

黑龙江省土地管理条例

(2022年12月22日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过)

黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告

第58号

《黑龙江省土地管理条例》已由黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议于2022年12月22日通过,现予公布,自2023年3月1日起施行。

黑龙江省人民代表大会常务委员会
2022年12月26日

第一章 总则

第一条 为了加强土地管理,促进社会经济可持续发展,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》等有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内土地的保护、开发、利用及相关监督管理活动,适用本条例。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当加强对土地管理工作的领导,全面规划,严格管理,保护和合理开发利用土地资源,推动节约集约用地,制止非法占用土地和破坏土地资源的行为。

村民委员会、农村集体经济组织应当开展日常巡查,及时发现、制止土地违法行为,并将巡查情况报乡(镇)人民政府。

第四条 省人民政府自然资源主管部门统一负责全省土地的管理和监督工作。市(地)、县(市)人民政府(行署)自然资源主管部门负责本行政区域内土地的管理和监督工作。

第二章 国土空间规划

第五条 国土空间规划包括总体规划、详细规划、相关专项规划。详细规划应当服从总体规划;相关专项规划应当相互协同,服从总体规划并与详细规划相衔接。下级国土空间规划应当服从上级国土空间规划。

在国土空间规划批准实施前,经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第六条 国土空间总体规划应当包括下列内容:

- (一)规划目标、期限和范围;
- (二)国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求;
- (三)国土空间分区;
- (四)规划实施措施;
- (五)其他需要载明的事项。

第七条 国土空间总体规划,由省、市(地)、县(市)、乡(镇)人民政府(行署)分别组织编制。

市、县(市)人民政府自然资源主管部门和乡(镇)人民政府应当依据国土空间总体规划组织编制详细规划。

相关主管部门组织编制专项规划,应当遵循国土空间总体规划,不得违背国土空间总体规划强制性内容。专项规划的主要内容应当纳入详细规划。

第八条 国土空间规划实行分级审批。省国土空间总体规划,经省人民代表大会常务委员会会议审议后,由省人民政府报国务院批准。

哈尔滨市以及国务院指定城市的国土空间总体规划,经同级人民代表大会常务委员会会议审议后,由省人民政府审查同意,报国务院批准。

其他市(地)国土空间总体规划,经同级人民代表大会常务委员会(工委)审议后,由市(地)人民政府(行署)报省人民政

府批准。

县(市)国土空间总体规划,经同级人民代表大会常务委员会审议后,由市(地)人民政府(行署)报省人民政府批准。

乡(镇)国土空间总体规划,由县(市、区)人民政府报市(地)人民政府(行署)批准,报省人民政府自然资源主管部门备案。

城镇开发边界内的详细规划,由市、县(市)人民政府自然资源主管部门报本级人民政府批准。城镇开发边界外的村庄规划,由乡(镇)人民政府报上一级人民政府批准。

国土空间规划不得擅自修改;确需修改的,应当先经规划审批机关同意后,按照法定程序修改。

第九条 各级人民政府可以依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划实施监督信息系统,对国土空间规划实施情况开展动态监测、评估、预警和监管。

第十条 各级人民政府应当加强土地利用年度计划管理,实行建设用地总量控制,统筹安排建设项目用地。

土地利用年度计划应当优先保障国家和省重大能源、交通、水利等基础设施项目和重大产业项目用地。

第十一条 县级以上人民政府应当执行国家土地调查和土地统计制度。

县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查,并根据调查成果,规划土地用途和国家制定的统一标准,评定土地等级。

县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查,定期发布土地统计资料。

第三章 耕地保护

第十二条 各级人民政府应当加强耕地特殊保护,促进耕地资源可持续利用,保障国家粮食安全,保护和改善生态环境。

第十三条 各级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。

上级人民政府对下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、耕地数量变化、耕地占补平衡、永久基本农田占用和补划、高标准农田建设、耕地质量保护与提升、耕地保护制度建设等方面情况。

