

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

关于《〈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〉 修正案（草案）》的说明

——2018年12月23日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议上

自然资源部部长 陆昊

全国人民代表大会常务委员会：

我受国务院的委托，对《〈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〉修正案（草案）》作说明。

党中央、国务院高度重视农村土地制度改革。习近平总书记指出，土地制度是国家的基础性制度，农村土地制度改革是个大事，涉及的主体、包含的利益关系十分复杂，必须审慎稳妥推进。李克强总理强调，要坚持从实际出发，因地制宜，深化农村土地制度改革试点，赋予农民更多财产权利，更好保护农民合法权益。按照党中央、国务院决策部署，在认真总结农村土地制度改革试点成果基础上，自然资源部会同有关方面起草了《〈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〉修正案（草案）》（以下简称草案）。草案已经国务院同意。现说明如下：

一、修改工作情况

修改土地管理法是列入中央政治局常委会2018年工作要点的重大立法事项，是列入全国人大常委会、国务院2018年立法工作计划的立法项目。根据党中央关于农村土地制度改革的决

策部署，全国人大常委会于2015年通过决定，授权国务院在试点地区暂时调整实施土地管理法、城市房地产管理法有关规定，并要求在总结试点经验基础上，对实践证明可行的，修改完善有关法律，授权期限至2017年12月31日。2017年，全国人大常委会决定将授权期限延长至2018年12月31日。

按照党中央、国务院统一部署，原国土资源部在总结农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点经验的基础上起草了土地管理法修正案（征求意见稿），向社会公开征求了意见，于2017年8月报送国务院。司法部先后两次征求农业农村部等有关部门、地方政府、研究机构和企业的意见，赴实地调研，召开专家论证会和有关部门座谈会，会同自然资源部反复研究修改，形成了草案。草案已经国务院第32次常务会议讨论通过。

二、修改的基本原则

土地制度是国家的基础性制度，事关经济社会发展和国家长治久安。在修改过程中坚持了以下原则：

一是坚持正确方向。按照习近平总书记关于

“不能把农村土地集体所有制改垮了，不能把耕地改少了，不能把粮食生产能力改弱了，不能把农民利益损害了”的重要指示和李克强总理关于“任何时候都要守住耕地红线”、“要坚持数量与质量并重，严格划定永久基本农田”的要求，坚持现行土地管理法关于土地所有制的规定，全面强化对永久基本农田的管理和保护，在征地补偿标准、宅基地审批等直接关系农民利益的问题上只做加法、不做减法，确保法律修改方向正确。

二是坚持问题导向。为破解集体经营性建设用地入市法律障碍，删去了从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定；为缩小土地征收范围、规范土地征收程序，限定了可以征收集体土地的具体情形，补充了社会稳定风险评估、先签协议再上报征地审批等程序；为完善对被征地农民保障机制，修改征收土地按照年产值倍数补偿的规定，强化了对被征地农民的社会保障、住宅补偿等制度。

三是坚持制度创新。在全面总结农村土地制度改革三项试点经验的基础上，落实党的十九大精神和中央有关政策文件，将依法经过试点、各方面认识比较一致的土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理方面的制度创新经验及时上升为法律制度；对经过实践检验比较成熟的永久基本农田保护、土地督察等制度通过法律予以明确；同时，为“多规合一”、国土空间规划体系建设等预留了法律空间。

四是坚持稳妥推进。按照习近平总书记关于“要采取稳妥的办法，既要做一些积极的探索，又要可控、不失控、不引起混乱”的重要指示和李克强总理关于“坚定不移实行最严格的耕地保护制度、最严格的节约用地制度，将良田沃土、绿色田园留给子孙后代”的要求，综合考虑我国城镇化的实际需求，兼顾不同省份经济社会发展

的差异性，在征地补偿标准上将平均年产值倍数标准修改为区片综合地价标准并授权省、自治区、直辖市制定公布；在征地范围上与经实践检验比较可行的《国有土地上房屋征收与补偿条例》相衔接，同时将成片开发纳入可以征地的情形，以免对经济社会发展影响过大。

