

注册规划师考试实务(复习)规划实施管理部分评析题E 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_93850.htm 实例五 某市位于城市规划区内的一个乡，庠谳治?.5ha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，城市规划行政主管辖部门理应去查处。

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，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，土地使用者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。

实例九 1999年1月4日，XX市政府领导班子集体研究决定在H村开发建设一个电子工业加工区。1999年2月2日市政府联席会在听取政府负责同志的汇报后，同意与被征地单位签订征地协议，在该市土地利用总体规划确定的农用地区域内征用土地。据此精神，在未按法定程序申请报批的情况下，由电子工业加工区建设办公室主持，于1999年2月11日与H村委会

签订了征地协议一份。市政府办公室于1999年4月30日分别以XX府办（函）（1999）1号和2号文件批准H村电子工业加工区办公室征用2754亩耕地，批准的征用土地未按法定程序向省政府申请批准。上述征用的土地，已按协议支付了40%用地补偿费共830万元；截至1999年5月3日，破坏耕地面积达901亩。主持XX市政府全面工作的负责同志对征地的具体情况是清楚的，也听取过有关同志的汇报，但未提出异议，并未及时针对这宗违法用地进行检查纠正。经过多次调查取证，省人民政府土地行政主管部门依据《土地管理法》有关规定，于1999年5月20日做出如下处罚。（1）鉴于上述工业区所毁耕地已难以复耕，同时地方经济发展确实需要，经核准，对已推平的土地按每平方米10元进行罚款，并补办手续；责成XX市人民政府就此事向省人民政府做出深刻检查，并建议按有关规定对有关直接负责人和直接责任人做出行政处分。（2）对XX市人民政府越权征地的情况和处理结果通报全省。

评析：首先，XX市无权批准征用农用地，省级人民政府土地行政主管部门做出的处罚是正确的。市政府领导同志应负有重要的领导责任。其理由如下。（1）XX市所征用的土地是总体规划确定的农用地。（2）《土地管理法》第四十五条明确规定征用下列土地的，由国务院批准：1）基本农田；2）基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；3）其他土地超过七十公顷的。征用前款规定以外的土地，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。4）《土地管理法》第七十八条规定，无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者

违反法律规定的程序批准占用、征用土地的，其批准文件无效。对非法批准征用、使用土地的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。非法批准，使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处，非法批准征用、使用土地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。当前，出现如此多的非法建设用地的，有相当一部分是由有些政府部门造成的，一些地方领导法制观念差，缺乏依法保护土地的自觉性与责任感，甚至将发展经济与合理利用土地、保护耕地对立起来，置国家决定于不顾，错误地认为占用耕地、依法报批用地会影响地方经济发展，打着发展经济等各种旗号，以招商引资、基础设施、重点建设项目等急于用地为由，我行我素，有法不依、有禁不止，以权代法，破坏法定的审批程序，给国家造成了很大损失。

实例十 XX食品厂厂址位于城市大型居住区的旁边，占地1.3万平方米，政府与食品厂达成协议，食品厂搬迁至郊外，原厂址按照规划，兴建住宅，食品厂与XX房地产公司达成协议，合资建设2万平方米的商品房，按照有关程序，取得了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。但在施工过程中，XX房地产公司无法按协议筹集到自身方面的资金，该房地产公司只好退出。食品厂后又与XX建设集团达成协议，继续完成商品房的后续建设。

评析：建设单位申请对建设用地规划许可证、建设工程规划许可证中的建设单位名称进行变更时，应持计划管理部门变更建设单位名称的计划文件、原建设单位同意变更建设工程规划、建设用地规划许可证中的建设单位名称的证明或双方的协议书、原审批文件报规划主管部门。规划主管部门同意后

可进行更改，并要在证件的修改处加盖校对章。建设单位在申请对建设工程规划许可证、建设用地规划许可证中的建筑性质或用地性质进行更改时，应持说明变更原因的函件及原审批文件，申报规划要点。建设单位持同意变更建筑性质或用地性质的规划要点通知书，到计划管理部门办理计划变更手续，然后持新批的计划文件，按照规划要点通知书规定的程序，重新办理规划管理手续。来源：www.examda.com

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