**《湘西土家族苗族自治州农村村民  
住房建设若干规定》**

**（条文依据对照表、参阅资料汇编）**

湘西土家族苗族自治州人大常委会

2020年9月

《湘西土家族苗族自治州农村村民住房建设若干规定》

（条文依据对照表）

| **条款内容** | **依据** |
| --- | --- |
| **第一条**【**目的和依据**】 为了规范农村村民住房建设活动，节约集约用地，推动乡村振兴，根据有关法律法规，结合本州实际，制定本规定。 | 1、立法目的。依据《湖南省农村住房建设管理办法》第一条  2、立法依据。主要依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《湖南省农村住房建设管理办法》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》，部分涉及《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等政策文件。按惯例未增加“政策规章”的表述。 |
| **第二条**【**适用范围**】 本州行政区域内农村村民在集体所有土地上新建、改建、扩建住房及其相关服务和监督管理工作，适用本规定。  本规定所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。 | 1、根据《湖南省农村村民住房建设管理办法》第2条，对本规定的适用范围进行界定，明确服务和监督管理对象。 |
| **第三条 【耕地保护】** 农村村民住房建设应当合理利用土地，切实保护耕地。  州、县（市）人民政府应当落实耕地保护责任，完善耕地保护措施，严格用地审批，加强建设占用耕地动态监测，强化耕地保护执法，依法整治违法占用耕地建设住房行为，统筹安排新增建设用地计划指标，保障农村村民住房建设合理的用地需求。 | 1、《中华人民共和国物权法》第四条国家、集体、私人的物权和其它权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。  2、《中华人民共和国土地管理法》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。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。  第三十七条　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、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。 |
| **第四条【管理体制】** 州、县（市）人民政府应当加强对农村村民住房建设管理和耕地保护工作的领导，督促有关主管部门履行职责，将农村村民住房建设纳入国土空间规划和村庄规划，统筹安排相关工作经费。州人民政府应当根据本规定制定实施办法。  州、县（市）人民政府农业农村主管部门负责农村村民住房建设宅基地的分配、使用、流转、纠纷仲裁、违法用地查处的管理监督和服务工作，指导闲置宅基地和闲置农房的利用。  州、县（市）人民政府自然资源和规划主管部门负责国土空间规划、土地利用计划、农用地转用审批、规划许可和权属登记等工作的管理监督和服务工作，并对村庄规划编制提供业务指导和技术服务。  州、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村村民住房建设设计、施工等建筑活动的管理监督和服务工作，督促指导乡镇人民政府落实农村村民住房建设安全管理，免费提供通用图集，引导建筑风貌。  州、县（市）人民政府公安、财政、交通运输、水利、生态环境、林业等主管部门按照各自职责，负责农村村民住房建设的管理监督和服务工作。 | 1、《依据湖南省农村住房建设管理办法》第四条县级以上人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，并将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作;县级以上人民政府自然资源主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作;县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作;县级以上人民政府财政、交通运输、水利、生态环境、林业等主管部门按照各自职能职责，负责农村住房建设的相关管理服务工作。  2、《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）一、切实履行部门职责农村宅基地管理和改革是党和国家赋予农业农村部门的重要职责，具体承担指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用等工作。 |
| **第五条【乡镇人民政府职责】**乡镇人民政府具体负责辖区内农村村民住房建设的管理监督和服务工作，根据法律法规授权以及有关主管部门的委托，实施有关行政审批和综合执法。 | 1、《中华人民共和国土地管理法（2019年）》 第六十二条第四款“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准”。 |
| **第六条【村民委员会职责】** 村民委员会协助乡镇人民政府开展农村村民住房建设的管理监督和服务工作，对农村村民住房建设中的违法违规行为予以劝阻，并及时向乡镇人民政府或者有关主管部门报告；可以通过制定村规民约、签订协议等方式对农村村民住房建设行为进行自治管理。 | 1、《依据湖南省农村住房建设管理办法》第六条 村民委员会在乡镇人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施;指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动;对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。 |
| **第七条【人大监督】** 州、县（市）人民代表大会常务委员会，乡镇人民代表大会主席团对农村村民住房建设和耕地保护工作实施监督。  每届乡镇人民代表大会应当听取和审议乡镇人民政府关于农村村民住房建设和耕地保护工作报告。 | 1、《监督法》第五条规定：各级人民代表大会常务委员会对本级人民政府、人民法院和人民检察院的工作实施监督，促进依法行政、公正司法。  2、《监督法》第八条、二十二条规定，各级人大常委会每年年初选择若干关系改革发展稳定大局和群众切身利益，社会普遍关注的重大问题，有计划的听取本级“一府两院”专项工作报告、组织执法检查。 |
| **第八条 【规划建设】** 农村村民住房建设应当符合村庄规划，乡镇人民政府应当组织编制实用性村庄规划，并按程序报批。  编制村庄规划应当考虑农村生产生活实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排农村宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。 | 1、《土地管理法》第六十二条。  2、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18号）第六项:城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇人民政府组织编制“多规合一”的实用性规划，作为详细规划，报上一级人民政府审批。  3、《湖南省农村住房建设管理办法》第七条乡镇人民政府应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。 |
| **第九条 【宅基地管理】** 农村村民每户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不得超过省规定标准。  农村村民申请获批新宅基地的，应当退出原有宅基地，原有宅基地交由村集体经济组织管理。原有宅基地上的住房应当于新房建成竣工之日起六个月内自行拆除，逾期不拆除的，依法组织拆除。确因传统村落、少数民族特色村寨、历史文化遗产等保护需要，原住房经依法处置后可以不予拆除。  县（市）人民政府可以采取多种形式，鼓励宅基地使用权人自愿有偿退出合法取得的宅基地。 | 1. 《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第三十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。   2、《湖南省农村住房建设管理办法》第二十四条 对申请拆旧异地新建住房的村民，在村民承诺的限期内按期拆除旧宅、完成复垦的或者按照政府免费提供的设计图施工、严格遵循建设用地标准、控制建房规模、配套建设无害化卫生厕所、按规定设置污水处理设施、实行垃圾分类处理，经验收合格的，可以给予适当奖励或者补助。  第十二条 允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，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。 |
| **第十条【申请主体条件】** 符合下列条件之一的农村村民可以申请建设住房：  (一)具备分户条件，确需另立新户建设住房的;  (二)现有住房属于危旧房需要拆除重建的;  (三)原有住房因灾毁需要重建的;  (四)因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的;  （五）因改善住房条件确需拆旧建新的；  (六)法律法规规定的其他情形。 | 1、《湖南省农村住房建设管理办法》第十条符合下列条件之一的村民，可以申请建房：  　　(一)具备分户条件，确需另立户建设住宅的;  　　(二)现有住房属于危旧房需要拆除重建的;  　　(三)原有住房因灾毁需要重建的;  　　(四)因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的;  　　(五)法律、法规、规章规定的其他情形。 |
| **第十一条 【不予批准情形】** 农村村民申请住房建设，有下列情形之一的不予批准：  (一)不是本集体经济组织成员的;  (二)不符合国土空间规划和村庄规划的;  (三)不符合“一户一宅”规定的;  (四)原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的;  (五)所申请的宅基地存在权属争议的;  (六)法律法规规定的其他不予批准的情形。 | 1、《湖南省农村住房建设管理办法》第十一条；  (一)不是本集体经济组织成员的;  (二)不符合村庄规划的;  (三)不符合一户一宅规定的;  (四)原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的;  (五)所申请的宅基地存在权属争议的;  2、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕7号）第二项严格规范使用农民集体所有土地进行建设 ：农村住宅用地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。 |
| **第十二条 【禁止住房建设区域】** 农村村民住房建设尽量使用原有宅基地、村内空闲地和未利用地，不占或者少占耕地。禁止在下列区域进行农村村民住房建设：  (一)永久基本农田保护区域;  (二)饮用水水源一级保护区;  (三)国家一级公益林地；  (四)河道湖库管理范围;  (五)公路两侧建筑控制区;  (六)法律法规规定的其他禁止住房建设区域。  自然保护地、传统村落和历史文化名城名镇名村等保护范围的农村村民住房建设，应当符合相关保护规划。 | 1、《湖南省农村住房建设管理办法》第九条禁止在下列区域建房：  (一)永久基本农田区域;  (二)饮用水水源一级保护区;  (三)河道湖泊管理范围;  (四)公路两侧建筑控制区;  (五)法律、法规规定的其他禁止建房区域。  2、《中华人民共和国水污染防治法》第六十五条 禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；已建成的与供水设施和保护水源无关的建设项目，由县级以上人民政府责令拆除或者关闭。  禁止在饮用水水源一级保护区内从事网箱养殖、旅游、游泳、垂钓或者其他可能污染饮用水水体的活动。  3、《湖南省农村住房建设管理办法》第二十五条 乡镇人民政府以及县级以上人民政府住房和城乡建设、自然资源、农业农村等有关主管部门应当按照土地管理、城乡规划、建筑管理等有关法律法规规定，对已经在永久基本农田区域、饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及法律法规规定的其他禁止建房区域违规建房的，依法予以整治。  4、《国家级公益林管理办法》的通知（林资发〔2013〕71号）第十一条 禁止在国家级公益林地开垦、采石、采沙、取土，严格控制勘查、开采矿藏和工程建设征收、征用、占用国家级公益林地。除国务院有关部门和省级人民政府批准的基础设施建设项目外，不得征收、征用、占用一级国家级公益林地。 |
| **第十三条【建设审批】** 农村村民在村庄规划范围内使用原有宅基地、村内空闲地、荒山荒地和其他未利用地建设住房的，按程序报乡镇人民政府审批。  农村村民住房建设占用农用地或者林地的，应当报主管部门依法办理审批手续。涉及占用耕地的，应当报县（市）自然资源和规划主管部门办理用地报批和耕地占补平衡手续。 | 1、《湖南省农村住房建设管理办法》第十四条乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，由乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续。涉及农用地转用或者占用林地的，依法办理审批手续。村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得建房。  2、《自然资源部农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发[2020]128号）第二项改进农村村民住宅用地的农转用审批。对农村村民住宅建设占用农用地的，在下达指标范围内的，各省级政府可将《土地管理法》规定权限内的农用地转用审批事项，委托县级政府批准。  3、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》 农经发〔2019〕6号。 |
| **第十四条 【建设安全保障】** 农村村民住房建设活动应当遵守下列规定：  （一）宅基地选址避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、雷电和洪水等自然灾害影响的地段；  （二）建设施工选择具有相应资质的建筑企业或者经过技能培训合格的施工人员，并严格按照规划和建设用地批准的建设内容进行建设；  （三）宅基地用地面积，建筑面积、层高符合州、县（市）人民政府制定的农村村民住房建设标准。严格控制建筑层数和房屋高度；  （四）建筑材料、构(配)件和设备使用符合规定标准。 | 1、《关于加强村镇建设工程质量安全管理的若干意见》（建质[2004]216号）六、加强村镇建设的抗灾、防灾工作“村镇建设规划中划定建设用地时，要考虑避开自然灾害易发地带，如山体滑坡隐患、地质条件不稳定、风口、有严重环境污染、不便于进行基础设施配套的地域”。  2、《湖南省农村住房建设管理办法》第八条 设区的市、自治州和县(市)人民政府依据有关法律、法规规定和当地实际，制定和公布农村住房建设标准，严格控制建筑层数和建筑高度。  第十六条 村民建房，应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。  第十八条 村民建房，应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。 |
| **第十五条【法律责任一】** 农村村民住房建设有下列情形之一的，依照有关法律法规处罚：  (一)擅自占用耕地进行住房建设的；  (二)虚假申报，违反一户一宅原则建设住房的；  (三)采用欺骗手段骗取批准，非法占有土地建设住房的；  (四)宅基地面积超过批准数量或者规定标准的；  (五)新建住房竣工后未按规定拆除原有住房，退还原有宅基地的；  （六）法律法规规定的应当予以处罚的其他情形。 | 1、依据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。  2、《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条　在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。  3、《湖南省农村住房建设管理办法》第二十六条 违反本办法第九条、第十四条规定，村民在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府及相关主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。 |
| **第十六条【法律责任二】** 县级以上人民政府有关主管部门、乡镇人民政府及其工作人员违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、侵害农村村民合法权益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 | 1、《中华人民共和国土地管理法》第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。 |
| **第十七条【生效日期】**本规定自 年 月 日起施行。 |  |

《湘西土家族苗族自治州农村村民

住房建设若干规定》

参

阅

资

料

汇

编

# 目 录

一、法律

1. 中华人民共和国土地管理法（2020年修订版） 1
2. 中华人民共和国城乡规划法（2015年修正） 20
3. 中华人民共和国行政强制法（节选） 33
4. 中华人民共和国耕地占用税法 36
5. 中华人民共和国物权法（节选） 40
6. 中华人民共和国村民委员会组织法（节选） 42
7. 中华人中华人民共和国土地管理法实施条例（2014修订） 45
8. 中华人民共和国民法典（节选） 55

二、行政法规

1. 村庄规划建设管理条例 62
2. 基本农田保护条例 70
3. 不动产登记暂行条例（节选） 76
4. 湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法 77

三、地方性法规——省内

1. 湖南省农村住房建设管理办法 88
2. 岳阳市农村村民住房建设管理条例 95
3. 永州市乡村房屋建设管理条例 102

四、政府规章

1. 土地利用年度计划管理办法 108

五、地方性法规——省外

1. 上饶市农村居民住房建设管理条例 112

六、政策文件

1. 中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（中发〔2019〕18号） 120
2. 中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知（中农发〔2019〕11号） 127
3. 农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知（农经发〔2019〕6号） 131
4. 农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知（农经发〔2019〕4号） 143
5. 国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知 146
6. 湖南省人民政府办公厅转发省国土资源厅《关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见》的通知（湘政办发〔2014〕11号） 151
7. 湖南省人民政府办公厅关于加强农村建房管理的通知（湘政办发〔2016〕81号） 154
8. 湖南省常住户口登记管理办法（节选） 159
9. 湖南省人民政府办公厅关于进一步加强村庄建设的意见（试行）（湘政办发〔2018〕64号） 161
10. 关于转发浏阳市改革创新农村建房耕地占补平衡有关工作做法的通知（湘自然资办发〔2020〕88号） 168

# 中华人民共和国土地管理法（2020年修订版）

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过　根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正　1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订　根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正　根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市[房地产管理法](https://www.66law.cn/tiaoli/8.aspx" \t "_blank" \o "房地产管理法)〉的决定》第三次修正）

目 录

[第一章　总　则](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第一章 总则" \o "第一章 总则)

[第二章　土地的所有权和使用权](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第二章 土地的所有权和使用权" \o "第二章 土地的所有权和使用权)

[第三章　土地利用总体规划](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第三章 土地利用总体规划" \o "第三章 土地利用总体规划)

[第四章　耕地保护](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第四章 耕地保护" \o "第四章 耕地保护)

[第五章　建设用地](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第五章 建设用地" \o "第五章 建设用地)

[第六章　监督检查](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第六章 监督检查" \o "第六章 监督检查)

[第七章　法律责任](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第七章 法律责任" \o "第七章 法律责任)

[第八章　附　则](https://www.66law.cn/tiaoli/23.aspx" \l "第八章 附则" \o "第八章 附则)

第一章　总　则

第一条　为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条　中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

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。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条　国家实行土地用途[管制](https://www.66law.cn/special/gz/" \t "_blank" \o "管制)制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。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。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条　国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、[直辖市](https://www.66law.cn/hlzzq/" \t "_blank" \o "直辖市)人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条　国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第七条　任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第八条　在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章　土地的所有权和使用权

第九条　城市[市区](https://www.66law.cn/shiqu/" \t "_blank" \o "市区)的土地属于国家所有。

农村和城市[郊区](https://www.66law.cn/jiaoqu3/" \t "_blank" \o "郊区)的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；[宅基地](https://www.66law.cn/laws/112285.aspx" \t "_blank" \o "宅基地)和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条　国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条　农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十二条　土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十三条　农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取[招标](https://www.66law.cn/special/zb/" \t "_blank" \o "招标)、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

第十四条　土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民[法院](https://www.66law.cn/special/fayuan/" \t "_blank" \o "法院)起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章　土地利用总体规划

第十五条　各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源[环境保护](https://www.66law.cn/zhuanti/hjbhy/" \t "_blank" \o "环境保护)的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十六条　下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十七条　土地利用总体规划按照下列原则编制：

（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；

（三）提高土地节约集约利用水平；

（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；

（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。

第十八条　国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

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。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。

第十九条　县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第二十条　土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。

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的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十一条　城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十二条　江河、湖泊综合治理和开发利用规划，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。

第二十三条　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。

土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展计划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十四条　省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展计划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十五条　经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。

经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十六条　国家建立土地调查制度。

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。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十七条　县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十八条　国家建立土地统计制度。

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。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第二十九条　国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章　耕地保护

第三十条　国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦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。

省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十一条　县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十二条　省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，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，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。

第三十三条　国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：

（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。

第三十四条　永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县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组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。

第三十五条　永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

第三十六条　各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。

第三十七条　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、建坟或者擅自在耕地上建房、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。

第三十八条　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，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上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。

在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

第三十九条　国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。

国家依法保护开发者的合法权益。

第四十条　开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十一条　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，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十二条　国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。

地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十三条　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。

第五章　建设用地

第四十四条　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，由国务院批准。

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。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

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。

第四十五条　为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

（三）由政府组织实施的科技、[教育](https://www.66law.cn/topic2010/jyf/" \t "_blank" \o "教育)、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第四十六条　征收下列土地的，由国务院批准：

（一）永久基本农田；

（二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；

（三）其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十七条　国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。

第四十八条　征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

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，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供[安置房](https://www.66law.cn/special/azf/" \t "_blank" \o "安置房)或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

县级以上地方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](https://www.66law.cn/special/cdylbx/" \t "_blank" \o "养老保险)等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。

第四十九条　被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条　地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条　大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和[移民](https://www.66law.cn/special/yimin/" \t "_blank" \o "移民)安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条　建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条　经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条　建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：

（一）国家机关用地和军事用地；

（二）城市基础设施用地和公益事业用地；

（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；

（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第五十五条　以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

自本法施行之日起，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，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。

第五十六条　建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，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。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条　建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。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，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。

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，并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期限一般不超过二年。

第五十八条　有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

（一）为实施城市规划进行旧[城区](https://www.66law.cn/chengqu3/" \t "_blank" \o "城区)改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；

（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第五十九条　乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条　农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体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，应当持有关批准文件，向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、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

第六十一条　乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向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、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条　农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

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，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，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。

国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。

第六十三条　土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记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使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

第六十四条　集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

第六十五条　在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十六条　有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章　监督检查

第六十七条　县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。

县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。

土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

第六十八条　县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；

（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。

第六十九条　土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。

第七十条　有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第七十一条　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。

第七十二条　县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予[行政处罚](https://www.66law.cn/special/xingzhengchufa/" \t "_blank" \o "行政处罚)。

第七十三条　依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。

第七章　法律责任

第七十四条　买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；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；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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条　违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十六条　违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十七条　未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，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；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条　农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条　无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十条　侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十一条　依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十二条　擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十三条　依照本法规定，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；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条　自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章　附　则

第八十五条　外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条　在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第八十七条　本法自1999年1月1日起施行。

中华人民共和国主席令

第七十四号

《中华人民共和国城乡规划法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，现予公布，自2008年1月1日起施行。

中华人民共和国主席　胡锦涛

2007年10月28日

# 中华人民共和国城乡规划法（2015年修正）

（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

目 录

第一章　总　则

第二章　城乡规划的制定

第三章　城乡规划的实施

第四章　城乡规划的修改

第五章　监督检查

第六章　法律责任

第七章　附　则

第一章　总 则

第一条　为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，制定本法。

第二条　制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动，必须遵守本法。本法所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

第三条　城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄，应当依照本法制定规划，规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条　制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。县级以上地方人民政府应当根据当地经济社会发展的实际，在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

第五条　城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与土地利用总体规划相衔接。

第六条　各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条　经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

第八条　城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。但是，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第九条　任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。

第十条　国家鼓励采用先进的科学技术，增强城乡规划的科学性，提高城乡规划实施及监督管理的效能。

第十一条　国务院城乡规划主管部门负责全国的城乡规划管理工作。县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

第二章　城乡规划的制定

第十二条　国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制全国城镇体系规划，用于指导省域城镇体系规划、城市总体规划的编制。全国城镇体系规划由国务院城乡规划主管部门报国务院审批。

第十三条　省、自治区人民政府组织编制省域城镇体系规划，报国务院审批。省域城镇体系规划的内容应当包括：城镇空间布局和规模控制，重大基础设施的布局，为保护生态环境、资源等需要严格控制的区域。

第十四条　城市人民政府组织编制城市总体规划。直辖市的城市总体规划由直辖市人民政府报国务院审批。省、自治区人民政府所在地的城市以及国务院确定的城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。其他城市的总体规划，由城市人民政府报省、自治区人民政府审批。

第十五条　县人民政府组织编制县人民政府所在地镇的总体规划，报上一级人民政府审批。其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第十六条　省、自治区人民政府组织编制的省域城镇体系规划，城市、县人民政府组织编制的总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经本级人民代表大会常务委员会审议，常务委员会组成人员的审议意见交由本级人民政府研究处理。镇人民政府组织编制的镇总体规划，在报上一级人民政府审批前，应当先经镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。规划的组织编制机关报送审批省域城镇体系规划、城市总体规划或者镇总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者镇人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十七条　城市总体规划、镇总体规划的内容应当包括：城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。城市总体规划、镇总体规划的规划期限一般为二十年。城市总体规划还应当对城市更长远的发展作出预测性安排。

第十八条　乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重村民意愿，体现地方和农村特色。乡规划、村庄规划的内容应当包括：规划区范围，住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求，以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。乡规划还应当包括本行政区域内的村庄发展布局。

第十九条　城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条　镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十一条　城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第二十二条　乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第二十三条　首都的总体规划、详细规划应当统筹考虑中央国家机关用地布局和空间安排的需要。

第二十四条　城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。从事城乡规划编制工作应当具备下列条件，并经国务院城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府城乡规划主管部门依法审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作：（一）有法人资格；（二）有规定数量的经相关行业协会注册的规划师；（三）有规定数量的相关专业技术人员；（四）有相应的技术装备；（五）有健全的技术、质量、财务管理制度。编制城乡规划必须遵守国家有关标准。

第二十五条　编制城乡规划，应当具备国家规定的勘察、测绘、气象、地震、水文、环境等基础资料。县级以上地方人民政府有关主管部门应当根据编制城乡规划的需要，及时提供有关基础资料。

第二十六条　城乡规划报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第二十七条　省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划批准前，审批机关应当组织专家和有关部门进行审查。

第三章　城乡规划的实施

第二十八条　地方各级人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。

第二十九条　城市的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。镇的建设和发展，应当结合农村经济社会发展和产业结构调整，优先安排供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施的建设，为周边农村提供服务。乡、村庄的建设和发展，应当因地制宜、节约用地，发挥村民自治组织的作用，引导村民合理进行建设，改善农村生产、生活条件。

第三十条　城市新区的开发和建设，应当合理确定建设规模和时序，充分利用现有市政基础设施和公共服务设施，严格保护自然资源和生态环境，体现地方特色。在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外，不得设立各类开发区和城市新区。

第三十一条　旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十二条　城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

第三十三条　城市地下空间的开发和利用，应当与经济和技术发展水平相适应，遵循统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑防灾减灾、人民防空和通信等需要，并符合城市规划，履行规划审批手续。

第三十四条　城市、县、镇人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关备案。近期建设规划应当以重要基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设以及生态环境保护为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。近期建设规划的规划期限为五年。

第三十五条　城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途。

第三十六条　按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十七条　在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。

第三十八条　在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

第三十九条　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；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十条　在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

第四十一条　在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十二条　城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第四十三条　建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。

第四十四条　在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。临时建设和临时用地规划管理的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第四十五条　县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第四章　城乡规划的修改

第四十六条　省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关，应当组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。

第四十七条　有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划：（一）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；（二）行政区划调整确需修改规划的；（三）因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；（四）经评估确需修改规划的；（五）城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划，应当依照本法第十三条、第十四条、第十五条和第十六条规定的审批程序报批。

第四十八条　修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

第四十九条　城市、县、镇人民政府修改近期建设规划的，应当将修改后的近期建设规划报总体规划审批机关备案。

第五十条　在选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五章　监督检查

第五十一条　县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

第五十二条　地方各级人民政府应当向本级人民代表大会常务委员会或者乡、镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

第五十三条　县级以上人民政府城乡规划主管部门对城乡规划的实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：（一）要求有关单位和人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；（二）要求有关单位和人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测；（三）责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划的法律、法规的行为。城乡规划主管部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第五十四条　监督检查情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

第五十五条　城乡规划主管部门在查处违反本法规定的行为时，发现国家机关工作人员依法应当给予行政处分的，应当向其任免机关或者监察机关提出处分建议。

第五十六条　依照本法规定应当给予行政处罚，而有关城乡规划主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其作出行政处罚决定或者建议有关人民政府责令其给予行政处罚。

第五十七条　城乡规划主管部门违反本法规定作出行政许可的，上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

第六章　法律责任

第五十八条　对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十九条　城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十条　镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；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）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；（四）未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；（五）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；（六）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第六十一条　县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评；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）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；（二）未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的；（三）对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第六十二条　城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；（二）违反国家有关标准编制城乡规划的。未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十三条　城乡规划编制单位取得资质证书后，不再符合相应的资质条件的，由原发证机关责令限期改正；逾期不改正的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十四条　未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十五条　在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第六十六条　建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：（一）未经批准进行临时建设的；（二）未按照批准内容进行临时建设的；（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第六十七条　建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十八条　城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第六十九条　违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章　附　则

第七十条　本法自2008年1月1日起施行。《中华人民共和国城市规划法》同时废止。

# 中华人民共和国主席令

第四十九号

《中华人民共和国行政强制法》已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2011年6月30日通过，现予公布，自2012年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 胡锦涛

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2011年6月30日

# 中华人民共和国行政强制法（节选）

（2011年6月30日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

……

第四十四条　对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，应当由行政机关予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，行政机关可以依法强制拆除。

第五章　申请人民法院强制执行

第五十三条　当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政决定的，没有行政强制执行权的行政机关可以自期限届满之日起三个月内，依照本章规定申请人民法院强制执行。

