「토지시장 정리·규제 및 엄격한 토지관리에 관한 국무원 사무청 긴급통지」

[통지, 2004.4.29., 공포]

국무원 사무청 발송 [2004]20호

각 성, 자치구, 직할시 인민정부, 국무원 각 부문과 위원회, 각 직속기구:토지를 마음대로 점용하고 남용하는 것을 제지하고, 급격한 토지비준를 방지하고, 일부 업종과 지역의 고정자산투자에 대한 과도한 증가를 억제하며, 국민경제의 안정적 운행을 보증하고, 과학발전관을 견고히 수립하고 실행하며, 가장 엄격한 경작지 보호제도를 철저히 실행하고, 국토자원관리시스템의 개혁을 추진하기 위하여, 국무원은 전국적인 범위에서 지속적으로 토지정리·규제를 심화하여 진행하기로 결정하였다. 관련 문제에 대하여 다음과 같이 통지한다.

1. 토지시장 정리·규제를 지속적으로 심도있게 전개한다. 각 성, 자치구, 직할시 인민정부는 「중화인민공화국 토지관리법」 및 관련 법률·법규의 규정에 의거하여 지금부터 반년 정도의 기간동안 집중적으로 토지시장 정리·규제 작업을 지속적으로 심화하여 전개한다. 정리·규제의 주요내용은 다음과 같다.

(1) 작년 이후에 발생한 토지점용상황을 검사하여 정리하고, 비준을 받지 않고 미리 사용하거나 징발되었으나 사용되지 않는 것, 마음대로 점유하여 남용하는 것, 임의로 토지용도를 변경한 것 등의 문제를 정돈한다.

(2) 작년 이후에 발생한 토지심의비준 상황을 검사하여 정리한다. 중점적인 것은 새로운 프로젝트의 용지상황, 국가산업정책을 위반하고, 계획과 권한범위를 초과하며, 그리고 분할하여 토지를 심의하는 등의 문제이다.

(3) 경작지(耕地)의 평균수량과 품질을 보충하여야 하는 상황을 정리하고 검사한다. 우월한 것은 확보하고 열악한 것은 보충하며, 많은 것을 확보하고 적게 보충하거나 보충하지 않는 등의 문제를 정돈한다.

(4) 새롭게 증가된 건설용지 토지유상사용비의 징수 및 사용상황을 정리하고 검사한다. 임의로 감면하고, 용지를 침범하고, 토지유상사용비를 전용하는 등의 문제를 정돈한다.

(5) 농민집체토지를 징발하여 보상하고, 배치하는 상황을 정리하고 검사한다. 보상기준을 낮추는 것을 지속적으로 정돈하고, 징발된 농민보상비를 전용, 지불 지연 등의 문제를 지속적으로 정돈한다.

(6) 경영성 토지사용권 입찰, 경매, 공고 출양 중에 존재하는 문제를 정리하고 정돈한다.상술한 정리·규제 업무는 각 성, 자치구, 직할시 인민정부가 책임을 지며, 현재 진행중인 개발구 정리, 토지시장의정리·규제와 관련된 업무와 결합하여 철저히 조직하여

정리 및 검사를 한다. 정리와 검사에서 발견된 문제에 대해서는 정해진 기간동안 정돈을 진행하고 법에 따라 엄격하게 처리한다. 국토자원부는 발전개혁위, 재정부, 농업부, 건설부, 감찰부, 심계서 등 부문과 함께 정리·규제 업무의 진행에 대하여 감독 및 지도, 샘플검사 및 검수를 진행할 수 있다.

2. 엄격한 건설용지 심사비준관리 정리·규제 기간 동안, 전국에서 농업용지를 비농업용 건설용지로 전환하는 것을 잠정 중단한다. 정리·규제가 마무리된 이후, 검사와 정리 및 개선이 잘 되지 않아 검수에 불합격한 지방은 국무원의 동의를 득한 후 지속적으로 농업용지를 비농업용 건설용지로 전환하는 것을 잠정 중단하며, 직접 규정된 정리 및 개선 요구수준에 도달하여야한다. 에너지, 교통, 수리, 도시 중대형 공공시설 등 중점건설 프로젝트 용지가 시급히 필요한 것으로 확인되는 경우, 국무원에 보고하여 심의비준을 받는다. 이미 국가가 비준한 규획범위 안의 위생, 교육 등 프로젝트 건설용지에 대해서는 관련규정에 따라 엄격히 심의비준한다. 기본 농지보호구 정돈과 관련된 각종 규획 수정을 잠정 중단한다.새롭게 비준을 한 현이 구(시)로 바뀌는 지역, 향이 진으로 바뀌는 지역에 대하여 토지이용과 관련된 각종 규획을잠정 중단한다.

