

# 买卖农村宅基地的危害 农村宅基地买卖合同(精选5篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

## 买卖农村宅基地的危害篇一

甲方（卖方）：身份证号码：

乙方（买方）：身份证号码：

甲、乙双方就宅基地买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在的宅基地出售给乙方。

二、双方议定的'上述宅基地成交总价为人民币元。

三、甲方陈述：该宅基地的所有权完全归甲方个人，该宅基地没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付元定金；甲乙双方约定在\_\_\_\_\_前向乙方交付，并于\_\_\_\_\_前办理土地使用证手续。

五、在约定期限内不能办好土地使用证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收款。

六、土地使用证手续完善后，甲方将相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔款。

七、自本合同签订生效起，该宅基地的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

八、土地使用证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

九、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十一、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字： 乙方签字：

联系地址： 联系地址：

电话： 电话：

年月日年月日

## 买卖农村宅基地的危害篇二

甲方（卖方）： 身份证号码：

乙方（买方）： 身份证号码：

甲、乙双方就宅地买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在的宅基地出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地成交总价为人民币\_\_\_\_\_元。

三、甲方陈述：该宅基地的所有权完全归甲方个人，该宅基地没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付\_\_\_\_\_元定金；甲乙双方约定在\_\_\_\_\_前向乙方交付，并于\_\_\_\_\_前办理土地使用证手续。

五、在约定期限内不能办好土地使用证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收款。

六、土地使用证手续完善后，甲方将相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔款。

七、自本合同签订生效起，该宅基地的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

八、土地使用证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

九、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十一、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字： 乙方签字：

联系地址： 联系地址：

电话： 电话：

日期：

# 买卖农村宅基地的危害篇三

(1986年6月25日第六届全国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8月29日第九届全国代表大会常务委员会第四次会议修订根据8月28日第十届全国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)

## 目录

### 第一章总则

### 第二章土地的所有权和使用权

### 第三章土地利用总体规划

### 第四章耕地保护

### 第五章建设用地

### 第六章监督检查

### 第七章法律责任

### 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。

第五条国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方政府土地行政主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六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。

第七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，由政府给予奖励。

## 第二章土地的所有权和使用权

第八条城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第九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。

第十一条农民集体所有的土地,由县级政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

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《中华共和国森林法》、《中华共和国草原法》和《中华共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条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。

第十四条农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

土地承包经营期限为三十年。

发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。

承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内，对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的，必须经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，并报乡(镇)政府和县级政府农业行政主管部门批准。

第十五条国有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。

农民集体所有的土地，可以由本集体经济组织以外的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订立承包合同，约定双方的权利和义务。

土地承包经营的期限由承包合同约定。

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。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经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，并报乡(镇)政府批准。

第十六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，由政府处理。

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

当事人对有关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



第十七条各级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。

第十八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。

第十九条土地利用总体规划按照下列原则编制：

- (一) 严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；
- (二) 提高土地利用效率；
- (三) 统筹安排各类、各区域用地；
- (四) 保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；
- (五) 占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十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。

第二十一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、直辖市政府批准；其中，乡(镇)土地利用总体规划可以由省级政府授权的设区的市、自治州政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十二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。

第二十三条江河、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。

第二十四条各级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。

第二十五条省、自治区、直辖市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规划执行情况的内容，向同级代表大会报告。

第二十六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，属于省级政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十七条国家建立土地调查制度。

县级以上政府土地行政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。

第二十八条县级以上政府土地行政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。

第二十九条国家建立土地统计制度。

县级以上政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案，依法进行土地统计，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，不得虚报、瞒报、拒报、迟报。

土地行政主管部门和统计部门共同发布的土地面积统计资料是各级政府编制土地利用总体规划的依据。

第三十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

第三十一条国家保护耕地，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。

第三十二条县级以上地方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。

第三十三条省、自治区、直辖市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；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，并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。

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，进行易地开垦。

第三十四条国家实行基本农田保护制度。

下列耕地应当根据土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理：

(三) 蔬菜生产基地；

(四) 农业科研、教学试验田；

(五) 国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上。

基本农田保护区以乡(镇)为单位进行划区定界，由县级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。

第三十五条各级政府应当采取措施，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。

第三十六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。

禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十七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。

承包经营耕地的单位或者个人连续二年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。

第三十八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。

第三十九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。

第四十一条国家鼓励土地整理。

县、乡(镇)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。

第四十二条因挖损、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

第四十三条任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。

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。

省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，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，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。

