

规划师规划实施管理部分评析题(九) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/93/2021\\_2022\\_\\_E8\\_A7\\_84\\_E5\\_88\\_92\\_E5\\_B8\\_88\\_E8\\_c61\\_93004.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_B8_88_E8_c61_93004.htm) 第四部分、建设用地性质变更管理 实例一 1993年，X市粮食局以建粮油批发市场为由，通过当地政府，以每亩2.2万元的价格，从小北村征走耕地109.58亩。粮食局当年征地申请的计划是：每年批发、零售粮油2500万吨，成交额可达2000万元，实现利税100万元，据说其规模要达到全省第一，使该市的经济得到繁荣。但是其后发生的事情却让小北村村民多年来一直气愤不平。粮油批发市场没有建起来，对国家和当地百姓的承诺没有兑现，一百多亩耕地却落到粮食局的手里，随后，这些耕地被侵害成若干份，每份约为420平方米，以股金的形式把土地使用权转移到个人和一些单位手里，每份3.5万元。得到土地使用权的人，便各自建起了民宅商店、酒店、公司等。粮食局自己所建的粮油批发交易大厅，仅有200平方米，而且从未开张。征用了一百多亩土地，只盖了这么小的交易厅，就连这个交易大厅现在也租给了私人，做了存放方便面的库房。二千多名村民代表表示，如果被征走的土地真是国家需要，他们能理解和支持。但是他们现在看到的这种情况，真是让他们不服气，无论如何要弄个明白，讨个说法。评析：这是一起典型的擅自改变建设用地性质和私自转让土地使用权的案例，情节严重，造成了恶劣的影响。当初粮食局是以建立粮油批发市场为由征用农民的土地，其建设项目必须要与批发市场相关，否则，就是违法使用土地。但是粮食局却没有按规划、按原来的计划规模建设批发市场，却将大部分土地转向了

房地产开发，征来的耕地被改变了用途，其所作所为已与粮油批发交易毫无关系，实际上是改变了建设用地的性质。如果粮食局在征地之后，由于情况发生变化，需要改变建设项目，也应该按照法定程序，重新向计划行政主管部门和规划行政主管部门提出申请。首先，粮食局应该持计划行政主管部门同意改变并开发新的建设项目的批准文件，向城市规划行政主管部门提出改变用地性质的申请。其次，规划行政主管部门根据有关已经批准的规划，对粮食局的申请进行审核。如果同意，将提出被改变性质的用地的规划设计条件。这包括有关技术条件、技术标准和与周边建设的相关关系。粮食局需要重新领取改变性质的用地的建设用地规划许可证。所以说，改变用地性质必须办理审批手续，否则，规划行政主管部门可以依据城市规划法的有关条款对其进行行政处罚。 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)