

城市规划师：实施管理部分评析题 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__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_93841.htm 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，适当的。

实例八“帝王花园”系某地一所高级公寓，楼还没有盖好，发展商就在报纸上到处刊登广告，预售楼房。某甲与开发商腾达房地产公司签订了购房合同。双方约定：腾达房地产公司以28万元人民币的价格，将“帝王花园”的一套三室一厅的公寓预售给某甲，面积为118平方米，交房日期定为半年以后。10个月以后，某甲拿到寓所的钥匙，持有关凭证到房地产管理局办理权属登记手续。房地产管理局告诉某甲，经调查，“帝王花园”系某生产大队与腾达房地产公司

搞的合作开发项目，到目前为止，尚未办理土地使用权出让手续，土地使用人既没有支付土地出让金，也没有取得土地使用权证。因此，某甲仅凭与腾达房地产开发公司所签的一纸合同，不能办理这套住房的权属登记手续。某甲找到腾达房地产公司要求退房，腾达房地产公司的销售人员说，买房的钱早已用于“帝王花园”的后期建设，如果公司补办土地使用权出让手续，还得交一大笔土地出让金。某甲要退房，房地产公司不予办理；如果办权属登记，那就得自己承担一笔费用。某甲未同意，起诉到人民法院，要求解除合同，赔偿损失。评析：根据我国有关房地产管理法律、法规的规定，只有依法取得的国有土地使用权，才可以作价入股、合资、合作开发经营房地产。而城市规划区内集体所有的土地，只有经依法征用转为国有土地后，该国有土地的使用权方可有偿出让。所以想利用这类土地开发房地产的发展商，只有先依照国家有关规定，把集体土地转为国有土地，所建造成的房屋才能合法进入商品流通领域。以集体土地使用权投资房地产开发，不按国家规定办理相关手续，说穿了，就是逃避缴纳土地出让金，把本来应由国家得到的收入攫取到了小集体的口袋里。用集体土地开发商品房，这是法律所不允许的。而“腾达公司”却隐瞒这一事实，欺诈顾客，这亦是非法的行为，理应受到处罚。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