

5.9

本书主要汇编国家关于农房建设的方针、政策性文件和中央领导同志的讲话，介绍各地农房建设的好经验和农房建设的知识等。

本书可供从事农村工作的同志和从事农房研究、建造的有关同志参考。

农 房 建 设 研 究 资 料

国务院办公厅调查研究室 编

*

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

中国建筑工业出版社印刷厂印刷(北京阜外南礼士路)

*

开本：787×1092毫米 1/32 印张：6¼ 字数：140千字

1984年7月第一版 1984年7月第一次印刷

印数：1—17,400册 定价：0.70元

统一书号：15040·4686

前 言

党的十一届三中全会以来，农村政策对头，生产发展，农民生活日益提高。特别是经济发展较快的地区，社员收入成倍增长，农民在银行的存款也逐年增加。

农民勤劳致富，手里有了钱，除了首先购买化肥、农药、农机具和良种等生产资料外，就是攒钱建新房，改善居住条件。当前，农民的建房要求十分迫切，许多农村出现了历史上从来没有过的“建房热”。

面对这一形势，如何把农房建设引向健康发展的道路，是广大农村工作的同志应该高度重视和认真研究的一个问题。

为了帮助农村工作的同志和农民群众了解党和国家关于农房建设的方针、政策，交流比较好的农房建设经验，介绍一些农房建设的技术知识，我们编辑了这本《农房建设研究资料》小册子，供大家学习参考。

由于我们水平有限，如有错误，请予指正。

国务院办公厅调查研究室

1984年3月

目 录

国务院关于发布《村镇建房用地管理条例》的通知···	(1)
村镇建房用地管理条例·····	(2)
中共中央办公厅、国务院办公厅转发书记处农村政策研究室、城乡建设环境保护部《关于切实解决滥占耕地建房问题的报告》·····	(7)
关于切实解决滥占耕地建房问题的报告·····	(8)
国务院关于制止农村建房侵占耕地的紧急通知·····	(11)
第一次全国农村房屋建设工作会议向国务院的报告 ·····国家建委、国家农委、 农业部、建材部、国家建工总局	(13)
国务院批转第二次全国农村房屋建设工作会议纪要 的通知·····	(22)
第二次全国农村房屋建设工作会议纪要·····	(23)
赵紫阳同志关于解决滥占耕地建房的讲话·····	(32)
加强领导，搞好规划，将农房建设引向正确道路 ——万里同志在第二次全国农房工作会议上的讲话 ·····	(35)
狠刹乱占滥用耕地歪风，北京市农村房屋建设开始走上正轨·····北京市农村建设土地管理办公室	(42)
搞好村镇规划，改善农民居住条件 ·····云南省玉溪地区行政公署基本建设委员会	(44)

农房商品化是农房建设的新途径

——关于农房建设问题的调查报告

.....国务院办公厅调研室(48)

认清形势,面向农村,开创农房建材生产供应新局面

.....湖北省荆州地区基本建设委员会、

湖北省荆州地区建筑材料工业局(56)

充分发挥农房公司作用,积极为农房建设服务

.....辽宁省昌图县基本建设委员会(62)

加强领导,归口管理,面向农村,为农民建房服务

.....江苏省无锡县建材工业公司(66)

面向农村,踏踏实实为农民建房服务

.....江西省瑞昌县水泥制品厂(71)

湖南省平江县金坪公社加强农村建房用地管理,做到

房屋增加耕地也增加

.....湖南省平江县人民政府办公室(77)

以质量为中心,发展农房构件的生产

.....江苏省建材局(80)

江苏省无锡县是怎样实行农房商品化的

.....国务院办公厅调研室(84)

发展农房建材,为农民建房服务

.....湖北省孝感地区建材局(90)

农房建设走发展水泥构件的道路

.....贵州省建材科研所、贵州省建材情报站(94)

无锡县试建农村住房小结

.....国家建材工业局苏州水泥制品研究所、

无锡县建材公司、无锡县水泥制品厂(98)