三、修改的主要内容

土地管理法修正案（草案）共二十九条，主要包括：

（一）关于土地征收。

一是缩小土地征收范围。删去现行土地管理法关于从事非农业建设使用土地的，必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定；明确因政府组织实施基础设施建设、公益事业、成片开发建设等六种情形需要用的，可以征收集体土地。其中成片开发可以征收土地的范围限定在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，此外不能再实施“成片开发”征地，为集体经营性建设用地入市预留空间。

二是规范土地征收程序。要求市、县人民政府申请征收土地前进行土地现状调查、公告听取被征地的农村集体经济组织及其成员意见、组织开展社会稳定风险评估等前期工作，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，测算并落实有关费用，保证足额到位，方可申请征收土地。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，供审批机关决策参考。

三是完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。在总结试点经验的基础上，将公平合理补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障作为基本要求；明确征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直

辖市制定公布区片综合地价确定，制定区片综合地价要综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、安置人口、区位、供求关系以及经济社会发展水平等因素，在实践中稳步推进，防止攀比；考虑到农村村民住宅补偿、被征地农民社会保障费用对被征地农民住有所居和长远生计的重要性，将这两项费用单列，明确征收农村村民住宅要按照先补偿后搬迁、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、提供安置房等方式，保障其居住权，并将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。

（二）关于集体经营性建设用地入市。

一是明确入市的条件。对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，明确用地供应、动工期限、使用期限、规划用途和双方其他权利义务；相关建设用地使用权的收回依照双方签订的书面合同办理。

二是明确集体经营性建设用地入市后的管理措施。为维护土地管理秩序，明确要求集体建设用地使用权人严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；集体建设用地使用权的最高年限、登记等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院自然资源主管部门制定。

（三）关于宅基地制度。

一是健全宅基地权益保障方式。根据乡村振兴的现实需求和各地宅基地现状，规定对人均土地少、不能保障一户一宅的地区，允许县级人民政府在尊重农村村民意愿的基础上采取措施，保障农村村民实现户有所居的权利。

二是完善宅基地管理制度。下放宅基地审批权，明确农村村民申请宅基地的，由乡（镇）人民政府审核批准，但涉及占用农用地的，应当依

法办理农用地转用审批手续；落实深化党和国家机构改革精神，明确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，赋予农业农村主管部门在宅基地监督管理和行政执法等方面相应职责。

三是探索宅基地自愿有偿退出机制。原则规定允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。

此外，关于宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”问题，2018年中央1号文件提出“探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’”，一些地方进行了试点探索。考虑到宅基地所有权、资格权、使用权属于重要的民事权益，目前试点面还不够宽，试点时间比较短，尚未形成可复制、可推广的制度经验，各有关方面对“三权分置”的具体界定、相关权利的实现方式等还未形成共识，当前直接确定为法律制度的条件还不成熟，建议待进一步试点探索、总结经验后，通过立法予以规范。

（四）其他修改。

一是强化耕地尤其是永久基本农田保护。要求地方人民政府确保规划确定的本行政区域内耕地保有量不减少、质量不降低。明确永久基本农田要落实到地块，设立保护标志，纳入国家永久基本农田数据库严格管理，并由乡（镇）人民政府将其位置、范围向社会公告；任何单位和个人不得擅自占用永久基本农田或者改变其用途；国家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、乡（镇）土地利用总体规划的方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

二是为“多规合一”预留空间。将落实国土空间开发保护要求作为土地利用总体规划的编制

原则，规定经依法批准的国土空间规划是各类开发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市总体规划。

三是适当下放农用地转用审批权限。按照现行法律规定，凡是省级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，其农用地转用都由国务院批准。中央一级审批范围较大，用地审批周期长，社会反映强烈，成为土地管理中的突出问题之一。为深化“放管服”改革和改善营商环境，需要在严格保护耕地特别是永久基本农田的前提下，适当下放农用地转用审批权限。草案规定，永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准；其他原由国务院批准的情形，改为“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”。分批次用地，原规定由“原批准土地利用总体规划的机关批准”，改为“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”。

四是删去了省级人民政府批准征地报国务院备案的规定。现行法律规定，省、自治区、直辖

市人民政府批准征地，需报国务院备案。草案删去了“并报国务院备案”的规定，主要考虑：按照“谁的事权谁负责”的原则，省级人民政府决定征收的事项，由该人民政府负责。取消备案后，更有利于压实地方责任。从实践看，向国务院备案的作用、目的不清晰，效果并不明显。自然资源部拟通过督察、用地审批监管平台等行政、技术手段加强对地方的监管。

