

2007土地估价师《土地管理基础知识》课堂笔记七 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/451/2021\\_2022\\_2007\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_c51\\_451145.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022_2007_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c51_451145.htm)

(一)农用地转用概念 一、内容提要：1.农用地转用概念 2.农用地转用的依据 3.农用地转用的批准权限 4.农用地转用的审批程序 5.土地征收和征用概念 6.征地行为的特征 7.土地征收补偿和安置的内容 8.土地征收方案的编制与审核 9.土地征收程序 二、考试目的 本部分的考试目的是测试应考人员对农用地转用与征地管理知识的理解与掌握程度。 三、考试基本要求 掌握：农用地转用与征地的内涵、基本内容。 熟悉：农用地转用的依据、条件、批准权限，征地安置补偿的内容和基本要求。 了解：我国征地改革的方向与目标。 四、内容辅导：(一)农用地转用概念 1、农用地转用概念。(掌握) 农用地转用又称为农用地转为建设用地，是现状的农用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为建设用地的行为。农用地转用是《土地管理法》重要的内容，也是在市场经济条件下，许多国家控制建设用地增长，保护农用地尤其是耕地普遍采用的手段。在各国和地区，名称不尽相同，但含义基本相似。有些称为“土地开发许可”，有的称为“建筑许可”，还有叫“非都市土地使用管制”，但目的都是根据土地利用总体规划或城市规划，控制建设项目占用农用地，尤其是占用耕地的行为。 2、农用地转用的条件(熟悉) (1)在土地利用总体规划确定的城市、村庄和集镇规划区范围内的农用地转用必须符合下列条件： 城市、村庄和集镇建设规划。 土地利用年度计划确定的控制指标(包括上级下达的计划指标和土地整

理折抵指标) 保质足额补充所占耕地。符合国家的土地供应政策。(2)在土地利用总体规划确定的城市、村庄和集镇规划区范围以外单独选址的建设项目,确需占用农用地的,应当符合下列条件之一: 土地利用总体规划已经明确预留的项目用地。经国务院和省人民政府批准的能源、水利等基础设施建设项目用地。供水、供电、排污等确实无法在土地利用总体规划确定的城市、村庄和集镇建设用地范围内的特殊建设项目用地。例题:下列关于农用地转用概念,说法正确的是()。农用地转用又称为农用地转为建设用地,是现状的农用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为建设用地的行为。A.农用地转用又称为农用地转为建设用地 B.农用地转用又称为建设用地转为农用地 C.农用地转用是现状的农用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为建设用地的行为 D.农用地转用是现状的建设用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为农用地的行为 答案:AC 解析:农用地转用概念。(掌握)农用地转用又称为农用地转为建设用地,是现状的农用地按照土地利用总体规划和国家规定的批准权限报批后转变为建设用地的行为。(二)农用地转用的依据(熟悉) 1、土地利用总体规划 农用地能否转为建设用地,首先应当看其是否符合土地利用总体规划规定的规划用途。如果符合土地利用总体规划确定的用途,即在建设用地区范围内,可以转为建设用地。否则将不得转为建设用地。但是,国务院批准的大型能源、交通、水利等基础建设用地需要改变土地利用总体规划的,根据国务院批准的文件修改规划.省级人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设项目与省级人民政府批准的

土地利用总体规划不符的，或虽未纳入规划，但已经通过建设项目用地预审的，按照建设项目用地预审意见的具体要求及时调整规划。

## 2、土地利用年度计划

土地利用年度计划是国家实行建设用地宏观控制的有效措施。土地利用计划中，包括了农用地转为建设用地的计划。其目的是控制建设项目大量占用农用地，造成耕地大量减少和农业生态环境的破坏。即使是在私有制的国家，也对农用地转用实行计划控制。如一些国家通过制定农用地转用控制指标来控制建设用地的过快增长，这—是为了防止农用地的减少，起到保护农用地的作用.二是为了控制建设用地的增长，达到控制城市地价的目的。这些都是值得借鉴的。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)