第十四条 市(地)、县(市)人民政府(行署)应当严格执行国土空间规划和土地利用年度计划,采取措,确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的,由上一级人民政府责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量和质量相当的耕地,本行政区域内不具备开垦条件的,按照有关耕地易地占补平衡的规定执行;耕地质量降低的,由上一级人民政府责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地,由上一级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门验收。

第十五条 经依法批准非农业建设占用耕地的,由占用耕地的单位或者个人负责开垦与所占耕地的数量和质量相当

的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的,应当按照省有关规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。开垦耕地产生的费用作为建设成本,列入建设项目总投资或者生产成本。

第十六条 县级以上人民政府应当落实国家关于耕地保护补偿的有关规定,按照财政事权和支出责任相适应的原则,在符合国家规定的前提下,可以结合实际安排耕地保护资金用于耕地保护补偿,对承担耕地保护责任的主体根据其耕地保护实际成效给予补偿激励。

第十七条 非农业建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自占用耕地建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

耕地应当优先用于粮食和油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的,应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。

禁止违反规定占用耕地开展绿化造林、超标准建设绿色通道、挖田造湖造景等活动。

第十八条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,一年内不用而又可以耕种并收获的,应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种,也可以由用地单位组织耕种;一年以上未动工建设的,由用地单位按照土地出让或者划拨价款的百分之二十缴纳土地闲置费。

已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,连续二年未使用的,经原批准机关批准,由市、县(市)人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。该幅土地原为农民集体所有的,应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。建设项目需要使用时,对恢复耕种土地有青苗的,由市、县(市)人民政府给予适当补偿。

第十九条 禁止任何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人民政府自然资源主管部门提出申请,一次性开发五十公顷以下的,由县级人民政府批准;一次性开发超过五十公顷不超过一百公顷的,由市级人民政府批准;一次性开发超过一百公顷的,由省人民政府批准。

第二十条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏,用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦;没有条件复垦或者复垦不符合要求的,应当缴纳土地复垦费,专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第二十一条 建设所占耕地耕作层的土壤利用按照国家和省有关规定执行。

第二十二条 法律、法规对黑土地等优质耕地的保护、利用和相关治理、修复等活动另有规定的,从其规定。

第四章 建设用地

第一节 一般规定

第二十三条 从事土地开发利用活动,应当采取有效措施,防止、减少土壤污染,并确保建设用地符合土壤环境质量要求。

列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块,不得作为住宅、公共管理与公共服务用地。

第二十四条 鼓励合理利用地上、地下空间。开发利用地上、地下空间,应当符合国土空间规划要求。

地上、地下空间建设用地的取得,参照地表同类用途国有建设用地使用权的相关规定执行。

第二十五条 县级以上人民政府应当统筹新增和存量建设用地使用,保障中小企业用地,优先支持通过工业用地整治改造、城乡低效用地再开发等方式建设中小企业园区,促进中小企业集聚发展和转型升级。

第二十六条 建设单位或者个人应当按照批准的用途使用国有土地。确需改变土地用途的,应当经有关人民政府自然资源主管部门同意,报原批准用地的人民政府批准,按照新的用途需要补缴土地价款的应当予以补缴。

第二十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用土地的,由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。土地使用者应当根据土地权属,与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同,并按照合同约定支付临时使用土地补偿费。临时用地期满后,未按照法律、行政法规规定完成复垦或者恢复种植条件的,除依法处罚外,还应当依法承担赔偿责任。

第二十八条 农村集体经济组织使用乡(镇)国土空间规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,以及乡村公共设施、公益事业建设需要使用土地的,应当按照国家和省有关规定报批。其中,涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。

第二十九条 抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的,可以先行使用土地。其中,属于临时用地的,使用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,建设单位应当在不超过应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

第三十条 建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。

永久基本农田转为建设用地的,报国务院批准。

第三十一条 除国务院授权省人民政府批准的农用地转为建设用地外,在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该国土空间规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的,由市级人民政府批准。

