

土地违法新花样“以租代征”冲击土地调控 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E8_BF_9D_E6_c67_491612.htm 当前导致土地违法行为出现反弹的可能性依然存在，土地执法形势依然严峻正在进行的全国土地执法“百日行动”，目前日程已过半。这场以查处“以租代征”为重点的声势浩大的“百日”执法行动，表明当前土地管理中存在的突出问题到了非常严峻的地步。【国土资源部：土地违法查处偏轻产生极大负面效应】土地违法成因错综复杂、症结颇多，连续多年的土地治理整顿行动犹在眼前，而且从2003年以来，上至国务院，下到各级国土资源部门，采取了种种措施加强土地执法，这仅仅百日的行动能否为土地管理带来全新景象？此次行动能在多大程度上解决乱占土地的沉痾？土地违法新花样 据最新一次卫星照片执法检查结果显示，2005年10月~2006年10月，监测的90个城市中，违规违法用地约1.3万宗，涉及土地面积24万亩，分别占同期新增建设用地宗数和面积比例的51%和22%。土地违法形势依然严峻。而且，与几年前相比，当前土地违法类型有了很大不同，据国土资源部执法监察局介绍，主要有三种类型：一是“以租代征”已成为撬动土地闸门的一股暗流；二是违反土地利用总体规划和年度计划，突破批准开发区限制范围，擅自扩大面积，有的还以各种名义新设立开发区；三是未批先占先用，未依法取得建设用地审批手续，就擅自先行征地、供地和施工建设。而上述土地违法行为与过去相比，也呈现出不同的特点，主要有四个方面：一是一些基层政府直接违法违规征占土地依然存在，有的以常委会

议纪要、专题会议纪要的形式批准征占土地；二是一些基层政府默许、纵容、操纵甚至迫使违法违规用地，手段和形式更加隐蔽；三是违法违规征占土地向乡镇和村蔓延；四是东部地区违法违规用地仍时有发生，而中西部地区也已经开始急剧上升。上面提及的卫片检查结果显示，违法用地占新增建设用地的宗数比例和面积比例排名前15位的城市几乎都在中西部地区。为解决当前土地执法方面存在的突出问题，国土资源部决定集中100天时间（2007年9月15日至12月25日），开展全国土地执法百日行动。国土资源部负责人表示，之所以决定开展“百日行动”，源于一个基本判断，即当前全国土地执法形势依然严峻，土地违法违规行为一定程度上影响了国家宏观调控政策作用的发挥。“以租代征”冲击土地调控“百日行动”的重点是集中查处2005年1月1日以来“以租代征”、违反土地利用总体规划扩大工业用地规模、未批先用等违法违规行为。作为一种新的违法占地行为，“以租代征”近年来在很多地方普遍存在，甚至在一些地方大行其道。据国家土地督察北京局最近对华北五省区市的调查，“以租代征”主要有六种表现形式：一是用地单位或个人直接与村委会签订协议租赁土地，二是基层政府直接租赁农村集体土地，三是基层政府转租农村集体土地，四是基层政府作为土地租赁中介人促成租地行为，五是村民自行出租自己的承包地，六是村委会租用农户的承包地搞非农建设。对照相关的法律规定，上述“以租代征”行为，不仅违反了土地利用总体规划和土地利用年度计划，规避了农用地转用和土地征收审批，规避了依法缴纳新增建设用地土地有偿使用费，规避了依法进行征地补偿和安置，规避了履行耕地占补平衡法

定义务，擅自扩大建设用地规模，而且非法出让、转让、出租农村集体土地用于非农业建设等行为，也严重违反了《土地管理法》的有关规定。大量“以租代征”行为的发生，还冲击了土地闸门的控制效应。根据历年卫片执法检查的实际数据估算，每年我国新增建设用地95%以上属于农村集体农用地。而在新增建设用地中，违法占用农村集体农用地的宗数、面积以及耕地面积，几乎都在50%以上，“以租代征”是主要的违法形式之一。这种行为不仅严重违法，而且严重影响了国家土地管理的秩序，也影响了国家宏观调控政策的有效执行和耕地保护目标的实现。“以租代征”之所以大量发生，国土资源部耕地保护司负责人表示，不可否认，“以租代征”行为受利益驱动，有着强大的经济动因。随着我国市场经济的不断发展，土地价值不断升高，农民的土地一旦被征，依照法律规定只能一次性领取征地补偿费。而“以租代征”出租土地，甚至比自己搞种养业的收益要好，还保持土地所有权。国家土地督察北京局一项对农民的问卷调查发现，73%的农民愿意或比较愿意以“以租代征”的形式出租土地。这是一个值得高度重视和研究的信号。从地方政府的角度来看，面对国家严格控制新增建设用地规模的宏观调控形势，也乐意而且默许“以租代征”行为发生，甚至将“以租代征”看作是解决当地用地矛盾、发展经济的一种有效方式和重要途径。对用地企业来说，“以租代征”可以绕过农用地转用计划指标限制，不办理用地审批手续，可以更快捷便利地取得建设项目用地。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