第五十四条　行政机关申请人民法院强制执行前，应当催告当事人履行义务。催告书送达十日后当事人仍未履行义务的，行政机关可以向所在地有管辖权的人民法院申请强制执行；执行对象是不动产的，向不动产所在地有管辖权的人民法院申请强制执行。

第五十五条　行政机关向人民法院申请强制执行，应当提供下列材料：

（一）强制执行申请书；

（二）行政决定书及作出决定的事实、理由和依据；

（三）当事人的意见及行政机关催告情况；

（四）申请强制执行标的情况；

（五）法律、行政法规规定的其他材料。

强制执行申请书应当由行政机关负责人签名，加盖行政机关的印章，并注明日期。

第五十六条　人民法院接到行政机关强制执行的申请，应当在五日内受理。

行政机关对人民法院不予受理的裁定有异议的，可以在十五日内向上一级人民法院申请复议，上一级人民法院应当自收到复议申请之日起十五日内作出是否受理的裁定。

第五十七条　人民法院对行政机关强制执行的申请进行书面审查，对符合本法第五十五条规定，且行政决定具备法定执行效力的，除本法第五十八条规定的情形外，人民法院应当自受理之日起七日内作出执行裁定。

第五十八条　人民法院发现有下列情形之一的，在作出裁定前可以听取被执行人和行政机关的意见：

（一）明显缺乏事实根据的；

（二）明显缺乏法律、法规依据的；

（三）其他明显违法并损害被执行人合法权益的。

人民法院应当自受理之日起三十日内作出是否执行的裁定。裁定不予执行的，应当说明理由，并在五日内将不予执行的裁定送达行政机关。

行政机关对人民法院不予执行的裁定有异议的，可以自收到裁定之日起十五日内向上一级人民法院申请复议，上一级人民法院应当自收到复议申请之日起三十日内作出是否执行的裁定。

第五十九条　因情况紧急，为保障公共安全，行政机关可以申请人民法院立即执行。经人民法院院长批准，人民法院应当自作出执行裁定之日起五日内执行。

第六十条　行政机关申请人民法院强制执行，不缴纳申请费。强制执行的费用由被执行人承担。

人民法院以划拨、拍卖方式强制执行的，可以在划拨、拍卖后将强制执行的费用扣除。

依法拍卖财物，由人民法院委托拍卖机构依照《中华人民共和国拍卖法》的规定办理。

划拨的存款、汇款以及拍卖和依法处理所得的款项应当上缴国库或者划入财政专户，不得以任何形式截留、私分或者变相私分。

# 中华人民共和国耕地占用税法

（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）

第一条　为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，制定本法。

第二条　在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

占用耕地建设农田水利设施的，不缴纳耕地占用税。

本法所称耕地，是指用于种植农作物的土地。

第三条　耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额一次性征收，应纳税额为纳税人实际占用的耕地面积（平方米）乘以适用税额。

第四条　耕地占用税的税额如下：

（一）人均耕地不超过一亩的地区（以县、自治县、不设区的市、市辖区为单位，下同），每平方米为十元至五十元；

（二）人均耕地超过一亩但不超过二亩的地区，每平方米为八元至四十元；

（三）人均耕地超过二亩但不超过三亩的地区，每平方米为六元至三十元；

（四）人均耕地超过三亩的地区，每平方米为五元至二十五元。

各地区耕地占用税的适用税额，由省、自治区、直辖市人民政府根据人均耕地面积和经济发展等情况，在前款规定的税额幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。各省、自治区、直辖市耕地占用税适用税额的平均水平，不得低于本法所附《各省、自治区、直辖市耕地占用税平均税额表》规定的平均税额。

第五条　在人均耕地低于零点五亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过本法第四条第二款确定的适用税额的百分之五十。具体适用税额按照本法第四条第二款规定的程序确定。

第六条　占用基本农田的，应当按照本法第四条第二款或者第五条确定的当地适用税额，加按百分之一百五十征收。

第七条　军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米二元的税额征收耕地占用税。

农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

根据国民经济和社会发展的需要，国务院可以规定免征或者减征耕地占用税的其他情形，报全国人民代表大会常务委员会备案。

第八条　依照本法第七条第一款、第二款规定免征或者减征耕地占用税后，纳税人改变原占地用途，不再属于免征或者减征耕地占用税情形的，应当按照当地适用税额补缴耕地占用税。

第九条　耕地占用税由税务机关负责征收。

第十条　耕地占用税的纳税义务发生时间为纳税人收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日。纳税人应当自纳税义务发生之日起三十日内申报缴纳耕地占用税。

自然资源主管部门凭耕地占用税完税凭证或者免税凭证和其他有关文件发放建设用地批准书。

第十一条　纳税人因建设项目施工或者地质勘查临时占用耕地，应当依照本法的规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起一年内依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

第十二条　占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照本法的规定缴纳耕地占用税。

占用前款规定的农用地的，适用税额可以适当低于本地区按照本法第四条第二款确定的适用税额，但降低的部分不得超过百分之五十。具体适用税额由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

占用本条第一款规定的农用地建设直接为农业生产服务的生产设施的，不缴纳耕地占用税。

第十三条　税务机关应当与相关部门建立耕地占用税涉税信息共享机制和工作配合机制。县级以上地方人民政府自然资源、农业农村、水利等相关部门应当定期向税务机关提供农用地转用、临时占地等信息，协助税务机关加强耕地占用税征收管理。

税务机关发现纳税人的纳税申报数据资料异常或者纳税人未按照规定期限申报纳税的，可以提请相关部门进行复核，相关部门应当自收到税务机关复核申请之日起三十日内向税务机关出具复核意见。

第十四条　耕地占用税的征收管理，依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。

第十五条　纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第十六条　本法自2019年9月1日起施行。2007年12月1日国务院公布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》同时废止。

附：

各省、自治区、直辖市耕地占用税平均税额表

|  |  |
| --- | --- |
| 省、自治区、直辖市 | 平均税额（元/平方米） |
| 上海 | 45 |
| 北京 | 40 |
| 天津 | 35 |
| 江苏、浙江、福建、广东 | 30 |
| 辽宁、湖北、湖南 | 25 |
| 河北、安徽、江西、山东、河南、重庆、四川 | 22.5 |
| 广西、海南、贵州、云南、陕西 | 20 |
| 山西、吉林、黑龙江 | 17.5 |
| 内蒙古、西藏、甘肃、青海、宁夏、新疆 | 12.5 |

图表：各省、自治区、直辖市耕地占用税平均税额表

# 中华人民共和国物权法（节选）

（2007年3月16日第十届全国人民代袁大会第五次会议通过 自2007年10月1日起施行）

……

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

……

第五十八条 集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

（四）集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

（一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；

（二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；

（三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；

（四）集体出资的企业的所有权变动等事项；

（五）法律规定的其他事项。

第六十条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；

（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

……

第十三章 宅基地使用权

第一百五十二条 宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第一百五十三条 宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

第一百五十四条 宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

第一百五十五条 已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

# 中华人民共和国村民委员会组织法（节选）

（1998年11月4日第九届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2010年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十七次会议修订 根据2018年12月29日《关于修改〈中华人民共和国村民委员会组织法〉〈中华人民共和国城市居民委员会组织法〉的决定》修正）

第四章 村民会议和村民代表会议

第二十一条 村民会议由本村十八周岁以上的村民组成。

村民会议由村民委员会召集。有十分之一以上的村民或者三分之一以上的村民代表提议，应当召集村民会议。召集村民会议，应当提前十天通知村民。

第二十二条 召开村民会议，应当有本村十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加，村民会议所作决定应当经到会人员的过半数通过。法律对召开村民会议及作出决定另有规定的，依照其规定。

召开村民会议，根据需要可以邀请驻本村的企业、事业单位和群众组织派代表列席。

第二十三条 村民会议审议村民委员会的年度工作报告，评议村民委员会成员的工作；有权撤销或者变更村民委员会不适当的决定；

有权撤销或者变更村民代表会议不适当的决定。

村民会议可以授权村民代表会议审议村民委员会的年度工作报告，评议村民委员会成员的工作，撤销或者变更村民委员会不适当的决定。

第二十四条 涉及村民利益的下列事项，经村民会议讨论决定方可办理：

（一）本村享受误工补贴的人员及补贴标准；

（二）从村集体经济所得收益的使用；

（三）本村公益事业的兴办和筹资筹劳方案及建设承包方案；

（四）土地承包经营方案；

（五）村集体经济项目的立项、承包方案；

（六）宅基地的使用方案；

（七）征地补偿费的使用、分配方案；

（八）以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产；

（九）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。

村民会议可以授权村民代表会议讨论决定前款规定的事项。

法律对讨论决定村集体经济组织财产和成员权益的事项另有规定的，依照其规定。

第二十五条 人数较多或者居住分散的村，可以设立村民代表会议，讨论决定村民会议授权的事项。村民代表会议由村民委员会成员和村民代表组成，村民代表应当占村民代表会议组成人员的五分之四以上，妇女村民代表应当占村民代表会议组成人员的三分之一以上。

村民代表由村民按每五户至十五户推选一人，或者由各村民小组推选若干人。村民代表的任期与村民委员会的任期相同。村民代表可以连选连任。村民代表应当向其推选户或者村民小组负责，接受村民监督。

第二十六条 村民代表会议由村民委员会召集。村民代表会议每季度召开一次。有五分之一以上的村民代表提议，应当召集村民代表会议。

村民代表会议有三分之二以上的组成人员参加方可召开，所作决定应当经到会人员的过半数同意。

第二十七条 村民会议可以制定和修改村民自治章程、村规民约，并报乡、民族乡、镇的人民政府备案。

村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定不得与宪法、法律、法规和国家的政策相抵触，不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容。

村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定违反前款规定的，由乡、民族乡、镇的人民政府责令改正。

第二十八条 召开村民小组会议，应当有本村民小组十八周岁以上的村民三分之二以上，或者本村民小组三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的过半数同意。

村民小组组长由村民小组会议推选。村民小组组长任期与村民委员会的任期相同，可以连选连任。

属于村民小组的集体所有的土地、企业和其他财产的经营管理以及公益事项的办理，由村民小组会议依照有关法律的规定讨论决定，所作决定及实施情况应当及时向本村民小组的村民公布。

……

第三十四条 村民委员会和村务监督机构应当建立村务档案。村务档案包括：选举文件和选票，会议记录，土地发包方案和承包合同，经济合同，集体财务账目，集体资产登记文件，公益设施基本资料，基本建设资料，宅基地使用方案，征地补偿费使用及分配方案等。村务档案应当真实、准确、完整、规范。

第三十五条 村民委员会成员实行任期和离任经济责任审计，审计包括下列事项：

（一）本村财务收支情况；

（二）本村债权债务情况；

（三）政府拨付和接受社会捐赠的资金、物资管理使用情况；

（四）本村生产经营和建设项目的发包管理以及公益事业建设项目招标投标情况；

（五）本村资金管理使用以及本村集体资产、资源的承包、租赁、担保、出让情况，征地补偿费的使用、分配情况；

（六）本村五分之一以上的村民要求审计的其他事项。

村民委员会成员的任期和离任经济责任审计，由县级人民政府农业部门、财政部门或者乡、民族乡、镇的人民政府负责组织，审计结果应当公布，其中离任经济责任审计结果应当在下一届村民委员会选举之前公布。

# 中华人中华人民共和国土地管理法实施条例

# （2014修订）

第一章　总　则

第一条　根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），制定本条例。

第二章　土地的所有权和使用权

第二条　下列土地属于全民所有即国家所有：（一）城市市区的土地；（二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；（三）国家依法征收的土地；（四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；（五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；（六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第三条　国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。土地登记内容和土地权属证书式样由国务院土地行政主管部门统一规定。土地登记资料可以公开查询。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《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第四条　农民集体所有的土地，由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书，确认所有权。农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。

第五条　单位和个人依法使用的国有土地，由土地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，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。其中，中央国家机关使用的国有土地的登记发证，由国务院土地行政主管部门负责，具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门会同国务院机关事务管理局等有关部门制定。未确定使用权的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，负责保护管理。

第六条　依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物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、使用权的变更，自变更登记之日起生效。依法改变土地用途的，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土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

第七条　依照《土地管理法》的有关规定，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。土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。

第三章　土地利用总体规划

第八条　全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准。省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，由省、自治区、直辖市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，由各该市人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第一款、第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，由有关人民政府组织本级土地行政主管部门和其他有关部门编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）人民政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府或者省、自治区、直辖市人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

第九条　土地利用总体规划的规划期限一般为15年。

第十条　依照《土地管理法》规定，土地利用总体规划应当将土地划分为农用地、建设用地和未利用地。县级和乡（镇）土地利用总体规划应当根据需要，划定基本农田保护区、土地开垦区、建设用地区和禁止开垦区等；其中，乡（镇）土地利用总体规划还应当根据土地使用条件，确定每一块土地的用途。土地分类和划定土地利用区的具体办法，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十一条　乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。公告应当包括下列内容：（一）规划目标；（二）规划期限；（三）规划范围；（四）地块用途；（五）批准机关和批准日期。

第十二条　依照《土地管理法》第二十六条第二款、第三款规定修改土地利用总体规划的，由原编制机关根据国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的批准文件修改。修改后的土地利用总体规划应当报原批准机关批准。上一级土地利用总体规划修改后，涉及修改下一级土地利用总体规划的，由上一级人民政府通知下一级人民政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条　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。土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。土地利用年度计划应当包括下列内容：（一）农用地转用计划指标；（二）耕地保有量计划指标；（三）土地开发整理计划指标。

第十四条　县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门进行土地调查。土地调查应当包括下列内容：（一）土地权属；（二）土地利用现状；（三）土地条件。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，应当向社会公布；全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后，应当向社会公布。土地调查规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第十五条　国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定土地等级评定标准。县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。根据国民经济和社会发展状况，土地等级每6年调整1次。

第四章　耕地保护

第十六条　在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市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占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

第十七条　禁止单位和个人在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内从事土地开发活动。在土地利用总体规划确定的土地开垦区内，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土地行政主管部门提出申请，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。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、畜牧业或者渔业生产的，经县级以上地方人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过50年。

第十八条　县、乡（镇）人民政府应当按照土地利用总体规划，组织农村集体经济组织制定土地整理方案，并组织实施。地方各级人民政府应当采取措施，按照土地利用总体规划推进土地整理。土地整理新增耕地面积的60%可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标。土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织和土地使用者共同承担。

第五章　建设用地

第十九条　建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标；城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。

第二十条　在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划占用土地的，按照下列规定办理：（一）市、县人民政府按照土地利用年度计划拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案，分批次逐级上报有批准权的人民政府。（二）有批准权的人民政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准。（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，按具体建设项目分别供地。在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施村庄、集镇规划占用土地的，由市、县人民政府拟订农用地转用方案、补充耕地方案，依照前款规定的程序办理。

第二十一条　具体建设项目需要使用土地的，建设单位应当根据建设项目的总体设计一次申请，办理建设用地审批手续；分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案分期申请建设用地，分期办理建设用地有关审批手续。

第二十二条　具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。（四）土地使用者应当依法申请土地登记。通过招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。

第二十三条　具体建设项目需要使用土地的，必须依法申请使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地。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范围外的土地，涉及农用地的，按照下列规定办理：（一）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案（涉及国有农用地的，不拟订征收土地方案），经市、县人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准；供地方案由批准征收土地的人民政府在批准征收土地方案时一并批准（涉及国有农用地的，供地方案由批准农用地转用的人民政府在批准农用地转用方案时一并批准）。（三）农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案经批准后，由市、县人民政府组织实施，向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。（四）土地使用者应当依法申请土地登记。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范围外的土地，涉及农民集体所有的未利用地的，只报批征收土地方案和供地方案。

第二十四条　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，按照省、自治区、直辖市的规定办理；但是，国家重点建设项目、军事设施和跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地，应当报国务院批准。

第二十五条　征收土地方案经依法批准后，由被征收土地所在地的市、县人民政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征收土地的用途、范围、面积以及征地补偿标准、农业人员安置办法和办理征地补偿的期限等，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告。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。市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，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、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；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。征收土地的各项费用应当自征地补偿、安置方案批准之日起3个月内全额支付。

第二十六条　土地补偿费归农村集体经济组织所有；地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。需要安置的人员由农村集体经济组织安置的，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；由其他单位安置的，安置补助费支付给安置单位；不需要统一安置的，安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。市、县和乡（镇）人民政府应当加强对安置补助费使用情况的监督。

第二十七条　抢险救灾等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，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6个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十八条　建设项目施工和地质勘查需要临时占用耕地的，土地使用者应当自临时用地期满之日起1年内恢复种植条件。

第二十九条　国有土地有偿使用的方式包括：（一）国有土地使用权出让；（二）国有土地租赁；（三）国有土地使用权作价出资或者入股。

第三十条　《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第六章　监督检查

第三十一条　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。

第三十二条　土地行政主管部门履行监督检查职责，除采取《土地管理法》第六十七条规定的措施外，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。

第三十三条　依照《土地管理法》第七十二条规定给予行政处分的，由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府土地行政主管部门作出。对于警告、记过、记大过的行政处分决定，上级土地行政主管部门可以直接作出；对于降级、撤职、开除的行政处分决定，上级土地行政主管部门应当按照国家有关人事管理权限和处理程序的规定，向有关机关提出行政处分建议，由有关机关依法处理。

第七章　法律责任

第三十四条　违反本条例第十七条的规定，在土地利用总体规划确定的禁止开垦区内进行开垦的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚。

第三十五条　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土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十六条　对在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物重建、扩建的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第三十七条　阻碍土地行政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。

第三十八条　依照《土地管理法》第七十三条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的50%以下。

第三十九条　依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的5%以上20%以下。

第四十条　依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的2倍以下。

第四十一条　依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以下。

第四十二条　依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米30元以下。

第四十三条　依照《土地管理法》第八十条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米10元以上30元以下。

第四十四条　违反本条例第二十八条的规定，逾期不恢复种植条件的，由县级以上人民政府土地行政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。

第四十五条　违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

第八章　附　则

第四十六条　本条例自1999年1月1日起施行。1991年1月4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。

# 中华人民共和国主席令

第四十五号

《中华人民共和国民法典》已由中华人民共和国第十三届全国人民代大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2020年5月28日

# 中华人民共和国民法典（节选）

第十一章 土地承包经营权

第三百三十条 【双层经营体制与土地承包经营制度】农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

第三百三十一条 【土地承包经营权的定义】土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

第三百三十二条 【土地承包期】耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

前款规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

第三百三十三条 【土地承包经营权的设立和登记】土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

登记机构应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

第三百三十四条 【土地承包经营权的互换、转让】土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

第三百三十五条 【土地承包经营权互换、转让的登记】土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百三十六条 【承包地的调整】承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形，需要适当调整承包的耕地和草地的，应当依照农村土地承包的法律规定办理。

第三百三十七条 【承包地的收回】承包期内发包人不得收回承包地。法律另有规定的，依照其规定。

第三百三十八条 【承包地的征收补偿】承包地被征收的，土地承包经营权人有权依据本法第二百四十三条的规定获得相应补偿。

第三百三十九条 【土地经营权的流转】土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。

第三百四十条 【土地经营权的定义】土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

第三百四十一条 【土地经营权的设立及登记】流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百四十二条 【其他方式承包的土地经营权流转】通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。

第三百四十三条 【国有农用地实行承包经营的参照适用】国家所有的农用地实行承包经营的，参照适用本编的有关规定。

第十二章 建设用地使用权

第三百四十四条 【建设用地使用权的定义】建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三百四十五条 【建设用地使用权的分层设立】建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

第三百四十六条 【建设用地使用权的设立原则】设立建设用地使用权，应当符合节约资源、保护生态环境的要求，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已经设立的用益物权。

第三百四十七条 【建设用地使用权的设立方式】设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

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。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。

第三百四十八条 【建设用地使用权出让合同】通过招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采用书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

（一）当事人的名称和住所；

（二）土地界址、面积等；

（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；

（四）土地用途、规划条件；

（五）建设用地使用权期限；

（六）出让金等费用及其支付方式；

（七）解决争议的方法。

第三百四十九条 【建设用地使用权的登记】设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

第三百五十条 【土地用途管制制度】建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

第三百五十一条 【建设用地使用权人支付出让金等费用的义务】建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

第三百五十二条 【建设用地使用权人建造的建筑物等设施的权属】建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。

第三百五十三条 【建设用地使用权的流转方式】建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。

第三百五十四条 【处分建设用地使用权的合同形式和期限】建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采用书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但是不得超过建设用地使用权的剩余期限。

第三百五十五条 【建设用地使用权流转后变更登记】建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第三百五十六条 【建筑物等设施随建设用地使用权的流转而一并处分】建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

第三百五十七条 【建设用地使用权随建筑物等设施的流转而一并处分】建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

第三百五十八条 【建设用地使用权提前收回及其补偿】建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依据本法第二百四十三条的规定对该土地上的房屋以及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

第三百五十九条 【建设用地使用权的续期】住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

第三百六十条 【建设用地使用权注销登记】建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回权属证书。

第三百六十一条 【集体所有土地作为建设用地的法律适用】集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理的法律规定办理。

第十三章 宅基地使用权

第三百六十二条 【宅基地使用权的定义】宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第三百六十三条 【宅基地使用权取得、行使和转让的法律适用】宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理的法律和国家有关规定。

第三百六十四条 【宅基地的灭失和重新分配】宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当依法重新分配宅基地。

第三百六十五条 【宅基地使用权变更和注销登记】已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

第十四章 居住权

第三百六十六条 【居住权的定义】居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

第三百六十七条 【居住权合同】设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）住宅的位置；

（三）居住的条件和要求；

（四）居住权期限；

（五）解决争议的方法。

第三百六十八条 【居住权的设立】居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

第三百六十九条 【居住权的转让、继承和设立居住权的住宅出租】居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

第三百七十条 【居住权的消灭】居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

第三百七十一条 【以遗嘱方式设立居住权的参照适用】以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

第十五章 地役权

第三百七十二条 【地役权的定义】地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。

第三百七十三条 【地役权合同】设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）供役地和需役地的位置；

（三）利用目的和方法；

（四）地役权期限；

（五）费用及其支付方式；

（六）解决争议的方法。

第三百七十四条 【地役权的设立与登记】地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百七十五条 【供役地权利人的义务】供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其不动产，不得妨害地役权人行使权利。

第三百七十六条 【地役权人的义务】地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。

第三百七十七条 【地役权期限】地役权期限由当事人约定；但是，不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

第三百七十八条 【地役权的承继】土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权时，该用益物权人继续享有或者负担已经设立的地役权。

第三百七十九条 【在先用益物权对地役权的限制】土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等用益物权的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

第三百八十条 【地役权的转让】地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但是合同另有约定的除外。

第三百八十一条 【地役权的抵押】地役权不得单独抵押。土地经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

第三百八十二条 【地役权对需役地及其上权利的不可分性】需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

第三百八十三条 【地役权对供役地及其上权利的不可分性】供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有法律约束力。

第三百八十四条 【供役地权利人单方解除地役权合同的法定事由】地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有权解除地役权合同，地役权消灭：

（一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；

（二）有偿利用供役地，约定的付款期限届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

第三百八十五条 【已登记地役权的变更、转让或消灭手续】已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

# 村庄规划建设管理条例

第一章 总 则

第一条　为加强村庄、集镇的规划建设管理，改善村庄、集镇的生产、生活环境，促进农村经济和社会发展，制定本条例。

第二条　制定和实施村庄、集镇规划，在村庄、集镇规划区内进行居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设，必须遵守本条例。但是，国家征用集体所有的土地进行的建设除外。

在城市规划区内的村庄、集镇规划的制定和实施，依照城市规划法及其实施条例执行。

第三条　本条例所称村庄，是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。

本条例所称集镇，是指乡、民族乡人民政府所在地和经县级人民政府确认由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇。

本条例所称村庄、集镇规划区，是指村庄、集镇建成区和因村庄、集镇建设及发展需要实行规划控制的区域。村庄、集镇规划区的具体范围，在村庄、集镇总体规划中划定。

第四条　村庄、集镇规划建设管理，应当坚持合理布局、节约用地的原则，全面规划，正确引导，依靠群众，自力更生，因地制宜，量力而行，逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第五条　地处洪涝、地震、台风、滑坡等自然灾害易发地区的村庄和集镇，应当按照国家和地方的有关规定，在村庄、集镇总体规划中制定防灾措施。

第六条　国务院建设行政主管部门主管全国的村庄、集镇规划建设管理工作。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门主管本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

乡级人民政府负责本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

第七条　国家鼓励村庄、集镇规划建设管理的科学研究，推广先进技术，提倡在村庄和集镇建设中，结合当地特点，采用新工艺、新材料、新结构。

第二章　村庄和集镇规划的制定

第八条　村庄、集镇规划由乡级人民政府负责组织编制，并监督实施。

第九条　村庄、集镇规划的编制，应当遵循下列原则：

（一）根据国民经济和社会发展计划，结合当地经济发展的现状和要求，以及自然环境、资源条件和历史情况等，统筹兼顾，综合部署村庄和集镇的各项建设；

（二）处理好近期建设与远景发展、改造与新建的关系，使村庄、集镇的性质和建设的规模、速度和标准，同经济发展和农民生活水平相适应；

（三）合理用地，节约用地，各项建设应当相对集中，充分利用原有建设用地，新建、扩建工程及住宅应当尽量不占用耕地和林地；

（四）有利生产，方便生活，合理安排住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设布局，促进农村各项事业协调发展，并适当留有发展余地；

（五）保护和改善生态环境，防治污染和其他公害，加强绿化和村容镇貌、环境卫生建设。

第十条　村庄、集镇规划的编制，应当以县域规划、农业区划、土地利用总体规划为依据，并同有关部门的专业规划相协调。

县级人民政府组织编制的县域规划，应当包括村庄，集镇建设体系规划。

第十一条　编制村庄、集镇规划，一般分为村庄、集镇总体规划和村庄、集镇建设规划两个阶段进行。

第十二条　村庄、集镇总体规划，是乡级行政区域内村庄和集镇布点规划及相应的各项建设的整体部署。

村庄、集镇总体规划的主要内容包括：乡级行政区域的村庄、集镇布点，村庄和集镇的位置、性质、规模和发展方向，村庄和集镇的交通、供水、供电、商业、绿化等生产和生活服务设施的配置。