同时，根据土地管理实践经验，结合机构改革、财政管理制度等方面的需要，对土地督察制度、部门名称、相关费用使用、部分法律责任条款等一并作了修改。

此外，为与土地管理法修改做好衔接，扫清集体经营性建设用地入市法律障碍，对城市房地产管理法第九条关于城市规划区内的集体土地必须先征收为国有后才能出让的规定一并作出修改，城市房地产管理法修正案（草案）规定：“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。”

草案和以上说明是否妥当，请审议。

全国人民代表大会宪法和法律委员会 关于《〈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〉修正案 (草案)》修改情况的汇报

——2019年6月25日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议上

全国人大宪法和法律委员会副主任委员 胡可明

全国人民代表大会常务委员会：

常委会第七次会议对土地管理法、城市房地产管理法修正案草案进行了初次审议。会后，法制工作委员会将草案印发各省（区、市）、三十三个试点县（市、区）、基层立法联系点和中央有关部门以及议案领衔代表、部分高等院校、研究机构征求意见，并在中国人大网全文公布草案征求社会公众意见。宪法和法律委员会、环境与资源保护委员会、法制工作委员会联合召开座谈会，听取中央有关部门、全国人大代表、专家学者以及部分试点地区对草案的意见。宪法和法律委员会、法制工作委员会还到广东、福建、内蒙古、重庆、北京等地调研，听取意见；并就草案的有关问题与司法部、自然资源部、农业农村部交换意见，共同研究。宪法和法律委员会于5月31日召开会议，根据常委会组成人员的审议意见和各方面意见，对草案进行了逐条审议。环境与资源保护委员会、财政经济委员会、司法部、自然资源部的有关负责同志列席了会议。6月17日，宪法和法律委员会召开会议，再次进行审议。现就主要问题修改情况汇报如下：

一、土地管理法修正案草案第四条第二款规

定，经依法批准的国土空间规划是各类开发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市总体规划。一些常委会组成人员和地方、部门建议，根据党中央关于建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系和实现“多规合一”的要求，完善国土空间规划的相关内容。宪法和法律委员会经研究，建议将这一款修改为：国家建立国土空间规划体系。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。

二、土地管理法修正案草案第十四条对征地的情形作了规定。一些常委委员、人大代表和地方、部门、社会公众建议，与宪法、物权法等规定相一致，明确只有因公共利益需要才可以征地，有关建设活动应当符合规划，进一步限定征地范围。宪法和法律委员会经研究，建议对草案作以下修改：一是在第一款中明确规定“为了公共利益的需要”可以依法实施征地；二是在第二款中增加规定，确需征地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，扶贫搬迁、保障性安居工程以及成片开发建设还应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

三、土地管理法修正案草案第十七条规定，征地补偿标准按省（区、市）制定公布的区片综合地价确定；征收农村村民住宅、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（区、市）制定。一些常委委员和地方、部门、社会公众建议进一步完善征地补偿的规定，保障被征地农民的合法权益。宪法和法律委员会经研究，建议对草案作以下修改：一是在第三款中增加规定区片综合地价“至少每五年调整或者重新公布一次”；二是在第四款中增加对因征收农村村民住宅造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿的内容。

四、有的常委委员和地方、部门提出，耕地开垦费和新增建设用地的土地有偿使用费都应当用于耕地开发和保护，建议保留现行土地管理法的相关规定。宪法和法律委员会经研究，建议恢复现行土地管理法第三十一条中关于耕地开垦费专款用于开垦新的耕地的规定；同时在土地管理法修正案草案第十八条中增加规定，新增建设用地的土地有偿使用费“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”。

五、土地管理法修正案草案第二十条、第二十一条对集体经营性建设用地入市的条件、程序以及入市办法的制定等作了规定。一些常委委员

和地方、部门建议进一步完善集体经营性建设用地的入市程序，保障农村集体经济组织及其成员的合法权益，推进改革工作顺利进行。宪法和法律委员会经研究，建议对草案作以下修改：一是根据有关改革要求，在草案第二十条第一款中增加“城乡规划”作为确定集体经营性建设用地的依据；二是健全集体经营性建设用地入市的民主决策程序，在草案第二十条中增加一款，规定：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；三是将集体建设用地使用权入市具体办法由“国务院自然资源主管部门制定”，修改为由“国务院制定”。