关于我国农房建材发展方向的探讨

.....国务院技术经济研究中心办公室	(106)
因地制宜,就地取材,为提供成本低、质量好的建材而努力.....	国家建材局技术情报标准研究所(113)
加强管理,采取措施,保证混凝土农房构件的生产质量.....	国家建材局水泥司(137)
积极研制农房预应力小构件、小砌块,为农房建设服务.....	四川省建筑科学研究所(142)
装配式混凝土空心砌块商品农房试产小结.....	江苏省兴化县水泥制品厂(147)
试验性农房设计与施工总结.....	江西省建材研究设计院(152)
讲究经济效益,加速发展小砌块.....	河南省建筑材料科研所(159)
一种新型的农房建材——预应力钢筋混凝土轻型屋面板.....	江苏省宜兴县水泥制品厂(169)
应用浮石砌块开拓建材新途径.....	吉林省安图县浮石矿(173)
开拓农房建材新渠道,满足农民建房需要.....	山东省荣成县建委(178)
炉渣轻骨料混凝土在建筑承重构件上的应用.....	河南省陕县农房构件实验厂(186)
我国用砖瓦建房是从什么时候开始的.....	(193)

国务院关于印发

《村镇建房用地管理条例》的通知

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、控制用地的问題，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、城郊、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、退職职工和军人，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，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。

中共中央办公厅、国务院办公厅 转发书记处农村政策研究室、城乡 建设环境保护部《关于切实解决 滥占耕地建房问题的报告》

中央书记处、国务院指出：近几年来，农村建房滥占耕地的情况十分严重，加上国家建设不可避免地每年都要占用一些土地，这就使得我国人口多、可耕地少的矛盾更为突出，这种情况如不给予高度重视，采取断然措施加以制止，必将产生严重后果。为此，中央书记处、国务院要求：

（一）严格控制占用耕地建房。从现在起，几年内，农村建房不准再占用耕地，只能在现有的宅基地空地内调剂解决。要以村、镇为单位，由县级有关部门派人协助，抓紧时间，在充分地进行调查研究的基础上，制定出村、镇建设的全面规划，经县人民政府审查批准后实行，以利于节约土地。

（二）坚决刹住干部带头占地建房风。各地都要象北京、山西那样，立即对滥占耕地建房问题进行一次检查，抓几件典型案件，严加处理，并在报刊上公布。

今后在宣传报道农村改善居住条件时，应着重宣传和表彰规划合理、节约用地，又改善了居住条件的先进典型，而不要单纯宣扬农民富裕后盖房多、庭院宽敞等不利于节约土地的事例。

请各省、市、自治区将检查滥占耕地建房情况于一九八三年三月底前报告中央书记处、国务院。

一九八二年十月二十九日

关于切实解决滥占耕地

建房问题的报告

党中央、国务院：

根据党中央、国务院领导同志的指示，我们邀请有关部门，就城乡滥占耕地建房问题，进行了研究，现将意见报告如下。

近两年来，国家三令五申，严禁城乡滥占耕地建房。但是，滥占耕地建房的現象仍在继续发展。

人民生活富裕了，要求改善居住条件，是可喜的现象。但是，必须考虑我国人口多、耕地少的现实，妥善地处理好生产和生活的关系，否则，后果是严重的。当前，除经国家批准的建设征地和建筑工程外，城乡滥占耕地建房，在很大程度上在于我们的党风还没有根本好转，有些共产党员和国家干部，某些国家机关和企事业单位，在刮起滥占耕地的歪风中起了恶劣的带头作用。据山西统计，全省国家干部利用不正当手段建私房的有一万二千多人，而且其中三分之二以上发生在《关于党内政治生活的若干准则》公布之后。临汾地区所辖十八个县、市，这类建私房的，有十二名县委书记，五名县长，三十二名县委副书记、副县长。北京市清查，自一九七九年以来，有九百多个单位非法占用耕地一万七千多亩，其中菜地近五千亩。实质上是这些单位与社队搞土地黑市交易。农村基层干部和社队企业利用职权随意占地建房的更不计其数。为此建议：

一、各省、市、自治区，都要象山西、北京那样，立即

组织强大力量对滥占耕地建房问题认真地进行一次检查，对于一切违犯《村镇建房用地管理条例》和《国家建设征用土地条例》侵占耕地的行为，必须强行制止。首先要抓住一些单位和干部的严重违法事例，一件一件分级负责，认真处理，并广为宣传，以示令在必行，法不虚立。对一切非法建筑，分别情况，或处以罚款，或限期令其拆除，或予以没收，特别是对党政机关、企事业单位和国家干部、农村基层干部的非法占地建房，必须从严处理，情节恶劣的，坚决予以没收，不得姑息。对于在土地问题上从事敲诈勒索、行贿受贿、非法倒卖者，更应以经济犯罪或破坏社会主义公有财产罪依法论处。有关土地纠纷案件，公安、检察、司法部门必须受理。