3. 기본농지를 확실히 보호한다. 토지를 귀하게 여기고, 합리적으로 이용하며 경작지(耕地)를 보호하는 것은 우리나라의 기본적인

국책이며, 국가식량안전과 사회안정을 유지하는데 매우 중요한 내용이다. 「기본농지보호조례」를 철저히 관철하여야 하고, 기본농지정책의 가이드 라인을 굳게 수호하여야 하며, 어떠한 단위와 개인도 이를 파괴해서는 아니 된다. 국토자원부와 농업부는 기본농지보호검사 전개를 토지시장 정리·규제의 중점으로 여겨, 기본농지보호제도의 건립 및 집행상황을 중시하여야 한다. 검사와 정리를 통하여 임의로 기본농지보호구를 조정하거나, 법규와 법률을 위반하여 기본농지를 점용하고, 마음대로 토지용도를 변경하는 등의 문제를 수정하여야 하며, 법에 따라 법률과 법규를 위반하여 기본농지를 점용한 행위에 대하여 엄격한 조사를 하여 처리하여야 한다. 기본농지현황을 살펴서 정돈하고, 기본농지보호제도를 완벽히 한다. 지방정부의 기본농지보호분야의 책임을 더욱 명확하게 하고, 기본농지가 촌민조직, 농부 및 지역에 집행되도록 한다. 여러 도시와 현에 걸쳐 있는 기본용지를 임의로 수정해서는 아니 되며, 이미 발생한 것은 계속해서 교정한다.

4. 토지이용 전체규획과 연간계획을 엄격하게 집행한다. 토지이용 전체규획과 연도계획은 「중화인민공화국 토지관리법」이 정부에 토지공급과 수요의 중요한 수단을 부여한 것이고, 반드시 법에 따라 규획과 계획의 엄숙성을 유지보호하여야 한다. 토지이용 전체규획과 연도계획의 집행상황에 대한 감독검사 및 토지이용 전체규획을 임의로 수정하는 것에 대해서는 관련 지방, 부문 및 책임자가 책임을 져야 한다. 연도용지계획을 임의로 위반하는 것에 대하여 책임을 추궁하여야 하며, 차기년도 용지지표를 공제하여야 한다. 각급

개발구의 새롭게 증가한 건설용지가 농업용지에 해당하는 경우 반드시 현지 토지이용연도계획에 포함시켜 통일적으로 관리하여야 한다.

5. 경작지(耕地) 점용 보충 평형제도를 엄격히 집행한다. 경작지(耕地) 점용 보충 평형제도는 경작지를 엄격하게 보호하기 위한 법정내용이다. 각 지구와 각 유관부문은 반드시 왜곡되지 않게 철저히 집행하여야 한다. 건설단위는 반드시 「중화인민공화국 토지법」의 규정에 따라 경작지(耕地) 보충의 의무를 이행하여야 하며, 스스로 경작지(耕地)를 보충할 수 없으며, 반드시 지방의 관련 기준에 따라 경작개간비를 충분히 납부하여야 한다. 각 지역은 건설프로젝트 점용지의 수량에 근거하여 경작지(耕地) 점용 보충평형을 진행하고, 보충되는 경작지(耕地)는 수량과 품질면에서 원래 있던 경작지(耕地)에 상당하여야 한다. 임의로 토지를 보충평형하는 것을 엄격히 통제하고, 국무원의 비준을 받지 않으면 여러 성 지역에서 경작지(耕地) 점용 보충 평형을 진행하는 것을 허가하지 않는다. 국토자원부문은 상술한 요구를 고찰 및 검사내용에 포함시키고, 관련 업무를 철저히 수행한다.6. 국토자원관리시스템 개혁의 적극적으로 추진한다.토지관리시스템을 완벽히 하는 것은 토지관리의 중요한 행위이다. 당 중앙, 국무원의 국토자원관리시스템 개혁에 관한 중요한 정책을 철저히 견지하고, 「국무원의 성급 이하 국토자원관리시스템 개혁 관련 문제에 대한 통지」(국발[2004]12호)를 집행하며, 국토자원관리시스템 개혁을 적극적으로 추진한다. 성급 인민정부는 토지이용전체규획과 연도계획관리, 기본농지보호,

농업용지 전용 및 토지수용 심의비준관리 및 비준후 심사검사, 법집행상황 감독에 대한 책임을 강화하여야 한다. 토지수용제도와 토지유상사용비 사용방법을 빠른 시일내에 연구하여 개혁하고, 제한 및 금지하는 토지공급 프로젝트 목록을 제정하고, 용지 정액기준을 완벽하게 하며, 건설프로젝트에 대한 심의비준과 관리를 엄격하게 한다토지시장 정리·규제를 지속적으로 심도있게 전개하고, 엄격하게 토지를 관리하는 것은 올해 거시조정을 강화하고 국민경제의 안정적이며 비교적 빠른 발전을 실현하고, 경제가 큰 폭으로 상승하거나 하락하는 것을 방지하기위한 중요한 조치이다. 각 지역, 각 부문은 사상과 행동이 중앙의 정책결정 담당부서와 통일되게 하고, 책임을 명확하게 하며, 협조를 강화하여 조직적으로 관철하여 시행한다. 또한 중앙의 거시조정의 통일성과 권위성 및 유효성을 견지하고 유지보호한다. 명령이 있으나 실행하지 않고, 금지하였으나 중단하지 않으며, 특히 법률과 법규를 위반하는 행위에 대해서는 확실하게 검사하고 처리하여야 한다.