

全国人民代表大会常务委员会关于修改《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》的决定

中华人民共和国主席令 第三十二号

《全国人民代表大会常务委员会关于修改 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 的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

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决定:

一、对《中华人民共和国土地管理法》作出修改

(一)增加一条,作为第六条:“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。”

(二)将第十一条、第十二条、第十三条合并,作为第十二条,修改为:“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。”

(三)将第十四条、第十五条合并,作为第十三条,修改为:“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、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。”

(四)将第十九条改为第十七条,修改为:“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。”

(五)增加一条,作为第十八条:“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。”

(六)将第二十四条改为第二十三条,第二款修改为:“土地利用年度计划,根据国民经济和社会发展规划、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。”

(七)将第二十九条改为第二十八条,第二款、第三款修改为:“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。”

(八)将第三十三条改为第三十二条,修改为:“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。”

(九)将第三十四条第一款、第二款改为第三十三条,修改为:“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。”

(十)将第三十四条第三款改为第三十四条,修改为:“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。”

(十一)增加一条,作为第三十五条:“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。”

(十二)将第三十五条改为第三十六条,修改为:“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。”

(十三)将第三十七条改为第三十八条,删去第三款。

(十四)删去第四十三条。

(十五)将第四十四条第二款、第三款、第四款修改为:“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。”

(十六)增加一条,作为第四十五条:“为了公共利益的需要,有下列情形之一的,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、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。”

(十七)将第四十五条改为第四十六条,删去第二款中的“并报国务院备案”。

(十八)将第四十六条、第四十八条合并,作为第四十七条,修改为:“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。”

(十九)将第四十七条改为第四十八条,修改为:“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。”

(二十)将第五十五条第二款修改为:“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。”

(二十一)将第五十八条修改为:“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。”

(二十二)将第六十二条第二款、第三款、第四款修改为:“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。”

(二十三)将第六十三条修改为:“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。”

(二十四)增加一条,作为第六十四条:“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。”

(二十五)将第六十五条改为第六十六条,增加一款,作为第三款:“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。”

(二十六)将第六十六条改为第六十七条,增加一款,作为第二款:“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。”

(二十七)将第七十条改为第七十一条,修改为:“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。”

(二十八)将第七十四条改为第七十五条,其中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责”。

(二十九)将第七十七条改为第七十八条,其中的“土地行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”。

(三十)将第八十一条改为第八十二条,修改为:“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。”

(三十一)删去第八十二条。

(三十二)将第八十四条中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门”。

(三十三)将第八十五条修改为:“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。”

(三十四)增加一条,作为第八十六条:“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 and 城乡规划继续执行。”

(三十五)将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”,“基本农田”修改为“永久基本农田”,“行政处分”修改为“处分”。

二、对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改

将第九条修改为:“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让,但法律另有规定的除外。”

三、修改土地管理法、城市房地产管理法,依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行,对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损,加强组织领导,做好法律宣传,制定、完善配套法规、规章,确保法律制度正确、有效实施。

本决定自2020年1月1日起施行。

《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》根据本决定作相应修改,重新公布。

新华社电