二、积极搞好村、镇的建设规划。省、县、公社(乡)都要迅速订出农民建房用地规划。在乡村，以大队或自然村为范围，经过自报公议，反复讨论，作出十年内分批建房规划，按各农户缺房情况安排建房顺序。作为当前紧急措施，一县一社，一村一镇都要规定每年建房用地的总的控制指标。村镇控制指标由县核准，县的控制指标由省、市、自治区核准，严格执行。没有作出规划的一律不准用地建房。要鼓励农民建房不占良田；尽可能利用山坡地、荒地等非耕地建房；要积极设计少占土地、布局合理的住宅方案，多盖楼房。许多地方的事例说明，搞好统一规划，可以节约耕地，并使新村布局合理，群众生产生活方便。要满腔热情地、切实具体地从设计、施工、建材等方面帮助农民解决建房问题，改善居住条件，节约土地，节约木材。

社队企业和城镇机关、企事业单位必需在农村建房的，也要列入计划，尽量利用旧房和空地、荒地，原则上不占用

耕地，确需占用耕地的，应经所在的县人民政府同意，并作出安排后，报省、市、自治区人民政府的主管部门批准。

三、用经济手段鼓励建房少用土地。要制订法规，国家对私人宅基地和单位建筑用地，按土地数量和质量规定等级，按不同等级征收使用税。在全国规定统一税率以前，可由各省、市、自治区订出单行条例试行。各省、市、自治区要加速制订本地区宅基地面积标准。今后建房一律不准超过用地限额；对以前所建房屋的宅基地，超过标准的大院，责令原建房人退出超过标准部分的土地，不退者，对超过标准部分累进征收使用税。

四、建立健全各地的村镇建设和土地管理机构。许多地方的实践表明，有机构，有人管，效果就非常显著。县、公社（乡）都要有专人管理。这件事，请各省、市、自治区根据当地情况，研究具体办法，分别实施。

五、对国家干部和农村基层干部用地建房要严格审查。今后各级干部在农村建房，除照章向当地土地管理和乡村建设部门办理审批手续外，还须向本单位领导提出报告，说明建房理由和用地、建材、用工等情况。各级干部在建房用地问题上如有严重违法现象，有关单位的领导应及时制止，否则，除对违法建房的干部本人要严肃处理外，同时要追究有关单位领导的责任。

一九八二年十月八日

国务院关于制止农村建房侵占 耕地的紧急通知

近几年来，随着农村经济形势的好转，农村建房出现了建国以来少有的兴旺景象。这是农村经济发展，农民富裕起来的一个必然趋势，是一件好事。但是，有不少地方对农村建房缺乏全面的规划和必要的管理，农村建房和兴办社队企业乱占滥用耕地的现象相当严重。这种情况如果任其发展下去，将会招致严重后果。对此，各级政府必须予以高度重视，立即采取有效措施予以制止。

一、要向农村广大干部、群众进行广泛深入的宣传教育，反复说明在我国节约用地是一项具有战略意义的措施。我们国家地域虽然辽阔，可是耕地很少，随着人口的增长，地少人多的矛盾将越来越尖锐。如果我们在用地上失去控制，不仅会影响当前农业生产的发展和人民生活的改善，而且会带来长期的难以弥补的灾难性后果，贻害子孙后代。各级政府对这一事关人民长远利益和全局性的重大问题，决不能掉以轻心。要教育农村干部、社员正确处理个人和集体的关系、眼前利益和长远利益的关系，顾全大局，维护集体利益，保护耕地，节约用地，决不允许任何个人和单位乱占滥用耕地。

二、农村建房用地，必须统一规划，合理布局，节约用地。农村社队要因地制宜，搞好建房规划，充分利用山坡、荒地和闲置宅基地，尽量不占用耕地。为了节约用地，要因地制宜选择适当的建筑形式，在山区建房要依山就势，黄土