国务院关于发布《村镇建房用地管理条例》的通知

第一章　总则第二章　统一规划第三章　用地标准第四章　审批制度第五章　奖惩第六章　附则 　　现将《村镇建房用地管理条例》发给你们，请即研究贯彻执行。　　为了使《条例》尽快落实到基层，望各省、市、自治区人民政府抓紧时间研究制定实施办法，结合本地区实际情况，对村镇建房用地限额和省、地、县三级具体审批权限等问题作出规定，并督促所属县级人民政府及时订出具体宅基地面积标准，抓紧进行村镇规划（规划可先粗后细，首先解决合理布局、控制用地问题），迅速建立起村镇建房审批制度，做到有章可循、有人管理，坚决刹住乱占滥用耕地之风。在这个《条例》发布以前发生的强占耕地建房、买卖出租建房用地事件，应参照《条例》有关规定严肃进行处理。　　一九八二年二月十三日村镇建房用地管理条例第一章　总则　　第一条　为了维护社会主义土地公有制，经济合理利用土地，防止村镇建房乱占滥用耕地，保障农业生产的发展和适应农村建设的需要，特制定本条例。　　第二条　本条例适用于农村村庄和集镇。县城和设镇建制的镇不适用本条例。　　第三条　我国人多地少，珍惜和合理利用每寸土地是我们的国策。村镇建房必须统一规划、节约用地，凡能利用荒地的，不得占用耕地；凡能利用坡地、薄地的，不得占用平地、好地、园地；凡是就地改造的，应充分利用原有的宅基地和村镇空闲地。　　第四条　农村人民公社、生产大队、生产队的土地，分别归公社、大队、生产队集体所有。社员对宅基地、自留地、自留山、饲料地和承包的土地，只有按照规定用途使用的使用权，没有所有权。不得在自留地、自留山、饲料地和承包的土地上建房、葬坟、开矿和毁田打坯、烧砖瓦等。　　严禁买卖、出租和违法转让建房用地。　　第五条　在村镇内，个人建房和社队企业、事业单位建设用地，都应按照本条例的规定，办理申请、审查、批准的手续。任何机关、企业、事业单位和个人不准擅自占地建房、进行建设或越权批准占用土地。　　全民所有制单位，包括同社队联营的企业在内，其建设用地，应按国家建设征用土地的规定办理。非农业人口兴办的集体所有制企业建设用地，参照国家建设征用土地的规定办理。第二章　统一规划　　第六条　村镇建房，应当在村镇规划的统一指导下，有计划地进行。为了适应建房的需要，规划可以先粗后细，首先解决合理布局、控制用地的问题，然后进行详细的规划。　　第七条　村镇规划，应充分利用农业区划和土地利用规划的成果，在确定的村镇用地范围内，按照因地制宜、节约用地、有利生产、方便生活、合乎卫生、绿化环境的要求，合理安排社员的宅基地和公共建筑、生产建筑、公用设施、场院、道路、绿化等用地。　　位于城市规划范围内的村镇，应根据城市规划的要求制订村镇规划。　　第八条　村庄规划由生产大队制订，集镇规划由公社制订，经社员代表大会或社员大会讨论通过后，分别报公社管理委员会或县级人民政府批准。批准后的规划，任何单位和个人都不得擅自改变。如需修改，应报原批准机关批准。第三章　用地标准　　第九条　社员建房用地，由省级人民政府根据山区、丘陵、平原、牧区、城效、集镇等不同情况，分别规定用地限额，县级人民政府根据省级人民政府规定的用地限额，结合当地的人均耕地、家庭副业、民族习俗、计划生育等情况，规定宅基地面积标准。　　第十条　村镇内宅基地、公共建筑、公用设施、道路、绿化等各项用地面积，应有个合理的比例。各项比例，由各省、自治区、直辖市根据各地农村特点研究制定。　　第十一条　农村社队企业建设用地，必须严格控制。由省级社队企业主管部门根据不同行业和生产规模，分别规定用地限额，报省级人民政府批准后实行。　　第十二条　集镇内非农业户建房用地的面积标准，由县级人民政府参照当地城镇居民的平均居住水平作出规定。第四章　审批制度　　第十三条　审批村镇建房用地，以村镇规划和用地标准为基本依据。　　第十四条　农村社员，回乡落户的离休、退休、退职职工和军人，回乡定居的华侨，建房需要宅基地的，应向所在生产队申请，经社员大会讨论通过，生产大队审核同意，报公社管理委员会批准；确实需要占用耕地、园地的，必须报经县级人民政府批准。批准后，由批准机关发给宅基地使用证明。　　第十五条　由于买卖房屋而转移宅基地使用权的，应按第十四条的规定办理申请、审查、批准手续。　　出卖、出租房屋的，不得再申请宅基地。　　社员迁居并拆除房屋后腾出的宅基地，由生产队收回，统一安排使用。　　第十六条　农村社队企业、事业单位申请建设用地，经社员代表大会讨论通过后，报县级以上人民政府批准。省、地、县三级的具体审批权限和土地补偿的标准，由省级人民政府根据占用土地的质量、数量等具体情况作出规定。　　社队企业、事业单位申请建设用地，必须送交县级以上业务主管机关批准的建设项目文件和建设项目占地平面图。如果是公社、生产大队占用生产队土地的，还须送交双方签订的土地补偿协议书。如果是有污染的建设项目，还须送交治理方案。　　第十七条　对兴办砖瓦厂的用地申请，应严格审批。砖瓦厂应充分利用不宜种植的土丘、山坡等地取土、不得占用耕地。确需占用少量耕地取土的，必须有恢复种植或用于其他生产的切实措施。　　第十八条　集镇内非农业户建房需要用地的，应提出申请，由管理集镇的机构与有关生产队协商，参照第十四条的规定办理。第五章　奖惩　　第十九条　建设新村和改造旧村腾出耕地用于农业生产的，可按《中华人民共和国农业税条例》的规定，从有收入的那一年起，免征农业税三年到七年。　　第二十条　未经批准擅自占用集体土地建房或进行建设的，限期将土地退回集体，并处以罚款。造成经济损失的，责令赔偿。对于社队干部和国家工作人员，还应根据情节给予行政处分。　　建房或建设用地超出批准数量的，批准后占而不用的，限期将土地退回集体。　　第二十一条　出卖或出租建房用地的，限期将土地退回集体，没收全部所得款项，并处以罚款。对于社队干部和国家工作人员，还应根据情节给予行政处分。　　第二十二条　社队干部和国家工作人员在审批建房用地方面，利用职权营私舞弊、打击报复的，应根据情节，追究行政责任、经济责任直至刑事责任。第六章　附则　　第二十三条　农村专业户和集镇非农业个体经营户的生产和商业性房屋建设用地的办法，由各省、自治区、直辖市人民政府根据当地情况制定。　　第二十四条　各省、自治区、直辖市人民政府应根据本条例，制定实施办法，并报国务院备案。　　第二十五条　本条例自发布之日起施行。