

注册规划师考试实务第四部分：建设用地性质变更管理 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__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_A7_84_E5_c61_93715.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。

实例二 某房地产开发公司与市区某乡政府协商，准备利用该乡的土地搞开发经营。经过协商，乡政府与房地产开发公司签订了一份联合兴办公司的协议书。协议书规定：双方兴办联合公司，乡里提供50亩土地，房地产开发公司出资，在这块土地上修建60幢别墅，作为度假村以吸引城市客源，预计利润可观。联合公司开始运作后，由房地产开发公司全权管理，乡里不参与管理过程。双方联营年限为50年，不论盈亏，公司每年都要定期向乡里付给固定的利润和管理费。

评析：房地产开发公司与乡政府的这种合作，是极不合法的，表面上是合办联合公司，实质上却是变相出租土地。首先，签约主体资格不对，乡政府作为一级政府，行使行政管理职能，不能以自己的名义参与经济交易，更不能作为出资人成为公司股东。我国新修订的《土地管理法》第十条明确规

定：“农村集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。”因此，乡政府不能单方面代表农民对土地进行处分并从中受益，不能与该房地产开发公司签订合办公司的契约。另外，该联办公司的协议内容也属违法无效。合同中约定的所谓乡里不参与公司任何管理过程，只定期收取利润、费用而不承担风险等等，完全不符合一般合营行为所遵循的共同出资、共同经营、利益共享风险共担原则，说明乡里根本不是为了联营办公司，而是单纯想靠出让土地使用权赚取利益。由于我国《土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”要想将农业用地变为非农业建设用地，必须先经国家征用，土地使用人也要向国家交纳土地出让金。乡政府明明是转让土地使用权或是出租土地，却声称是合办公司而不交国家有关税费，这份合办公司的协议其实是一种规避法律、脱逃税费、变相出租、转让土地的行为，其违法性显而易见。其次，对于上述事件的处罚，可以根据《土地管理法》第七十三条规定：“买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建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，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

实例三 某企业位于市中心重点地区，占地面积24500平方米，由于企业效益不好，打算利用区位优势，将一部分多余的工

厂用地出让，建设住宅。经与房地产开发商洽谈达成协议，由房地产开发商向市规划行政主管部门申请建设住宅。规划行政主管部门经核实城市总体规划和控制性详细规划，该土地使用性质规划为公共设施用地。市规划行政主管部门经现场调研，并分析了周围建设情况和各种条件，认为可以改变用地性质，向市政府作了请示，经市政府批准后核发了“两证一书”。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