第三十二条 在国土空间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,报省人民政府批准。

第三十三条 建设项目占用土地,涉及未利用地转为建设用地的,参照农用地转用的规定办理审批手续。

第三十四条 属于成片开发建设需要用的,县级以上人民政府应当按照国家和省有关规定编制土地征收成片开发方案,经省人民政府依法批准后,方可申请土地征收。

第三十五条 在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,征收永久基本农田以外的耕地二十公顷以下,其他土地七十公顷以下的,省人民政府可以委托市级人民政府批准。

第三十六条 征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准,按照省人民政府制定公布的区片综合地价的规定执行。

第三十七条 征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准,按照省人民政府制定公布的区片综合地价的规定执行。

第三十八条 县级以上人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的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。

第三十九条 建设项目占用具有合法使用权的国有农用地的,参照集体土地征收的补偿标准实施。

第四节 宅基地管理

第四十条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

农村村民宅基地,每户不得超过三百五十平方米。城市近郊和乡(镇)人民政府所在地以及省属农、林、牧、渔场场部的宅基地,每户不得超过二百五十平方米。

农村村民建住宅应当符合乡(镇)国土空间规划和村庄规划,不得占用永久基本农田,并结合旧村改造,尽量使用原有宅基地和村内空闲地。

第四十一条 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区,县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上,通过提供安置房等措施,保障农村村民现实户有所居。

第四十二条 农村村民申请宅基地的,应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请;没有设立农村集体经济组织的,应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后,报乡(镇)人民政府审核批准。其中,涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。

第四十三条 鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅,通过自主经营、合作经营、委托经营等方式,发展农家乐、民宿、乡村旅游等新业态,增加经济收入,壮大农村集体经济组织实力。

第四十四条 允许进城落户农村村民依法自愿有偿退出宅基地,退出的宅基地在符合国土空间规划的前提下,优先用于保障本农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第四十五条 省人民政府农业农村主管部门负责全省农村宅基地改革和管理有关工作。

市、县级人民政府农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理有关工作。

第五节 集体经营性建设用地管理

第四十六条 各级人民政府应当在土地利用年度计划中对集体经营性建设用地作出合理安排。

第四十七条 拟使用集体经营性建设用地的产业和项目,参照国有建设用地《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》进行用地审核,应当符合废气、废水的排放标准,符合固体废物、噪声管理的环保要求。

第四十八条 土地所有权人应当按照集体经营性建设用地出让、出租等方案,对于同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖、挂牌方式确定土地使用者;只有一个意向用地者的,可以协议方式确定土地使用者。

第五章 监督检查

第四十九条 省人民政府授权的机

构,依照有关法律、法规和本条例的规定,对市、县级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)国土空间规划编制和实施情况;
- (四)国家有关土地管理重大政策落实情况;
- (五)土地管理法律、法规执行情况;
- (六)其他土地利用和土地管理情况。

第五十条 被督察的市、县级人民政府违反土地管理法律、法规,或者落实国家和省有关土地管理重大决策不力的,省人民政府授权的机构可以向被督察的人民政府下达督察意见书,被督察的人民政府应当组织整改,并及时报告整改情况。省人民政府授权的机构可以约谈被督察的人民政府有关负责人,对发现的违法问题依法移送有关机关处理。

第五十一条 县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门应当按照职责分工,开展监督检查工作,依法应当给予行政处罚的,由有权机关作出行政处罚决定。

第五十二条 县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门在监督检查工作中发现违法行为涉嫌犯罪的,应当及时将案件移送有关机关依法处理。

第六章 法律责任

第五十三条 县级以上人民政府以及自然资源、农业农村等有关部门和乡(镇)人民政府及其工作人员有下列行为之一的,由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