六、有的意见建议，根据新通过的外商投资法，将现行土地管理法第八十五条中的“中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业”的表述修改为“外商投资企业”。宪法和法律委员会经研究，同意这一意见，建议作相应修改。

七、城市房地产管理法修正案草案未作修改。

此外，还对土地管理法修正案草案作了一些文字修改。

土地管理法、城市房地产管理法修正案草案二次审议稿已按上述意见作了修改，宪法和法律委员会建议提请本次常委会会议继续审议。

修正案草案二次审议稿和以上汇报是否妥当，请审议。

全国人民代表大会宪法和法律委员会 关于《〈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〉修正案 (草案)》审议结果的报告

——2019年8月22日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议上

全国人大宪法和法律委员会副主任委员 胡可明

全国人民代表大会常务委员会：

常委会第十一次会议对土地管理法、城市房地产管理法修正案草案进行了再次审议。会后，法制工作委员会在中国人大网全文公布草案二次审议稿征求社会公众意见，宪法和法律委员会、法制工作委员会到北京、吉林、黑龙江调研，并就草案的有关问题与环境与资源保护委员会、司法部、自然资源部、农业农村部交换意见，共同研究。宪法和法律委员会于7月26日召开会议，根据常委会组成人员的审议意见和各方面意见，对草案进行了逐条审议。财政经济委员会、环境与资源保护委员会、农业与农村委员会、司法部、自然资源部、住房和城乡建设部、农业农村部的有关负责同志列席了会议。8月16日，宪法和法律委员会召开会议，再次进行审议。宪法和法律委员会认为，为落实党中央关于农村土地制度改革的决策部署，并与全国人大常委会有关授权决定相衔接，在认真总结改革试点成果基础上对土地管理法、城市房地产管理法作出修改是必要的，草案经过两次审议修改，已经比较成熟。同时，提出以下主要修改意见：

一、关于土地管理法修正案 草案二次审议稿

(一) 草案二次审议稿第四条第二款对国土空间规划作了原则规定。有些常委委员、地方和社会公众建议用国土空间规划全面取代土地利用总体规划；有的建议暂不对国土空间规划作规定。宪法和法律委员会经研究，根据《国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》的精神，为了做好国土空间规划制度与目前实行的土地利用总体规划和城乡规划制度的衔接，建议将国土空间规划的内容单独作为一条，规定：“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。”

(二) 有些常委委员建议，完善易地开垦、

轮作休耕等相关制度，进一步加强耕地保护。宪法和法律委员会经研究，建议作以下修改：一是在草案二次审议稿第六条中增加规定，个别省、直辖市经批准易地开垦的耕地应当与所减少的耕地“数量和质量相当”；二是在现行土地管理法第三十五条中增加“引导因地制宜轮作休耕”的规定。

（三）草案二次审议稿第十三条第一款对为公共利益需要可以征地的情形作了规定。根据一些常委会组成人员和社会公众的意见，宪法和法律委员会建议将第五项中的“成片开发建设”限定为“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”。

（四）有的常委委员、地方和社会公众建议进一步完善征地程序，增加对补偿方案组织听证等内容。宪法和法律委员会经研究，建议在草案二次审议稿第十五条中增加以下规定：一是，拟申请征地的地方人民政府应当将征地的有关事项公告“至少三十日”，听取被征地的农村集体经济组织及其成员等方面的意见；二是，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。

（五）一些常委会组成人员和地方提出，为促进乡村产业发展、改善农村居住条件，应当合理规划乡村产业和宅基地用地，并充分利用闲置宅基地，建议充实完善这方面的内容。宪法和法律委员会经研究，建议作以下修改：一是，将草案二次审议稿第四条第一款第四项修改为：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；二是，在第十八条第三款中增加规定：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；三是，在第十八条第六款中增加规定：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。

（六）现行土地管理法第二十四条中规定，各级人民政府应当加强土地利用计划管理，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。有的常委委员提出，集体经营性建设用地入市应当与国有建设用地统筹安排，并纳入土地利用年度计划管理，保障这项改革工作平稳有序进行。宪法和法律委员会经研究，建议在这一条中增加规定：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。

