陕西省国家建设征用土地和村镇建房用地管理办法

（1984年12月29日陕西省第六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过）

第一章　总则第二章　国家建设用地第三章　村镇建房用地第四章　奖惩第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为了合理使用土地资源，保证国家建设必需的土地，合理安排村镇建房用地，妥善安置被征地单位群众的生产和生活，根据国务院颁布的《国家建设征用土地条例》、《村镇建房用地管理条例》的规定，结合本省实际，制定本办法。　　第二条　一切土地属于国家所有和集体所有。征用的土地，所有权属于国家，用地单位只有使用权。　　第三条　节约土地是我国的国策。加强对土地的管理，是各级人民政府的重要职责。合理利用土地，是所有用地单位和个人必须遵守的原则。城市建设要同改造旧城区结合起来，村镇建设应充分利用原有的宅基地和空闲地。一切建设单位都要珍惜每寸土地，提高土地利用率，尽量利用荒地、劣地、坡地，少占或不占耕地。　　第四条　城市建设，必须按照批准的规划方案执行。　　村镇建房，必须统一规划，合理布局，提高建筑层数。　　第五条　经批准征用的土地，被征地单位和个人必须服从国家建设需要，不得在国家和本办法规定的范围以外提出附加条件，不得妨碍和阻挠征地工作的进行。其他任何单位不得借征地索要财物。征地单位不得支付超标准的款、物。　　第六条　村民对宅基地、自留地、自留山、饲料地和承包集体的土地，只有使用权，没有所有权。　　第七条　名胜古迹、风景游览区的土地，严禁占用；水源保护区、自然保护区的土地，要严加保护；大中城市蔬菜保护区的土地，要严加控制。　　第八条　各级人民政府都要建立健全土地管理机构，具体负责管辖区内的土地管理工作。第二章　国家建设用地　　第九条　国家建设征用土地，必须按照《国家建设征用土地条例》第七条规定的程序，由县（市、区）人民政府统一组织办理征地手续。调拨国有土地、收回农民长期耕种的征而未用土地，也按照这个程序办理。　　统一征地的具体办法，由省人民政府另行制定。　　第十条　征用土地的审批权限：　　一、征用耕地三亩（不含菜地）、其他土地十亩以下，由县（市、区）人民政府审查批准。　　二、征用菜地五亩、耕地十亩、其他土地二十亩以下，由地区行政公署（市人民政府）审查批准。　　三、征用西安市城区和郊区土地，由市人民政府审查，报省人民政府批准。　　四、征用土地面积超过以上审批限额的，由省人民政府批准。　　五、征用耕地、园地一千亩以上，其他土地一万亩以上，由省人民政府审查，报国务院批准。　　六、一个建设项目所需土地，应当根据总体设计一次报批，不得化整为零。分期建设的工程，应当分期征地，不得早征迟用。铁路、公路干线所需土地，可以分段报批和办理征地手续。　　地区行政公署、市、县（市、区）人民政府批准征地的文件，应抄送上一级土地管理机关备案。　　建设用地内的青苗不得铲毁。如有特殊情况，确需铲毁时，必须报省人民政府批准。　　第十一条　建设单位需要的堆料场、运输便道等临时用地，应在征地范围内解决。确实无法解决的，按照本办法第十条审批权限办理。临时用地一般不得超过两年，不得搞永久性建筑。期满时，应将土地平整，退还给村民耕种。　　高压输电线、通讯线杆基和埋设测量标志需要征地，架线、埋设测量标志，进行地质勘探等临时用地，由当地县（市、区）人民政府批准。　　第十二条　征用土地的补偿标准：　　一、征用城镇郊区的菜地、经济收益高的耕地，按其年产值的五至六倍补偿；征用其他耕地，按其年产值的四至五倍补偿；征用有收益的草地、柴山等，按年产值的二至三倍补偿。　　