

C H A N G F A

传播法律 关注民生
只为和谐生活

损害赔偿

法律手册

11

征地补偿

ZHENG DI BU CHANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国法律网
www.chinalaw.com.cn

损害赔偿

法律手册

①

征地补偿

中国法律网

损害赔偿

法律手册



征地补偿

ZHENG DI BU CHANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

征地补偿法律手册/中国法制出版社编. —北京:中国法制出版社,2008.7
(损害赔偿法律手册丛书)
ISBN 978-7-5093-0565-2

I. 征… II. 中… III. 土地征用-补偿-土地法-中国-手册 IV. D922.39-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 063825 号

征地补偿法律手册

ZHENGDI BUCHANG FALV SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880×1230 毫米 32

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/11.75 字数/429 千

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-0565-2

定价:29.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66070046

邮购部电话:66033288

编辑说明

——给您选择使用本书的五个理由

随着法制观念的深入，人们愈发认识到损害赔偿需要在法律层面上依托法律文件来解决。但纯粹的法律文件因其专业性又使读者不易理解和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更有效运用法律武器维护权益，我们组织相关法律专业人士编辑了这套《损害赔偿法律手册》。本丛书专为常见损害赔偿的有效解决而精心设计，丛书共分为十一册。每册除收录损害赔偿常用的法律文件外，还对重点法条做了适用性脚注提示，并精选了与损害赔偿相关的疑难问题、典型案例和常用文书等实用内容，是理解法律、有效实现索赔的最佳帮手。

本丛书五个值得您选择使用的理由：

理由之一：“**出版权威**”，中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版机构，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

理由之二：“**收录全面**”，每本书除收录常用法律法规司法解释部门规章外，还特别收录了部分对法律文件的解释性批复和复函（同类书中很难找到），可以帮助读者更加全面掌握法律规定。

理由之三：“**编排合理**”，本书按照损害赔偿过程中的重要环节设计结构分类，并在每类中按文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据需要迅速查找法律信息。

理由之四：“**文本标准**”，书中所涉法律文件皆为国家法律、行政法规正式文本，除标明施行日期，还逐一标注公布文号，方便读者查找核对。

理由之五：“**内容实用**”，丛书还为读者提供实用、广泛的损害赔偿信息。书中选取典型案例、疑难问题和常用文书，并根据法律条文的重要程度，把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用性解释以关联规定或脚注的形式展现。读者在通读法条的同时可以进一步了解相关法律规定和应用知识。另外为了方便读者使用，书后还收录了相关数据速查、维权部门联系方式等信息。

由于编者水平有限，疏落不足在所难免，敬请不吝指正，以便不断完善。

2008年7月

缩略语

民法通则

土地管理法

物权法

城乡规划法

村委会组织法

土地承包法

土地法条例

政府信息公开条例

行政复议法

国土资源信访规定

国土资源复议规定

确定土地权规定

加强土地管理通知

土地刑事案件解释

严禁违法占用基本
农田通知

基本农田保护工作
意见

征地补偿安置通知

土地管理处分办法

土地违法立案标准

中华人民共和国民法通则

中华人民共和国土地管理法

中华人民共和国物权法

中华人民共和国城乡规划法

中华人民共和国村民委员会组织法

中华人民共和国农村土地承包法

中华人民共和国土地管理法实施条例

中华人民共和国政府信息公开条例

中华人民共和国行政复议法

国土资源信访规定

国土资源行政复议规定

确定土地所有权和使用权的若干规定

中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知

最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释

关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知

关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见

国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知

违反土地管理规定行为处分办法

查处土地违法行为立案标准

目 录

1351 国土资源部公告
 (2007年10月22日)
 1352 国土资源部公告
 (2007年10月22日)

一、一般规定

中华人民共和国宪法 (节录)	1
(2004年3月14日)	
中华人民共和国土地管理法	2
(2004年8月28日)	
中华人民共和国物权法 (节录)	17
(2007年3月16日)	
中华人民共和国城乡规划法	29
(2007年10月28日)	
中华人民共和国农村土地承包法	37
(2002年8月29日)	
中华人民共和国民法通则 (节录)	44
(1986年4月12日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	45
(1998年12月27日)	
基本农田保护条例	53
(1998年12月27日)	
村庄和集镇规划建设管理条例	56
(1993年6月29日)	
划拨用地目录	61
(2001年10月22日)	
土地利用年度计划管理办法	64

