肺炎患者遗体,要按照《中华人民共和国传染病防治法》规定,及时进行卫生处理,就近安排火化。取消民政服务机构内人员集中用餐和其他各类人员聚集活动。加强机构内服务对象心理疏导,开展协助拨打亲情电话等精

神慰藉活动。

强化人员配置。各地要尽快增派医疗和护理力量,统筹解决民政服务机构防疫力量薄弱、人手不足等问题。民政服务机构受疫情影响工作人员严重紧缺的,民政、人力资源社会保障部门要加大招录力度,确保民政服务机构正常运转。返岗和新招录的工作人员应当隔离观察至少14天,身体状况无异常的方可安排上岗。民政服务机构要保护关心爱护工作人员,做好防护保障,合理安排轮休,保障他们的身心健康。

强化物资保障。湖北省和武汉市以及疫情严重地区,要按照三级防护标准配备、下发防控物资,确保民政服务机构每日防护需要;其他地区要在保障日常防护需要的同时,按照不少于三天需求量做好储备,确保应急使用。各地要采取统一配送方式,保障民政服务机构所需米面油、肉蛋菜等生活物资供应,将民政服务机构纳入社会捐赠物资调配范围。要区分民政服务机构性质,根据防控工作需要,通过财政资金、社会捐赠资金或机构自筹等方式,按现行经费渠道统筹解决疫情防控所需资金。

强化防护能力。民政服务机构要通过手机信息、宣传栏、板报、广播等多种形式,深入宣传疫情防控知识。按照科学预防、积极防治的要求,组织工作人员和服务对象勤洗手、戴口罩,做好个人卫生防护,做好定期监测体温和消毒、通风等工作,提高防护能力。

各地不得将收住有服务对象的民政服务机构征用为疑似病例隔离点。各地医养结合机构在疫情期间不得擅自对外开展发热病人诊疗排查活动。

二、坚决落实“四早”要求及时收治感染患者

坚决落实“早发现、早报告、早隔离、早治疗”要求,做到应检尽检、应收尽收、应治尽治,切实保障老年人、儿童、精神障碍患者、流浪乞讨人员等特殊人群的生命安全和身体健康。

早发现。湖北省和武汉市以及疫情严重地区,要及时对民政服务机构收住的服务对象和工作人员进行全员核酸检测排查,确保不漏一人。卫生健康部门要派出流动医疗小组到民政服务机构上门开展医学排查和治疗指导。疾控机构要指导民政服务机构做好消毒和密切接触者追踪管理等工作。

早报告。各地要落实疫情监测报告责任,安排专人负责,加强应急值守,确保民政服务机构疫情监测报告及时、准确、到位,做好疫情应急响应和处置。

早隔离。对于民政服务机构内出现的疑似病例,各地要及时转运到隔离点进行医学观察,最大限度缩短疑似病例收治时间。对于已发现确诊或疑似病例且密切接触服务对象较多的民政服务机构,各地要根据实际需要,按照集中隔离点的防控标准,配备必要的医务人员和设备,纳入辖区集中隔离点范围进行规范管理。

早治疗。各地对于民政服务机构内出现的确诊患者和疑似病例,要及时转运到定点收治医院、隔离

点或轻症治疗点接受治疗或观察。要组织医疗卫生机构到民政服务机构开展上门巡诊,避免收住的服务对象因外出就医造成感染。

三、做好特殊群体兜底保障

各地对于受疫情影响在家隔离的孤寡老人、因家人被隔离收治而无人照料的老年人和未成年人,以及社会散居孤儿、留守儿童、留守老年人等特殊群体,要组织开展走访探视,及时提供帮助,防止发生冲击社会道德底线的事件。各地要建立社区干部联系帮扶一线医务人员家庭制度,帮助解决老幼照护等实际困难,解除一线医务人员后顾之忧。

各地要强化落实属地责任,按照本通知要求,加强统一领导和督促指导,将民政服务机构的疫情排查、转移隔离、集中救治、物资保障等作为防控工作重点,确保各项政策措施落实到位,保障好民政服务对象的生活和健康。

国务院应对新型冠状病毒感染肺炎疫情联防联控机制

2020年2月28日



关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的倡议书

各会员单位：

当前，新型冠状病毒肺炎疫情形势严峻，防控工作已进入紧要关头。为深入贯彻落实习近平总书记重要指示精神和党中央、国务院、省委、省政府部署要求，打赢这场疫情防控狙击战，省协会向全体会员发出如下倡议：

一、高度重视疫情防控工作

全体会员要深刻认识做好疫情防控工作的重要性和紧迫性，坚决落实国家、省和地方各级党委、政府的部署要求，守初心，担使命，把疫情防控工作作为当前最重要的政治任务。坚定信心，全力配合党和政府做好疫情防控的各项工作。

