

规划实施管理部分评析题E1 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\\_AE\\_9E\\_E6\\_c61\\_93148.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_AE_9E_E6_c61_93148.htm) 实例五 某市位于城市规划区内的一个乡，养鸡场的规划村镇建设用地上，改为建设一所敬老院，建筑面积4000平方米，2-3层主要为供老人的住宿、食堂、活动室、医疗保健室等，还有一些工作人员用房。此建设项目经区计委立项并经城市规划行政主管部门选址确认。评析：像这类乡里为村民办实事的建设项目现在逐渐多了起来。利用集体土地为集体谋福利，将集体企业改为集体事业，其土地使用性质改变了，但其土地的集体所有性质并未改变。这种土地使用性质改变要不要办理建设用地规划许可证？只要该土地在城市规划区内而且进行建设活动，应该办理建设用地规划许可证，并对其建设也应该提出规划设计条件，审查其建设方案。不能因为农村在自有土地上进行建设，城市规划行政主管部门不去管它。这与养鸡场改为果树基地或变为养鱼场之类的情况不同，那是农业结构调整，与城市规划行政主管部门无关。现在是将养鸡场改为敬老院，有建设活动，又在城市规划区内，就与城市规划行政主管部门的职能有关了，不但应核发建设用地规划许可证，还应核发建设工程规划许可证。如果该乡不办理“两证”，那就是违法了，城市规划行政主管部门理应去查处。实例六以农业项目配套设施的名义，xxx林科农业有限公司未经规划行政主管部门批准，没有办理征地和建设手续，投资建设家庭农场，建设地点是xx城市郊区原来是一片庄稼地，家庭农场包括别墅、种菜大棚、车库、锅炉房等设施，销售对象是城

市中高收入的居民，租赁期限为50年，租赁费用每套设施在80万元到100万元人民币，一次付清。一期别墅已经大部分售出，经调查核实，这一项目并不具备任何房地产手续。评析：虽然该项目表面上不是房地产项目，搞所谓的出租，但实际上从其租赁期限、项目内容和开发规模来看，无疑属于非农建设，是变相搞房地产开发，是绕过有关审批手续、超越规划管理权限、擅自占用良田的违法建设。该市规划监察执法大队会同项目所在镇政府对“xx家庭农场”勒令停工，限期拆除174栋违法别墅。从上述例子可以看到，当前在城市郊区，一些乡镇打着“新农村建设”“农业产业结构调整”等旗号与开发商合作，大肆兜售。这类新的违法建设项目产生的原因主要有三个：一是巨额利润的诱惑，目前近郊和远郊地区包括住宅在内的房地产市场需求仍然很大，把违法占地建设的别墅、公寓当做商品房出售可以获得世大的利润；二是一些乡镇村负责人从眼前利益出发，怂恿支持违法建设项目，给予越权审批，助长了违法建设的发生；三是规划法制意识淡薄，认为违反了规划法规顶多罚点款而已。实例七 1999年4月10日，某县啤酒厂“年产15万吨啤酒扩建项目”经国家有关部门批准，经法定程序审批后，征用土地70亩。该厂在扩建施工过程中，为建单身公寓，私下与相邻村集体经济组织协商，达成了以60万元的价款占用20亩耕地的协议。随后，啤酒厂单身公寓项目开工建设。1999年5月30日，县土地管理局和规划部门发现后，立即责令该厂停止施工。经查实，该厂非法占用的20亩耕地是土地利用规划确定的基本农田，并已有8650平方米的耕地地貌遭到破坏。遂责令啤酒厂拆除在非法占地上的建筑物，恢复地貌，退还非法占用的土

地，并处每平方米20元罚款，总计40.9万元；按非法转让土地，责令村集体经济组织停止转让行为，并处以20万元罚款，并建议有关部门对该厂领导给予行政处分。评析：该县土地管理局对某啤酒厂的处罚依据是《土地管理法》，该法第四十三条明确规定：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地。”同时，第七十六条规定：“未经批准或者采取欺骗手段获取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用的土地，单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。”因此，土地管理部门对该厂的处罚是合法的。

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)