1001 国土资源部公告
 (2007年9月28日)
 1002 国土资源部公告
 (2007年8月31日)

(2006年12月19日)	
农村土地承包经营权流转管理办法	67
(2005年1月19日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	70
(1995年3月11日)	
土地登记办法	76
(2007年12月30日)	
土地复垦规定	84
(1988年11月8日)	
中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知	87
(1997年5月18日)	
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	91
(2004年10月21日)	
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	96
(2001年11月16日)	
国土资源部关于加强征地区管理工作的通知	98
(1999年12月24日)	
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知	100
(2002年7月12日)	
关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知	101
(2003年8月21日)	

- 关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见 103
(2005年9月28日)
- 国务院关于加强土地调控有关问题的通知 106
(2006年8月31日)

疑难问题

1. 征收农村集体土地补偿费如何计算? 108
2. 地上附着物补偿费如何计算? 108
3. 地上附着物及青苗补偿费的确定应以何时为准? 109
4. 征地补偿费用应在多长期限内支付? 109
5. 村民资格如何确定? 109

常用文书

- 集体土地征用补偿安置协议(参考文本) 110

二、征地程序规定

- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(节录) 111
(2004年11月3日)
- 土地利用总体规划编制审批规定 112
(1997年10月28日)
- 建设用地审查报批管理办法 116
(1999年3月2日)
- 建设项目用地预审管理办法 119
(2004年11月1日)
- 征用土地公告办法 121
(2001年10月22日)
- 关于完善农用地转用和土地

- 征收审查报批工作的意见 122
(2004年11月2日)
- 报国务院批准的土地开发用地审查办法 124
(2001年12月14日)
- 报国务院批准的建设用地审查办法 126
(1999年10月22日)
- 关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知 128
(2000年7月17日)
- 国土资源部关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知 131
(2006年12月31日)
- 关于开展补充耕地数量质量实行按等级折算基础工作的通知 134
(2005年7月6日)

典型案例

- 纪学银等32户村民不服西安市人民政府征用土地批复案 139

疑难问题

1. 在征地过程中应将什么内容进行公告? 141
2. 哪些人在什么时间内有权向土地行政主管部门提出对征地补偿、安置方案的不同意见或者要求举行听证会? 141
3. 市、县人民政府土地行政主管部门未依法进行征用土地公告的,被征地方是否有权拒绝办理征地补偿

- 181 登记? 141
- 4. 被征地村民是否可以在征地补偿听证过程中旁听? 141
- 5. 未在公告规定的期限内办理补偿登记手续的, 如何确定补偿内容? 141

三、征地安置

- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (节录) 142
(2004年11月3日)
- 国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知 142
(2006年4月10日)
- 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见 145
(2006年5月17日)

四、补偿款分配

- 中华人民共和国村民委员会组织法 150
(1998年11月4日)
- 中华人民共和国妇女权益保障法 (节录) 153
(2005年8月28日)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (节录) 154
(2004年11月3日)
- 国土资源部关于严格耕地占补平衡管理的紧急通知 155
(2008年6月26日)
- 最高人民法院关于土地被征

- 用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函 155
(1995年1月16日)
- 国家税务总局关于征用土地过程中征地单位支付给土地承包人员的补偿费如何征税问题的批复 156
(1997年2月13日)

- 最高人民法院关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复 156
(2001年12月31日)
- 最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济所得收益分配纠纷是否受理问题的答复 157
(2001年7月9日)
- 关于加强农村集体经济组织征地补偿费监督管理指导工作的意见 157
(2005年1月24日)

典型案例

1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 160
2. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会以应随夫分地不发给土地征用补偿费纠纷案 164
3. 梅港村镇山第三村民小组诉梅港村委会克扣征地补偿费案 165
4. 徐某诉某村委会征地补偿款分配案 166

5. 吴某诉村民委员会土地征用补偿费纠纷案 167

疑难问题

1. 农村集体经济组织的土地被征用，征用单位将土地补偿费支付给谁？ 168
2. 农村集体经济组织怎样分配土地补偿费？ 168
3. 农民收养的子女是否可以参与征地补偿费的分配？ 169
4. 进城务工人员能否参与征地补偿费的分配？ 169
5. 在校大中专学生的户籍迁出农村后是否参与原户籍地征地补偿费的分配？ 169
6. 户口在原籍未迁出的出嫁女是否有权参与原所在村集体经济组织的土地补偿费分配？ 169
7. 义务兵是否享有征地补偿费分配权？ 170
8. 超生的子女是否享有征地补偿费分配权？ 170
9. 夫妻一方取得的征收土地补偿费能否作为夫妻共同财产予以分割？ 170