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、县政府批准。

本条第二款、第三款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，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条征收下列土地的，由国务院批准：

(一)基本农田；

(二)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，并报国务院备案。

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。



第四十六条国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方政府予以公告并组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第四十七条征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。

征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。

需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。

每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。

但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市政府批准，可以增加安置补助费。

但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

第四十八条征地补偿安置方案确定后，有关地方政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

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，土地行政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政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级政府批准。

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政府，都专项用于耕地开发。

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，应当经有关政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的政府批准。

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，由县级以上政府土地行政主管部门批准。

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，与有关土地行政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，由有关政府土地行政主管部门报经原批准用地的政府或者有批准权的政府批准，可以收回国有土地使用权：

(一)为公共利益需要使用土地的；

(二)为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；

(四)因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

(五)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第(一)项、第(二)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、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方政府批准；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)政府审核，向县级以上地方政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方政府批准；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。

农村村民建住宅，应当符合乡(镇)土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地，经乡(镇)政府审核，由县级政府批准；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。

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

第六十三条农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第六十四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。

第六十五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。

## 第六章 监督检查

第六十六条县级以上政府土地行政主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。

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。

第六十七条县级以上政府土地行政主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

- (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。

第六十八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。

第六十九条有关单位和个人对县级以上政府土地行政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。

第七十条县级以上政府土地行政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，依法应当给予行政处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当向同级或者上级政府的行政监察机关提出行政处分建议书，有关行政监察机关应当依法予以处理。

第七十一条县级以上政府土地行政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。

第七十二条依照本法规定应当给予行政处罚，而有关土地行政主管部门不给予行政处罚的，上级政府土地行政主管部门有权责令有关土地行政主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关土地行政主管部门的负责人行政处分。

## 第七章 法律责任

第七十三条买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上政府土地行政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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十四条违反本法规定，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，由县级以上政府土地行政主管部门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。

第七十五条违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上政府土地行政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。

第七十六条未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上政府土地行政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，依法给予行政处分；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。

第七十七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，由县级以上政府土地行政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。

第七十八条无权批准征收、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，依法给予行政处分；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。

第七十九条侵占、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，依法给予行政处分。

第八十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，由县级以上政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十一条擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的，由县级以上政府土地行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十二条不依照本法规定办理土地变更登记的，由县级以上政府土地行政主管部门责令其限期办理。

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法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、逾越职权、徇私，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。

## 第八章附则

第八十五条中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条本法自1月1日起施行。

## 中华共和国土地管理法实施条例

(1912月27日国务院令第256号发布)

## 第一章总则

第一条根据《中华共和国土地管理法》(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)国家依法征用的土地；

(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政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级政府登记造册，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政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级政府登记造册，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政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上政府登记造册，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、直辖市政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划，由乡（镇）政府编制，逐级上报省、自治区、直辖市政府或者省、自治区、直辖市政府授权的设区的市、自治州政府批准。

第九条土地利用总体规划的规划期限一般为。

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）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，由上一级政府通知下一级政府作出相应修改，并报原批准机关备案。

第十三条各级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，经本级政府审核，报上一级政府批准后，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，经本级政府审核，报上一级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政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的政府批准。

一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩600公顷以下的，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方政府批准；开发600公顷以上的，报国务院批准。

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)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百分之六十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、征用土地方案，分批次逐级上报有批准权的政府。

(二)有批准权的政府土地行政主管部门对农用地转用方案、补充耕地方案、征用土地方案进行审查，提出审查意见，报有批准权的政府批准；其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的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、征用土地方案经批准后，由市、县政府组织实施，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、县政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县政府批准；需要上级政府批准的，应当报上级政府批准。

(三)供地方案经批准后，由市、县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、县政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县政府批准后，由市、县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、县政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县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、征用土地方案和供地方案(涉及国有农用地的，不拟订征用土地方案)，经市、县政府审核同意后，逐级上报有批准权的政府批准;其中，补充耕地方案由批准农用地转用方案的政府在批准农用地转用方案时一并批准;供地方案由批准征用土地的政府在批准征用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、征用土地方案和供地方案经批准后，由市、县政府组织实施，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，只报批征用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。

第二十五条征用土地方案经依法批准后，由被征用土地所在地的市、县政府组织实施，并将批准征地机关、批准文号、征用土地的用途、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，在被征用土地所在地的乡(镇)、村予以公告。

被征用土地的所有权人、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政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