此外，还对草案二次审议稿作了一些文字修改。

二、关于城市房地产管理法 修正案草案二次审议稿

草案二次审议稿规定，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。这一规定主要是为了落实农村集体经营性建设用地入市改革部署，与此次土地管理法的相关修改相衔接。宪法和法律委员会经研究，对草案未作修改。

8月9日，法制工作委员会召开会议，邀请部分全国人大代表、专家学者、农民、试点地区以及基层管理部门、人民法院、立法联系点等方面的代表，就草案中主要制度规范的可行性、法律出台时机、法律实施的社会效果和可能出现的问题等进行评估。普遍认为，土地制度是国家的基础性制度，事关人民群众切身利益和国家长治

久安。党的十八大以来，党中央作出决策部署，全国人大常委会三次作出授权决定，积极稳步推进农村土地制度改革试点工作。在总结试点经验、吸收改革成果的基础上，对土地管理法、城市房地产管理法及时作出修改十分必要、十分及时。草案坚守土地公有性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，立足我国国情，充分考虑地区差异，较好平衡了改革与稳定、当前与长远的关系，符合实际和改革方向，针对性、可行性较强，将为加强耕地保护，推动土地资源合理利用，维护农民合法权益，促进乡村振

兴提供有力法制保障。草案经过常委会两次审议和广泛征求意见，已经比较成熟，建议尽快通过并落地实施。与会人员还对草案提出了一些具体修改意见，有的意见已经采纳。

宪法和法律委员会已按上述意见提出了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（草案），建议提请本次常委会会议审议通过。

修改决定草案和以上报告是否妥当，请审议。

全国人民代表大会宪法和法律委员会关于 《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 (草案)》修改意见的报告

——2019年8月25日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议上

全国人民代表大会常务委员会：

本次常委会会议于8月22日下午对《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（草案）》进行了分组审议。普遍认为，草案已经比较成熟，建议进一步修改后，提请本次常委会会议表决通过。同时，有些常委会组成人员还提出了一些修改意见。宪法和法律委员会于8月23日上午召开会议，逐条研

究了常委会组成人员的审议意见，对草案进行了审议。财政经济委员会、环境与资源保护委员会、农业与农村委员会、司法部、自然资源部、住房和城乡建设部、农业农村部的有关负责同志列席了会议。宪法和法律委员会认为，草案是可行的。同时，提出以下修改意见：

一、关于土地管理法

（一）有的意见建议，将第四条中的“控制非农业建设占用农用地”改为“严格控制非农业

建设占用农用地”；有的意见建议，将第五条中的“绿色发展”改为“绿色、可持续发展”。宪法和法律委员会经研究，建议采纳上述意见，对草案作相应修改。

（二）有的委员建议，进一步做好国土空间规划与现有土地利用总体规划和城乡规划的衔接。宪法和法律委员会经研究，建议在附则中增加一条，规定：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和城乡规划继续执行。

（三）有的委员提出，征地补偿的区片综合地价应根据经济社会的发展及时调整。宪法和法律委员会经研究，建议将草案规定的区片综合地价至少每五年调整或者重新公布一次，改为至少“每三年”调整或者重新公布一次。

二、关于城市房地产管理法

有的委员对现行城市房地产管理法中房地产开发、销售管理等规定提出了一些修改意见。宪法和法律委员会经研究，城市房地产管理法修改已经列入本届常委会立法规划，这些意见可在下一步工作中一并研究，考虑到此次修法只就集体经营性建设用地入市改革作出衔接性规定，建议

对草案不作修改。

三、在常委会审议中，一些常委会组成人员对法律通过后的贯彻实施提出了一些好的意见和建议。宪法和法律委员会经研究认为，土地制度是国家的基础性制度，农村土地制度改革事关农业农村改革发展稳定大局。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。建议在全国人大常委会的修改决定中增加一项，对此提出明确要求。

此外，根据常委会组成人员的审议意见，还对修改决定草案作了一些文字修改。

修改决定草案建议表决稿已按上述意见作了修改，宪法和法律委员会建议本次常委会会议审议通过。

修改决定草案建议表决稿和以上报告是否妥当，请审议。