二、严格贯彻落实疫情防控工作的各项要求

全体会员要严格贯彻落实疫情防控的相关要求，增强防护意识，掌握科学有效的防疫知识。加强自我防护，尽量减少外出，减少人员聚集，勤洗手，多消毒，正确佩戴口罩，做好员工返乡返工的信息调查制度，避免疫情扩散蔓延。积极配合有关部门做好信息筛查和疫情防控的各项基础工作。

三、正确传播疫情信息

新型冠状病毒疫情发生以来，社会各界万众一心，迅速行动，让2020年的春节成为我们难以磨灭的记忆，抗战疫情，更需心“晴”。在攻克时艰的过程

中，要做到不造谣、不信谣、不传谣，相信科学，弘扬正气。坚定信念，树立必胜信心。

四、合理有序安排工作

各会员单位要认真落实国务院办公厅关于延长春节假期的通知要求，并根据自身情况，积极调整相应工作安排，非紧急、非必要事务提倡网络、通讯、远程办公，同时对春节后返工人员的管理应遵守国家相关规定的要求，做好职工到岗开工前的各项准备工作。

五、积极提倡志愿与爱心捐赠活动

为积极弘扬公益精神，发扬“一方有难、八方支援”精神，省协会鼓励有能力、有条件的会员以各种形式积极参与到疫情防控支援、保障活动中来。并提醒会员捐赠和志愿等活动一定要通过官方正规渠道开展和实施。

值此，我们向广大医护人员，向夜以继日奋战在疫情防控一线的无私守护者们致以崇高的敬意！我们坚信在习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，在省委、省政府的统一部署下，在全社会的共同参与和努力奋战下，全国人民一定能取得战胜疫情的伟大胜利！

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2020年2月7日

省协会会员单位积极行动 共同抗击新冠肺炎疫情

新冠肺炎疫情发生以来，省协会认真贯彻落实习总书记要把疫情防控工作作为当前最重要工作来抓的指示，认真落实省委、省政府部署要求，在省自然资源厅、民政厅有关疫情防控的工作指导下，积极践行社会责任，发挥行业协会作用，关心广大会员身体健康和生命安全，全力做好土地估价与不动产登记代理行业疫情防控工作。

一、强化宣传，落实复工部署。1月31日，省协会在行业工作群发布通知，强调疫情形势严峻，提醒各会员单位务必引起高度重视，科学认识，全面防护，减少外出，加强自我保护。与此同时，省协会积极宣传并落实省政府办公厅关于延迟复工的通知，主动开展节假日人员信息情况调查，确保复工复产安全。各会员机构也自觉延迟复工，努力开展线上办公，服务好客户，积极履行社会责任。

二、坚定信念，发起倡议。2月7日，省协会发出关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的倡议书，加强疫情防控指导。要求各会员单位认真落实，坚定信心，同舟共济，科学防治，精准施策。切实增强“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”。认真组织宣传，正确引导社会舆论。鼓励有条件的会员单位

携手共助，通过正规渠道奉献爱心、积极开展志愿活动。

三、爱心接力，共克时坚。大疫当前，一方有难，八方支援，山河异域，风月同天。2月13日，省协会开展“同舟共济、众志成城，坚决打赢疫情防控阻击战”爱心捐助活动，经省协会领导共同研究商讨，积极向江苏省红十字会捐款，与此同时，行业会员机构也积极行动，江苏仁禾中衡、金宁达、南京长城、中证集团、昆山信衡、昆山恒正等会员单位积极捐款捐物，江苏佳事得、跃龙、大正等评估公司的员工爱岗敬业、甘于奉献，在基层前线参与志愿服务。更有不少行业党员先锋不畏艰险、勇担重任。会员们不辱使命，勇于担当，扛起了应尽的社会责任和担当。

这是一场没有硝烟的战斗，是万众一心抗击疫情的号角！是践行初心的使命，我们在行动！省协会同各会员单位一起，团结带领广大员工依法有序参与疫情防控，积极配合、共同担当，共战疫情！

省协会要求各会员单位认真贯彻落实2月17日省委常委会会议精神，稳妥有序推进企业复工复产，努力夺取疫情防控和经济社会发展的双胜利。

（省协会秘书处）

加强疫情防控工作 仁禾中衡人在行动

疫毒侵袭，举国“战疫”。在这样一个特殊的时刻，疫情就是命令，防控就是责任。江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司党政高度重视，坚决贯彻中央和省市区党委政府的决策部署，仁禾中衡人强化职责担当，冲锋一线，心系“疫”战，为民尽责，用行动和奉献参与、助力着这场疫情防控阻击战，用“逆行者”的最美身影奏响了一曲曲共抗疫魔、共克时艰的恢宏战歌。

一是加强组织领导，严密部署防控。1月27日，集团发出通知要求全员做好防控新型冠状病毒感染肺炎疫情各项工作。迅速成立新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控领导小组，具体负责疫情防治工作。集团党委书记、董事长梁泽泉多次过问疫情防控工作，布置疫情排查防控，安排疫情宣传引导，并根据国家延长春节假期情况带头做好值班。1月31日，召开集团党政班子会议，专题讨论当前新型冠状病毒感染的肺炎疫情防治工作。集团通过电话、微信、QQ等方式协调指导督促各部门抓实抓细疫情防控，确保疫情防控措施落实落地。