市、县政府土地行政主管部门根据经批准的征用土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征用土地所在地的乡(镇)、村予以公告，听取被征用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、县政府批准后，由市、县政府土地行政主管部门组织实施。

对补偿标准有争议的，由县级以上地方政府协调；协调不成的，由批准征用土地的政府裁决。

征地补偿、安置争议不影响征用土地方案的实施。

征用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。

征用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)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百分之五十以下。

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百分之五以上百分之二十以下。

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，阻挠国家建设征用土地的，由县级以上政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请法院强制执行。

## 第八章附则

第四十六条本条例自191月1日起施行。

1991年1月4日国务院发布的《中华共和国土地管理法实施条例》同时废止。

### 买卖农村宅基地的危害篇四

农村房屋买卖主要是指以农村房屋为标的物进行的交易活动。

农村房屋买卖是需要具备一定条件的，除了满足国家规定的基本条件外，房屋买卖的双方也必须具备相应的身份标准，比如必须是中华人民共和国公民等。

需要注意的是此类房屋买卖的问题常出现在合同上，买卖合同的效力认定是最常见的问题之一。

#### 农村宅基地管理办法【2】

国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局)，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团国土资源局：

为认真贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔〕28号，以下简称《决定》)精神，切实加强农村宅基地管理，部制定了《关于加强农村宅基地管理的意见》，并经第9次部务会议讨论通过，现予印发，请各地认真贯彻执行。

#### 关于加强农村宅基地管理的意见

为切实落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，



进一步加强农村宅基地管理，正确引导农村村民住宅建设合理、节约使用土地，切实保护耕地，现提出以下意见：

## 一、严格实施规划，从严控制村镇建设用地规模

### (一) 抓紧完善乡(镇)土地利用总体规划。

各地要结合土地利用总体规划修编工作，抓紧编制完善乡(镇)土地利用总体规划，按照统筹安排城乡建设用地的总要求和控制增量、合理布局、集约用地、保护耕地的总原则，合理确定小城镇和农村村民点的数量、布局、范围和用地规模。

经批准的乡(镇)土地利用总体规划，应当予以公告。

国土资源管理部门要积极配合有关部门，在已确定的村镇建设用地范围内，做好村镇建设规划。

### (二) 按规划从严控制村镇建设用地。

各地要采取有效措施，引导农村村民住宅建设按规划、有计划地逐步向小城镇和中心村集中。

对城市规划区内的农村村民住宅建设，应当集中兴建村民住宅小区，防止在城市建设中形成新的“城中村”，避免“二次拆迁”。

对城市规划区范围外的农村村民住宅建设，按照城镇化和集约用地的要求，鼓励集中建设农民新村。

在规划撤并的村庄范围内，除危房改造外，停止审批新建、重建、改建住宅。

### (三) 加强农村宅基地用地计划管理。

农村宅基地占用农用地应纳入年度计划。

省(区、市)在下达给各县(市)用于城乡建设占用农用地的年度计划指标中，可增设农村宅基地占用农用地的计划指标。

农村宅基地占用农用地的计划指标应和农村建设用地整理新增加的耕地面积挂钩。

县(市)国土资源管理部门对新增耕地面积检查、核定后，应在总的年度计划指标中优先分配等量的农用地转用指标用于农民住宅建设。

省级人民政府国土资源管理部门要加强对各县(市)农村宅基地占用农用地年度计划执行情况的监督检查，不得超计划批地。

各县(市)每年年底应将农村宅基地占用农用地的计划执行情况报省级人民政府国土资源管理部门备案。

## 二、改革和完善宅基地审批制度，规范审批程序

### (四)改革和完善农村宅基地审批管理办法。

各省(区、市)要适应农民住宅建设的特点，按照严格管理，提高效率，便民利民的原则，改革农村村民建住宅占用农用地的审批办法。

各县(市)可根据省(区、市)下达的农村宅基地占用农用地的计划指标和农村村民住宅建设的实际需要，于每年年初一次性向省(区、市)或设区的市、自治州申请办理农用地转用审批手续，经依法批准后由县(市)按户逐宗批准供应宅基地。

对农村村民住宅建设利用村内空闲地、老宅基地和未利用土地的，由村、乡(镇)逐级审核，批量报县(市)批准后，由

乡(镇)逐宗落实到户。

(五)严格宅基地申请条件。

坚决贯彻“一户一宅”的法律规定。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省(区、市)规定的标准。

