

注册规划师考试实务(复习)规划实施管理部分评析题C 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\\_93867.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_A7_84_E5_c61_93867.htm) 实例六 某沿海地级市20世纪90年代初期，根据自身发展需要，准备在城市东部建设中心区，主要目的是疏解旧城区人口、商业和行政办公的压力，用以发展城市新的商务中心、金融服务中心、大型会展文化中心和部分市级行政办公机构。当时，该城市东部正处于城市主要发展地区，面积约3平方公里，面对内海湾，与原有旧城既有一段距离，又有比较方便的交通联系，是该市中心区建设理想的选址地点。市政府随后组织编制中心区详细规划和城市设计，开始对外招商，准备大干一场。但是没有想到，随着国家治理经济过热和19971998年的亚洲金融危机，不少原准备开发的投资方，由于资金的限制，加上大环境的需求不足，纷纷撤资或停工等待，中心区只建成了一个会展中心、一个图书馆和一个中心广场。市政府为了继续推动该地区的开发，匆忙修改规划，将原来准备建设商务中心的大片土地改为居住用地，重新招商，开发房地产，陆续在中心区的周边建起了三个住宅小区。但是，2000年以后，随着经济形势的逐渐好转，全市性的商务办公和金融服务的的需求又重新上升，申请建设的项目增加不少，可是这些好项目苦于找不到合适的选址，原中心区的土地已经有相当部分被转变为居住用地。该市政府开始着急了，一方面，原中心区实际上只建成一半，城市中心职能远远没有发挥出来，几乎没有剩余的土地；另一方面，新的建设项目又没有地方建设。政府希望有关规划部门能够重新确定一个中心区的位置，

以解决城市的燃眉之急。实例六评析 评析：这个例子说明两个问题。第一，一个城市的土地资源是有限的，并不是无限可以任意扩大，城市主要功能区的选址有时往往是惟一的，或者至少是非常有限的，特别是像中心区这样重要片区的选址，它既是城市的心脏部位，是城市行政、商业、商务、文化的重要设施所在地，又是城市具有代表性的重要景观区，一般项目不应该允许在中心区建设。第二，政府应处理好一个城市发展的长远利益与眼前利益的关系，城市中心区的建设不是1-2年就可以完成的，应该认真规划，逐步建设，任何操之过急的行动很有可能给城市带来长久的不利影响。城市建设是百年大计，只顾眼前利益，不顾城市建设的规律，最终只能为城市带来不良的后果。第三部分：规划设计条件实例评析 实例一、某房地产开发公司于1999年8月19日经市规划局（99）规建字1052号规划许可证批准，在某市东方东路建设中山大厦，该公寓楼工程由地上18层和32层两部分组成，建设规模为7万平方米。但该单位自主将18层部分加高9层，违法建设面积5400平方米。现该公寓正被市规划局查处中。实例一评析 该违法事件主要是未按程序向规划行政主管部门申报修改方案，擅自加高。按照规划审批程序规定：已取得审定设计方案通知书的建设单位或申报单位，由于自身的原因，再次申报设计方案要求改变建筑高度、建筑布局等事项时，应持函件（详细说明改变的具体理由）和有关图纸报规划行政主管部门。规划行政主管部门协调同意后，方可受理申报。并需要重新审定修改后的规划与建筑设计。该房地产开发有限责任公司未经允许，修改设计，增加面积，违法事实清楚，应得到相应处罚。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。

来源：www.examda.com 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”。评析：市规划行政主管部门根据城市总体规划和控制性详细规划，在现场调研后并作了分析，根据该用地所处具体位置和具体条件认为可以改变用地性质。由于该用地“位于市中心重点地区”，根据规划法的规定，重点地区控制性详细规划是由市政府审批的，要调整必须经过市政府的批准，才能改变用地性质。因此，市规划行政主管部门审批程序合法又合理，在报经市政府批准的情况下，核发了“两证一书”，这是正确的，不是多余之举。来源：[www.examda.com](http://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](http://www.100test.com)