第十三条　村庄、集镇建设规划，应当在村庄、集镇总体规划指导下，具体安排村庄、集镇的各项建设。

集镇建设规划的主要内容包括：住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施、公益事业等各项建设的用地布局、用地规划，有关的技术经济指标，近期建设工程以及重点地段建设具体安排。

村庄建设规划的主要内容，可以根据本地区经济发展水平，参照集镇建设规划的编制内容，主要对住宅和供水、供电、道路、绿化、环境卫生以及生产配套设施作出具体安排。

第十四条　村庄、集镇总体规划和集镇建设规划，须经乡级人民代表大会审查同意，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

村庄建设规划，须经村民会议讨论同意，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

第十五条　根据社会经济发展需要，依照本条例第十四条的规定，经乡级人民代表大会或者村民会议同意，乡级人民政府可以对村庄、集镇规划进行局部调整，并报县级人民政府备案。涉及村庄、集镇的性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，依照本条例第十四条规定的程序办理。

第十六条　村庄、集镇规划期限，由省、自治区，直辖市人民政府根据本地区实际情况规定。

第十七条　村庄、集镇规划经批准后，由乡级人民政府公布。

第三章　村庄和集镇规划的实施

第十八条　农村村民在村庄、集镇规划区内建住宅的，应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，按照下列审批程序办理：

（一）需要使用耕地的，经乡级人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，方可依照《土地管理法》向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县级人民政府土地管理部门划拨土地；

（二）使用原有宅基地、村内空闲地和其他土地的，由乡级人民政府根据村庄、集镇规划和土地利用规划批准。

城镇非农业户口居民在村庄、集镇规划区内需要使用集体所有的土地建住宅的，应当经其所在单位或者居民委员会同意后，依照前款第（一）项规定的审批程序办理。

回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，在村庄、集镇规划区需要使用集体所有的土地建住宅的，依照本条第一款第（一）项规定的审批程序办理。

第十九条　兴建乡（镇）村企业，必须持县级以上地方人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府建设行政主管部门申请选址定点，县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地。

第二十条　乡（镇）村公共设施、公益事业建设，须经乡级人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地。

第四章　村庄和集镇建设的设计、施工管理

第二十一条　在村庄、集镇规划区内，凡建筑跨度、跨径或者高度超出规定范围的乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业的建筑工程，以及2层（含2层）以上的住宅，必须由取得相应的设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。

跨度、跨径和高度的限定，由省、自治区、直辖市人民政府或者其授权的部门规定。

第二十二条　建筑设计应当贯彻适用、经济、安全和美观的原则，符合国家和地方有关节约资源、抗御灾害的规定，保持地方特色和民族风格，并注意与周围环境相协调。

农村居民住宅设计应当符合紧凑、合理、卫生和安全的要求。

第二十三条　承担村庄、集镇规划区内建筑工程施工任务的单位，必须具有相应的施工资质等级证书或者资质审查证明，并按照规定的经营范围承担施工任务。

在村庄、集镇规划区内从事建筑施工的个体工匠，除承担房屋修缮外，须按有关规定办理施工资质审批手续。

第二十四条　施工单位应当按照设计图纸施工。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经历设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。

第二十五条　施工单位应当确保施工质量，按照有关的技术规定施工，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

第二十六条　乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施、公益事业等建设，在开工前，建设单位和个人应当向县级以上人民政府建设主管部门提出开工申请，经县级以上人民政府建设行政主管部门对设计、施工条件予以审查批准后，方可开工。

农村居民住宅建设开工的审批程序，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第二十七条　县级人民政府建设行政主管部门，应当对村庄、集镇建设的施工质量进行监督检查。村庄、集镇的建设工程竣工后，应当按照国家的有关规定，经有关部门竣工验收合格后，方可交付使用。

第五章　房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

第二十八条　县级以上人民政府建设行政主管部门，应当加强对村庄、集镇房屋的产权、产籍的管理，依法保护房屋所有人对房屋的所有权。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第二十九条　任何单位和个人都应当遵守国家和地方有关村庄、集镇的房屋、公共设施的管理规定，保证房屋的使用安全和公共设施的正常使用，不得破坏或者损毁村庄、集镇的道路、桥梁、供水、排水、供电、邮电、绿化等设施。

第三十条　从集镇收取的城市维护建设税，应当用于集镇公共设施的维护和建设，不得挪作他用。

第三十一条　乡级人民政府应当采取措施，保护村庄、集镇饮用水源；有条件的地方，可以集中供水，使水质逐步达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

第三十二条　未经乡级人民政府批准，任何单位和个人不得擅自在村庄、集镇规划区内的街道、广场、市场和车站等场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施。

第三十三条　任何单位和个人都应当维护村容镇貌和环境卫生，妥善处理粪堆、垃圾堆、柴草堆，养护树木花草，美化环境。

第三十四条　任何单位和个人都有义务保护村庄、集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施，不得损坏。

第三十五条　乡级人民政府应当按照国家有关规定，对村庄、集镇建设中形成的具有保存价值的文件、图纸、资料等及时整理归档。

第六章　罚　则

第三十六条　在村庄、集镇规划区内，未按规划审批程序批准而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效，占用的土地由乡级以上人民政府责令退回。

第三十七条　在村庄、集镇规划区内，未按规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设，严重影响村庄、集镇规划的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施；影响村庄、集镇规划，尚可采取改正措施的，由县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处以罚款。

农村居民未经批准或者违反规划的规定建住宅的，乡级人民政府可以依照前款规定处罚。

第三十八条　有下列行为之一的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计或者施工、限期改正，并可处以罚款：

（一）未取得设计资质证书，承担建筑跨度、跨径和高度超出规定范围的工程以及2层以上住宅的设计任务或者未按设计资质证书规定的经营范围，承担设计任务的；

（二）未取得施工资质等级证书或者资质审查证书或者未按规定的经营范围，承担施工任务的；

（三）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的；

（四）未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的。

取得设计或者施工资质证书的勘察设计、施工单位，为无证单位提供资质证书，超过规定的经营范围，承担设计、施工任务或者设计、施工的质量不符合要求，情节严重的，由原发证机关吊销设计或者施工的资质证书。

第三十九条　有下列行为之一的，由乡级人民政府责令停止侵害，可以处以罚款；造成损失的，并应当赔偿：

（一）损坏村庄和集镇的房屋、公共设施的；

（二）乱堆粪便、垃圾、柴草，破坏村容镇貌和环境卫生的。

第四十条　擅自在村庄、集镇规划区内的街道、广场、市场和车站等场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施的，由乡级人民政府责令限期拆除，并可处以罚款。

第四十一条　损坏村庄，集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施的，依照有关法律、法规的规定处罚。

第四十二条　违反本条例，构成违反治安管理行为的，依照治安管理处罚条例的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条　村庄、集镇建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条　当事人对行政处罚决定不服的，可以自接到处罚决定通知之日起15日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以自接到复议决定之日起15日内，向人民法院提起诉讼。当事人也可以自接到处罚决定通知之日起15日内，直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院提起诉讼，又不履行处罚决定的，作出处罚决定的机关可以申请人民法院强制执行或者依法强制执行。

第七章　附　则

第四十五条　未设镇建制的国营农场场部、国营林场场部及其基层居民点的规划建设管理，分别由国营农场、国营林场主管部门负责，参照本条例执行。

第四十六条　省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第四十七条　本条例由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条　本条例自1993年11月1日起施行。

# 基本农田保护条例

第一章　总　则

第一条　为了对基本农田实行特殊保护，促进农业生产和社会经济的可持续发展，根据《[中华人民共和国农业法](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%86%9C%E4%B8%9A%E6%B3%95" \t "_blank)》和《[中华人民共和国土地管理法](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95/61839" \t "_blank)》，制定本条例。

第二条　国家实行基本农田保护制度。

本条例所称基本农田，是指按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的[耕地](https://baike.baidu.com/item/%E8%80%95%E5%9C%B0" \t "_blank)。

本条例所称基本农田保护区，是指为对基本农田实行特殊保护而依据土地利用总体规划和依照法定程序确定的特定保护区域。

第三条　基本农田保护实行全面规划、合理利用、用养结合、严格保护的方针。

第四条　县级以上地方各级人民政府应当将基本农田保护工作纳入国民经济和社会发展计划，作为政府领导任期目标责任制的一项内容，并由上一级人民政府监督实施。

第五条　任何单位和个人都有保护基本农田的义务，并有权检举、控告侵占、破坏基本农田和其他违反本条例的行为。

第六条　国务院土地行政主管部门和农业行政主管部门按照国务院规定的职责分工，依照本条例负责全国的基本农田保护管理工作。

县级以上地方各级人民政府土地行政主管部门和农业行政主管部门按照本级人民政府规定的职责分工，依照本条例负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内的基本农田保护管理工作。

第七条　国家对在基本农田保护工作中取得显著成绩的单位和个人，给予奖励。

第二章　划　定

第八条　各级人民政府在编制土地利用总体规划时，应当将基本农田保护作为规划的一项内容，明确基本农田保护的布局安排、数量指标和质量要求。

县级和乡（镇）土地利用总体规划应当确定[基本农田保护区](https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%BA%E6%9C%AC%E5%86%9C%E7%94%B0%E4%BF%9D%E6%8A%A4%E5%8C%BA" \t "_blank)。

第九条　省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地总面积的80%以上，具体数量指标根据全国土地利用总体规划逐级分解下达。

第十条　下列耕地应当划入基本农田保护区，严格管理：

（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田。

根据土地利用总体规划，铁路、公路等交通沿线，城市和村庄、集镇建设用地区周边的耕地，应当优先划入基本农田保护区；需要退耕还林、还牧、还湖的耕地，不应当划入基本农田保护区。

第十一条　基本农田保护区以乡（镇）为单位划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

划定的基本农田保护区，由县级人民政府设立保护标志，予以公告，由县级人民政府土地行政主管部门建立档案，并抄送同级农业行政主管部门。任何单位和个人不得破坏或者擅自改变基本农田保护区的保护标志。

基本农田划区定界后，由省、自治区、直辖市人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门验收确认，或者由省、自治区人民政府授权设区的市、自治州人民政府组织土地行政主管部门和农业行政主管部门验收确认。

第十二条　划定基本农田保护区时，不得改变土地承包者的承包经营权。

第十三条　划定基本农田保护区的技术规程，由国务院土地行政主管部门会同国务院农业行政主管部门制定。　[1]

第三章　保　护

第十四条　地方各级人民政府应当采取措施，确保土地利用总体规划确定的本行政区域内基本农田的数量不减少。

第十五条　基本农田保护区经依法划定后，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准。

第十六条　经国务院批准占用基本农田的，当地人民政府应当按照国务院的批准文件修改土地利用总体规划，并补充划入数量和质量相当的基本农田。占用单位应当按照占多少、垦多少的原则，负责开垦与所占基本农田的数量与质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳[耕地开垦费](https://baike.baidu.com/item/%E8%80%95%E5%9C%B0%E5%BC%80%E5%9E%A6%E8%B4%B9" \t "_blank)，专款用于开垦新的耕地。

占用基本农田的单位应当按照县级以上地方人民政府的要求，将所占用基本农田耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第十七条　禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十八条　禁止任何单位和个人闲置、荒芜基本农田。经国务院批准的重点建设项目占用基本农田的，满1年不使用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅基本农田的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；1年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续2年未使用的，经国务院批准，由县级以上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，重新划入基本农田保护区。

承包经营基本农田的单位或者个人连续2年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的基本农田。

第十九条　国家提倡和鼓励农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，合理施用化肥和农药。利用基本农田从事农业生产的单位和个人应当保持和培肥地力。

第二十条　县级人民政府应当根据当地实际情况制定基本农田地力分等定级办法，由农业行政主管部门会同土地行政主管部门组织实施，对基本农田地力分等定级，并建立档案。

第二十一条　农村集体经济组织或者村民委员会应当定期评定基本农田地力等级。

第二十二条　县级以上地方各级人民政府农业行政主管部门应当逐步建立基本农田地力与施肥效益长期定位监测网点，定期向本级人民政府提出基本农田地力变化状况报告以及相应的地力保护措施，并为农业生产者提供施肥指导服务。

第二十三条　县级以上人民政府农业行政主管部门应当会同同级环境保护行政主管部门对基本农田环境污染进行监测和评价，并定期向本级人民政府提出环境质量与发展趋势的报告。

第二十四条　经国务院批准占用基本农田兴建国家重点建设项目的，必须遵守国家有关建设项目环境保护管理的规定。在建设项目环境影响报告书中，应当有基本农田环境保护方案。

第二十五条　向基本农田保护区提供肥料和作为肥料的城市垃圾、污泥的，应当符合国家有关标准。

第二十六条　因发生事故或者其他突然性事件，造成或者可能造成基本农田环境污染事故的，当事人必须立即采取措施处理，并向当地环境保护行政主管部门和农业行政主管部门报告，接受调查处理。

第四章　监督管理

第二十七条　在建立基本农田保护区的地方，县级以上地方人民政府应当与下一级人民政府签订基本农田保护责任书；乡（镇）人民政府应当根据与县级人民政府签订的基本农田保护责任书的要求，与农村集体经济组织或者村民委员会签订基本农田保护责任书。

基本农田保护责任书应当包括下列内容：

（一）基本农田的范围、面积、地块；

（二）基本农田的地力等级；

（三）保护措施；

（四）当事人的权利与义务；

（五）奖励与处罚。

第二十八条　县级以上地方人民政府应当建立基本农田保护监督检查制度，定期组织土地行政主管部门、农业行政主管部门以及其他有关部门对基本农田保护情况进行检查，将检查情况书面报告上一级人民政府。被检查的单位和个人应当如实提供有关情况和资料，不得拒绝。

第二十九条　县级以上地方人民政府土地行政主管部门、农业行政主管部门对本行政区域内发生的破坏基本农田的行为，有权责令纠正。

第五章　法律责任

第三十条　违反本条例规定，有下列行为之一的，依照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的有关规定，从重给予处罚：

（一）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用基本农田的；

（二）超过批准数量，非法占用基本农田的；

（三）非法批准占用基本农田的；

（四）买卖或者以其他形式非法转让基本农田的。

第三十一条　违反本条例规定，应当将耕地划入基本农田保护区而不划入的，由上一级人民政府责令限期改正；拒不改正的，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或者纪律处分。

第三十二条　违反本条例规定，破坏或者擅自改变基本农田保护区标志的，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门或者农业行政主管部门责令恢复原状，可以处1000元以下罚款。

第三十三条　违反本条例规定，占用基本农田建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者从事其他活动破坏基本农田，毁坏种植条件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令改正或者治理，恢复原种植条件，处占用基本农田的耕地开垦费1倍以上2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条　侵占、挪用基本农田的耕地开垦费，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分或者纪律处分。

第六章　附　则

第三十五条　省、自治区、直辖市人民政府可以根据当地实际情况，将其他农业生产用地划为保护区。保护区内的其他农业生产用地的保护和管理，可以参照本条例执行。

第三十六条　本条例自1999年1月1日起施行。1994年8月18日国务院发布的《基本农田保护条例》同时废止

# 不动产登记暂行条例（节选）

第五条　下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：

（一）集体土地所有权；

（二）房屋等建筑物、构筑物所有权；

（三）森林、林木所有权；

（四）耕地、林地、草地等土地承包经营权；

（五）建设用地使用权；

（六）[宅基地使用权](https://www.66law.cn/topic2010/nmzjdsyq/" \t "_blank" \o "宅基地使用权)；

（七）海域使用权；

（八）地役权；

（九）抵押权；

（十）法律规定需要登记的其他不动产权利。

# 湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

（2000年３月３１日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

第一章　总　则

第一条　根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《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》）和其他有关法律、法规的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条　各级人民政府必须贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，加强土地资源和资产管理，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。

第三条　县级以上人民政府土地行政主管部门按照职责权限，统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作。其他有关行政主管部门按照各自职责，协同土地行政主管部门做好土地管理工作。

第四条　编制和实施土地利用总体规划，必须遵守《湖南省土地利用总体规划条例》。

第二章　土地所有权和使用权

第五条　农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地为国家所有，由设区的市、县（市）人民政府办理土地所有权变更登记。具备种植条件的，原集体成员可以耕种；建设需要时，应当退还所耕种的土地。

第六条　农民集体土地所有权发生争议的，除法律、行政法规另有规定的外，依次按照下列证据确认所有权：

（一）集体土地所有证；

（二）土地权属认定书；

（三）家庭联产土地承包合同；

（四）山林所有权证；

（五）“四固定”确定土地所有权的证书、资料；

（六）农业合作化时期确定土地所有权的证书、资料；

（七）土地改革时期确定土地所有权的证书、资料。

第七条　土地所有权、使用权及他项权利，依法实行登记发证制度。

未确定使用权的国有土地，由设区的市、自治州、县（市）人民政府登记造册、保护管理。

第三章　耕地保护

第八条　省人民政府应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

各级人民政府应当建立耕地保护责任制，确保本行政区域内的耕地保有量不低于上一级人民政府下达的计划指标。

设区的市、自治州人民政府当年的耕地保有量低于省人民政府下达的计划指标的，由省人民政府责令其限期补足；逾期未补足的，由省人民政府冻结其农用地转用计划指标，停止其农用地转用审批。

第九条　非农业建设经批准占用耕地的，必须按照下列规定开垦、整理与所占耕地数量和质量相当的耕地：

（一）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耕地的，由设区的市、自治州、县（市）人民政府负责；

（二）在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地规模范围内，为实施村庄和集镇规划占用耕地的，由用地的农村集体经济组织或者村民委员会、建设单位负责；

（三）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以外，能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，由建设单位负责。

开垦、整理的耕地，由省人民政府土地行政主管部门会同农业行政主管部门组织验收或者委托验收。

第十条　没有条件开垦耕地或者开垦的耕地不符合要求的，在申请办理农用地转用审批手续时，应当按照下列标准向省人民政府土地行政主管部门缴纳耕地开垦费：

（一）经批准占用基本农田的，为被占地前三年平均年产值的十至十二倍；其中占用菜地的，为邻近水田前三年平均年产值的十至十二倍；

（二）经批准占用基本农田以外的其他耕地的，为被占地前三年平均年产值的六至十倍。

建设单位应当将耕地开垦费作为建设成本列入建设项目总投资。省人民政府土地行政主管部门应当按照省人民政府的规定，将耕地开垦费开户储存，按照开垦耕地计划组织开垦，并及时足额拨给负责开垦耕地的单位。

第十一条　设区的市、自治州、县（市）人民政府应当根据土地利用总体规划编制土地开发整理规划，有计划地组织对田、水、路、林、村进行综合整治，调整土地利用结构，提高土地利用率，改善农业生态环境，增加有效耕地面积。

土地整理应当与农田水利建设、村镇建设、生态环境建设相结合，实现土地的可持续利用。

第十二条　对土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内的耕地，县级以上人民政府经勘测认定其耕作层土壤有条件再利用的，应当组织土地行政主管部门和农业行政主管部门编制耕地耕作层土壤再利用方案。

经批准使用耕地的建设单位，应当按照耕地耕作层土壤再利用方案，在规定期限内将耕作层土壤用于改良新开垦耕地、劣质地或者其他耕地。

第十三条　按照《土地管理法》第三十七条规定，非农业建设占用耕地应当缴纳土地闲置费的，由县级以上人民政府土地行政主管部门按照每平方米二元以上十元以下的标准收取。

设区的市、自治州、县（市）闲置土地利用未达到规定标准的，由上一级人民政府核减其下一年度的农用地转用计划指标。

第十四条　按照《土地管理法》第四十条、《土地管理法实施条例》第十七条规定，一次性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、蓄牧业和渔业生产的，其审批权限为：

（一）不足一百公顷的，由县（市）人民政府批准；

（二）一百公顷以上、不足三百公顷的，由设区的市、自治州人民政府批准；

（三）三百公顷以上、不足六百公顷的，由省人民政府批准；

（四）六百公顷以上的，报国务院批准。

按照土地利用总体规划自行开垦耕地的单位和个人，由县级以上人民政府给予奖励，并可以给予经费补助。

第四章　建设用地

第十五条　按照《土地管理法》第四十四条规定，建设占用土地涉及农用地转为建设用地的，按照下列规定办理农用地转用审批手续：

（一）国务院批准的建设项目、省人民政府批准的道路、管线工程和大型基本设施建设项目，报国务院批准；

（二）长沙市、株洲市、湘潭市和衡阳市人民政府所在地的城市在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，为实施该规划，按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的，报国务院批准；

（三）在村庄、集镇（不含县级人民政府所在地的城镇）土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内，为实施该规划，按照土地利用年度计划将农用地一次或者分批次转为建设用地的，报设区的市、自治州人民政府批准。

前款（一）、（二）、（三）项规定以外的建设项目占用土地涉及农用地转为建设用地的，报省人民政府批准。

农用地转用的审批程序，按照《土地管理法》、《土地管理法实施条例》的有关规定执行。

第十六条　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，其审批权限为：

（一）不足一公顷的，由县（市）人民政府批准；

（二）一公顷以上、不足四公顷的，由设区的市、自治州人民政府批准；

（三）四公顷以上的，由省人民政府批准。

国家另有规定的，从其规定。

第十七条　农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案和供地方案经依法批准后，由土地所在地的设区的市、自治州、县（市）人民政府组织实施。

设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门，应当在收到征用耕地批准文件之日起十五日内，告知相关的财政部门按照国家有关规定核减农业税。

第十八条　征用土地的土地补偿按照下列标准计付：

（一）耕地（包括水田、旱土、菜地）、鱼池、藕池，为该土地被征用前三年平均年产值的六至十倍；

（二）果园、茶园、经济林地，为该土地邻近水田补偿标准的百分之五十至百分之百，其他林地为邻近水田补偿标准的百分之三十至百分之五十；

（三）牧草地，为邻近水田补偿标准的百分之三十；

（四）乡（镇）村公共设施、公益事业、企业用地和农村村民宅基地，为邻近水田补偿标准；

（五）荒山、荒地及其他未利用地，为邻近水田补偿标准的百分之二十。

第十九条　征用耕地的安置补助费，按照《土地管理法》第四十七条执行。征用鱼池、藕池、果园、茶园、经济林地的安置补助费，参照征用耕地的规定执行。征用其他林地和牧草地的安置补助费，为征用邻近水田安置补助费标准的百分之五十。

征用乡（镇）村公共设施、公益事业、企业用地，村民宅基地和水塘、渠、坝等农田水利用地，需恢复重建的，按照重建地类别标准支付安置补助费；不需要恢复重建的，酌情补助。

征用荒山、荒地的，不支付安置补助费。

第二十条　征用土地的青苗和地上附着物，按照下列规定补偿：

（一）青苗生产期不到一年的按照一季产值补偿，一年以上的按照一年产值补偿，或者根据生长期补偿实际损失；

（二）林木能够移栽的付给移栽费并补偿实际损失，不能移栽的作价收购，由所有者砍伐的补偿实际损失；

（三）成鱼按照一年产值补偿实际损失，鱼苗、鱼种按照育苗、育种期满出池时的价值补偿实际损失；

（四）房屋和其他建筑物、构筑物，可以拆迁补偿或者折价收购，也可以用相当的房屋和其他建筑物、构筑物抵偿。

违法违章建筑物以及征用土地方案公告发布后栽种的青苗和修建的建（构）筑物，不予补偿。

第二十一条　非农业建设经批准使用国有农场、林场、牧场、渔场的土地，以及乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用本集体经济组织以外的集体所有的土地，参照本办法规定的土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费标准补偿。

第二十二条　国家和省人民政府兴建公路、铁路、水利工程征用土地的补偿、安置办法，由省人民政府另行规定。

建设项目征用土地涉及占用河道、湖泊、水库、林地以及公路两旁等用地的，除按照本办法的规定办理手续外，还应当相应按照水法、水地保持法、防洪法、森林法、公路法和其他有关法律、法规的规定办理手续。

开发区的建设用地应当严格按照本办法的规定执行。

第二十三条　征用土地的土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费的具体标准，由设区的市、自治州人民政府依据本办法提出，报省人民政府批准。

第二十四条　征地补偿安置方案确定后，有关乡（镇）人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组和农民的意见。

被征地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组应当将征用土地的补偿费用收支状况向全体成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征用土地单位的征用补偿费和其他有关费用。

第二十五条　具体建设项目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，需要使用国有建设用地的，由设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门报同级人民政府审批，并报上一级人民政府土地行政主管部门备案。

第二十六条　建设单位使用国有土地，除《土地管理法》第五十四条规定可以实行划拨的以外，应当以出让、租赁、作价出资或者入股等有偿使用方式取得。

划拨使用其他单位、个人取得使用权的国有土地，原使用单位、个人受到损失的，按照规定的给予补偿；需要原使用单位、个人搬迁的，按照规定搬迁或者支付搬迁费用。

第二十七条　出让国有土地使用权，由设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门会同同级建设、城市规划等有关部门共同拟定出让方案，报同级人民政府批准后由土地行政主管部门实施。

出让经营性用地，应当采用招标、拍卖方式。

第二十八条　下列国有土地使用权可以采取租赁方式有偿使用：

（一）原划拨土地用途为经营性用地的；

（二）划拨土地使用权转让、出租和改变土地用途的；

（三）企业改制涉及划拨土地使用权处置的。

经营性房地产开发用地，不实行租赁。

第二十九条　县级以上人民政府以国有土地使用权作价出资或者入股形成的股权，可以委托有资格的国有股权单位持有，所有收益应当缴入同级财政。

第三十条　建设项目施工和地质勘查需要临时使用土地的批准权限为：

（一）临时使用基本农田的，由省人民政府土地行政主管部门批准；

（二）临时使用其他耕地的，由设区的市、自治州人民政府土地行政主管部门批准；

（三）临时使用其他土地的，由设区的市、县（市）人民政府土地行政主管部门批准。

第三十一条　农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的本集体经济组织所有的建设用地兴办企业，或者以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同兴办企业的，或者乡（镇）村公共设施、公益事业建设需要使用集体所有的土地的，其批准权限按照本办法第十六条第一款执行。其中涉及使用农用地的，按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。

第三十二条　农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。

农村村民建住宅，应当向集体土地所有者和村民委员会提出书面申请，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准。涉及使用农用地的，应当按照本办法第十五条规定的权限办理审批手续。农村村民使用本集体经济组织以外的集体土地建住宅的，应当依法办理土地征用手续。