年产值的计算方法：根据统计年报算出征地前三年该耕地的平均年产量，乘以国家规定的价格；国家没有规定价格的农副产品，按当时当地主管部门规定的议购价格计算。　　耕地的年产量包括该耕地上的各类作物有价值的主、副产品的产量（如秸秆等）。　　二、征用城市郊区和工矿区的商品菜地，除按照规定补偿外，还应向当地县（市、区）人民政府缴纳每亩三千元至五千元的新菜地建设基金，新菜地建设基金由当地县（市、区）人民政府掌握，用于新菜地的建设，专款专用，不得挪用。　　三、青苗补偿费的标准：凡已下种的，按当季产量的一半计算；已出苗正在生长的，按当季产量计算。　　四、被征用土地上的房屋、水井、树木等附着物，按当地的实际情况，予以合理补偿或迁建。　　五、坟墓迁葬费。被征用土地上三年以内的坟墓，每座付给五十元至一百元；三年以上的坟墓，每座付给三十元至五十元，无主坟墓由用地单位深埋或代迁。　　六、征用无收益的土地和城镇居民宅基地不予补偿。　　七、建设单位征而长期未用的土地，交给农民耕种（有退耕手续）的，经批准收回时，不付补偿费，只付安置补助费。今后建设单位已征而未用的土地，超过两年的，县（市、区）人民政府予以收回，按规定的审批权限，有偿调拨给其他建设单位或者暂借给农民耕种。借给农民耕种的，收回时不再付安置补助费和补偿费。　　铁路、公路沿线以及水利工程因安全防护等特殊需要，符合国家规定又在设计范围规定以内的留用土地，不得视为征而未用土地。其他单位不得占用或耕种。　　八、临时用地补偿费，按影响种植料数的产值计算。　　第十三条　征用耕地的单位应支付安置补助费。安置补助费按每人平均耕地多少而定。征地前每人平均占有耕地两亩以上的，每亩土地的安置补助费为年产值的三倍；每人平均占有耕地一至二亩（含二亩），每亩土地的安置补助费为年产值的四至五倍。每人平均占有耕地半亩至一亩（含一亩），每亩土地的安置补助费为年产值的五至七倍。每人平均占有耕地三分至半亩（含半亩），每亩土地的安置补助费为年产值的六至八倍。每人平均占有耕地三分以下的，每亩土地的安置补助费为年产值的八至十倍。　　个别特殊情况，经省人民政府批准，可适当增加安置补助费，但安置补助费和补偿费的总和不得超过被征土地年产值的二十倍。　　第十四条　按规定权限批准征地后，征地协议始能生效，用地单位方可支付各项费用。征地补偿费、安置补助费，除属个人所有房屋、树木、青苗等费用付给个人外，其余由被征地单位用于发展生产和安置多余劳动力的投资，不得私分、挪用，不准任何单位或个人克扣、占用。　　第十五条　土地被征用后，相应核减被征地单位的农业税。所在县（市、区）要及时调整土地和征购任务，个别数量大，县级调整确有困难的，由地区（市）再作调整。　　第十六条　被征地单位的农业剩余劳动力安置的主要途径：发展农业生产，兴办集体和个人工副业、商业、服务业，开展多种经营，发展商品生产。　　第十七条　村的土地已被征完，又不具备迁村、并村条件的，经省人民政府审查批准，可将原有农业户口部分或全部转为非农业户口。征地定点后，新迁入的农户，一律不得转为非农业户口。　　对转户的农民，当地人民政府组织被征地单位、用地单位和有关单位负责妥善安置。　　第十八条　凡来本省投资的中外合营企业用地，予以优先安排。征用的土地，或者利用原有场地，都应支付场地使用费。场地使用费的计算和标准，按照国务院《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》办理。　　中外合营企业的用地，只有使用权，没有所有权；不得擅自改变用途和转让使用权。　　对外省、市、自治区来本省投资的企业或联合经营单位的用地，也应优先安排。　　第十九条　因国家建设征地需要拆迁单位和个人的房屋时，可以按照城镇、村的统一规划，进行重建。