二是突出防控措施，严格逐一排查。集团先后发

万众一心 共抗疫情

江苏仁禾中衡咨询集团

从我做起 防控新型冠状病毒感染



致仁禾中衡全体干部员工的公开信

全体干部员工：

目前正值新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控的关键时期，我省已启动突发公共卫生事件一级响应。为保护您和公众的健康和生命安全，依据《中华人民共和国传染病防治法》等有关法律法规，请您自觉做到以下几点：

一、减少传播机会。尽量不外出、不聚餐，尤其不去人员密集、空气流通不好的公共场所。如进入宾馆、饭店、酒吧、公共浴室、理发店、商场、候诊室、候车（机、船）室、公共交通工具等人群聚集公共场所，建议佩戴口罩。

二、注重家庭卫生。养成良好的生活习惯，定时开窗通风，保持空气流通，勤晒衣服和被褥等；注意个人卫生，用流动的水、肥皂、洗手液等勤洗手。

三、生活要有规律。不熬夜、不酗酒、不暴饮暴食，注意营养均衡，不吃未煮熟、不卫生、腐败变质的食品，不接触野生动物、不吃野味。合理安排作息时间，加强锻炼增强体质，提高机体免疫力。

四、加强个人防护。避免近距离接触咳嗽、发热病人，如有发热、乏力、咳嗽、胸闷气短等症状，应佩戴口罩，及时到正规医疗机构发热门诊就诊，不要自行服药，以防耽误病情。

五、积极主动配合。如您是近期从武汉地区来盐返盐人员，请主动与所在部门和分管领导联系，报告有关信息，并自觉居家隔离至少14天。隔离期间密切关注自己的健康状况，一旦出现发热、乏力、咳嗽、胸闷气短等症状要提高警惕，立即佩戴口罩到正规医疗机构发热门诊接受排查。

六、保持客观理性。不信谣、不造谣、不传谣，任何与疫情相关的信息以官方发布为准。

希望全体干部员工从我做起，从现在做起，从每一个卫生习惯做起，积极参与新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作。感谢您的理解、支持和配合。

祝您新年快乐，身体健康，阖家幸福！

江苏仁禾中衡咨询集团新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控领导小组办公室

2020年1月30日

布《致仁禾中衡全体干部职工的公开信》《仁禾中衡新春问候》《告示》，要求全体员工高度重视疫情防控工作的同时心系客户单位，采取防范措施，强化信息报送。同时要求各部门对干部职工春节去向、与荆楚人员接触等情况进行详细摸排，对直接或间接武汉人员接触史的九名员工进行自我隔离并随时汇报健康情况。同时，加强职工健康防护。为部门和员工派发84消毒液和口罩，对集团办公区域的公共场所和电梯每日进行消毒，对所有进入办公区的工作人员和外来办事人员必须进行登记，体温检测正常后方可进入办公场所。

三是加强疫情宣传，积极正确面对。集团通过微信、QQ等载体，对及时发布中央、省、市、区各级政府官方公布的疫情发展、疫情应对最新信息及集团关于疫情防控等信息，加强疫情正面宣传，引导干部职工了解冠状病毒知识和疫情防控知识。严格要求全体干部职工不信谣、不传谣，更多关注国家官方权威信息发布，尽量减少外出，如需外出做好防护措施，降低疫情感染风险，积极正确和理性应对疫情。

至3月23日，集团均无异常突发情况发生、无



疫情报告，防控、宣导等工作有序、高效开展。全体仁禾中衡人表示，将众志成城，团结一致，全员行动，共度难关，坚决打赢这场新冠肺炎疫情防控阻击战。

为助力企业安全、顺利、有序复工，在疫情防控和复工复产“两手抓、两战赢”的关键时期，江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司党委书记、董事长梁泽泉听到复工复产号角吹响后，带领全体仁禾中衡人一直奋战在助力企业复工复产的“最前线”。连日来，他们马不停蹄深入复工项目现场，他坚持一手抓疫情防控，一手抓复工复产，强化防控责任，严格防控措施，积极推动企业有序复工复产，充分展现出土估人的责任担当和使命情怀。



病毒无情人有情 三师抗击疫情显真情

疫情期间江苏三师集团在集团总裁朱玲的带领下认真完成各项防疫工作积极响应政府号召复工复产。同时,集团党支部及时召开网络支部会议,在支部书记葛承权的带领下,党员及预备党员踊跃捐款,通过多种渠道积极表达爱心,履行党员职责。在复工

复产过程中,江苏三师集团联系各个征收项目现场的实际情况,积极发挥党组织的战斗堡垒、党员的先锋模范作用,用扎实的工作态度,严谨的工作作风投入到工作中,并且和项目所在街道一起慰问项目中的困难职工,为疫情中的人们带来了春意与暖意。