各地应结合本地实际，制定统一的农村宅基地面积标准和宅基地申请条件。

不符合申请条件的不得批准宅基地。

农村村民将原有住房出卖、出租或赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。

(六)规范农村宅基地申请报批程序。

农村村民建住宅需要使用宅基地的，应向本集体经济组织提出申请，并在本集体经济组织或村民小组张榜公布。

公布期满无异议的，报经乡(镇)审核后，报县(市)审批。

经依法批准的宅基地，农村集体经济组织或村民小组应及时将审批结果张榜公布。

各地要规范审批行为，健全公开办事制度，提供优质服务。

县(市)、乡(镇)要将宅基地申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划向社会公告。

(七)健全宅基地管理制度。

在宅基地审批过程中，乡(镇)国土资源管理所要做到“三到

场”。

即：受理宅基地申请后，要到实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划等；宅基地经依法批准后，要到实地丈量批放宅基地；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。

各地一律不得在宅基地审批中向农民收取新增建设用地土地有偿使用费。

(八)加强农村宅基地登记发证工作。

市、县国土资源管理部门要加快农村宅基地土地登记发证工作，做到宅基地土地登记发证到户，内容规范清楚，切实维护农民的合法权益。

要加强农村宅基地的变更登记工作，变更一宗，登记一宗，充分发挥地籍档案资料在宅基地监督管理上的作用，切实保障“一户一宅”法律制度的落实。

要依法、及时调处宅基地权属争议，维护社会稳定。

三、积极推进农村建设用地整理，促进土地集约利用

(九)积极推进农村建设用地整理。

县市和乡(镇)要根据土地利用总体规划，结合实施小城镇发展战略与“村村通”工程，科学制定和实施村庄改造、归并村庄整治计划，积极推进农村建设用地整理，提高城镇化水平和城镇土地集约利用水平，努力节约使用集体建设用地。

农村建设用地整理，要按照“规划先行、政策引导、村民自愿、多元投入”的原则，按规划、有计划、循序渐进、积极稳妥地推进。

(十)加大盘活存量建设用地力度。

各地要因地制宜地组织开展“空心村”和闲置宅基地、空置住宅、“一户多宅”的调查清理工作。

制定消化利用的规划、计划和政策措施，加大盘活存量建设用地的力度。

农村村民新建、改建、扩建住宅，要充分利用村内空闲地、老宅基地以及荒坡地、废弃地。

凡村内有空闲地、老宅基地未利用的，不得批准占用耕地。

利用村内空闲地、老宅基地建住宅的，也必须符合规划。

对“一户多宅”和空置住宅，各地要制定激励措施，鼓励农民腾退多余宅基地。

凡新建住宅后应退出旧宅基地的，要采取签订合同等措施，确保按期拆除旧房，交出旧宅基地。

(十一)加大对农村建设用地整理的投入。

对农民宅基地占用的耕地，县(市)、乡(镇)应组织村集体经济组织或村民小组进行补充。

省(区、市)及市、县应从用于农业土地开发的土地出让金、新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费中拿出部分资金，用于增加耕地面积的农村建设用地整理，确保耕地面积不减少。

四、加强法制宣传教育，严格执法

(十二)加强土地法制和国策的宣传教育。

各级国土资源管理部门要深入持久地开展宣传教育活动，广泛宣传土地国策国情和法规政策，提高干部群众遵守土地法律和珍惜土地的意识，增强依法管地用地、集约用地和保护耕地的自觉性。

(十三)严格日常监管制度。

各地要进一步健全和完善动态巡查制度，切实加强农村村民住宅建设用地的日常监管，及时发现和制止各类土地违法行为。

要重点加强城乡结合部地区农村宅基地的监督管理。

严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。

要强化乡(镇)国土资源管理机构和职能，充分发挥乡(镇)国土资源管理所在宅基地管理中的作用。

积极探索防范土地违法行为的有效措施，充分发挥社会公众的监督作用。

对严重违法行为，要公开曝光，用典型案例教育群众。

## 买卖农村宅基地的危害篇五

甲方(卖方)

身份证号码:

乙方(买方)

身份证号码:

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

- 1、甲方自愿将坐落在的宅基地及房屋出售给乙方。
- 2、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。
- 3、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付元定金；甲乙双方约定在\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方；如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。
- 4、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。
- 5、土地税由甲方承担，契税由乙方承担；其他税务由国家指定各自承担。
- 6、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。
- 7、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。
- 8、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的`所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。
- 9、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为

准。

10、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

11、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

12、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字： 乙方签字：

联系地址： 联系地址：

电话： 电话：

年月日年月日