- (一)违反法定权限、程序,擅自批准或者修改国土空间规划的;
- (二)违反法定权限、程序或者不按照国土空间规划确定的土地用途批准土地使用的;
- (三)违反法定权限、程序审批占用耕地开展绿化造林、超标准建设绿色通道、挖田造湖造景等活动,或者占用永久基本农田扩大自然保护地的;
- (四)违反法定权限、程序进行土地征收的;
- (五)违法减免土地有偿使用费等土地费用的;
- (六)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第五十四条 县级以上人民政府自然资源主管部门或者农业农村主管部门作出的行政处罚决定,当事人不服的,可以依照《中华人民共和国行政复议法》、《中华人民共和国行政诉讼法》的规定申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请行政复议或者不提起行政诉讼,又拒不履行行政处罚决定的,由作出行政处罚决定的部门依法申请人民法院强制执行。

第五十五条 拒绝、阻碍自然资源主管部门、农业农村主管部门工作人员依法执行职务的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第五十六条 法律、行政法规对土地管理已有规定的,从其规定。

第五十七条 本条例自2023年3月1日起施行。1999年12月18日黑龙江省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过的《黑龙江省土地管理条例》同时废止。

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司与芜湖长泽投资基金(有限合伙)对中国房地产开发集团哈尔滨有限公司债权项目的联合营销公告

债务企业名称:中国房地产开发集团哈尔滨有限公司。

债权总额:97,572.00万元。

债权情况:中房金蓝湾项目债权资产,截至2022年11月30日,逾期贷款本金80,000.00万元,贷款利息12,906.67万元,罚息4,665.33万元。合计97,572.00万元。

企业概况
公司成立于2009年9月16日,注册地址位于哈尔滨市道里区前进路71号;注册资本:7369.42万元;统一社会信用代码:9123010269073625X5;法定代表人:

人:王宏宇;营业期限:长期;经营范围:房地产开发经营,土石方工程施工。

项目担保情况

担保方式为保证、抵押,保证人为恒大地产集团有限公司;抵押资产为中房金蓝湾项目三期土地使用权。

资产特点及发展前景
抵押物价值较高,项目剩余货值较大,具有一定的变现价值。

合作意向
中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司面对国际和国内两个投资人市场,欢迎广大有识之士参与购买债权。

欢迎符合上述交易条件的社会各界投资者踊跃参与、洽谈购买等事宜,若有异议或购买咨询请致电或来函咨询。

联系人:谢先生 霍先生 张先生
联系电话:0451-53622405

53620191 53608712
150001

联系地址:哈尔滨市南岗区红军街10号

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司

芜湖长泽投资基金(有限合伙)

2023年1月3日

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司与北京长富投资基金(有限合伙)对黑龙江省中然房地产开发有限公司债权资产的联合营销公告

债务企业名称:黑龙江省中然房地产开发有限公司

所在地:哈尔滨市阿城区上京大道210号

债权总额:16,731.14万元

债权情况:中然地产项目债权资产,截至2022年11月30日,逾期本金4339.53万元,逾期利息12,391.61万元。合计16,731.14万元。

企业概况:该企业于2008年6月成立,统一社会信用代码:91230100676954998A,注册资本为20000万元。2009年11月,企业取得房地产开发企业二级资质,法定代表人陈长波。注册地址哈尔滨市阿城区上京大道210号,企业类型为有限责任公司,经营范围:房地产开发。

项目担保情况
担保方式为抵押、质押、保证,中然地产以其开发的“丽都国际”项目一期部分在建工程面积43232.18平方米、A地块未开发土地使用权19645.31平方米作为抵押,中然地产实际控制人黄保忠及其配偶程国娟提供个人无限连带责任担保。

资产特点及发展前景:抵押资产为住宅,具有一定的变现价值。

合作意向:中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司面对国际和国内两个投资人市场,欢迎广大有识之士

参与购买债权。

欢迎符合上述交易条件的社会各界投资者踊跃参与、洽谈购买等事宜,若有异议或购买咨询请致电或来函咨询。

联系人:谢先生 霍先生 张先生
联系电话:0451-53622405

53620191 53608712
150001

联系地址:哈尔滨市南岗区红军街10号

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司

北京长富投资基金(有限合伙)

