

建设用地管理重点及案例2 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E8\\_AE\\_BE\\_E7\\_94\\_A8\\_E5\\_c51\\_84550.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E7_94_A8_E5_c51_84550.htm)

重点难点：掌握征用土地的概念、审查、特征、划拨土地使用权的概念、适用范围、征地补偿费的支付和管理、征地方案的编制等内容，内容讲解：建设用地管理 第五节建设用地征用管理 一、国家建设征用土地的概念 征用土地就是国家为了公共利益的需要，依法将集体所有的土地转变为国有土地的强制手段。征用土地具有以下特征：（1）征地是一种政府行为，是政府的专有权力（2）必须依法批准；（3）补偿性。要向被征用土地的所有者支付补偿费，造成劳动力剩余的必须予以安置；（4）强制性。（5）权属转移性。（6）征地行为必须向社会公开，接受社会的公开监督。 二、征用土地的审批 征用土地实行国务院和省级人民政府两级审批制度。国务院的批准权如下：（1）基本农田；（2）基本农田以外的耕地超过35hm<sup>2</sup>的；（3）其他土地超过70hm<sup>2</sup>的。其他的用地由省、自治区、直辖市人民政府批准，报国务院备案。在征用土地的审批中，要征用农用地，首先要办理农用地转用，或同时办理农用地转用审批。 例题 . 征用土地需要国务院审批的有( AC )。 A. 占用基本农田2亩 B . 其他土地1000亩 C. 基本农田以外耕地600亩 D . 未利用土地700亩 例题。征用土地，需要由国务院批准的是( ACD )。 A. 基本农田 B . 基本农田以外耕地达到35公顷的 C. 其他土地超过70公顷的 D . 基本农田以外耕地超过35公顷的 三、征用土地的补偿和安置 征用土地的补偿和安置包括土地补偿、安置补助以及地上附着物和青苗的补偿等。（一）土地补偿费 1

· 土地补偿费的概念 土地补偿费是国家建设征用土地时，为补偿被征地和原土地使用单位的经济损失而向其支付的款项。其实质是对农民在被征用的土地上的长期投工和投资的补偿。 例题：土地补偿费的实质是(C)。 A．土地的市场价格 B．土地使用权的出让价格 C．对农民在被征用的土地上的长期投工和投资的补偿 D．完全的地价

2．土地补偿费的计算 征用耕地的补偿费为该耕地征用前三年平均年产值的6-10倍。按照上述标准支付土地补偿费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是土地补偿费和安置费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的30倍。国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

3．新菜地开发建设基金费用收取标准 菜地，是指城市郊区为供应城市居民吃菜，连续三年以上常年种菜或养殖鱼虾等的商品菜地和精品鱼塘。城市人口(不含郊县人口，仅指市区和郊区的非农业人口，下同)百万以上的市，每征用一亩菜地，缴纳7000(1)00元。城市人口50万~100万的市，每征用1亩菜地，缴纳3000-5000元。在京、津、沪所管辖县征用为供应直辖市居民吃菜的菜地，也按该标准缴纳。城市人口不足50万的城市，每亩缴纳3000-5000元。在同一城市，对中央和地方的建设项目征地，按同一标准收取。

(二)安置补助费 1．安置补助费的概念 所谓安置补助费是指用地单位对被征地单位安置因征地所造成的多余劳动力所需费用而支付的补助金额。 2．安置补助费的计算 征用耕地的安置补助费标准，是按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数按照被征用的耕地数

量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准为该耕地征用前三年平均年产值的46倍，但每亩耕地的安置补助费，最高不得超过其年产值的15倍。具体计算公式如下：安置补助费=被征用耕地前三年平均年产值×补偿倍数 特殊情况下，计算所得的补偿和安置费不能维持原有生活和生产水平时，经过省、自治区、直辖市人民政府批准，可以适当提高标准；但土地补偿和安置补助费之和，最高不得超过年产值的30倍。 3

· 剩余劳力的安置 今后主要的安置办法是支持被征地单位从事农业开发、兴办企业或采用货币安置或自谋职业等。目前被征用土地的人员安置途径主要有以下几种：(1)安排符合条件的人到建设用地单位或其他需要用工的单位就业。若由建设单位负责安置，则建设用地单位可免交征地安置补偿费，否则将相应的安置补助费转拨给接收单位。(2)将安置补助费金额发给需要安置的人员，由他们自己自谋职业。但农村集体经济组织和村民委员会应与自谋职业的农民签订协议。(3)被征地的集体经济组织负责安置，安置补偿费由该组织使用与管理。有条件的地方，由集体经济组织出资开垦新的土地，重新分给土地被征用的农户，经双方协调签订协议。(4)大中型建设项目或连片征地的，在有条件的地区，根据统一规划，可以从征用土地中划出一定比例的土地使用权交给被征单位和农民，支持其开发经营、兴办企业，所需征地费用，由被征地单位负担。(5)大型水利水电工程用地，具有公益性，占地数量一般都很大，在征地过程中，除解决补偿安置问题外，还要解决移民安置问题。水利水电工程建设用地的移民安置，应按照就地安置的原则，首先在本乡本县内安置；

在本乡本县内安置不了的，应在工程受益地方安置；在受益地方安置不了的，可按照自愿协调的原则外迁安置。移民自愿投亲靠友的，由迁出地人民政府和移民协商，签订协议，办理有关手续，迁出地人民政府应当将相应的土地补偿费和安置补助费，交给安置地人民政府，统筹安排移民的生产、生活，经安置的移民不得擅自返迁。(6)通过将国营农场土地调剂给被征地单位。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)