五、特殊征地安置补偿

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 171
(2006年7月7日)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复 178
(2005年10月12日)

- 蓄滞洪区运用补偿暂行办法 181
(2000年5月27日)

- 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法 184
(2005年1月27日)

- 中共中央 国务院关于全面推进集体林权制度改革的意见(节录) 187
(2008年6月8日)

- 国土资源部关于落实开发区四至范围的函(节录) 188
(2005年8月24日)

六、征地信息公开

- 中华人民共和国政府信息公开条例 189
(2007年4月5日)

- 国务院办公厅关于施行《中华人民共和国政府信息公开条例》若干问题的意见 193
(2008年4月29日)

- 土地登记资料公开查询办法 196
(2002年12月4日)

七、征地纠纷处理

- 民事诉讼流程示意图 198

- 行政诉讼流程示意图 199

- 中华人民共和国民事诉讼法 200
(2007年10月28日)

- 中华人民共和国行政复议法 225
(1999年4月29日)

- 中华人民共和国行政诉讼法 232
(1989年4月4日)

- 中华人民共和国民事诉讼法通则(节录) 242
(1986年4月12日)

- 中华人民共和国行政复议

法实施条例	243
(2007年5月29日)	
国土资源信访规定	250
(2006年1月4日)	
国土资源行政复议规定	255
(2001年7月27日)	
国土资源听证规定	291
(2004年1月9日)	
土地监察暂行规定	295
(1995年6月12日)	
土地违法案件查处办法	298
(1995年12月18日)	
查处土地违法行为立案标准	302
(2005年8月31日)	
土地权属争议调查处理办法	304
(2003年1月3日)	
闲置土地处理办法	307
(1999年4月28日)	
国土资源部办公厅关于闲置 土地处置有关问题的复函	309
(2002年4月16日)	
违反土地管理规定行为处分 办法	309
(2008年5月29日)	
关于加快推进征地补偿安置 争议协调裁决制度的通知	313
(2006年6月21日)	
国土资源部关于加大闲置土 地处置力度的通知	315
(2007年9月8日)	
最高人民法院关于审理涉及 农村土地承包纠纷案件适 用法律问题的解释	316
(2005年7月29日)	
最高人民法院关于审理破坏 土地资源刑事案件具体应 用法律若干问题的解释	319
(2000年6月19日)	

疑难问题

1. 村民或者村集体经济组织
对政府部门批准的征地补
偿标准有争议该如何解决? 321
2. 没有按照征地计划征地,
而承包地被村委会收回的,
是否可以起诉要求村委会
恢复原承包地的土地承包
经营权? 321
3. 村委会拒付征地款给村民
产生的纠纷是否属于法院
受案范围? 322
4. 法院受理土地征收纠纷案
件的时效如何计算? 322

常用文书

1. 民事起诉状 323
2. 民事上诉状 324
3. 行政复议申请书 325
4. 行政诉讼起诉书 326
5. 行政上诉状 327
6. 证据保全申请书 328
7. 调查证据申请书 329
8. 强制执行申请书 330

八、地方性文件

- | | |
|----------------------------|-----|
| 北京市建设征地补偿安置办
法 | 331 |
| (2004年5月21日) | |
| 北京市集体土地房屋拆迁管
理办法 | 336 |
| (2003年6月6日) | |
| 广东省征用农民集体所有土
地各项补偿费管理办法 | 339 |
| (2001年12月22日) | |
| 广东省交通基础设施建设征 | |

- 地拆迁补偿实施办法…………… 340
(2003年6月30日)
- 上海市征用集体所有土地拆迁补偿房屋补偿安置若干规定…………… 343
(2002年4月10日)
- 重庆市征地补偿安置办法…………… 345
(1999年4月30日)
- 江苏省土地管理条例…………… 349
(2004年5月1日)
- 江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法…………… 357
(2005年7月31日)
- ### 实用附录
- 附录1 征地补偿计算公式…………… 361
- 附录2 征地补偿数据速查…………… 361
- 附录3 省级国土资源管理部门……… 363
通讯方式…………… 363
- 国土资源部…………… 363
(1997年6月15日)
- 国土资源部…………… 363
(1997年12月18日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年8月31日)
- 国土资源部…………… 363
(2003年1月31日)
- 国土资源部…………… 363
(1997年1月28日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年4月16日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年2月22日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年6月21日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年9月8日)
- 国土资源部…………… 363
(2002年7月29日)
- 国土资源部…………… 363
(2001年12月25日)
- 国土资源部…………… 363
(2000年6月19日)

一、一般规定

中华人民共和国 宪法（节录）

- 1982年12月4日公布施行
- 1988年4月12日第一次修正
- 1993年3月29日第二次修正
- 1999年3月15日第三次修正
- 2004年3月14日第四次修正

.....