第三十三条　国有农场、林场、牧场、渔场职工在场内建住宅，按照本办法第三十二条执行。

第三十四条　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，其余部分的分配比例由省人民政府另行规定，专项用于耕地开发。

第五章　地产管理

第三十五条　以划拨方式取得的土地使用权的转让，应当按照《湖南省城镇划拨土地使用权管理条例》的规定报省级以上人民政府批准；准予转让的，由受让方向设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门申请办理土地使用权出让手续，并向批准机关的财政部门缴纳土地出让金。

以出让或者划拨方式取得的土地使用权转让时，转让价格低于标定地价百分之六十的，设区的市、自治州、县（市）人民政府有权优先购买。

国有、集体企业因迁移、破产、兼并、资产重组或者改制等需要处置划拨土地使用权的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门申请办理处置方案审批和土地评估结果确认手续；涉及中央或者省属企业的，应当报国务院或者省人民政府土地行政主管部门审批、确认。

第三十六条　县级以上人民政府应当建立以基准地价、标定地价为主体的地价体系。

基准地价、标定地价由设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门会同物价、财政、建设行政主管部门评定，由本级人民政府批准公布，报上一级人民政府土地行政主管部门备案。

第三十七条　下列行为涉及土地资产处置的，应当委托有土地估价资格的评估机构进行土地价格评估：

（一）以划拨方式取得的土地使用权依法转让、出租、联营、合营、作价出资或者入股；

（二）企业改制或者新设股份有限公司、有限责任公司；

（三）企业破产、兼并或者进行资产核算；

（四）司法、仲裁活动；

（五）其他依法应当进行土地价格评估的。

土地价值评估机构的资格审定和土地价格评估结果的确认，由国务院和省人民政府授权的部门按照有关规定办理。

第六章　监督检查

第三十八条　土地行政主管部门应当履行监督检查职责，实行预防为主、预防与查处相结合的原则，建立健全巡回检查、土地违法行为举报、土地违法案件查处、土地行政错案追究、举报和办案有功人员奖励等制度。

第三十九条　县级以上人民政府土地行政主管部门应当建立土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测；将可以向社会公开的土地利用现状调查结果、土地利用总体规划的图件和数据、土地等级评定结果、土地登记和统计资料，按照规定向社会提供。

第四十条　县级以上人民政府应当向上一级人民政府报告每年度的下列土地管理事项：

（一）基本农田保护和耕地占补平衡情况；

（二）土地利用年度计划执行情况；

（三）土地审批情况；

（四）重大土地违法案件查处情况。

第七章　法律责任

第四十一条　违反本办法规定，以划拨方式提供国有土地使用权的，批准文件无效，由上级人民政府土地行政主管部门责令其限期办理有偿使用手续；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。

低于土地使用权出让金底价出让或者处置国有土地使用权的，由上级人民政府土地行政主管部门宣布无效，责令其限期重新办理有偿使用手续；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。

第四十二条　违法减免耕地开垦费、土地有偿使用费的，由上级人民政府土地行政主管部门责令改正。

不依法缴纳耕地开垦费、土地有偿使用费的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期缴纳。

第四十三条　建设征用、使用土地，不按照补偿安置方案或者规定期限支付补偿费的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期支付。

侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费和其他有关费用的，应当退还，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。

第四十四条　征用土地方案公告并支付征地补偿费后，被征地者拒不腾地的，由设区的市、自治州、县（市）人民政府土地行政主管部门责令限期交出土地；逾期不执行的，申请人民法院强制执行。

第四十五条　依照《土地管理法》第八十三条规定，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；对继续施工的，作出处罚决定的机关可以查封或者其他强制措施予以制止。

第四十六条　超出土地利用年度计划确定的农用地转用计划指标批准用地的，批准文件无效，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。

土地价格评估机构出具虚假评估文件的、不具备土地价格评估资格的机构进行土地价格评估的，由县级以上人民政府有关主管部门宣布评估文件无效，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。

第四十七条　伪造、变造土地登记证件的，由县级以上人民政府土地行政主管部门注销其土地登记，销毁其伪造、变造的证件；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条　土地行政主管部门的行政行为违法或者不当的，同级人民政府或者上级人民政府土地行政主管部门应当责令其限期改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，可以由同级人民政府依法给予行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附　则

第四十九条　本办法自公布之日起施行。

# 湖南省农村住房建设管理办法

第一条　为加强农村住房建设管理，规范农村住房建设活动，改善农村人居环境，促进美丽乡村建设，根据有关法律、法规规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条　本省行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，适用本办法。

第三条　农村住房建设，应当遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、生态环保的原则，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条　县级以上人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导，将农村住房建设纳入国土空间规划，并将村庄规划和农村住房建设图集编制、集中居住区公共配套设施建设、相关奖励和补助、执法管理等经费纳入本级财政预算。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作；县级以上人民政府自然资源主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作；县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作；县级以上人民政府财政、交通运输、水利、生态环境、林业等主管部门按照各自职能职责，负责农村住房建设的相关管理服务工作。

第五条　乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

第六条　村民委员会在乡镇人民政府指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府报告。

第七条　乡镇人民政府应当组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹安排宅基地用地，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

第八条　农村住房建设，应当符合村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。建房选址，应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

推动城乡建设用地增减挂钩，鼓励结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治工作统建联建农村住房，实现村民新建住房适度有序集中。

在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路线路安全保护区范围、在机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户占地面积不得超过省规定的标准。设区的市、自治州和县（市）人民政府依据有关法律、法规规定和当地实际，制定和公布农村住房建设标准，严格控制建筑层数和建筑高度。

乡镇人民政府、村民委员会应当从县级人民政府住房和城乡建设主管部门免费提供的住房建筑设计图中，选择当地大多数村民接受的示范图予以推广使用。鼓励村民新建住房时按照示范图建设施工，逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第九条　禁止在下列区域建房：

（一）永久基本农田区域；

（二）饮用水水源一级保护区；

（三）河道湖泊管理范围；

（四）公路两侧建筑控制区；

（五）法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第十条　符合下列条件之一的村民，可以申请建房：

（一）具备分户条件，确需另立户建设住宅的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）原有住房因灾毁需要重建的；

（四）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条　村民申请建房，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不是本集体经济组织成员的；

（二）不符合村庄规划的；

（三）不符合一户一宅规定的；

（四）原有住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营用途的；

（五）所申请的宅基地存在权属争议的；

（六）法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第十二条　村民申请建房，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）建房申请书；

（二）建房审批表；

（三）申请人身份证和户口簿；

（四）住宅建设工程设计方案或者政府免费提供的设计图。

拆旧异地新建房屋的，需提供原宅基地使用权证明和同意自愿退出原宅基地、按规定复垦并交由集体经济组织调剂处理的承诺书。

允许进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，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。

第十三条　村民委员会收到村民书面申请建房材料，应当及时召开村民会议或者村民代表会议进行讨论。通过后，出具书面意见报乡镇人民政府审核。

第十四条　乡镇人民政府应当自收到村民申请建房相关材料之日起5个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，由乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续。涉及农用地转用或者占用林地的，依法办理审批手续。

村民应当按照审批要求建房。未经批准，不得建房。

第十五条　乡镇人民政府应当在建房申请人办理完毕建设规划和用地审批手续后5个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定位放线。定位放线后，村民住房建设方可开工。

第十六条　村民建房，应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

第十七条　农村建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

农村建筑工匠或者建筑施工企业不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设。

第十八条　村民建房，应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

第十九条　县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府加强对农村住房建设施工质量和安全的监督管理。

乡镇人民政府应当会同村民委员会开展现场施工安全管理巡查，形成检查记录，并提供咨询服务和技术指导。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合县级人民政府住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第二十条　房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实。核实合格的，出具核实证明。

建房村民收到核实证明后，负责组织农村建筑工匠或者建筑施工企业对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。农村住房验收不合格的，不得入住。

第二十一条　竣工验收合格的，建房村民应当将建房资料在15日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档，并按照规定申请办理不动产登记。

第二十二条　在历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村建房的，应当保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑。

在规模较大的中心村建房的，应当符合村庄发展方向，有序推进改造提升，保护保留乡村风貌。

在城市近郊区以及县城城关镇所在地的村庄建房的，应当符合工业化、城镇化和村庄自身发展。

因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。搬迁撤并后的村庄原址，应当复垦或者还绿。

第二十三条　县级人民政府、乡镇人民政府应当按照规划统筹建设历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村、中心村和整体搬迁村等集中居住区供水、供电、供气、道路、通信、污水垃圾处理等配套设施和公共服务设施。

第二十四条　对申请拆旧异地新建住房的村民，在村民承诺的限期内按期拆除旧宅、完成复垦的或者按照政府免费提供的设计图施工、严格遵循建设用地标准、控制建房规模、配套建设无害化卫生厕所、按规定设置污水处理设施、实行垃圾分类处理，经验收合格的，可以给予适当奖励或者补助。

第二十五条　乡镇人民政府以及县级以上人民政府住房和城乡建设、自然资源、农业农村等有关主管部门应当按照土地管理、城乡规划、建筑管理等有关法律法规规定，对已经在永久基本农田区域、饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及法律法规规定的其他禁止建房区域违规建房的，依法予以整治。

第二十六条　违反本办法第九条、第十四条规定，村民在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府及相关主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。

第二十七条　违反本办法第十七条、第十八条规定，农村建筑工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正；情节严重的，处以2000元以上10000元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的；

（三）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

第二十八条　县级以上人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

（一）未按照规定编制或者修改村庄规划的；

（二）未按照规定办理规划许可和用地审批手续的；

（三）未按照规定免费提供放线服务的；

（四）未按照规定进行规划、用地核实的；

（五）未按照要求建设配套设施和公共服务设施的；

（六）未按照要求进行整治的；

（七）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十九条　违反本办法规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第三十条　由乡镇以上人民政府或者村民委员会负责统一建设的农村居住小区的建设管理，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的规定执行。

第三十一条　本办法自2020年1月1日起施行。

# 岳阳市农村村民住房建设管理条例

2019年第4号

《岳阳市农村村民住房建设管理条例》已经2019年11月5日岳阳市第八届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过，2019年11月28日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准，现予公布，自2020年5月1日起施行。

岳阳市人民代表大会常务委员会

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2019年12月5日

（2019年11月5日岳阳市第八届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过2019年11月28日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准）

第一章　总　则

第一条　为了规范农村村民住房建设管理，集约节约利用土地，改善农村人居环境，建设生态宜居美丽乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》、国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本条例适用于本市行政区域内城镇（集镇）规划建设用地范围以外的集体土地上农村村民新建、改建和扩建住房（以下简称村民住房建设）及其管理和监督。

第三条　村民住房建设应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、适度集中的原则。

第四条　市、县（市、区）人民政府负责组织领导本行政区域内村民住房建设管理工作。

市、县（市、区）人民政府农业农村部门负责宅基地管理和改革有关工作；自然资源和规划、住房和城乡建设、生态环境、林业、水利、交通运输、工业和信息化、公安、财政等有关部门，按照各自职能，做好村民住房建设管理相关工作。

第五条　乡镇人民政府是村民住房建设管理的实施主体，负责审核批准、核实宅基地用地和乡村建设规划，根据法律法规授权及县（市、区）人民政府有关部门委托，开展村民住房建设管理其他工作。

乡镇人民政府应当成立村民住房建设管理议事机构，组织实施村庄规划编制、管理工作，研究、审议规范村民住房建设管理的各项措施。

第六条　村民委员会协助乡镇人民政府做好村民住房建设的审查、批准和监管等工作，通过制定村规民约、开展村民评议等方式对村民住房建设行为进行规范。

第二章　村庄规划和宅基地管理

第七条　乡镇人民政府应当根据国土空间规划组织编制和修订本辖区内村庄规划，编制经费由县（市、区）人民政府统筹安排。

村庄规划是管理村域国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。

第八条　编制村庄规划应当听取基层组织和村民意见，加强与相关部门衔接，坚持简便实用、符合实际。

村庄规划报送自然资源和规划部门审查、县（市、区）人民政府批准前，应当经三分之二以上村民代表或者村民会议三分之二以上成员同意。经批准的村庄规划应当自批准之日起二十日内由村民委员会进行公告。

第九条　经批准的村庄规划应由乡镇人民政府和村民委员会严格组织实施，不得擅自调整和修改。确需调整和修改的，应当按原审批程序报送批准。

第十条　乡镇人民政府应当注重传承传统文化，保护历史建筑和特色民居，引导村民建房体现湖湘民居特色，保持邻近房屋建筑风格协调。

第十一条　县（市、区）人民政府和乡镇人民政府应当按照村庄规划引导村民适度集中建房，依法推进“空心房”整治，统筹解决住房建设用地和配套设施建设资金。

第十二条　市、县（市、区）人民政府应当在年度土地利用计划中，统筹安排农村村民建房用地计划。

村民一户只能拥有一处宅基地，村民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒地和其他未利用地。

宅基地用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。

第十三条　村民住房建设选址禁止在下列区域选址：

（一）永久基本农田和国家一级生态公益林地；

（二）山洪地质灾害易发地段和地下采空区；

（三）行洪、灌溉、排涝通道等水利设施管理范围；

（四）饮用水水源一级保护区；

（五）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；

（六）历史文化名镇、名村核心保护区和历史文化街区；

（七）供水、供电、供气和通讯等设施管理范围；

（八）需修复的污染或者有污染风险的地块；

（九）法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

第三章　申请和审批

第十四条　村民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请在村庄规划区内建设住房：

（一）具备分户条件，确需另立新户建设住房的；

（二）现有住房属于危房，需拆除新建的；

（三）自愿退出宅基地向村民集中建房点集聚的；

（四）因自然灾害、政策性移民等原因，需搬迁安置的；

（五）住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；

（六）改善住房条件，需改建、扩建或者拆除新建的；

（七）可以申请住房建设的其他情形。

第十五条　有下列情形之一的，村民住房建设申请不予批准：

（一）不符合国土空间规划和村庄规划的；

（二）申请建房的宅基地存在权属争议的；

（三）原有住房被征收已得到住房安置的；

（四）出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；

（五）将现有住房改作非生活居住用房的；

（六）有违法住房建设行为未处理结案的；

（七）不符合用地和建设规划的其他情形。

第十六条　村民住房建设应当按下列程序办理审批手续：

（一）建房申请人向户口所在地村民委员会提交申请。经村民委员会审核符合建房条件的，由村民委员会负责张榜公示，公示期为七日。公示期满无异议的，经村民委员会签署意见后由建房申请人向乡镇人民政府提交申请；

（二）乡镇人民政府接受申请后，应当及时组织现场选址踏勘，经审核符合批准条件的，在接受申请后二十个工作日内核发乡村建设规划许可证；不符合批准条件的，退回申请材料，并书面告知不予批准的理由。

申请占用农用地和未利用地建房的，应当依法办理土地转用审批手续。

第十七条　村民申请易地建房的，应当提供在新房建成后六个月内处置原有建筑物并退出原有宅基地的承诺书，再按照本条例第十六条规定办理村民住房建设审批手续。

第四章　建设和管理

第十八条　乡镇人民政府应当在核发乡村建设规划许可证后五个工作日内，组织有关人员到现场定位放线，实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数和风貌，设立村民新建房屋施工公示牌，并根据建设施工进度组织验线。

第十九条　乡镇人民政府应当建立村民住房建设管理档案，实行一户一档。

村民住房建设管理档案应当包含宅基地用地、建设规划手续、设计图纸。

第二十条　市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设部门应当会同自然资源和规划、农业农村部门联合编制、修订农村住宅建筑设计示范图集，指导示范图集推广工作。

鼓励村民住房建设使用绿色节能新技术和装配式建筑，推广应用绿色建材产品。

第二十一条　乡镇人民政府应当在收到村民住房竣工验收申请后十个工作日内进行宅基地用地和建设规划核实。未经核实或者经核实不符合的，不得办理权属登记。

第二十二条　村民住房原址重建的，应当在建成新房三个月内拆除超出用地面积的建筑设施；易地新建的，应当按承诺书处置原有建筑物并退出原有宅基地。

第五章　监督检查

第二十三条　市、县（市、区）人民政府农业农村部门应当建立农村宅基地统计调查制度，逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理。

第二十四条　乡镇人民政府应当公开村民住房建设申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及村民住房建设年度用地计划，并公布建房审批结果。

村民委员会应当协助乡镇人民政府在辖区内公布前款事项。

第二十五条　乡镇人民政府应当建立动态巡查制度，及时发现、制止和查处辖区内村民违法建房行为。

村民委员会发现村民违法建设住房的，应当立即劝阻，劝阻无效的应当及时向乡镇人民政府报告。

第二十六条　市、县（市、区）人民政府农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设部门和乡镇人民政府应当建立村民违法建房举报制度，及时受理和调查处理举报线索。

第二十七条　市、县（市、区）人民政府应当建立村民住房建设管理考核制度，对下级人民政府和本级有关部门村民住房建设管理工作进行考核。

第六章　法律责任

第二十八条　县（市、区）人民政府有关部门和乡镇人民政府有下列情形之一的依法追究责任；相关工作人员有下列情形之一的依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法组织编制、审批、修订村庄规划的；

（二）未依法进行建设规划审批和用地审批的；

（三）未按照本条例规定进行定位放线、验线、宅基地用地和建设规划核实的；

（四）对村民住房建设违法行为巡查不到位、制止查处不力的；

（五）在村民住房建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第二十九条　村民未获用地批准或者采取欺骗手段骗取用地批准，非法占用土地建住宅的，由市、县（市、区）人民政府农业农村部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过本条例第十二条规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第三十条　村民未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由市、县（市、区）人民政府自然资源和规划部门或者乡镇人民政府责令停止建设，限期改正，当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令限期拆除。

第三十一条　违反本条例规定的其他行为，有关法律、法规已作出处罚规定的，从其规定。

第七章　附　则

第三十二条　岳阳经济技术开发区、湖南城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区管理机构根据有关法律、法规的规定和市人民政府规定的职责，按照本条例做好管理范围内村民住房建设管理和监督的有关工作。

街道办事处管辖范围内的住房建设管理以及国有农场、林场、渔场内的住房建设管理，参照本条例执行。

第三十三条　本条例自2020年5月1日起施行。

# 永州市乡村房屋建设管理条例

（2019年8月29日永州市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过　2019年9月28日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准）

目　录

第一章　总　则

第二章　规划与用地

第三章　建房审批

第四章　建房管理

第五章　法律责任

第六章　附　则

第一章　总　则

第一条　为了规范乡村房屋建设管理，节约集约高效利用土地，改善人居环境，根据有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上的房屋建设管理，适用本条例。

第三条　乡村房屋建设应当遵循统筹规划、先批后建、一户一宅、安全适用、保持特色的原则。

第四条　市、县（区）人民政府组织领导本行政区域内乡村房屋建设的管理和监督工作。

县级以上人民政府自然资源、城乡建设、农业农村等有关部门按照各自职责做好乡村房屋建设的监督和管理服务工作。

乡镇人民政府是乡村房屋建设管理的实施主体，应当明确机构和人员，负责辖区内乡村房屋建设的管理和监督工作。

村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好乡村房屋建设的管理和服务工作。

鼓励成立乡村建房理事会，通过村规民约、签订建房管理协议等方式对乡村建房行为进行自治管理。

第五条　本市各级人民政府应当加强有关法律法规的宣传教育，制定乡村房屋建设管理和农村建筑工匠培训制度，加强对乡镇规划建设管理工作人员和农村建筑工匠的业务培训。

第二章　规划与用地

第六条　本市各级人民政府应当依法组织编制和完善乡镇国土空间规划和村庄规划，经批准的乡镇国土空间规划和村庄规划应当予以公开。村庄规划应当简明实用，符合村镇实际，体现当地特色。县级财政预算应当安排乡镇国土空间规划和村庄规划编制经费。

第七条　乡村房屋建设选址应当符合乡镇国土空间规划和村庄规划。各级人民政府应当积极组织开展农村集体建设用地整理，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，提倡建房选址相对集中，避开地质灾害易发生地段，禁止占用永久基本农田，避免占用耕地、林地，鼓励统筹利用闲置村部、学校、厂房等现有房屋改造、建设公共设施和公益事业用房。

村民委员会应当根据有关法律法规的规定，做好用地选址的管理和服务工作。

第八条　乡村房屋建设新增建设用地实行计划管理。县级人民政府每年应当安排农村居民住宅新增建设用地计划指标，保障村民住房建设的用地需求。

第九条　乡村房屋建设不得影响国防设施及公路、铁路、水库、消防、管线、防洪等基础设施建设。

第三章　建房审批

第十条　县（区）、乡镇人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开乡村建房的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及乡村建房年度用地计划等，并定期公布审批情况。

第十一条　在乡村集体土地上进行住宅建设的，经村民委员会集体研究同意后出具书面意见，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府依法核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证。

在乡村集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设等，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意，经乡镇人民政府审核，向县级以上人民政府自然资源主管部门提出申请，按照有关法律法规的规定办理。

在乡村集体土地上进行房屋建设确需占用农用地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规办理转用审批手续。

涉及电力通道，占用林地、河道或者公路沿线以及影响气象设施及气象探测环境保护的房屋建设审批，按有关法律法规的规定执行。

第十二条　在乡村申请住宅建设的，应当符合下列条件之一：

（一）因无住房或者现有住房面积明显低于县级以上人民政府出台的政策标准的；

（二）确需分户，且经村民委员会认定符合分户条件的；

（三）原住宅因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用，以及发生或者防御自然灾害，需要搬迁安置的；向中心村、集镇或者农村居民集中安置点集聚的；

（四）原住宅属D级危房，且无其他安全住房，需要拆除重建的；

（五）因改善住房条件，需要拆旧建新的；

（六）符合法律法规规定的其他情形。

第十三条　在乡村申请住宅建设用地的，有下列情形之一的，不予审批：

（一）出租、出卖、赠与他人或者以其他形式非法转让宅基地及其地上建筑物，或者将住房改作他用，再申请宅基地建房的；

（二）以现有家庭成员不具备分户条件的；

（三）不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

（四）现有宅基地面积能够满足分户需要，要求新增建房用地的；

（五）申请人属于政府集中供养的孤寡老人、五保户的；

（六）申请建房户有违法用地、违法建筑未处理结案的；

（七）申请建房用地存在权属争议的；

（八）申请建房用地已列入规划改造、征迁范围的；

（九）其他不符合申请建房条件的。

第十四条　市、县（区）人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律法规规定和当地实际，制定和公布乡村住房建设标准，合理确定乡村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度。

第十五条　县级人民政府城乡建设主管部门应当按照技术规范和标准，组织编制乡村住房设计通用示范图集，免费提供给农村居民选择使用。农村居民根据实际情况，可以从通用示范图集中选取合适的设计方案。

第十六条　房屋建设应当符合村庄整体风貌。鼓励推广绿色建筑。提倡乡村房屋建设保持传统民族特色和湘南民居风格。重点地区和重要地段等应当形成统一的建筑风貌。

第四章　建房管理

第十七条　乡镇人民政府在房屋开工建设前，应当在施工现场设立建房监督牌，将土地审批面积、房屋占地面积、房屋建筑面积、高度、朝向等进行公示。

第十八条　乡镇人民政府应当加强对乡村房屋建设的管理和监督工作，做到选址、放线和竣工核实到场，确保房屋建设与乡村建设规划许可证和建设用地批准书内容一致。乡镇人民政府应当建立乡村房屋建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

第十九条　县（区）、乡镇人民政府应当建立农村建筑工匠库。乡村房屋建设应当选择满足技能要求的建筑工匠或者有资质的建筑施工单位进行施工。

乡镇人民政府应当会同村民委员会指导建房户与建筑工匠或者施工单位签订施工合同，明确质量安全责任、竣工后的质量保证期限和双方权利义务。

建筑工匠和施工单位应当依法组织施工，严格遵守施工规程和技术要求，不得无图施工或者擅自变更设计，做好施工记录，保证施工资料完整。

鼓励承建方或者建房户为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第二十条　乡村房屋建设竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府组织核实或者报县级以上人民政府自然资源主管部门核实。未经核实或者经核实不符合的，不动产登记机构不得办理权属登记手续。

第二十一条　严格执行一户一宅制度，旧房应当在新建房屋竣工后六个月内，由建房户自行拆除。

第二十二条　县级以上人民政府有关部门应当加强乡村房屋的管理工作，指导乡镇人民政府落实有关安全监督管理职责。乡镇人民政府应当加强宣传和引导，建立乡村房屋安全管理电子数据档案。

第五章　法律责任

第二十三条　乡村建房承建方有下列行为之一的，依法责令限期整改；情节严重的，可以对承建方处以两千元以上五千元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；

（二）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的。

第二十四条　违反本条例规定，有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法组织编制乡镇、村庄规划的，或者未按法定程序编制、审批、修改乡镇、村庄规划，影响乡村建房审批的；

（二）未依法办理农用地转用审批，及时调整土地承包经营权，导致规划难以实施，影响乡村建房审批的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发乡村建设规划许可证的；

（四）未履行规划实施监督职责，造成违规建设的；

（五）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第二十五条　乡村建房建设方有未经批准、超出批准范围或者采取欺骗手段骗取批准等行为的，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。

违反本条例规定的其他行为，法律法规已有行政处罚规定的，从其规定。

第六章　附　则

第二十六条　在国土空间规划实施前，本行政区域内城镇规划建设用地范围以外集体土地上的房屋建设管理适用本条例规定。

第二十七条　县级以上人民政府可以根据本条例制定乡村房屋建设管理办法。

第二十八条　街道办事处管辖范围内的乡村房屋建设管理，参照本条例执行。

第二十九条　本条例自2020年3月1日起施行。

# 土地利用年度计划管理办法

第一条　为加强土地管理和调控，严格实施土地用途管制，切实保护耕地，节约集约用地，合理控制建设用地总量，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》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，制定本办法。

第二条　土地利用年度计划的编制、下达、执行、监督和考核，适用本办法。本办法所称土地利用年度计划，是指国家对计划年度内新增建设用地量、土地整治补充耕地量和耕地保有量的具体安排。前款规定的新增建设用地量，包括建设占用农用地和未利用地。城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦利用，依照本办法的规定纳入土地利用年度计划管理。

