

第八章土地与房地产管理法律制度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E7_AC_AC_E5_85_AB_E7_AB_A0_E5_c47_80552.htm 第一节土地管理法律制度

一、土地管理法的概念（了解）土地管理法是调整土地关系的法律规范的总称。

二、土地的所有权和使用权（一）土地所有权 1．土地所有权是土地所有者依法对其土地占有、使用、收益和处分的权利。我国的土地所有权分为全民所有即国家土地所有权和农村集体土地所有权。 2．国家土地所有权。所谓国家土地所有权是指国家占有、使用、收益和处分属于全民所有的土地的权利。国家土地所有权具有三方面的明显特征：（1）中华人民共和国是国家土地所有权的惟一和统一的主体。（2）国家土地所有权的客体具有广泛性。

（3）国家土地所有权在内容上表现为国家对国有土地行使占有、使用、收益和处分的权能。属于国家所有的土地有：

（1）城市市区的土地；（2）农村和城市郊区中依法没收、征收、征购，收归国有的土地（依法划定或者确定为集体所有的除外）；（3）国家依法征用的土地；（4）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；（5）农村集体组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；（6）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民的集体所有的土地。 3．集体土地所有权。在我国，集体土地所有权是农业集体经济组织依法占有、使用、收益和处分其土地的权利。

它有以下特征：（1）集体土地所有权主体是农业集体经济组织；（2）集体土地所有权的客体包括法律规定为集体所有的

耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂等；（3）集体经济组织可以对所有的土地行使占有、使用、收益和处分的权利，也可以依法转让、抵押和租赁。集体土地所有权的范围：农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于集体所有。（二）土地使用权 土地使用权是指土地使用人对国家或集体所有的土地所享有占有、使用、一定收益和一定意义上的处分权能的一种权利。土地使用权可以依法出让、转让、出租和抵押。（三）土地所有权和使用权的确认 农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。三、土地利用总体规划制度（一）国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。（二）土地利用总体规划的编制、审批和修改 土地利用总体规划编制的原则是：（1）严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；（2）提高土地利用率；（3）统筹安排各类、各区域用地；（4）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；（5）占用耕地与开发复垦耕地相平衡。国家对土地利用总体规划实行分级审批。省的土地利用总体规划，省政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，报国务院批准。上述以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准。（三）土地利用总体规划与其他规划的衔接（四）建立土地调查和土地统计制度（了解）四、耕地保护制度（一）实行占用耕地补偿制度 非农业建设经批准

占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。（二）建立基本农田保护制度

列入基本农田保护区的耕地有：（1）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地内的耕地；（2）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；（3）蔬菜生产基地；（4）农业科研、教学试验田；（5）国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上。基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。（三）禁止闲置、荒芜耕地（了解）一年以上未动工建设的，应按省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费：连续两年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的使用权，该幅土地原为农民集体所有的，应交由原农村集体经济组织恢复耕种。承包经营耕地连续两年弃耕掘荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。（四）鼓励开发未利用的土地 禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。（五）搞好土地整治 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人，应当按规定负责复垦：没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。

五、建设用地管理制度

（一）建设用地的权属关

系 1 . 建设占用国有土地的权属关系。 2 . 建设占用集体土地的权属关系。 (二) 建设用地的审批程序 省政府批准的道路、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占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由国务院批准。建设用地上征用基本农田，征用基本农田以外的耕地超过35公顷的，以及征用其他土地超过70公顷的，由国务院批准。农村集体经济组织使用乡（镇）的建设用地兴办企业，由县级以上政府批准； (三) 建设用地的补偿和安置 (了解) 1 . 土地补偿费。为该耕地被征用前3年平均年产值的6至10倍。 2 . 安置补助费。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的4至6倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍。 3 . 附着物和青苗补偿费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。 4 . 劳动力安置。被征地单位的土地被全部征用的，经省政府审查批准，原有的农业户口可以转为非农业户口。

第二节 房地产管理法律制度

一、 房地产管理法的概念 (了解)

二、 房地产开发用地管理 (一) 城镇国有土地使用权出让制度

土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。 1 . 土地使用权出让的期限。土地使用权出让最高年限，根据出让土地的用途而确定。具体分为以下五种情况： (1) 居住用地70年； (2) 工业用地50年； (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地50年； (4) 商业、旅游、娱乐用地40年； (5) 综合或其他用地50年。 2 . 土地使用权出让采取拍卖、招标、双方协议三种方

式，3．土地使用权出让合同。土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后60日内，支付全部土地使用权出让金。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求出让方承担违约责任。改变土地用途的，先经城市规划主管部门同意，然后重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记事宜。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