2023年1月3日

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司对恒大非金四户债权项目营销公告

债务企业及共同债务人

债务企业:哈尔滨市凯业房地产开发有限公司;哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司;大庆市恒大永盛房地产开发有限公司;哈尔滨市凯业房地产开发有限公司;哈尔滨市振业房地产开发有限公司;哈尔滨市恒基房地产开发有限公司。共同债务人:哈尔滨市腾业房地产开发有限公司;哈尔滨市骏业房地产开发有限公司;哈尔滨市祥业房地产开发有限公司;哈尔滨市智房地产开发有限公司;肇东市恒基房地产开发有限公司;肇东市恒邦房地产开发有限公司;肇东市恒悦房地产开发有限公司。

债权总额:108,221.28万元。

债权情况:恒大非金债权,为我分公司收购恒大地产集团哈尔滨有限公

司持有的哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司、大庆市恒大永盛房地产开发有限公司、哈尔滨市凯业房地产开发有限公司、哈尔滨市振业房地产开发有限公司四家公司32.84亿元债务,截至2022年11月30日,项目逾期重组本金80,000.00万元,重组收益12,181.67万元,违约金16,039.61万元,合计108,221.28万元。

企业概况

1.哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司成立于2011年01月26日,注册地址位于哈尔滨市松北区中源大道6611号恒大剧场2层201室;注册资本:78000万元;统一社会信用代码:912301095654254288;法定代表人:李子义;营业期限:长

期。

2.大庆市恒大永盛房地产开发有限公司成立于2011年06月14日,注册地址位于黑龙江省大庆市高新区火炬南街40号新兴产业孵化器4#楼B区708室;注册资本:25800万元;统一社会信用代码:912306075742349819;法定代表人:任宇峰;营业期限:长期。

3.哈尔滨市凯业房地产开发有限公司成立于2016年11月22日,注册地址哈尔滨市道里区职工街38号;注册资本:4000万元;统一社会信用代码:91230102MA192Q7621;法定代表人:张楠;营业期限:长期。

4.哈尔滨市振业房地产开发有限公司成立于2016年9月28日,注册

地址:哈尔滨市香坊区电碳路6号中央广场首期综9楼101室;注册资本:2000万元;统一社会信用代码:91230110MA19048F1F;法定代表人:范蓉;营业期限:长期。

项目担保情况
担保方式为保证、质押、抵押,保证人为恒大地产集团有限公司;质押为恒大地产集团哈尔滨有限公司质押哈尔滨市祥业房地产开发有限公司100%股权,恒大地产集团有限公司质押恒大地产集团哈尔滨有限公司100%股权。抵押资产为哈尔滨市腾业房地产开发有限公司、哈尔滨市骏业房地产开发有限公司抵押恒大时代广场9.17万平方米土地使用权;肇东市恒基房地产开发有限公司、肇

东市恒邦房地产开发有限公司、肇东市恒悦房地产开发有限公司、肇东市恒鑫现代旅游服务有限公司抵押恒大肇东江梦幻城55.64万平方米土地使用权;哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司抵押哈尔滨市阿城区2.78万平方米商业资产;重庆恒大基宇置业房地产开发有限公司抵押重庆1.4万平方米商业资产;哈尔滨市恒悦房地产开发有限公司抵押哈尔滨市松北区0.46万平方米商业资产。

资产特点及发展前景:抵押资产为住宅,具有一定的变现价值。

合作意向:中国长城资产管理股份有限公司黑

龙江省分公司面对国际和国内两个投资人市场,欢迎广大有识之士参与购买债权。

欢迎符合上述交易条件的社会各界投资者踊跃参与、洽谈购买等事宜,若有异议或购买咨询请致电或来函咨询。

联系人:谢先生 霍先生 张先生
联系电话:0451-53622405

53620191 53608712
150001

联系地址:哈尔滨市南岗区红军街10号

中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司

2023年1月3日