第三条　土地利用年度计划管理应当遵循下列原则：（一）严格执行土地利用总体规划安排，合理控制建设用地总量和强度，切实保护耕地特别是基本农田，保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；（二）运用土地政策参与宏观调控，创新计划管理方式，以土地供应引导需求，促进土地利用结构优化和经济增长方式转变，提高土地节约集约利用水平；（三）坚持绿色发展，实行耕地保护数量、质量、生态并重，确保建设占用耕地与补充耕地相平衡，提高补充耕地质量；（四）严格执行国家区域政策、产业政策和供地政策，优先安排社会民生建设用地，保障国家重点建设项目和基础设施项目用地；（五）坚持协调发展，统筹区域、城乡建设用地，促进国土空间开发格局优化。统筹存量与新增建设用地，促进存量用地盘活利用，严格控制农村集体建设用地规模；（六）尊重群众意愿，维护群众土地合法权益，保障群众共享城镇化发展成果。

第四条　土地利用年度计划指标包括：（一）新增建设用地计划指标。包括新增建设用地总量和新增建设占用农用地及耕地指标；（二）土地整治补充耕地计划指标；（三）耕地保有量计划指标；（四）城乡建设用地增减挂钩指标和工矿废弃地复垦利用指标。各地可以根据实际需要，在上述分类的基础上增设控制指标。

第五条　土地利用年度计划中，新增建设用地计划指标，依据国民经济和社会发展计划、国家区域政策、产业政策、土地利用总体规划以及土地利用变更调查成果等确定。土地整治补充耕地计划指标，依据土地利用总体规划、土地整治规划、建设占用耕地、耕地后备资源潜力和土地整治实际补充耕地等情况确定。耕地保有量计划指标，依据国务院向省、自治区、直辖市下达的耕地保护责任考核目标确定。城乡建设用地增减挂钩指标和工矿废弃地复垦利用指标，依据土地利用总体规划、土地整治规划等专项规划和建设用地整治利用等工作进展情况确定。

第六条　国土资源部会同国家发展改革委以全国土地利用总体规划安排为基础，根据经济社会发展状况和各地用地实际等情况，测算全国未来三年新增建设用地计划指标控制总规模。

第七条　需国务院及国家发展改革委等部门审批、核准和备案的重点建设项目拟在计划年度内使用土地，涉及新增建设用地的，由行业主管部门按项目向国土资源部提出计划建议，同时抄送项目拟使用土地所在地的省、自治区、直辖市国土资源主管部门以及发展改革部门。

第八条　县级以上地方国土资源主管部门，以本级土地利用总体规划安排为基本依据，综合考虑本地规划管控、固定资产投资、节约集约用地、人口转移等因素，测算本地未来三年新增建设用地计划指标控制规模，以此为基础，按照年度间相对平衡的原则，会同有关部门提出本地的土地利用年度计划建议，经同级政府审查后，报上一级国土资源主管部门。计划单列市、新疆生产建设兵团的土地利用年度计划建议在相关省、自治区的计划建议中单列。

第九条　国土资源部会同国家发展改革委根据未来三年全国新增建设用地计划指标控制总规模，结合省、自治区、直辖市和国务院有关部门提出的计划指标建议，编制全国土地利用年度计划草案，纳入国民经济和社会发展计划草案，报国务院批准，提交全国人民代表大会审议确定后，下达各地执行。

第十条　全国土地利用年度计划下达到省、自治区、直辖市以及计划单列市、新疆生产建设兵团。国务院及国务院有关部门、中央军委或者中央军委授权的军队有关机关审批、核准、备案的单独选址重点基础设施建设项目，所需的新增建设用地计划指标不下达地方，在建设项目用地审批时直接安排。其它项目所需的新增建设用地计划指标和城乡建设用地增减挂钩指标、工矿废弃地复垦利用指标等每年一次性全部下达地方。新增建设用地计划指标下达前，各省、自治区、直辖市、计划单列市及新疆生产建设兵团，可以按照不超过上一年度国家下达新增建设用地计划指标总量的百分之五十预先安排使用。

第十一条　城乡建设用地增减挂钩指标和工矿废弃地复垦利用指标，由国土资源部会同国家发展改革委依据全国人民代表大会审议通过的全国土地利用年度计划总量指标，根据各地经济社会发展状况、规划安排、农村建设用地状况、资源潜力和相关工作进展情况，提出分解方案并下达地方执行。

第十二条　省级以下国土资源主管部门应当将上级下达的土地利用年度计划指标予以分解，经同级人民政府同意后下达。省、自治区、直辖市国土资源主管部门应当将分解下达的土地利用年度计划报国土资源部。省、自治区、直辖市国土资源主管部门应当根据省级重点建设项目安排、建设项目用地预审和市县建设用地需求，合理确定预留省级的土地利用计划指标和下达市县的土地利用计划指标，并保障农村居民申请宅基地的合理用地需求。市县的土地利用计划指标应当一次性全部下达。

第十三条　新增建设用地计划指标实行指令性管理，不得突破。批准使用的建设用地应当符合土地利用年度计划。凡不符合土地利用总体规划、国家区域政策、产业政策和供地政策的建设项目，不得安排土地利用年度计划指标。没有土地利用年度计划指标擅自批准用地的，按照违法批准用地追究法律责任。

第十四条　土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。因特殊情况需增加全国土地利用年度计划中新增建设用地计划的，按规定程序报国务院审定。因地震、洪水、台风、泥石流等重大自然灾害引发的抗灾救灾、灾后恢复重建用地等特殊情况，制定灾后重建规划，经发展改革、国土资源、民政等部门审核，省级以上人民政府批准，可以先行安排新增建设用地指标，列出具体项目，半年内将执行情况报国土资源部。水利设施工程建设区域以外的水面用地，不占用计划指标。

第十五条　县级以上地方国土资源主管部门应当加强土地利用年度计划执行监管，严格执行土地利用年度计划指标使用在线报备制度，对土地利用年度计划指标使用情况及时进行登记，并按月在线上报。国土资源部依据在线报备数据，按季度对各省、自治区、直辖市土地利用计划安排使用情况进行通报。

第十六条　省、自治区、直辖市国土资源主管部门应当加强对土地利用年度计划执行情况的跟踪检查，于每年一月底前形成上一年度土地利用年度计划执行情况报告报国土资源部，抄送同级发展改革部门。

第十七条　上级国土资源主管部门应当对下级国土资源主管部门土地利用年度计划的执行情况进行年度评估考核。土地利用年度计划以每年一月一日至十二月三十一日为考核年度。新增建设用地计划执行情况考核，以农用地转用审批、土地利用变更调查等数据为依据，重点考核新增建设用地总量、新增建设占用耕地计划执行情况和农村宅基地指标保障情况。城乡建设用地增减挂钩指标和工矿废弃地复垦利用指标考核，重点考核实施管理、进展成效、群众满意度、整治利用质量等情况。

第十八条　土地利用年度计划执行情况年度评估考核结果，应当作为下一年度土地利用年度计划编制和管理的重要依据。对实际新增建设用地面积超过当年下达计划指标的，视情况相应扣减下一年度计划指标。对建设用地整治利用中存在侵害群众权益、整治利用未达到时间、数量和质量要求等情形，情节严重的，扣减下一年度用地计划指标。

第十九条　节余的新增建设用地计划指标，经国土资源部审核同意后，允许在三年内结转使用。

第二十条　本办法自发布之日起施行。

# 上饶市农村居民住房建设管理条例

（2017年12月29日上饶市第四届人民代表大会常务委员会第九次会议通过　2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议批准）

目　录

第一章　总　则

第二章　规划和用地

第三章　申请和审批

第四章　建设和管理

第五章　法律责任

第六章　附　则

第一章　总　则

第一条　为了加强农村居民住房建设管理，引导农村居民住房建设合理、节约、集约用地，建设秀美乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内集体所有土地上农村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，适用本条例。

城市、镇规划建设用地范围内集体土地上农村居民新建、改建、扩建住房及其管理和监督，不适用本条例。

第三条　农村居民住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、标准控制、节约集约的原则。

第四条　县级以上人民政府负责农村居民住房建设的管理和监督工作。县级以上人民政府农村居民住房建设管理领导机构负责农村居民住房建设管理的组织、指导和协调工作，其日常办事机构设在城乡规划主管部门。

乡镇人民政府负责本辖区内农村居民住房建设的监督管理工作。县级人民政府城乡规划、国土资源主管部门在乡镇设立派出机构的，乡镇人民政府应当会同其做好农村居民住房建设管理工作。

村民委员会应当按照有关法律法规和本条例的规定做好农村居民住房建设的管理工作。

第五条　县级以上人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的规划管理和监督工作。

县级以上人民政府国土资源主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的用地管理和监督工作。

县级以上人民政府建设主管部门负责本辖区内农村居民住房建设的建筑活动指导和监督管理工作。

县级以上人民政府公安、财政、城市管理、环境保护、农业、林业、水利、文化、交通运输、防震减灾等部门，应当按照各自职责，做好农村居民住房建设相关工作。

第六条　县级人民政府应当将乡、村庄规划编制的费用纳入县级财政统筹安排。

第二章　规划和用地

第七条　乡镇人民政府应当根据有关法律法规的规定组织编制和完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

乡规划、村庄规划应当从农村实际出发，尊重农村居民意愿，体现农村特色，注重保护和传承传统文化。经批准的乡规划、村庄规划应当予以公示。

第八条　农村居民住房建设应当符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划。

第九条　农村居民住房建设应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒山、荒坡和其他未利用地。一户只能拥有一处宅基地。

农村居民住房建设不得占用基本农田，不占或者少占耕地。确需占用耕地的，由村集体经济组织或者村民委员会负责执行占用耕地补偿制度。

第十条　农村居民住房建设选址应当避让下列区域：

（一）行洪、泄洪通道，堤防和护堤地；

（二）公路建筑控制区和铁路建筑限界范围；

（三）地质灾害隐患区、山洪灾害危险区；

（四）文物保护单位保护范围；

（五）消防通道；

（六）地下电缆、光缆通道保护范围；

（七）变电设施、输电线路走廊；

（八）其他应当避让的区域。

第十一条　鼓励进城居住的农村居民自愿退出宅基地。村集体经济组织或者村民委员会按照谁受益谁补偿的原则给予放弃建房资格并退出宅基地的农村居民奖励和补偿。

第三章　申请和审批

第十二条　农村居民因结婚等确需分户的，应当经审核后报村民委员会同意。

第十三条　农村居民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请住房建设：

（一）无自有住房的；

（二）现有住房人均建筑面积低于30平方米的；

（三）住房因国家建设项目征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设占用的；

（四）因自然灾害、政策性移民等，需要搬迁安置的；

（五）退出原有宅基地向集镇或者农村居民集中建房点集聚的；

（六）现有住房经鉴定属于危房需要拆除的；

（七）符合本条例规定，为改善居住条件等原因需要拆旧建新的；

（八）可以申请住房建设的其他情形。

农村居民申请住房建设因规划实施、古建筑保护、文物保护等不能原址重建的，原有住房、宅基地经依法处置后，可以申请新的宅基地建房。

第十四条　有下列情形之一的，农村居民住房建设用地申请不予批准：

（一）不符合乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划或者村庄规划的；

（二）现有宅基地面积能够满足分户需要的；

（三）申请的建房用地存在权属争议的；

（四）原有住房被征收以货币补偿方式安置的；

（五）申请人将住房出卖、出租或者赠与他人的；

（六）申请人将现有住房改作非生活居住用房的；

（七）申请人有违法用地、违法建设行为未处理结案的；

（八）申请人属于政府集中供养照顾的孤寡老人、五保户的；

（九）不符合用地申请条件的其他情形。

第十五条　农村居民住房建设应当依法取得乡村建设规划许可证和办理建设用地审批手续。

第十六条　农村居民申请住房建设应当按下列程序办理审批手续：

（一）建房申请人向所在地村民委员会提交申请。经村民委员会审查符合建房条件的，由村民委员会负责张榜公示。公示期满无异议的，经村民委员会签署意见后报乡镇人民政府；

（二）乡镇人民政府接受申请后，应当组织现场踏勘，出具审核意见；

（三）乡镇人民政府审核同意后，应当将申请材料报县级人民政府城乡规划主管部门审批，由县级人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，并抄告乡镇人民政府和乡镇国土资源管理机构；

（四）乡镇国土资源管理机构依据乡村建设规划许可证将申请材料报县级人民政府国土资源主管部门审核。申请占用集体建设用地的，由县级人民政府国土资源主管部门报县级人民政府批准，核发建设用地批准文件。

农村居民申请占用农用地、未利用地建房的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理转用审批手续，再按照前款规定办理建房审批手续。

乡、村庄规划区内，农村居民在不超出原有宅基地范围申请住房建设，并符合规划等要求的，由受委托的乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证，并报县级人民政府城乡规划主管部门备案。

第十七条　在历史文化名村、传统村落、水利工程、生态保护红线保护范围内和占用林地等的农村居民住房建设申请，应当经相关部门联审会议审查通过后，按照本条例第十六条规定的程序办理农村居民建房用地审批手续。

第十八条　县级以上人民政府城乡规划主管部门在核发农村居民住房建设的乡村建设规划许可证时，应当在证书主文及其附图、附件上明确建房户、建房位置、用地面积、建筑占地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围、建筑朝向、建筑风格和色彩等要求。

第十九条　乡镇人民政府、县级以上人民政府城乡规划、国土资源主管部门应当公开农村居民住房建设审批的办事程序和制度，并定期公布建房审批结果。

第二十条　鼓励成立农村居民理事会，通过村规民约、签订协议等方式对农村居民建房行为进行管理。

第四章　建设和管理

第二十一条　建房户应当在取得乡村建设规划许可证、建设用地批准手续，并由乡镇人民政府组织现场放线后方可开工建设。乡镇人民政府农村住房建设管理机构应当在施工现场设立农村居民建房规划公示牌。

建房户应当按照规划、用地许可的要求进行住房建设。

第二十二条　建房户占用耕地建房的，每户用地面积不得超过120平方米；占用宅基地、村内空闲地或者荒山、荒坡、其他农用地建房的，每户用地面积不得超过180平方米。

建房户住房建筑占地面积不得超过120平方米；建房层数不得超过三层，房屋檐口高度不得超过11米；建筑面积不得超过350平方米。

第二十三条　提倡农村居民住房建筑风格为融入赣东北民居建筑特色的徽派建筑风格。县级人民政府城乡规划主管部门应当无偿提供建筑设计通用示范图集。

第二十四条　建房户自用地批准之日起满二年未动工建设的，经县级以上人民政府批准，由村集体经济组织或者村民委员会收回宅基地使用权。因不可抗力等不能按期建设的，可以申请延期建设。

第二十五条　农村居民住房建设完工后，乡镇人民政府应当组织有关部门进行竣工规划核实。

第二十六条　建房户易地新建住房的，应当在新房竣工或者入住后及时拆除原有住房并将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会。

第二十七条　施工企业或者个人承揽农村居民住房建设工程和提供劳务时，不得对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设提供施工服务。

第二十八条　供电、供水单位应当根据县级以上人民政府作出的决定，停止为未取得乡村建设规划许可证或者建设用地批准手续的农村居民住房建设提供供电、供水服务。

第二十九条　建房户和施工企业或者个人应当共同做好施工现场安全防范工作，防止发生人员伤亡事故。鼓励建房户和施工企业或者个人为建筑施工人员购买意外伤害险等商业保险。

第三十条　县级人民政府建设主管部门应当加强对农村建筑施工人员的技能培训，引导农村居民将住房交由建筑施工企业、建筑劳务承包队伍或者经过技能培训的施工人员承建。

第三十一条　乡镇人民政府应当组织巡查，对本辖区内违反规划、用地管理的行为，应当依法予以制止；在本辖区内城市、镇规划建设用地范围外，对未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定的农村居民住房建设行为，乡镇人民政府应当依法查处。

县级以上人民政府城乡规划主管部门应当对农村居民住房建设的规划实施情况进行监督检查；国土资源主管部门应当对农村居民住房建设的用地情况进行监督检查；建设主管部门应当对农村居民住房建设的施工质量和安全管理进行监督检查。

第三十二条　公安机关不得为未取得规划、用地许可或者违反规划、用地许可规定建设的农村居民住房设置门牌号。

第三十三条　县级以上人民政府可以建立联合执法机制，组织相关单位、机构和人员对违法建设行为进行联合查处。

第五章　法律责任

第三十四条　有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照要求组织编制完善乡镇土地利用总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划的；

（二）对违反镇总体规划、乡规划、村庄规划和宅基地管理规定行为不制止的；

（三）未按照法律法规的规定发放乡村规划建设许可证的；

（四）未按照法律法规的规定批准用地的；

（五）发生占用基本农田等违法用地案件造成严重后果的；

（六）对严重违反规划的农村居民住房建设管理不力的；

（七）在农村居民住房建设管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的。

第三十五条　违反本条例规定，农村居民未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行住房建设，严重影响规划的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期拆除；逾期不拆除的，依法强制拆除；影响规划，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令停止建设，限期改正。

农村居民未经批准或者超出批准用地范围，非法占用土地进行住房建设的，由县级以上人民政府国土资源主管部门责令退还非法占用的土地，限期自行拆除在非法占用的土地上新建的房屋；逾期不拆除的，依法强制拆除。

第三十六条　违反本条例第二十六条规定，不及时拆除原有住房、将宅基地退回村集体经济组织或者村民委员会的，按照非法占有土地处理。

第三十七条　违反本条例第二十八条规定，由县级以上人民政府确定的监督管理部门责令改正；拒不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第六章　附　则

第三十八条　本条例中农村居民是指具有本市农村集体经济组织常住户口的居民；户是指具有本市农村集体经济组织常住户口且享有法定权利、履行相应义务、享受集体资产和收益分配的集体经济组织成员家庭。

第三十九条　上饶经济技术开发区管理委员会和三清山风景名胜区管理委员会履行本条例对县级人民政府规定的管理和监督职责。街道办事处、各类园区管理机构等履行本条例对乡镇人民政府规定的管理和监督职责。

第四十条　县级以上人民政府按照实际需要，可以根据本条例制定农村居民建房管理办法。

第四十一条　本条例自2018年7月1日起施行。

# 中共中央 国务院 关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见

中发〔2019〕18号

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，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，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。为建立国土空间规划体系并监督实施，现提出如下意见。

一、重大意义

各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，整体谋划新时代国土空间开发保护格局，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间、生态空间，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措，是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，是保障国家战略有效实施、促进国家治理体系和治理能力现代化、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。

二、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，坚持一切从实际出发，按照高质量发展要求，做好国土空间规划顶层设计，发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础性作用，为国家发展规划落地实施提供空间保障。健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

（二）主要目标。到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

三、总体框架

（三）分级分类建立国土空间规划。国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

（四）明确各级国土空间总体规划编制重点。全国国土空间规划是对全国国土空间作出的全局安排，是全国国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，侧重战略性，由自然资源部会同相关部门组织编制，由党中央、国务院审定后印发。省级国土空间规划是对全国国土空间规划的落实，指导市县国土空间规划编制，侧重协调性，由省级政府组织编制，经同级人大常委会审议后报国务院审批。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。需报国务院审批的城市国土空间总体规划，由市政府组织编制，经同级人大常委会审议后，由省级政府报国务院审批；其他市县及乡镇国土空间规划由省级政府根据当地实际，明确规划编制审批内容和程序要求。各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。

（五）强化对专项规划的指导约束作用。海岸带、自然保护地等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制，报同级政府审批；涉及空间利用的某一领域专项规划，如交通、能源、水利、农业、信息、市政等基础设施，公共服务设施，军事设施，以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划，由相关主管部门组织编制。相关专项规划可在国家、省和市县层级编制，不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

（六）在市县及以下编制详细规划。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，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批；在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。

四、编制要求

（七）体现战略性。全面落实党中央、国务院重大决策部署，体现国家意志和国家发展规划的战略性，自上而下编制各级国土空间规划，对空间发展作出战略性系统性安排。落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，明确空间发展目标，优化城镇化格局、农业生产格局、生态保护格局，确定空间发展策略，转变国土空间开发保护方式，提升国土空间开发保护质量和效率。

（八）提高科学性。坚持生态优先、绿色发展，尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展规划编制工作；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强生态环境分区管治，量水而行，保护生态屏障，构建生态廊道和生态网络，推进生态系统保护和修复，依法开展环境影响评价。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，优化国土空间结构和布局，统筹地上地下空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，发挥不同领域专家的作用。运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

（九）加强协调性。强化国家发展规划的统领作用，强化国土空间规划的基础作用。国土空间总体规划要统筹和综合平衡各相关专项领域的空间需求。详细规划要依据批准的国土空间总体规划进行编制和修改。相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划。

（十）注重操作性。按照谁组织编制、谁负责实施的原则，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点。明确规划约束性指标和刚性管控要求，同时提出指导性要求。制定实施规划的政策措施，提出下级国土空间总体规划和相关专项规划、详细规划的分解落实要求，健全规划实施传导机制，确保规划能用、管用、好用。

五、实施与监管

（十一）强化规划权威。规划一经批复，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，防止出现换一届党委和政府改一次规划。下级国土空间规划要服从上级国土空间规划，相关专项规划、详细规划要服从总体规划；坚持先规划、后实施，不得违反国土空间规划进行各类开发建设活动；坚持“多规合一”，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。相关专项规划的有关技术标准应与国土空间规划衔接。因国家重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整等确需修改规划的，须先经规划审批机关同意后，方可按法定程序进行修改。对国土空间规划编制和实施过程中的违规违纪违法行为，要严肃追究责任。

（十二）改进规划审批。按照谁审批、谁监管的原则，分级建立国土空间规划审查备案制度。精简规划审批内容，管什么就批什么，大幅缩减审批时间。减少需报国务院审批的城市数量，直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的国土空间总体规划由国务院审批。相关专项规划在编制和市查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

（十三）健全用途管制制度。以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划＋规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划＋规划许可”和“约束指标＋分区准入”的管制方式。对以国家公园为主体的自然保护地、重要海域和海岛、重要水源地、文物等实行特殊保护制度。因地制宜制定用途管制制度，为地方管理和创新活动留有空间。

（十四）监督规划实施。依托国土空间基础信息平台，建立健全国土空间规划动态监测评估预警和实施监管机制。上级自然资源主管部门要会同有关部门组织对下级国土空间规划中各类管控边界、约束性指标等管控要求的落实情况进行监督检查，将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法督察内容。健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立国土空间规划定期评估制度，结合国民经济社会发展实际和规划定期评估结果，对国土空间规划进行动态调整完善。

（十五）推进“放管服”改革。以“多规合一”为基础，统筹规划、建设、管理三大环节，推动“多审合一”、“多证合一”。优化现行建设项目用地（海）预审、规划选址以及建设用地规划许可、建设工程规划许可等审批流程，提高审批效能和监管服务水平。

六、法规政策与技术保障

（十六）完善法规政策体系。研究制定国土空间开发保护法，加快国土空间规划相关法律法规建设。梳理与国土空间规划相关的现行法律法规和部门规章，对“多规合一”改革涉及突破现行法律法规规定的内容和条款，按程序报批，取得授权后施行，并做好过渡时期的法律法规衔接。完善适应主体功能区要求的配套政策，保障国土空间规划有效实施。

（十七）完善技术标准体系。按照“多规合一”要求，由自然资源部会同相关部门负责构建统一的国土空间规划技术标准体系，修订完善国土资源现状调查和国土空间规划用地分类标准，制定各级各类国土空间规划编制办法和技术规程。

（十八）完善国土空间基础信息平台。以自然资源调查监测数据为基础，采用国家统一的测绘基准和测绘系统，整合各类空间关联数据，建立全国统一的国土空间基础信息平台。以国土空间基础信息平台为底板，结合各级各类国土空间规划编制，同步完成县级以上国土空间基础信息平台建设，实现主体功能区战略和各类空间管控要素精准落地，逐步形成全国国土空间规划“一张图”，推进政府部门之间的数据共享以及政府与社会之间的信息交互。

七、工作要求

（十九）加强组织领导。各地区各部门要落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，发挥国土空间规划体系在国土空间开发保护中的战略引领和刚性管控作用，统领各类空间利用，把每一寸土地都规划得清清楚楚。坚持底线思维，立足资源禀赋和环境承载能力，加快构建生态功能保障基线、环境质量安全底线、自然资源利用上线。严格执行规划，以钉钉子精神抓好贯彻落实，久久为功，做到一张蓝图干到底。地方各级党委和政府要充分认识建立国土空间规划体系的重大意义，主要负责人亲自抓，落实政府组织编制和实施国土空间规划的主体责任，明确责任分工，落实工作经费，加强队伍建设，加强监督考核，做好宣传教育。

（二十）落实工作责任。各地区各部门要加大对本行业本领域涉及空间布局相关规划的指导、协调和管理，制定有利于国土空间规划编制实施的政策，明确时间表和路线图，形成合力。组织、人事、审计等部门要研究将国土空间规划执行情况纳入领导干部自然资源资产离任审计，作为党政领导干部综合考核评价的重要参考。纪检监察机关要加强监督。发展改革、财政、金融、税务、自然资源、生态环境、住房城乡建设、农业农村等部门要研究制定完善主体功能区的配套政策。自然资源主管部门要会同相关部门加快推进国土空间规划立法工作。组织部门在对地方党委和政府主要负责人的教育培训中要注重提高其规划意识。教育部门要研究加强国土空间规划相关学科建设。自然资源部要强化统筹协调工作，切实负起责任，会同有关部门按照国土空间规划体系总体框架，不断完善制度设计，抓紧建立规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系，加强专业队伍建设和行业管理。自然资源部要定期对本意见贯彻落实情况进行监督检查，重大事项及时向党中央、国务院报告。

# 中央农村工作领导小组办公室 农业农村部 关于进一步加强农村宅基地管理的通知

中农发〔2019〕11号

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团党委农办，农业农村（农牧）厅（局、委）：

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。加强宅基地管理，对于保护农民权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。由于多方面原因，当前农村宅基地管理比较薄弱，一些地方存在超标准占用宅基地、违法违规买卖宅基地、侵占耕地建设住宅等问题，损害农民合法权益的现象时有发生。按照本轮机构改革和新修订的土地管理法规定，农业农村部门负责宅基地改革和管理有关工作，为切实加强农村宅基地管理，现就有关要求通知如下。