对城镇拆迁安置的单位，按照拆多少、建多少的原则予以补偿。对个人（户），按照当地居住平均水平，参照原来居住状况进行妥善安置。第三章　村镇建房用地　　第二十条　村的规划由村民委员会制订，经村民大会或村民代表大会讨论通过后，报乡（镇）人民政府批准。集镇的规划由乡（镇）人民政府制订，报县（市、区）人民政府批准。　　任何单位和个人不得改变村镇规划，如需修改，应报原批准机关批准。　　第二十一条　村镇内个人建房和村镇企业、事业单位建设用地，都应按照国务院《村镇建房用地管理条例》的规定，办理报批手续。任何单位和个人不得擅自占地建房，进行建设或越权批准占用土地。　　第二十二条　乡（镇）企业、事业单位建设用地审批权限：　　占用耕地五亩（不含菜地）、其他土地十亩以下，由县（市、区）人民政府批准。　　占用菜地五亩以下、耕地五亩以上十亩以下、其他土地十亩以上五十亩以下，报地区行政公署（市人民政府）批准。　　超过上述审批权限的，报省人民政府批准。　　第二十三条　乡（镇）企业、事业单位建设用地补偿费标准：　　乡（镇）企业单位占用耕地，每亩按年产值的三至四倍补偿；占用菜地、园地，每亩按年产值的四至五倍补偿。　　乡（镇）事业单位占用耕地，每亩按年产值的二至三倍补偿。　　被占用土地内的附着物，按实际损失情况补偿。　　乡（镇）企业、事业单位占用耕地后，农业税应予减免。征购任务在乡（镇）范围内调整。　　第二十四条　村民、回乡落户的离休、退休、退职职工和军人，回乡定居的华侨，建房需要的宅基地，由本人申请，经村民大会讨论，村民委员会审查，报乡（镇）人民政府批准；确实需要占用耕地、园地的，必须报县（市、区）人民政府批准。　　第二十五条　村民建房用地标准：　　城市郊区每户用地不得超过二分；川地、塬地每户用地不得超过三分；山地、丘陵地每户用地不得超过四分。　　第二十六条　家属在农村的国家工作人员和乡、镇、村干部，建房用地必须按本办法有关规定办理报批手续，不得多占乱占土地，不得城乡两地建房。　　城镇职工、居民要求自费建房的，由城建或房产部门统一规划，统一征地，统一组织建房。第四章　奖惩　　第二十七条　对贯彻执行《国家建设征用土地条例》、《村镇建房用地管理条例》和本办法，保护耕地、节约用地有显著成绩的，同违法行为作斗争有重要贡献的，由各级人民政府给予表扬或奖励。　　第二十八条　对违反《国家建设征用土地条例》、《村镇建房用地管理条例》和本办法的，按照上述两个条例中有关处罚的规定，分别给予经济制裁、行政处分，触犯刑法构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　行政处分由县级土地管理机关提出意见，报请县级以上人民政府批准，责令所在单位或其上级主管机关监督执行。经济制裁由县级以上土地管理机关决定并限期执行；当事人不服的，可在土地管理机关决定后十五天内向人民法院起诉；期满不起诉又不履行的，由土地管理机关依法提请人民法院依照民事诉讼程序强制执行。没收的财物，交县级财政部门。罚款，百分之三十交当地乡（镇）人民政府用于发展社会福利事业，百分之七十交县（市、区）财政部门。对单位或集体的罚款，每亩最低为一千元，最高为一万元；对个人的罚款，最低为三十元，最高为本人六个月的收入。第五章　附则　　第二十九条　农村多种经营的专业户、重点户、个体工商业户和经济联合体需要的用地，可参照本办法有关规定办理。　　第三十条　本办法自公布之日起施行。1981年11月3日陕西省第五届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准的《陕西省国家建设征用土地和农村建设用地管理试行办法》即行废止。