

对两个土地使用权《规范》的一点建议 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\\_AF\\_B9\\_E4\\_B8\\_A4\\_E4\\_B8\\_AA\\_E5\\_c51\\_84625.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_AF_B9_E4_B8_A4_E4_B8_AA_E5_c51_84625.htm) 为完善经营性土地出让制度，规范国有土地协议出让行为，近期，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，并规定这两个《规范》自今年8月1日起在全国范围内试行。对于这两个《规范》的制发及施行，笔者在读了国土部土地利用司主要负责人就两个《规范》答记者问及相关报道后认为：两个《规范》中的诸多新规定是对国有土地出让制度的创新完善，是推进土地资源市场化配置和促进土地市场公开公平公正的改革创新；但是，《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》中关于出让土地使用权在某些条件下的改变用途必须通过招拍挂处置的新规定，似与现行《土地管理法》第十二条、《城市房地产管理法》第十七条的规定存在抵牾（或称不尽相同），因此，建议全国人大常委会尽快地对《土地管理法》第十二条、《城市房地产管理法》第十七条的规定进行修订。一、《规范》中关于招拍挂处置出让土地用途改变的规定与现行相关法律规定存在抵牾 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》中规定六类土地必须实行招拍挂，其中之一是：“出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的”。按此规定，地方政府（包括主管土地管理的地方政府国土资源局）只要作出一份规范性文件规定协议出让的国有土地改变用途必须收回使用权后再招拍挂出让，那么

，处置出让土地改变用途就得先收回其使用权、终止原出让合同、然后再招拍挂出让。但如此运作，与现行《土地管理法》第十二条、《城市房地产管理法》第十七条的规定竟存在抵牾。因为《土地管理法》第十二条规定：“依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。”《城市房地产管理法》第十七条规定：“土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。”笔者认为，《土地管理法》第十二条所规定的“变更登记”不是“终止”原已确定的土地使用权出让与被出让关系，其含义应理解为有条件地改变原出让合同的部分内涵，签订出让合同的变更协议，其土地使用权的出让与被出让关系依然保持；《城市房地产管理法》第十七条的本义也是规定出让土地改变用途必须经审批同意并补缴差价。

二、建议尽快修订相关法律规定 鉴于国土部近期制发的两个《规范》具有推进土地资源市场化配置和促进土地市场公开公平公正的进步性，国土部已明令这两个《规范》自8月1日起在全国范围内施行，而且《土地管理法》第五条规定“国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作”，所以，笔者对国土部制发的两个《规范》及其施行令表示赞同，但同时认为《规范》与相关法条的抵牾必须尽快地消除！这是因为：《宪法》第五条中规定“实行依法治国”；《立法法》第七十九条中规定“法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章”；党的十六大报告中规定“有法必依、执法必严”。因此，为维护法律的尊严，为在全

国范围内严格地实施依法行政，特建议全国人大常委会尽快地对《土地管理法》第十二条、《城市房地产管理法》第十七条等规定根据国土部两个《规范》的创新规定作出修订，以便使法律、法规和政策规定在全国范围内“口径”一致。

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)