一、切实履行部门职责

农村宅基地管理和改革是党和国家赋予农业农村部门的重要职责，具体承担指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用等工作。各级农业农村部门要充分认识加强宅基地管理工作的重要意义，在党委政府的统一领导下，主动担当，做好工作衔接，健全机构队伍，落实保障条件，系统谋划工作，创新方式方法，全面履职尽责，保持工作的连续性、稳定性，防止出现弱化宅基地管理的情况。要主动加强与自然资源、住房城乡建设等部门的沟通协调，落实宅基地用地指标，建立国土空间规划、村庄规划、宅基地确权登记颁证、农房建设等资源信息共享机制，做好宅基地审批管理与农房建设、不动产登记等工作的有序衔接。

二、依法落实基层政府属地责任

建立部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制。宅基地管理工作的重心在基层，县乡政府承担属地责任，农业农村部门负责行业管理，具体工作由农村经营管理部门承担。随着农村改革发展的不断深入，基层农村经营管理部门的任务越来越重，不仅承担农村土地承包管理、新型农业经营主体培育、集体经济发展和资产财务管理等常规工作，还肩负着农村土地制度、集体产权制度和经营制度的改革创新等重要职责，本轮机构改革后，又增加了宅基地管理、乡村治理等重要任务。但是，当前基层农村经营管理体系不健全、队伍不稳定、力量不匹配、保障不到位等问题十分突出。这支队伍有没有、强不强直接决定着农村改革能否落实落地和农民合法权益能否得到切实维护。县乡政府要强化组织领导，切实加强基层农村经营管理体系的建设，加大支持力度，充实力量，落实经费，改善条件，确保工作有人干、责任有人负。

按照新修订的土地管理法规定，农村村民住宅用地由乡镇政府审核批准。乡镇政府要因地制宜探索建立宅基地统一管理机制，依托基层农村经营管理部门，统筹协调相关部门宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行，建立宅基地和农房乡镇联审联办制度，为农民群众提供便捷高效的服务。要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。要开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。要指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、严格落实“一户一宅”规定

宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。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民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

四、鼓励节约集约利用宅基地

严格落实土地用途管制，农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划。合理安排宅基地用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。城镇建设用地规模范围外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

五、鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅

鼓励村集体和农民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，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益要全部用于农业农村。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。各地可探索通过制定宅基地转让示范合同等方式，引导规范转让行为。转让合同生效后，应及时办理宅基地使用权变更手续。对进城落户的农村村民，各地可以多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

六、依法保护农民合法权益

要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。宅基地是农村村民的基本居住保障，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

七、做好宅基地基础工作

各级农业农村部门要结合国土调查、宅基地使用权确权登记颁证等工作，推动建立农村宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理。要加强调查研究，及时研究解决宅基地管理和改革过程中出现的新情况新问题，注意总结基层和农民群众创造的好经验好做法，落实新修订的土地管理法规定，及时修订完善各地宅基地管理办法。要加强组织领导，强化自身建设，加大法律政策培训力度，以工作促体系建队伍，切实做好宅基地管理工作。

中央农村工作领导小组办公室 农业农村部

农业农村部 自然资源部  
关于规范农村宅基地审批管理的通知

农经发〔2019〕6号

各省、自治区、直辖市农业农村（农牧）厅（局、委）、自然资源主管部门，新疆生产建设兵团农业农村局、自然资源局：

为贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的土地管理法有关要求，深化“放管服”改革，进一步加强部门协作配合，落实属地管理责任，现就规范农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

一、切实履行部门职责

农村宅基地用地建房审批管理事关亿万农民居住权益，涉及农业农村、自然资源等部门。各级农业农村、自然资源部门要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国务院“放管服”改革要求，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责。农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批和建房规划许可管理工作。

二、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。乡镇政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

**（一）明确申请审查程序**

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

**（二）完善审核批准机制**

市、县人民政府有关部门要加强对宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，乡镇政府要探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确农业农村、自然资源等有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发乡村建设规划许可证；在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照本省（区、市）有关规定办理规划许可。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。

根据各部门联审结果，由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》，鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇一并发放，并以适当方式公开。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。

**（三）严格用地建房全过程管理**

全面落实“三到场”要求。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，乡镇政府要及时组织农业农村、自然资源部门实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围，乡镇政府及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。农户建房完工后，乡镇政府组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、工作要求

各级农业农村、自然资源部门和县乡政府要切实履职尽责，有序开展工作，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作的连续性和稳定性。

**（一）建立共同责任机制**

按照部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的要求，各地要建立健全农村宅基地管理机制。省级农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。市县政府要加强组织领导，统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。乡镇政府要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

**（二）优化细化工作流程**

各地要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照附件表单（附件1-6），结合本地实际进一步简化和规范申报材料，抓紧细化优化审批流程和办事指南。要加快信息化建设，逐步实现宅基地用地和建房规划许可数字化管理。

**（三）严肃工作纪律**

坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

附件：[1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/7fed1da9d22b4a6ea10287ba68ce0a8c.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

[2.农村宅基地使用承诺书](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/5dc9153f4d9f47fab4d502d5a42ad3b3.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

[3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/90db886472b241c08cc89694d5a036c7.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

[4.乡村建设规划许可证](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/e389f961daa84c91bc6a366c236dd06c.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

[5.农村宅基地批准书](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/b6d2255b992e4c8c82e60bbf1aec0465.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

[6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/5464155/files/747b7807d372461e8370ae5e1fac6b4e.docx" \t "http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2019-12/26/_blank)

农业农村部　自然资源部

2019年12月12日

附件1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | | | | 性别 | | |  | | | 年龄 | | | 岁 | | | | 联系电话 | | |  |
| 身份证号 | |  | | | | | | | | 户口所在地 | | | |  | | | | | | | |
| 家庭成员信息 | 姓名 | | 年龄 | | | 与户主关系 | | | | | 身份证号 | | | | | | 户口所在地 | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | | |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 | | | m2 | | | | 建筑面积 | | | | | m2 | | | 权属证书号 | | | | |  | |
| 现宅基地处置情况 | | | | | | 1.保留（ m2）； 2.退给村集体；3.其他（ ） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 | | | m2 | | | | | | | | | | 房基占地面积 | | | | | | m2 | | |
| 地址 |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四至 | 东至： 南至： | | | | | | | | | | | | | | | | 建房类型：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建 | | | | |
| 西至： 北至： | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地类 | 1.建设用地 2.未利用地  3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | | m2 | | | | | 建筑层数 | | | | 层 | | | | 建筑高度 | | | 米 | |
| 是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请  理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村民小组意见 | 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在 乡（镇、街道） 村  
 组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后 月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定 日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件3

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | | 姓名 | | | 性别 | | | 身份证号 | | 家庭住址 | | | | | 申请理由 | |
|  | | |  | | |  | |  | | | | |  | |
| 拟批准宅基地及建房情况 | | 宅基地面积 | | | m2 | | 房基占地面积 | | | m2 | | 地址 | |  | | |
| 四至 | | 东至： 南至： | | | | | | | | | | | 性质：1.原址翻建  2.改扩建  3.异址新建 | |
| 西至： 北至： | | | | | | | | | | |
| 地类 | | 1.建设用地 2.未利用地  3.农用地（耕地、林地、草地、其它 ） | | | | | | | | | | |
| 住房建筑面积 | | | | m2 | | | 建筑层数 | | 层 | | 建筑高度 | | | m2 |
| 自然资源  部门意见 | | | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他部门  意见 | | |  | | | | | | | | | | | | | |
| 农业农村部  门审查意见 | | | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 乡镇政府审  核批准意见 | | | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 宅基地坐落平面位置图 |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 制图人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 | | | | | | | | | | | | | | | |

附件4

|  |
| --- |
| 中华人民共和国  **乡村建设规划许可证**  乡字第 号  根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。  发证机关  日 期 |
| |  |  | | --- | --- | | 建设单位（个人） |  | | 建设项目名称 |  | | 建 设 位 置 |  | | 建 设 规 模 |  | | 附图及附件名称 | |   **遵守事项**  **一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。**  **二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。**  **三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。**  **四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。**  **五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。** |

附图： 农宅字 号

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落平面位置图 |  |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 |
| 填写说明：   1. 编号规则：编号数字共16位，前6位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站www.mca.gov.cn）执行；7-9位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按GB/T10114的规定执行；10-13位数字代表证书发放年份；14-16位数字代表证书发放序号。 2. 批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。 | |

附件5

农村宅基地批准书农村宅基地批准书（存根）

|  |  |
| --- | --- |
| 户 主 姓 名 |  |
| 批准用地面积 | 平方米 |
| 其中：房基占地 | 平方米 |
| 土地所有权人 |  |
| 土 地 用 途 |  |
| 土 地 坐 落  （详见附图） |  |
| 四 　至 | 东　　　 　南 |
| 西　　　　 北 |
| 批准书有效期 | 自 年 月至 年 月 |
| 备注 | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户 主 姓 名 | |  | |
| 批准用地面积 | | 平方米 | |
| 房基占地面积 | | 平方米 | |
| 土地所有权人 | |  | |
| 土 地 用 途 | |  | |
| 土 地 坐 落 | |  | |
| 四至 | 东 | | 南 |
| 西 | | 北 |
| 批准书有效期 | | 自 年 月至 年 月 | |
| 备注 | | | |

|  |
| --- |
| 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。  请严格按照本批准书要求使用宅基地。  填发机关（章）：  年 月 日 |

农宅字 号 农宅字 号

附件6

# 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 | |  | | | 身份证号 | |  | |
| 乡村建设规划许可证号 | | | |  | | | | |
| 农村宅基地批准书号 | | | |  | | | | |
| 开工日期 | | |  | | 竣工日期 | | |  |
| 批准宅基地面积 | | | m2 | | 实用宅基地面积 | | | m2 |
| 批准房基占地面积 | | | m2 | | 实际房基占地面积 | | | m2 |
| 批建层数/高度 | | | 层/ 米 | | 竣工层数/高度 | | | 层/ 米 |
| 拆旧退还宅基地情况 | | | 1.不属于 2.属于,已落实 3.属于,尚未落实 | | | | | |
| 竣工平面简图（标注长宽及四至） | 经办人： | | | | | | | |
| 验收单位意见 | 农业农村部门意见：  （盖章）  经办人： 年 月 日 | | | | | 自然资源部门意见：  （盖章）  经办人： 年 月 日 | | |
| 乡镇政府验收意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | | |

[农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和](http://www.waizi.org.cn/doc/69935.html" \o "农经发〔2019〕4号《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》" \t "_blank)

[闲置住宅盘活利用工作的通知](http://www.waizi.org.cn/doc/69935.html" \o "农经发〔2019〕4号《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》" \t "_blank)  
[农经发〔2019〕4号](http://www.waizi.org.cn/doc/69935.html" \t "_blank" \o "农经发〔2019〕4号《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》)

各省、自治区、直辖市、计划单列市农业农村（农牧）厅（局、委），新疆生产建设兵团农业农村局：

农村宅基地和住宅是农民的基本生活资料和重要财产，也是农村发展的重要资源。近年来，随着城镇化快速推进，农业转移人口数量不断增加，农村宅基地和住宅闲置浪费问题日益突出。积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，对于增加农民收入、促进城乡融合发展和推动乡村振兴具有重要意义。为确保此项工作有序实施、落到实处、惠及农民，现就有关要求通知如下。

一、总体要求

积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，以提高农村土地资源利用效率、增加农民收入为目标，在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑。

积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，要突出服务乡村振兴。紧紧围绕实施乡村振兴战略，着眼乡村产业发展需求，推动美丽乡村建设。要守住盘活利用底线。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，符合国家和地方关于宅基地管理、国土空间规划、用途管制、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策。要坚持农民主体地位。充分尊重农民意愿，调动农民参与的积极性和主动性，切实保护农民合法权益，千方百计增加农民收入。要注重规划先行要求。与村庄规划相衔接，与乡村产业发展规划相匹配，遵守安全消防规定，符合环保卫生要求，注重绿色发展。要发挥基层首创精神。支持地方大胆创新、积极探索，不搞“一刀切”，不得强迫命令。

二、重点工作

（一）因地制宜选择盘活利用模式。各地要统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化传承，选择适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式。鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。支持采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障。

（二）支持培育盘活利用主体。在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用。支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。依法保护各类主体的合法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。

（三）鼓励创新盘活利用机制。支持各地统筹安排相关资金，用于农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用奖励、补助等。条件成熟时，研究发行地方政府专项债券支持农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用项目。推动金融信贷产品和服务创新，为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用提供支持。结合乡村旅游大会、农业嘉年华、农博会等活动，向社会推介农村闲置宅基地和闲置住宅资源。

（四）稳妥推进盘活利用示范。各地要结合实际，选择一批地方党委政府重视、农村集体经济组织健全、农村宅基地管理规范、乡村产业发展有基础、农民群众积极性高的地区，有序开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范。突出乡村产业特色，整合资源创建一批民宿（农家乐）集中村、乡村旅游目的地、家庭工场、手工作坊等盘活利用样板。总结一批可复制、可推广的经验模式，探索一套规范、高效的运行机制和管理制度，以点带面、逐步推开。

（五）依法规范盘活利用行为。各地要进一步加强宅基地管理，对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。对利用闲置住宅发展民宿等项目，要按照2018年中央一号文件要求，尽快研究和推动出台消防、特种行业经营等领域便利市场准入、加强事中事后监管的措施。

三、保障措施

（一）强化组织领导。各地要高度重视农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，加强统筹领导，搞好指导服务，强化部门协调，形成工作合力。要根据本地实际制定具体实施方案、操作细则和配套政策，进一步明确目标任务、主要内容和重点措施，确保盘活利用工作取得实效。

（二）强化政策扶持。各地要认真落实党中央、国务院关于乡村振兴、城乡融合发展、返乡下乡人员创业创新等文件要求，完善适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用政策，出台扶持措施，简化市场准入，优化登记、备案等手续。要推动做好村庄规划编制、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证、农村宅基地和农房调查、农村人居环境整治等基础工作，为盘活利用工作创造有利条件。

（三）强化宣传引导。各地要依托报刊、电视、网络、微博、微信、新闻客户端等媒体，深入宣传和解读农村闲置宅基地和闲置住宅利用法律法规和政策。要组织开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用典型案例征集推介活动，宣传盘活利用工作中涌现出的典型，营造良好的社会舆论氛围。

农业农村部

2019年9月30日

# 国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度 切实维护农民权益的通知

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、规划和国土资源管理局），副省级城市国土资源行政主管部门，各派驻地方的国家土地督察局：

规范[农村宅基地](https://www.tuliu.com/gongying/nongcunzhaijidi/" \t "_blank)管理，对于统筹城乡发展，促进节约集约用地，维护农民的合法权益，推进社会主义新农村建设，保持农村社会稳定和经济可持续发展具有重要意义。为贯彻落实中央有关要求，现就进一步完善农村[宅基地](https://www.tuliu.com/tags/66.html" \t "_blank)管理制度，切实维护农民权益的有关问题通知如下：

一、加强规划计划控制引导，合理确定村庄宅基地用地布局规模

**（一）加强农村住宅[建设用地](https://www.tuliu.com/tags/310.html" \t "_blank)规划计划控制。**根据新农村建设的需要，省级国土资源行政管理部门要统筹安排并指导市、县国土资源行政管理部门，结合新一轮乡（镇）土地利用总体规划修编，组织编制村土地利用规划，报县级人民政府审批。在县级土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界内的村土地利用规划，要与城镇规划相衔接，合理划定[农民住宅](https://www.tuliu.com/tags/106.html" \t "_blank)建设用地范围；在土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界外的村庄，县级国土资源管理部门要在摸清宅基地利用现状和用地需求的基础上，以乡（镇）土地利用总体规划和村土地利用规划为控制，组织编制村庄宅基地现状图、住宅建设用地规划图和宅基地需求预测十年计划表（即“两图一表”），制定完善宅基地申请审批制度，张榜公布，指导农民住宅建设按规划、有计划、规范有序进行。

（二）科学确定农村居民点用地布局和规模。市、县在新一轮土地利用总体规划修编中，要按照城乡一体化的要求，结合城镇规划，合理确定土地利用总体规划划定的城镇建设扩展边界内的城郊、近郊农村居民点用地布局，严格控制建设用地规模，防止出现新的“城中村”。对土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界外的村庄，要结合县域镇村体系规划、新农村发展规划和产业规划，在乡（镇）土地利用总体规划中合理确定保留、调整和重点发展的农村居民点用地，统筹农村公益事业、基础设施、生活、生态、生产用地需求，合理确定中心村和新村建设用地规模，指导农民住宅和村庄建设按规划有序进行。

（三）改进农村宅基地用地计划管理方式。新增农村宅基地建设用地应纳入土地利用年度计划，各地在下达年度土地利用计划指标时应优先安排农村宅基地用地计划指标，切实保障农民住宅建设合理用地需求。占用耕地的，必须依法落实占补平衡。[农村建设用地](https://www.tuliu.com/tags/167.html" \t "_blank)计划指标应结合农村居民点布局和结构调整，重点用于小城镇和中心村建设，控制自然村落无序扩张。

二、严格标准和规范，完善宅基地管理制度

（四）严格宅基地面积标准。宅基地是指农民依法取得的用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地，“一户一宅”是指农村居民一户只能申请一处符合规定面积标准的宅基地。各地要结合本地资源状况，按照节约集约用地的原则，严格确定宅基地面积标准。要充分发挥村自治组织依法管理宅基地的职能。加强对农村宅基地申请利用的监管。农民新申请的宅基地面积，必须控制在规定的标准内。

（五）合理分配宅基地。土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界内的城郊、近郊农村居民点用地，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配，鼓励集中建设农民新居。土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界外的村庄，要严格执行一户只能申请一处符合规定面积标准的宅基地的政策。经济条件较好、土地资源供求矛盾突出的地方，允许村自治组织对新申请宅基地的住户开展宅基地有偿使用试点。试点方案由村自治组织通过村民会议讨论提出，经市、县国土资源管理部门审核报省级国土资源管理部门批准实施，接受监督管理。

（六）规范宅基地审批程序。各地要根据实施土地利用总体规划和规范农民建房用地的需要，按照公开高效、便民利民的原则，规范宅基地审批程序。在土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界内，县（市）要统筹安排村民住宅建设用地。在土地利用总体规划确定的城镇建设扩展边界外，已经编制完成村土地利用规划和宅基地需求预测十年计划表的村庄，可适当简化审批手续。使用村内原有建设用地的，由村申报、乡（镇）审核，批次报县（市）批准后，由乡（镇）国土资源所逐宗落实到户；占用农用地的，县（市）人民政府于每年年初一次性向省、自治区、直辖市人民政府或省级人民政府授权的设区的市、自治州申请办理农用地转用审批手续，经依法批准后，由乡（镇）国土资源所逐宗落实到户，落实情况按年度向省（区、市）国土资源管理部门备案。

宅基地审批应坚持实施“三到场”。接到宅基地用地申请后，乡（镇）国土资源所或县（市）国土资源管理部门要组织人员到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。宅基地经依法批准后，要到实地丈量批放宅基地，明确建设时间并受理农民宅基地登记申请。村民住宅建成后，要到实地检查是否按照批准的面积和要求使用土地，符合规定的方可办理[土地登记](https://www.tuliu.com/tags/307.html" \t "_blank)，发放集体建设用地使用权证。

（七）依法维护农民宅基地的取得权。农民申请宅基地的，乡（镇）、村应及时进行受理审查，对符合申请条件，且经公示无异议的，应及时按程序上报。县（市）人民政府对符合宅基地申请条件的，必须在规定时间内批准，不得拖延和拒绝。各地县（市）人民政府要建立健全农民宅基地申报、审批操作规范，并根据本地区季节性特点和农民住宅建设实际，明确宅基地申请条件和各环节办理时限要求，向社会公开，接受社会监督，切实维护农民依法取得宅基地的正当权益。

（八）加强农村宅基地[确权登记](https://www.tuliu.com/tags/41.html" \t "_blank)发证和档案管理工作。各地要按照相关规定，依法加快[宅基地确权](https://www.tuliu.com/tags/157.html" \t "_blank)登记发证，妥善处理宅基地争议。要摸清宅基地底数，掌握宅基地使用现状，并登记造册，建立健全宅基地档案及管理制度，做到变更一宗，登记一宗。要积极建立农村宅基地动态管理信息系统，实现宅基地申请、审批、利用、查处信息上下连通、动态管理、公开查询。

三、探索宅基地管理的新机制，落实最严格的节约用地制度

（九）严控总量盘活存量。要在保障农民住房建设用地基础上，严格控制农村居民点用地总量，统筹安排各类建设用地。农民新建住宅应优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地，凡村内有空闲宅基地未利用的，不得批准新增建设用地。鼓励通过改造原有住宅，解决新增住房用地。各地要根据地方实际情况制定节约挖潜、盘活利用的具体政策措施。

（十）逐步引导农民居住适度集中。有条件的地方可根据土地利用规划、城乡一体化的城镇建设发展规划，结合新农村建设，本着量力而行、方便生产、改善生活的原则，因地制宜、按规划、有步骤的推进农村居民点撤并整合和小城镇、中心村建设，引导农民居住建房逐步向规划的居民点自愿、量力、有序的集中。对因撤并需新建或改扩建的小城镇和中心村，要加大用地计划、资金的支持。对近期规划撤并的村庄，不再批准新建、改建和扩建住宅，应向规划的居民点集中。

（十一）因地制宜地推进“空心村”治理和旧村改造。各地要结合新农村建设，本着提高村庄建设用地利用效率、改善农民生产生活条件和维护农民合法权益的原则，指导有条件的地方积极稳妥地开展“空心村”治理和旧村改造，完善基础设施和公共设施。对治理改造中涉及宅基地重划的，要按照新的规划，统一宅基地面积标准。对村庄内现有各类建设用地进行调整置换的，应对土地、房屋价格进行评估，在现状建设用地边界范围内进行；在留足村民必需的居住用地（宅基地）前提下，其他土地可依法用于发展二、三产业，但不得用于商品住宅开发。

四、加强监管，建立宅基地使用和管理新秩序

（十二）建立宅基地管理动态巡查和责任追究制度。县（市）、乡（镇）国土资源管理部门要建立健全农村宅基地管理动态巡查制度，切实做到对宅基地违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。县市国土资源执法监察机构和乡镇国土资源所是农村宅基地动态巡查工作的实施主体，对动态巡查负直接责任。建立动态巡查责任追究制度，对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究有关责任人的责任。

（十三）建立共同责任机制。市县、乡镇国土资源管理部门应当与市、县有关部门、乡镇政府、村自治组织建立依法管理宅基地的共同责任机制，建立农村宅基地监督管理制度，落实工作责任，形成执法监管合力，共同遏制[违法占地](https://www.tuliu.com/tags/132.html" \t "_blank)建住宅的行为。

（十四）依法查处乱占行为。各地要认真负责依法查处宅基地使用中的违法行为。对未经申请和批准或违反规划计划管理占用土地建住宅的，应当限期拆除、退还土地并恢复原状。对超过当地规定面积标准的宅基地，经依法处置后，按照《关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》（国土资发〔2008〕146号）要求予以登记的，村集体组织可对确认超占的面积实施有偿使用。对一户违法占有两处宅基地的，核实后应收回一处。

（十五）加强指导，不断研究解决新情况新问题。各地务必从实际出发，切实加强对宅基地管理工作的指导，抓紧落实通知要求的各项措施，尽快研究制定符合本地实际的具体政策规定。同时要深入调研宅基地管理中的倾向性、苗头性的问题，主动采取措施解决，并及时上报，确保各项政策措施的落实。各派驻地方的国家土地督察局要加强对督察区域内农民宅基地审批与管理情况的监督，确保农民合法居住权益得到保障。

# 湖南省人民政府办公厅转发省国土资源厅 《关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见》的

# 通 知

湘政办发〔2014〕11号

HNPR—2014—01008

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

经省人民政府同意，现将省国土资源厅《关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见》转发给你们，请认真贯彻执行。

湖南省人民政府办公厅

2014年1月24日

关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见

（省国土资源厅　2014年1月6日）

加强农村宅基地管理事关广大农民切身利益，事关农村改革发展稳定大局。为进一步规范和改进农村宅基地管理，切实维护农民权益，现提出如下意见：

一、严格管理政策

1、严格执行“一户一宅”政策。宅基地是指农民依法取得的用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地。将原有住房出卖、出租或赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。农村村民一户已有一处宅基地的，除因继承房屋导致宅基地权属发生变更的以外，其再申请他处宅基地使用权登记的，不予受理。

2、严格宅基地面积标准。各地要结合本地资源状况，按照节约集约用地的原则，严格确定和实施宅基地面积标准。审批宅基地时，宅基地面积不得超过省规定的面积标准。

3、严格宅基地申请条件。各地应根据本地实际依法制定宅基地申请条件。严禁城镇居民在农村购买宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理土地使用权证。

二、引导科学选址

4、切实发挥规划的控制和引导作用。农民新建住房应当符合乡镇土地利用总体规划和村庄建设规划。在城镇规划区范围内，原则上不再进行单宗分散的宅基地分配，但应充分考虑农民的现实居住需要，划出一定的范围，鼓励集中建设农民新居。

5、鼓励利用存量建设用地建房，不占或少占耕地。农民建房应优先选择原址重建，或充分利用村内存量建设用地、未利用地，尽量不占或少占耕地。村内有空闲宅基地尚可利用的，原则上不得批准新宅基地。各地应采取有效措施，多渠道推进“空心村”治理和旧宅基地复垦。

6、引导适度集中建房。鼓励各地结合集镇建设、新农村建设、农村土地综合整治，按照“尊重意愿、量力而行、方便生产、改善生活”的原则，因地制宜推进集镇和中心村建设，引导农民逐步向集镇及规划的居民点有序集中。

7、科学防范地质灾害。各级国土资源部门要科学指导村民合理选址，建房应避开滑坡、泥石流、崩塌、地面塌陷等地质灾害危险区。

三、优化审批服务

8、优化审批管理。宅基地审批管理由县级人民政府负责。对符合宅基地申请条件的，县级人民政府原则上应自受理申请之日起45个工作日内办结。各地应抓紧制定完善审批管理办法，明确国土资源、住房城乡建设、交通运输、水利、林业、经管等部门职责，确定审批条件、方式、流程、时限等具体要求，并对原址重建改建、选址新建等情况进行分类管理。城镇规划范围内的宅基地审批管理，各市州、县市区有规定的，从其规定。

9、优化计划管理。各地可参照城乡建设用地增减挂钩的方式，推进“空心村”治理、旧宅基地及其他废弃建设用地复垦，周转出的指标经县级国土资源部门确认后，可在全县范围内统筹用于农民建房，不再占用新增建设用地计划。

10、优化占补平衡管理。农民建房占用的耕地，由县级人民政府统筹补充，实行先补后占、占补平衡，不得向农民收取耕地开垦费。农民自行复垦或开发的零星分散耕地，经县级人民政府有关部门确认，并纳入年度土地利用现状变更后，可专项用于农民建房占补平衡。

11、严格规范收费行为。除权证工本费以外，禁止各级国土资源部门在宅基地审批过程中收取行政事业性、服务性费用。

四、强化监管执法

12、加强市级监管。市州人民政府要加强对所辖县（市）宅基地审批的监督管理，督促和指导县级人民政府切实履行宅基地审批管理职责，并将其纳入土地管理和耕地保护目标责任考核。市州国土资源部门要对所辖县（市）宅基地管理中的耕地补充、用地审批、违法查处等工作进行监督检查。

13、加大执法监察力度。县（市）、乡（镇）要建立完善宅基地管理动态巡查和联合执法机制，及时发现、及时制止、及时查处宅基地违法违规行为。

14、充分发挥村组作用。鼓励村民自治组织依法制定符合本地实际的乡规民约，积极协助做好宅基地申请资格审查、建房信息公示、土地置换、权属纠纷调处、旧宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

15、建立统计备案制度。县级国土资源部门要建立健全宅基地审批管理台账。每年底要将宅基地审批结果等管理数据逐级上报省、市国土资源部门备案。省、市国土资源部门要加强情况分析和政策研究，并针对新情况、新问题，主动采取措施，及时优化政策。

五、加强宣传引导

16、切实将管理政策宣传到村组和个人。各地要通过培训村组负责人、张贴公告、发放便民卡等多种方式，让每一个村组、每一位村民都了解宅基地申请条件、审批程序、工作时限和要求等相关政策。

17、切实破除农民建房中的落后观念。各地各有关部门要加大土地管理法律法规以及相关科学知识宣传力度，引导村民破除“看风水”、“讲时辰”等迷信思想，增强依法用地、节约用地意识。

# 湖南省人民政府办公厅

# 关于加强农村建房管理的通知

湘政办发〔2016〕81号

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

农村建房是指在城镇规划建设用地以外的集体建设用地上进行的各类房屋建设活动。为规范农村建房行为，集约节约用地，改善农村人居环境，保护传统文化，突显湖湘民居特色，建设美丽乡村，推动城乡发展一体化，根据有关法律法规，经省人民政府同意，现就加强农村建房管理的有关事项通知如下：

一、坚持先规划后建设

（一）科学规划。加快制定镇（乡）域村镇布局规划和镇区（集镇）规划。根据镇（乡）域村镇布局规划要求和行政村区划调整情况制定村庄规划。规划要充分考虑农村生产生活的实际需求，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和设施配套，明确建房位置。严格履行乡村建设规划许可制度。不符合规划要求的，不得批准建房。

（二）合理选址。引导村民坚持在规划确定的居民点选址建房，避开地质灾害易发地段和地下采空区。严禁在基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围和公路两侧建筑控制区建房。

二、控制农村建房规模

（三）坚持一户一宅。一户村民只能拥有一处农村住宅。村民申请住宅建设应符合下列条件之一：具备分户条件，确需另立户建设住宅的；现有宅基地面积尚未达到国家规定限额标准需扩建的;现有住宅属旧房、危房需拆除新建或改、扩建的；因国家或农村集体经济组织建设需搬迁新建的；住宅因灾害损毁需重建的；其他符合法律、法规、规章规定情形的。

（四）控制建房规模。引导村民按照经济适用原则和实际需求理性建房，严格执行《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，注重完善功能，控制建房面积，避免资源浪费或因建房致贫返贫，各地可根据实际制定具体要求。严格按照相关规定控制村级公共服务用房及行政办公用房面积，坚持“一房多用”，避免超标和重复建设。

（五）实行建新拆旧。原址重建的，除保留施工期间必须的生活用房外，应先拆除旧房后方可开工建设；保留的生活用房，应在新房建成3个月内拆除。异地新建的，原则上在新房建成6个月内拆除全部旧房。村民应与乡镇人民政府签订协议，承诺在规定时间内自行拆除旧房。逾期不拆除的，由乡镇人民政府依法组织拆除。

三、坚持集约节约用地

（六）盘活集体建设用地。积极开展农村集体建设用地整理，尽可能利用旧宅基地、荒坡地、空闲地、废弃地等进行建设。严格控制零星建房。鼓励统筹利用闲置土地和村部、小学、厂房等现有房屋，改造、建设村级公共活动场所和公租房。盘活现有村民住宅。允许将闲置村民住宅出租，鼓励向本村无房户或危房户转让。开展农民住房财产权抵押贷款试点工作，推广试点经验。推动城乡建设用地增减挂钩，拆除旧宅复耕或者恢复生态面积的宅基地，置换出城镇建设用地指标的收益，应按一定比例返还用于农村公共服务设施和配套设施建设。

（七）引导村民适度集中居住。在农户自愿、方便生产、符合规划的前提下，引导村民到规划确定的农村居民点建房。切实保障集中建房用地。多方筹措建设资金，加大对农村集中居民点的投入，完善配套设施，完善社会保障体系和服务体系，改善生产生活条件，让村民“进得来、留得住、过得好”。加快推进集镇建设，提高集镇综合承载能力和辐射带动能力，引导农业转移人口就近进入集镇购房居住。

四、提高农村建房质量和彰显民居特色

（八）强化质量安全管理。建立健全农村建房质量安全管理制度。农房设计要符合抗震设计要求，允许注册建筑师、注册结构师个人从事村民住宅设计并对设计负责。农村建房必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工单位承担。农村建筑工匠或者施工单位要对质量安全负责，并按合同约定对房屋承担质量保修责任。

（九）推行绿色农房建设。探索绿色农房建设方法和技术，提高农民绿色发展、循环发展、低碳发展意识。推广乡土绿色建筑，开展绿色农房示范，提高环境敏感区域绿色农房比重。推动绿色建材下乡，推广应用节能门窗、轻型保温砌块、陶瓷薄砖、节水洁具、太阳能热水器、水性涂料等绿色建材产品。

（十）推进农村住宅产业化。制定支持农村住宅产业化发展政策，加大宣传力度，提高农民对住宅产业化的认识。发展农村住宅产业化生产基地，加强技术标准和新产品新材料的研发，制定农村装配式住宅标准图集，提高产品质量和多样性，降低生产成本。结合农村危房改造整村推进和易地扶贫搬迁集中安置区建设，在交通便利、集中建房户数较多、农户积极性较高的村庄开展农村住宅产业化试点示范。

（十一）突出湖湘民居特色。尊重村庄的传统选址格局及与周边景观环境的依存关系，新建房屋不改变传统建筑形式。尊重村民意愿，在一定范围内以乡镇为单位规范村民住宅建筑风格，特色鲜明的地区以行政村为单位。组织编制农村住宅设计图集，开展送图下乡，向村民推荐。享受各类财政补助资金的村民住宅，应严格按照规划和图集进行建设。有条件的地方可在群众自愿的前提下，有序开展村庄整治。

五、改善农村人居环境

（十二）开展农村生活垃圾专项治理。开展农村生活垃圾治理5年专项行动，到2020年，90％的村的生活垃圾得到治理。推行农村生活垃圾减量化、资源化和无害化处理，通过就地分类实现减量70%。合理选用堆肥池和分散型环保焚烧设施，能够通过就地牲畜饲养、堆肥、焚烧等无害处理的，尽可能做到“不出户、不出村”；有资源回收价值的，依托农村再生资源回收体系、农村综合服务社网点等回收利用；其他农村生活垃圾和农业生产废弃物、医疗废弃物、危险废弃物等，转运区域集中处理。建立农村保洁长效机制，加强保洁队伍建设，开展培训，落实待遇，逐步实现每1000名村民配备3至5名农村保洁员。鼓励社会资本参与农村生活垃圾治理，支持将一定区域内的垃圾处理项目打捆推向市场。

（十三）完善配套设施。开展农村生活污水治理，因地制宜、合理确定农村污水处理工艺，优先选用技术成熟、简便易行、成本低廉的符合农村特点的污水处理设施。到2018年争取实现重点集镇生活污水处理设施“全覆盖”，到2020年，90%的村生活污水得到治理，农村卫生厕所普及率达到90%。结合水土保持等工程，加强环境建设，实施村庄绿化，修复田园景观。完善村庄道路、供水、供电、清洁能源、通讯、广播电视、电信、网络等配套设施。积极发展休闲农业、乡村旅游、乡村文化等产业。积极开展地方适用技术研究，制定全省改善农村人居环境规划和技术指南、标准，加强技术下乡宣传培训。

六、加强组织保障

（十四）落实责任。各级人民政府要切实加强对农村建房管理工作的领导，建立健全工作机制，制定当地农村建房管理制度，依法将农村建房管理权限下放给乡镇人民政府，为乡镇人民政府履行农村建设管理职责提供保障条件。要督促有关部门根据各自职责开展工作，将规范农村建房纳入绩效考核。要结合各地实际情况，组织开展农村违法建房专项治理。

县级以上人民政府要切实加强对农村建房的指导和服务，各有关部门要明确工作职责和任务，加强协作，形成合力。住房城乡建设部门要牵头制定当地农村建房管理办法，对审批条件、流程、时限及建房选址、规模等做出具体规定。城乡规划部门要组织科学编制村镇规划，严格履行乡村建设规划许可制度。国土资源部门要清理一户多宅，杜绝占用基本农田现象，建立和完善承包地和宅基地的调配机制。财政部门要整合有关涉农资金，确保农村建房管理工作经费，并对规范农村建房的工作典型实施奖补。环保部门和农业部门要积极开展农村环境卫生连片整治和新农村建设。其他各部门要根据各自职能职责，积极开展规范农村建房工作。

乡镇人民政府是农村建房管理的实施主体，应加强农村建房的规划、建筑方案审批，施工、质量安全监管，违法建设的查处等工作。建筑方案不符合规划、规模等要求的，不得审批。涉及农用地转用和宅基地审批的，应按规定上报审批。乡镇人民政府应建立健全规划建设管理机制，完善工作制度，充实技术力量，明确适应工作需要的农村建房专职管理人员，有效实施监管。要加强巡查，及时发现违法建设行为，依法处理。乡镇规划建设管理人员要加强对农房设计的指导和审查，及时到现场逐户进行技术指导和检查，发现不符合基本建设要求的当即告知建房户，并提出处理建议和做好记录。

村委会是村民建房日常监管的基层组织，应结合实际，制订村规民约，规范村民建房行为，主动掌握村民建房动向，发现违法建设行为及时劝阻，并上报乡镇人民政府。根据有关规定和要求建立“村民议村民定、村民建村民管”的村民建房自治机制，依托村务监督委员会，组织干部群众参与管理，对村民建房申请提出意见。有条件的地方可以设立村民建房理事会，明确规划建设协管员。

（十五）加强宣传和教育培训。各地要采取有效方式和途径宣传有关农村建房的法律法规和政策规定，对规范农村建房的典型要大力宣传推介，对违法违规建房行为予以曝光，引导村民提高依法建房和理性建房的意识，杜绝违法违规建房行为。加快实施全省乡镇规划建设管理干部和农村建筑工匠3年培训计划。

（十六）加强示范带动。各地应结合农村危房改造整体推进、改善农村人居环境、特色民居等工作，整县整乡开展规范农村建房示范。2016年至2018年，省里将每年选择1个市、10个县市区、20个乡镇开展省级规范农村建房示范，并对优秀项目“以奖代补”安排一定新型城镇化专项资金。有条件的地方可根据当地实际，对规范农房建设的农户进行一定补贴。

（十七）加强监督检查。各地要建立规范农村建房监督检查制度，对在规范村民建房监管中“不作为”和“乱作为”的单位和人员，严肃追究其责任。建立农村违法违章建房举报制度，对经查实的举报人给予奖励。

湖南省人民政府办公厅

2016年11月8日

# 湖南省常住户口登记管理办法（节选）

第一章　总　则

第一条　为加强和规范全省常住户口登记管理工作，保障公民合法权益，维护社会秩序，促进社会公平正义，依据《[中华人民共和国户口登记条例](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E6%88%B7%E5%8F%A3%E7%99%BB%E8%AE%B0%E6%9D%A1%E4%BE%8B/7957932" \t "_blank)》、《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》（国发〔2014〕25号）、《国务院办公厅关于解决无户口人员登记户口问题的意见》（国办发〔2015〕96号）、《湖南省人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》（湘政发〔2015〕16号）等法律法规政策规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条　公民应当依法依规在经常居住的地方登记常住户口（以下简称“户口”）。切实保障每个公民依法登记一个户口，努力实现户口和公民身份号码准确性、唯一性、权威性。

第三条　本省行政区域内户口登记管理，适用本办法。

第四条　取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口。

第五条　户口登记管理工作，由具有户口登记职能的公安派出所及县级以上公安机关人口（治安）管理部门具体负责。

第二章　立户、分户

第六条　户口登记以“户”为单位。本办法所称“户”包括家庭户、集体户。

第七条　符合当地落户条件，并依法拥有私有房屋所有权或房管部门直管住房等公有住房使用权，与家庭成员共同居住或单身居住在该房屋的公民，可在该房屋所在地址立为家庭户。

家庭户户主一般由户内拥有该住房所有权或使用权的人，或者其指定的户成员担任。无民事行为能力人、限制民事行为能力人一般不能担任户主。

第八条　家庭户户内成年人因分家或达到适婚年龄后发生婚姻变化，且具备以下情形之一的，可办理分户手续：

（一）已在房屋管理部门办理房产证、公房租赁契约分户手续的；

（二）已办理私房析产、赠与以及继承手续的；协议离婚当事人或经法院判决调解的离婚当事人或房产纠纷当事人有房屋居住权，且确实在此居住的；

（三）无房产证的合法建造房屋，不能进行房产分割，但村、居委会证明分户人员确实在此居住且已与原户主分家生活的，或者分户人员已申请到新的宅基地或建房许可的。

户内夫妻之间，一般不得分户。

第九条　在本单位工作生活的相互之间不存在家庭关系的人数较多，且拥有职工宿舍房屋所有权、使用权，确有设立集体户必要并有专人负责协助管理集体户的机关、团体、企业、事业、军队、高校、职业院校、寺庙、宫观等单位，可以设立单位集体户。一个单位一般只设立一个集体户。集体户户主由所在单位指定。

第十条　根据实际需要，公安派出所可以在派出所或者乡（镇、街道）、社区、村（居）委会所在地址设立公共集体户，用于挂靠符合当地落户条件，但没有条件立为家庭户，且无处挂靠户口的公民户口。

第十一条　申报分户、立户的，应凭相应凭证材料向房屋所在地公安派出所提出申请。家庭户立户、分户由公安派出所核准，集体户立户由公安派出所或县级公安机关核准。

# 湖南省人民政府办公厅 关于进一步加强村庄建设的意见（试行）

湘政办发〔2018〕64号

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

近年来，我省持续改善农村人居环境，不断推进美丽乡村建设，农村面貌大为改观、人居环境显著提升，但农村建设仍存在较多薄弱环节，与乡村振兴战略总体要求和人民群众期盼还有一定差距。经省人民政府同意，现就进一步加强村庄建设提出如下意见：

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神，按照乡村振兴战略部署，落实农村优先发展工作要求，深刻认识、尊重、顺应农村发展规律，深入推进城乡融合发展，坚持规划先行、依法建设、严格管理，建设生态宜居美丽乡村。

（二）基本原则。坚持规划先行与建管并重相结合，坚持因地制宜与分类指导相结合，坚持完善功能与生态宜居相结合，坚持目标导向与问题导向相结合，坚持政府引导与村民主体相结合。

（三）总体目标。建立多规合一、城乡统筹、全域覆盖、分级分类的村庄空间规划体系。实现村庄建设规范有序、配套设施基本健全、治理能力逐步提升，让农村更加生态宜居美丽，促进乡村振兴。

二、发挥规划引领作用

（四）推进村规划“全覆盖”。按照“因地制宜、城乡统筹、分类指导、多规合一”的原则，加快村规划编制，到2020年底前基本实现全省村规划编制全覆盖，用村规划统筹引导规划区域内经济社会发展、土地利用、村庄建设、生态环境保护、农业生产等各方面工作。建立县级人民政府统领、相关部门参与、乡镇具体负责的规划编制机制，省、市城乡规划和国土资源部门加强过程监管和定期调度。各地应积极发动当地群众参与村规划编制与实施工作，充分借助行业和技术力量，鼓励规划设计院、高等院校、注册规划师、注册建筑师等承担村规划编制任务，吸引新乡贤积极参与村庄规划设计。规划编制经费由县（市）纳入本级财政预算统筹安排，省级财政给予适当奖补。

（五）提升村规划的科学性。坚持科学合理编制村规划，鼓励分片区编制村规划。编制村规划要统筹利用生产空间、合理布局生活空间、严格保护生态空间，在生态保护红线、永久基本农田保护线的基础上，合理划定村庄开发边界，科学确定村庄宅基地控制规模，并提出新增宅基地布局和“空心房”整治、闲置宅基地退出利用方案。村规划应根据不同村庄的发展现状、区位条件、资源禀赋等，对集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、拆迁撤并类村庄等实行分类编制。鼓励有条件的村庄建立项目准入负面清单。规划方案应充分听取和尊重基层干部和村民诉求，广泛征求意见，报送审批前应经村民会议或村民代表会议讨论同意。县级政府应建立村规划的定期评估和动态调整机制。

（六）严格依法执行规划。经依法批准的村规划，是农村宅基地和集体建设用地审批、农村建设许可、农村土地布局调整、土地整治项目和城乡建设用地增减挂钩项目安排的重要依据，必须严格执行。乡镇人民政府及各有关职能部门应按照“先规划、后许可、再建设”的原则，对乡村建设活动实行全面有效监管。全面推行乡村建设许可制度，乡村旅游服务设施、乡村公共设施和公益事业建设以及村民住宅建设必须依法取得乡村建设规划许可证和用地许可手续，村民通过“筹资筹劳”方式建设的村级公益事业项目除外。新建工业项目必须进入省级及省级以上产业园区（含工业集中区）。县级城乡规划主管部门、国土资源主管部门和乡镇人民政府应严格规划实施管理，及时发现、制止和查处各类违法行为，确保不新增违法建筑，逐步消化存量违法建筑。对违法行为监督、制止和查处不力的，追究相关责任人的责任。

三、坚持集约节约用地

（七）加强宅基地管理。严格执行“一户一宅”政策，建新必须拆旧。审批村民宅基地申请时，应当严格执行土地利用规划，既要充分考虑村民正常、合理的建房需求，又要从严掌握分户条件，控制宅基地过快增长。超过村规划确定的宅基地总规模的，不再新增宅基地。多子女家庭父母应与其中一个子女共同拥有一处宅基地，独生子女家庭不得分户另行申请宅基地。村民将原有住房出卖、出租或赠予他人后，不再批准宅基地。加大对农村集中居民点的投入，完善配套设施，改善生产生活条件，引导村民适度集中居住。

（八）盘活集体建设用地。积极开展农村集体建设用地整理，引导村民尽可能利用旧宅基地、荒坡地、空闲地、废弃地等进行建房。鼓励统筹利用闲置土地和村部、小学、厂房等现有房屋，鼓励改造和建设村级公共活动场所和公租房。盘活现有村民住宅，允许将闲置村民住宅出租，鼓励向本村无房户或危房户转让。各地应结合拆违控违、改善人居环境等工作，多措并举整治“空心房”，及时修缮并利用具有保护价值、可融入乡村旅游的“空心房”。

（九）推动城乡建设用地增减挂钩。鼓励通过城乡建设用地增减挂钩，对农村“空心房”和废弃宅基地进行复垦，新增耕地可用于耕地占补平衡或按规定流转使用，增减挂钩流转收益通过支出预算优先用于巩固脱贫攻坚成果和实施乡村振兴战略。在尊重群众意愿前提下，优化调整增减挂钩涉及的土地权属关系，推动农村建设用地和农用地有序适度集中和规模经营。增减挂钩项目周边的空隙地，在保护生态环境前提下，可以与增减挂钩项目分开同步立项、同步设计、同步实施，分开同步验收和报备。

四、塑造村庄特色风貌

（十）鼓励开展村庄设计。开展村庄设计是塑造特色村庄的重要手段。村庄设计应将村庄建筑、环境整治、景观风貌、基础设施、公共服务设施等内容融为一体，打造立足乡土文化、富有地域特色、承载田园乡愁、体现现代文明的升级版乡村，避免千村一面，防止乡村景观城市化。鼓励农村人居环境改善示范村、美丽宜居示范村、历史文化名村、传统村落、美丽乡村示范创建村等有条件的村庄率先开展村庄设计。村庄设计由乡镇人民政府组织编制。

（十一）推动农房设计。县级以上城乡规划和住房城乡建设部门应切实做好农村住房设计通用图集的更新、完善和推广工作，并免费提供村民选择使用。农村住房设计应遵循安全、经济、实用、美观的要求，在确保安全性的同时树立传承创新和彰显特色的设计理念，科学配置功能空间，探索形成具有地域特色的“湘派民居”新范式。加大绿色节能新技术和装配式建筑推广应用，形成一批可借鉴、可复制、可推广的示范村庄、示范项目，以点带面，全面提升全省农房设计、建设水平。

（十二）保护传统风貌。切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居，更好地延续历史文脉。坚决制止拆除保护性建筑行为。加强历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、特色景观旅游名村保护，统筹保护、利用与发展的关系，努力保护村庄的完整性、真实性和延续性。对符合历史建筑认定标准的建筑，县级人民政府应依法认定并公布，建立保护名录。

五、加强农房建设管理

（十三）控制农房规模。农村住房使用宅基地面积不得超过省规定面积标准，建筑层数原则上不得超过3层。各地应结合实际确定并公布当地农村住房建筑层数、建筑面积等控制标准，且不能超过省上限规定。全面落实农村住房“带图审批”制度，村民申请建房时应提供设计方案或选择农村住房设计通用图集。乡村建设规划许可证应载明农村住房建设位置、范围及建筑层数、高度、面积，并附经审定的设计方案或通用图集。

（十四）建立“四到场”制度。在农民申请和建房过程中，乡镇国土资源、规划建设管理人员和村组干部应做到选址踏勘到场、定点放样到场、基槽验收到场、竣工验收到场，现场审核确认申请人建房条件及是否符合用地、规划要求，实地放样确定四界，防止不按审批内容建设。

（十五）加强质量安全管理。各地要健全完善农村住房建设质量安全管理体系，开展农村住房建设施工关键环节的现场指导和巡查，发现安全隐患及时告知农户，对存在违反建筑工程质量安全强制性技术规范的予以劝导或制止。农村住房竣工后，乡村规划建设管理人员、施工单位或农村建筑工匠、建房户主共同进行验收。农村住房验收合格后，依法办理不动产登记。

对农村幼儿园、小学、卫生室、敬老院等公共服务设施建设，教育、卫生计生、民政等行业主管部门应严格执行建设程序，乡镇人民政府落实属地管理责任，住房城乡建设部门加强质量安全监管。

六、完善农村公共服务

（十六）切实提高安全保障水平。加强山洪灾害、地质灾害预警监测，严控切坡建房和沟口建房。对位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发等地区的村庄，应通过易地扶贫搬迁、生态宜居搬迁等方式，实施村庄搬迁撤并。实施农村饮水安全巩固提升工程，推进城乡供水一体化，保障农村饮水安全。逐步完善农村防洪、排涝、消防、交通应急指挥体系，推动城市应急救援体系向农村延伸，加强农村专业化应急管理队伍建设，扩充救援队伍，加大应急知识宣传，科学设置农村防灾避难场所，增强抵御自然灾害、处置突发事件和危机管理能力。

（十七）推动农村基础设施提档升级。加强农村中小学校建设，全面改善农村小规模学校办学条件。加快基层医疗卫生服务体系建设，支持农村医疗卫生机构改善条件。切实推进“四好农村路”建设，加快实施自然村通水泥（沥青）路建设。加快新一轮农村电网改造升级和乡村电子商务服务站体系建设。加快农村地区宽带网络和第四代移动通信网络覆盖步伐。

七、提高农村宜居水平

（十八）持续改善农村人居环境。各地要以农村垃圾、污水治理和村容村貌提升为主攻方向，扎实推进农村人居环境整治三年行动。深入推进农村垃圾治理，建立健全农村生活垃圾收运处置体系，在有条件的地区推行垃圾就地分类和资源化利用，大力整治非正规垃圾堆放点。加快推进农村“厕所革命”，各地要结合实际普及不同类型的卫生厕所，推进厕所粪污无害化处理和资源化利用。改建、新建农村住房必须配备无害化卫生厕所。加强技术支撑和指导，总结推广适用不同地区的农村污水治理模式。深入推进农村环境综合整治，实现省域全覆盖。大力开展美丽乡村示范创建，推进美丽乡村县、乡全域试点。

（十九）保护村庄自然生态。树立和践行“绿水青山就是金山银山”理念，乡村建设活动应坚持尊重自然、顺应自然、保护自然。对自然形成的植被、坡地、湿地、溪流等自然景观应尽量保留，合理利用，科学改造。对已造成自然生态破坏的，应因地制宜采取科学的工程措施和生态措施，加快生态修复。将河（湖）长体系延伸至村级，保护农村自然水体。实施村庄绿化工程，引导各地选用本地乡土树种，在村庄周边、庭院宅旁、村内道路河渠两侧栽植树木，提高村庄绿化覆盖率。

八、完善村庄建设管理机制

（二十）建立共谋共管制度。建立政府、村集体、村民等各方共同参与的村庄规划建设管理机制，动员村民投身村庄规划建设管理，保障村民决策权、参与权、监督权。农村住房建设在宅基地审批和规划许可前应按规定征求村民意见；批准后，宅基地批准文件、规划许可证和设计图纸应在村内长期公布，鼓励村民监督。鼓励村级组织发挥议事会等自治组织作用，引导广大村民树立“自己家园自己规划、自己建设、自己管理”的理念。

（二十一）健全完善村规民约。各地应指导村支“两委”建立健全村规民约，将遵守村规划、按审批内容建房、保护生态环境、改善人居环境等内容纳入村规民约，通过村民评议等方式褒扬乡村新风，深化村民自我教育、自我管理。

（二十二）建立村级规划建设管理员制度。乡镇（街道）应在村支“两委”成员中明确一名规划建设管理员，具体负责相关法律法规政策宣传和农村住房设计通用图集推广应用；履行村规划实施日常检查职责，及时劝阻并向乡镇（街道）报告管辖范围内违法占地、违规建房等行为；协助做好农村住房规划建设管理，负责村内农民建房申请受理及资料初审，配合落实农村住房建设管理“四到场”制度。

（二十三）完善农村建筑工匠制度。农村建筑工匠是农村住房建设质量和安全的重要保障。各级住房城乡建设部门应加强建筑工匠的管理和服务，对建筑工匠实行动态监管；加大建筑工匠教育培训力度，提升建筑工匠技能。农村危房改造等财政投资或奖补的建设项目，应由具有培训合格证书的建筑工匠或施工企业施工。

九、强化保障措施

（二十四）加强组织领导。各级人民政府要充分认识做好村庄建设工作的重要意义，进一步增强责任感和紧迫感，坚持政府主要负责人亲自抓，将村庄建设工作纳入当地经济和社会发展规划，列入议事日程和财政预算。各市州、县市区人民政府应将村庄规划建设管理工作列入对下一级人民政府的绩效考核内容，一级抓一级，狠抓各项措施的落实，切实扭转我省村庄建设工作薄弱的局面。

（二十五）加快制定配套政策。加快制定出台湖南省农村住房建设管理办法、农村建筑工匠管理办法。各县级人民政府要结合本地实际，制定和完善农村宅基地管理、农村住房建设管理、农村“空心房”整治、“两违”建筑整治等配套政策措施。

（二十六）提升管理服务能力。各地要在乡镇机构限额内，整合优化乡村规划建设管理资源和力量，配备适当乡村规划建设管理专业人员，明确工作职责，保障必要工作经费。优化村民建房审批流程，鼓励乡镇合并乡村建设规划许可、宅基地审批环节，实施村民建房报批“只跑一次”制度。

本意见自公布之日起施行。以往规定与本意见不一致的，以本意见为准。

湖南省人民政府办公厅

2018年10月18日

# 关于转发浏阳市改革创新农村建房耕地占补平衡 有关工作做法的通知

湘自然资办发〔2020〕88号

各市州、县市区自然资源主管部门：

习近平总书记始终高度重视耕地保护工作，最近又对农村乱占耕地建房做出重要批示。为贯彻落实习近平总书记重要批示精神，进一步做好农村建房占用耕地占补平衡工作，根据《中共湖南省委 湖南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（湘发〔2017〕23号）关于严格管理农民建房占用耕地，依法履行耕地占补平衡义务的要求，省厅决定，每季度对农村建房、农村道路及其他违法占用耕地情况进行动态监测，凡未实行占补平衡的，一律从县级耕地指标库中直接扣除耕地指标，涉嫌违法违规的，由执法部门依法查处。

经全国人大常委会授权和原国土资源部安排，浏阳市作为全国农村土地制度改革试点县（市、区）之一，2016年以来出台了一系列改革办法，对农村建房占用耕地占补平衡工作进行了有益探索，取得积极成效，得到自然资源部认可。现将浏阳市改革创新农村建房耕地占补平衡有关工作做法转发给你们，请结合工作实际，提请当地人民政府研究制定农村建房占用耕地占补平衡具体政策，并报省厅备案。

　　附件：1.浏阳市改革创新农村建房耕地占补平衡有关工作做法

　　　　　2.浏阳市农村宅基地管理办法（试行）（浏土改办发〔2016〕2号，2016年8月17日经省农村土地制度改革试点工作领导小组会议讨论通过）

湖南省自然资源厅办公室

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2020年4月27日

附件1

浏阳市改革创新农村建房耕地  
占补平衡有关工作做法

浏阳市人民政府

（2020年4月）

近年来，党中央、国务院高度重视耕地保护工作，特别是习近平总书记多次作出重要批示，要求坚决整治农村违法占用耕地建房，切实严守耕地保护红线。浏阳市委、市政府高度重视，将耕地保护作为改革发展的底线红线，坚决做到守土负责、守土尽责。2015年3月，浏阳作为全国33个农村土地制度改革试点县（市、区）之一，率先启动农村宅基地制度改革，将创新村民建房管理与加强耕地保护结合起来，大胆创新、积极探索，走出了一条整治农村违法占用耕地建房的“浏阳路径”。通过改革试点，浏阳依法审批村民建房占用耕地293亩，腾退盘活低效、闲置、违法宅基地2万余宗、1.9万亩，产生新增耕地1.05万亩（其中水田2028亩、旱地8455亩）。在2019年6月国务院召开的宅基地管理研讨会上，浏阳宅基地制度改革工作得到胡春华副总理的高度肯定。

一、坚持规划引领，绘好村民建房“一张图”。改革试点前，浏阳已有部分村编制了村庄规划，但由于规划时间跨度长、前瞻性不够、没有“多规合一”，已不符合现实需求，导致一些地方无序建房，甚至占用耕地建房。启动农村宅基地制度改革后，浏阳将村级规划体系建设作为重要的基础工作，全域谋划、统筹推进。一是优布局。按照“多规合一”要求，全面编制277个村土地利用规划，完善提质200个村庄规划，推进落实镇头镇国土空间规划和洞阳镇长东村“多规合一”实用性村庄规划编制省级试点，在全省率先建立完整统一、协调一致的村级规划体系，进一步优化重构了宜居适度的生活空间、集约高效的生产空间、山清水秀的生态空间。二是控总量。在规划编制中，坚持宅基地总量管控，以5年为期逐村确定宅基地总规模控制目标，计划期内按控制指标批准村民建房，并严格实行“超规有偿、节约有奖”。对实际规模小于核定规模的，允许节余指标在全市范围内流转交易；对实际规模大于核定规模的，加大执法监察力度，倒逼村级组织制定腾退计划，主动退出超占部分。2018年以来，全市通过开展“一户多宅”“空心房”清理整治专项行动，退出宅基地1.41万宗，面积3000余亩。三是促节约。在保证耕地总量不减少和宅基地总量管控的基础上，通过腾挪整治，规划整理新的集中连片居民点402处，并结合易地扶贫搬迁，引导农民梯次腾挪，从传统散居向小规模聚居转变，有效确保不占或少占耕地，促进节约集约用地。比如，先后打造的沿溪镇沙龙村蝴蝶小区、大瑶镇南山村新河小区等统建联建居民示范点，节约集约用地50余亩。2018年5月，浏阳镇村规划经验在中国乡村振兴战略座谈会上得到典型推介。

二、突出经济调控，算好占补平衡“一本账”。2012年4月取消村民建房耕地开垦费后，受建房成本、交通条件、生活配套等因素影响，村民占用耕地建房迅速增加。经统计，取消耕地开垦费的2012年至2015年期间，浏阳村民建房占

用耕地达738亩。对此，浏阳严格按照“耕地红线不突破、农民利益不受损”的改革底线要求，积极想办法，努力实现保护耕地与维护农民权益的协调统一。一是算好“民心账”。采取经济调控强化耕地保护，首要前提是尊重农民群众意愿。浏阳组织工作专班上门入户走访农户近2500户，宣讲耕地占补平衡制度对保护耕地的重要意义，得到了大多数农户的理解与支持，表示拥护国家保护耕地的系列政策，并支持在公平公正执行制度的前提下，恢复收取耕地开垦费。二是算好“占补账”。浏阳耕地后备资源匮乏，耕地补充以异地购买为主，但每批次购买价格不同，确定一个统一的、科学合理的收费标准成为当务之急。通过认真比对各批次耕地补充价格，并征求群众意见，出台《浏阳市宅基地管理办法（试行）》文件，确定农村居民建房耕地开垦费的标准为水田40元/平方米、旱土30元/平方米。三是算好“管理账”。印发《关于明确土地制度改革相关费金收缴事宜的通知》，明确耕地开垦费由村集体经济组织或村（居）委会统一筹集后缴至市财政专户，所占耕地由县（市）国土部门统一补充，进一步细化了耕地开垦费的收取办法。自2016年推行制度至2019年试点结束，浏阳共受理审批村民建房占用耕地212亩，收取耕地开垦费534万元，相比取消耕地开垦费的4年，村民建房占用耕地下降71.3%，且没有发生任何拒绝缴费、上访上诉事件，有效缓解了财政压力，使珍惜和保护耕地资源的理念更加深入人心。

三、创新制度供给，下好全域配置“一盘棋”。浏阳山多地少，部分偏远山区除了山就是田，村民建房要不切坡、要不占用耕地。近年随着经济社会快速发展，部分偏远山区的农民为了解决交通不便、生产生活配套不足等问题，自发向经济发达乡镇迁居，形成了跨村镇流转的历史遗留问题。对此，浏阳坚持以人民为中心、以问题为导向，积极创新制度供给，推进基层探索实践。一是扩大流转范围。探索建立《浏阳市农村宅基地使用权流转管理办法（试行）》，在严格落实“一户一宅”、面积法定的前提下，允许四个街道辖区和两个园区规划建设范围外的宅基地，面向全市符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员流转。二是搭建交易平台。结合农村经营性建设用地入市改革，开发集体建设用地网挂交易系统，建立“浏阳市城乡地价一体化”基准地价，为宅基地流转提供了价格指导。同时，在全省率先成立农村资源流转交易中心，为宅基地流转提供了交易平台。三是完善保障机制。制定出台《浏阳市农村宅基地退出暂行规定》，明确在集体经济组织认可的前提下，跨镇村迁居农民仍保留原农村集体成员身份，并享有相关经济分配权益；需返乡创业的，可通过公开竞价重新取得宅基地，解决了迁居农民的后顾之忧。通过宅基地全域配置，不仅有效解决了村民建房选址难的问题，也实现了农民过上交通便利、就业方便、配套齐全、环境优美的美好生活愿望。试点期间，浏阳累计办理宅基地跨村镇流转2061宗、面积451亩，减少占用耕地110亩。特别是2019年1月澄潭江镇洲田村举行的宅基地公开流转竞价会，得到中央电视台《经济半小时》栏目的报道，并在全国两会引起广泛关注和热议。

四、强化执法监察，编好综合管控“一张网”。对农民非法占用耕地建房，只有拆除房屋、退还土地的处理措施，实际工作中很难落实，违规建房屡禁不止。浏阳坚持直面问题、动真碰硬，编织了一张综合管控的执法网。一是抓拆旧、控总量。对易址新建住宅的，要求村民作出自行拆除旧宅的书面承诺，并由当地政府按原房屋结构类型收取拆旧保证金（土木结构房屋5000元/栋，砖木结构房屋10000元/栋，砖混结构房屋15000元/栋，钢混结构房屋20000元/栋），旧屋拆除并经验收后退还拆旧保证金，未按承诺期限自行拆除的，拆旧保证金抵作强拆费用。建新拆旧制度的贯彻落实，有效控制了宅基地总量。二是抓整改、消存量。大力开展违法用地整治专项行动，对占用耕地的违法用地，严厉打击、一律拆除；对占用其他地类的村民建房，帮助调整规划完善用地手续，树立了坚决保护耕地的鲜明导向。2019年浏阳完成违法用地整改 6199亩，其中耕地2123亩。三是抓管控、遏增量。印发《关于坚决遏制农地非农化、严守耕地保护红线的通知》《浏阳市加强自然资源网格化管理实施方案》《关于对自然资源严重违法主体实行联合惩戒的实施细则》等文件，落实动态巡查机制、健全管理报告制度、建立快处严查机制，切实加强日常管控，实现执法关口前移，有效控制新增违法用地。2019年浏阳新增违法用地同比下降90%以上，用地秩序得到根本性好转。

附件2

浏阳市农村宅基地管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条　为了规范和加强农村宅基地管理，合理利用土地资源，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称农村宅基地，是指农村居民合法使用或经依法批准，用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地。

第三条　本办法所称农村集体经济组织成员，是指户籍在本村的农业人口，在该集体经济组织生产或生活，并与该集体经济组织发生权利、义务关系的人。家庭内现役义务兵、士官、在读大中专学生、正在服刑的人员经本集体经济组织同意可认定为本集体经济组织成员。

第四条　本办法适用于本市行政区域内农村的宅基地管理。

第五条　市人民政府负责本行政区域内的农村宅基地管理，由市国土资源局具体实施。市住建、公安、民政、交通、水务、农业、林业、文体、安监、规划等部门、乡（镇）人民政府、街道办事处、村集体经济组织或村（居）民委员会按照各自职责，共同做好农村宅基地管理工作。

第二章　农村宅基地规划

第六条　切实发挥规划的控制和引导作用。新建农村房屋应符合乡（镇）土地利用总体规划和集镇、村庄建设规划，不占耕地的单宗建房可视同符合规划，禁止占用基本农田新建房屋。农村宅基地应当坚持节约、集约用地原则，尽可能在规划的农村集中居住点选址布局，充分利用废旧宅基地、空闲地和非耕地，鼓励占用荒山、荒坡进行建设。新增宅基地纳入年度建设用地计划指标管理。

第七条　在城镇规划范围内建设农村房屋，原则上不再进行单宗分散的宅基地审批，应当按城乡规划统一安排，集中兴建住宅小区。鼓励城镇规划建设用地范围外的农户按照城镇化和集约用地要求，向集镇、中心村的集中居住区集聚，逐步实现集中居住。

第八条　建立宅基地退还激励机制。对符合宅基地申请条件且没有宅基地并承诺不再申请宅基地的农户，或者主动放弃已有的合法宅基地由集体经济组织无偿收回的农户，按所在村民小组宅基地评估均价×可申请使用面积（或放弃的合法面积）×50%予以补贴。

第九条　强化耕地占补平衡管理。农村居民建房取消除工本费、耕地开垦费以外的行政事业性、服务性费用，所占林地不得收取森林植被恢复费。耕地开垦费按水田40元/平方米、旱土30元/平方米的标准，由村集体经济组织或村（居）委会统一筹集，缴至市财政专户，所占耕地由县（市）国土部门统一补充。

第十条　大力推进农村宅基地复垦。鼓励乡（镇）、村集体经济组织对废旧宅基地进行复垦并落实栽种，复垦规模在1公顷以内的项目由市人民政府委托相关职能部门立项、验收、评等。对复垦项目经验收确认的新增建设用地指标和耕地占补指标，按市人民政府规定的奖励标准予以补偿。节余的新增建设用地指标和耕地占补指标由市人民政府统筹，用于全市范围内的项目建设。复垦后的农用地由当地集体经济组织进行承包经营权分配。

第三章　农村宅基地申请条件与用地标准

第十一条　明确建房分户的基本原则：

（一）独生子女住户，不论几代人，为一个家庭户型；有两个以上农业户口子女的，有子女已达婚龄且已嫁娶的，并经公安机关分户可作为两个以上家庭户型，但父母必须伴靠一农业户口子女建房。

（二）夫妻关系存续期间分户的只能认定一户；离婚一年以上且未共同生活或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

（三）与父母共同生活的外嫁女及未婚子女不能和父母分户。

（四）丧偶未再婚的（应提供婚姻登记机关出具的证明）可以认定为一户。

（五）本办法未规定的其他特殊情形，应提交村民代表大会按“一事一议”集体讨论决定，经乡镇人民政府、街道办事处协同相关部门审核后公示认定。

第十二条　农村居民一户只能拥有一处宅基地。农村居民符合下列情形之一的，可以申请一处宅基地：

（一）符合立户条件且无宅基地的；

（二）现有宅基地不能满足生产生活需要，需拆除重建的；

（三）因发生或防御自然灾害、实施建设规划或进行乡镇、村公共设施和公益事业建设，需要拆建、迁建住房的；

（四）回乡定居的华侨、台湾和港澳同胞、外籍华人、烈士家属申请建房的；

（五）法律、法规规定可以申请建房的其他情形。

第十三条　农村居民有下列情形之一的，不予批准宅基地：

（一）不符合建房立户条件的；

（二）符合分户条件，但现有宅基地面积已达到分户建房用地合计面积标准的；

（三）将原有住房出租的；

（四）夫妻双方均为农业户口，双方户口未迁至同一集体经济组织，其中一方已有宅基地的；

（五）与农村集体经济组织没有权利、义务关系的城镇居民所使用的宅基地不得申请改建；

（六）有非法占地行为尚未处罚到位的；

（七）法律、法规规定不得批准的其他情形。

第十四条　将原有住房转让给他人的本集体经济组织成员，以及本市其他农村集体经济组织符合宅基地申请条件的成员，必须通过公开、有偿的方式申请宅基地。

第十五条　严格宅基地面积标准。城镇规划建设用地范围内每户宅基地面积不得超过140平方米，家庭人口在7人以上（含7人）的可增至180平方米；城镇规划建设用地范围外每户宅基地面积不得超过180平方米，家庭人口在7人以上（含7人）的可增至210平方米。

宅基地面积指主屋、附屋（单独的厨房、厕所等生活设施用房）以及主屋与附屋之间相连的过道或坪场所占用的面积。宅基地周围的菜地、绿化用地、晒场、农具存放间、粮食仓库、宽度在6米以内的农村道路及畜禽舍应按农用地或设施农用地进行管理。

第十六条　现状宅基地使用面积未超过法定面积的，无偿使用；超过法定面积，其超出面积实行有偿使用。

新增宅基地面积不得超过上述标准，超过上述标准批准或使用的，依法追究相关责任。

第四章　农村宅基地审批

第十七条　农村宅基地申请。符合本办法第十一条、第十二条、第十四要求，农村居民建住宅的，由本人向集体经济组织提出用地申请，经村民小组代表会议讨论通过，在集体经济组织内张榜公示7天。公示期满无异议的，由申请者向乡镇国土资源所提交用地申请。

第十八条　农村宅基地受理。乡镇国土资源所接到宅基地申请后，经实地审查建房条件和用地选址符合要求后，发放《建设用地呈报表》。《建设用地呈报表》由组、村两级签署明确同意的意见后，根据选址实际，提请规划、公路、水务、安监、文物、电力等部门审查，由乡镇国土资源所收集相关图件、表册及身份资料进行审核上报。

第十九条　农村宅基地审批。集镇规划建设用地范围外占用荒山荒地、存量建设用地的宅基地由乡镇人民政府、街道办事处审批。集镇规划建设用地范围外占用农用地以及集镇规划建设用地范围内的宅基地由市人民政府委托市国土资源局审批；涉及农用地转用的，分批次报市人民政府审批后，由市国土资源局按年度上报省国土资源厅和长沙市国土资源部门备案，核减年度建设用地计划指标。

第二十条　在宅基地审批过程中，乡镇国土资源所应当做到“三到场”：受理宅基地申请后，实地审查申请人员是否符合建房条件，拟用地是否符合规划，拟建房位置是否避开地质灾害隐患点；宅基地经依法批准后，实地丈量批放红线；住宅建成后，实地检查是否按照批准的面积和位置使用土地。

第二十一条　在城镇规划建设用地范围内建房先行办理规划许可。淮川、集里、关口、荷花等四个街道辖区非城市规划建设用地范围内的建房必须有规划部门的具体意见。严控外来户在淮川、集里、关口、荷花等四个街道辖区以及经开区、高新区规划建设用地范围内建房。

第二十二条　公路两侧、河流两岸以及水库等水域周边和水利设施（包括供水设施）保护范围、文物保护范围、校园周边、电力设施等公共设施保护、控建范围的建房，按照相关规定，必须先经公路、水务、文物、教育、电力等部门审核；严格控制化工和危爆生产厂房周边300米范围内新增建设用地，确需建房的必须先经安监部门签署意见。

第二十三条　严格旧屋处置。农村居民易址新建住宅的，在申请宅基地时应提交原《建设用地许可证》和不动产权证书（集体土地使用证）。其旧屋基可调剂给本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员，并提交调剂双方及组、村签字同意的旧屋（基）调剂协议；不作调剂处置的，必须向乡镇人民政府、街道办事处作出自行拆除旧宅的书面承诺。乡镇人民政府、街道办事处也可采取收取拆旧保证金的方式，要求建房户在作出拆旧承诺的同时缴纳拆旧保证金，待旧屋拆除并经乡镇国土资源所现场验收后，退回拆旧保证金。建房户未按承诺期限自行拆除旧屋的，乡镇人民政府、街道办事处可直接组织强拆，拆旧保证金不予退还，抵作强拆所需费用。拆除后的旧宅基地由集体经济组织收回，重新分配给集体经济组织其他成员或纳入复垦范围。

拆旧保证金标准：不论建筑面积的多少，土木结构房屋5000元/栋，砖木结构房屋10000元/栋，砖混结构房屋15000元/栋，钢混结构房屋20000元/栋。

第二十四条　有下列情形之一的，报经市人民政府批准，可以注销其宅基地批准文件或不动产权证书（集体土地使用证），由村集体经济组织收回宅基地使用权：

（一）自批准宅基地之日起满两年未动工兴建的；

（二）未按承诺期限拆除旧屋的；

（三）经批准实施旧村改造或下山移民的村，已迁入新居（村）居住的原宅基地；

（四）因发生或者防御自然灾害，造成自然灭失或者需要主动搬迁的原宅基地；

（五）“五保户”亡故后遗留的未处置宅基地；

（六）骗取批准、非法转让或以其他方式非法取得，又不接受行政处理的宅基地；

（七）法律法规规定其他应收回宅基地使用权的情形。

第五章　农村宅基地登记发证

第二十五条　市国土资源管理部门负责农村宅基地登记发证工作，乡镇人民政府、街道办事处会同村民委员会调处农村宅基地权属争议。

第二十六条　农村居民建造住宅依法取得的宅基地应当按有关规定办理土地使用权登记。农户在建房竣工验收（城镇规划建设用地范围内由规划部门与国土部门共同验收，城镇规划建设用地范围外由国土部门验收）合格后30日内向乡镇国土资源所申请土地登记，领取不动产权证书。

因转让、继承等原因造成集体土地使用权变更的，当事人应当自变更之日起30日内，向国土资源管理部门申请办理集体土地使用权变更登记，换发不动产权证书。

第二十七条　农村居民宅基地使用权被收回的，当事人应当自接到收回通知之日起30日内，向国土资源管理部门申请办理不动产权（集体土地使用权）注销登记。

第六章　农村居民建房地质灾害防范

第二十八条　乡镇人民政府、街道办事处每年汛前都要组织一次全面的农村居民建房地质灾害隐患排查，国土资源管理部门和城建规划部门负责业务指导。对排查出的安全隐患，逐点逐户填写排查表，制定防治方案和措施，并以村为单位登记造册。

第二十九条　无条件外迁，只能在地质灾害易发区建房的，由乡镇人民政府、街道办事处组织国土资源所和城建所对建房选址地块进行地质环境现场踏勘，对建设的可行性、地质灾害危险性和引发地质灾害的可能性进行分析论证。需要进行地质灾害评估的，由市国土资源主管部门委托有资质的地质灾害评估单位对建房选址进行评估，确定建房的适宜性。

第三十条　农村居民建房确需切坡的，须在乡镇人民政府、街道办事处和国土、住建等部门以及村委会的监督和指导下，在切坡的同时实施护坡治理工程，坚持先治坡后建房。

第三十一条　切坡要分台阶进行，每个台阶高度不超过2.5米，宽度不少于2.5米，切坡最高不得超过两个台阶，房屋后墙与后塝距离不少于3米。由乡镇人民政府、街道办事处组织国土、住建等部门及村委会现场验收放线后，方可建设住宅。

第三十二条　崩塌、滑坡危险区和泥石流易发区等山洪地质灾害危险区以及水土流失重点预防区和重点治理区严禁建房。有下列情形之一的，一律不准建房：

（一）选址屋后山体过高、坡度超过二十五度以上的；

（二）选址位于已查明的地质灾害隐患点影响区范围内的；

（三）屋后山体存在较厚的土层和风化岩层的；

（四）选址处于低洼、河流河滩等地区及冲沟沟口等地段；

（五）法律法规禁止的其他地区。

第七章　监督管理

第三十三条　市国土资源管理部门应严格依法行政，切实加强农村宅基地的日常监管，建立健全和完善动态巡查制度，及时发现和严肃查处各类土地违法行为。住建、民政、农业、林业、水务、安监、规划等部门要积极配合支持农村宅基地管理工作，各司其职，齐抓共管，切实做好农村宅基地管理工作。

第三十四条　各乡镇人民政府、街道办事处应积极配合国土资源管理部门，切实加强对农村宅基地的管理，认真做好本辖区内土地管理法律法规的宣传、村镇建设规划的编制与实施、废旧宅基地复垦的监督管理和土地违法案件的查处等工作。

第三十五条　村民自治组织应依法制定符合本地实际的乡规民约，积极协助做好宅基地申请资格审查、建房信息公示、土地置换、权属纠纷调处、废旧宅基地复垦、违法问题查处等相关工作。

第三十六条　未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由市国土资源管理部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

本办法实施前使用的宅基地按照《浏阳市农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记暂行办法》予以确权发证；本办法实施后，超过本办法规定标准多占的土地以非法占用土地论处。

第三十七条　非法占用土地新建住宅和其他设施的，必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，由市国土资源管理部门作出限期拆除的处罚，建房人对处罚决定不服的，可在接到处罚决定之日起15日内向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第三十八条　违反本办法第二十二条规定的，由市国土资源局责令其限期交还土地使用权，逾期仍不交还的，申请人民法院强制执行。

第三十九条　违反本办法第二十四条规定，不及时办理土地使用权登记的，由市国土资源局责令限期办理；逾期不办理的，给予警告，并可处1000元以下罚款。不及时办理土地使用权变更登记的，由市国土资源局责令限期办理；逾期不办理的，给予警告，并可处每平方米10元以上20元以下的罚款。

第四十条　在宅基地审批与管理过程中负有相关职能职责的部门工作人员玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，依法给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附　则

第四十一条　本办法自公布之日起试行。