第八条 【集体经济】农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济，是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者，有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的

合作经济，都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益，鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 【自然资源】矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 【土地制度】城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。^①

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用

^① 需要提请读者注意的是，征收和征用实际上，既有共同之处，又有不同之处。共同之处在于，都是为了公共利益需要，都要经过法定程序，都要依法给予补偿。不同之处在于，征收主要是所有权的改变，征收后，土地由农民集体所有变为国家所有；而征用只是使用权的改变，征用后，土地所有权仍然属于农民集体，使用结束后需将土地交还给农民集体。简言之，涉及土地所有权改变的，是征收；不涉及所有权改变的，是征用。我国《宪法》和《土地管理法》2004年修正或修改前，没有区分上述两种不同的情形，统称“征用”。从实际内容看，《土地管理法》既规定了农民集体所有的土地“征用”为国有土地的情形，实质上是征收；又规定了临时用地的情形，实质上是征用。为了理顺市场经济条件下因征收、征用而发生的不同的财产关系，2004年全国人大对《宪法》作了修正，紧接着又对《土地管理法》进行了修改，《土地管理法》中的“征用”全部修改为“征收”。

权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

……

第十二条 【公共财产不可侵犯】 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 【保护私有财产】 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

……

中华人民共和国土地管理法

- 1986年6月25日通过
- 1988年12月29日第一次修正
- 1998年8月29日修订
- 2004年8月28日第二次修正，主席令第二十八号公布
- 自公布之日起施行

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条 【基本土地制度】 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民

所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

[关联规定：土地法条例2(P45)；物权法42、44(P20)；划拨用地目录(P61)]

第三条 【土地基本国策】 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途管制制度】 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 【土地管理机构设置】 国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 【守法义务与检举、控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

[关联规定: 国土信访规定 (P250)]

第七条 【奖励措施】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 【土地所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。^①

[关联规定: 土地法条例2 (P45); 确定土地权规定 (P70); 物权法 47、58 (P21)]

第九条 【土地使用权】国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条^② 【集体所有土地的经营和管理】农民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;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

[关联规定: 物权法 60 (P22)]

第十一条 【土地登记^③发证制度】农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发

^① 国家所有的土地的所有权主体只有一个即国家,其代表为国务院;而农民集体所有的土地则为本法第10条所规定的三级所有:第一级所有是村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有;第二级所有是村民集体所有;第三级是乡(镇)农民集体所有。

^② 《关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函》(2002年1月24日 国法秘函[2002]14号)

内蒙古自治区人民政府法制办:

你办内政复规转字[2001]2号文收悉。经研究,并商农业部、全国供销合作总社,答复如下:根据土地管理法第十条关于“农民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;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理”的规定,乡(镇)农民集体、村农民集体和村民小组可以享有集体土地所有权。

供销合作社是由部分农民集资或者以资金参股形式成立的合作经济组织,在性质上与乡(镇)农民集体、村农民集体和村民小组有着本质的区别,不享有集体土地所有权。

^③ 所谓土地登记,是指县级以上人民政府依法将土地的权属、用途、面积等情况登记在专门的簿册上,同时向土地所有者和使用者颁发土地证书以确认土地所有权和使用权的一种法律制度。根据本条规定,国有土地的使用者、农民集体土地的所有者、农民集体土地的建设用地使用者,须进行土地登记。依法登记的土地所有权、土地使用权,受国家法律保护,任何单位和个人不得侵犯。目前,土地登记以县级行政区(含县级市、旗、自治县、市辖区)为单位组织进行。具体工作由县级以上人民政府土地行政主管部门负责。初始土地登记的程序分为:公告、申报、收据的出具与地籍调查、权属审核与公告、注册登记和颁布土地证书六个步骤。

证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记注册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。^①

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

[关联规定:土地法条例3至5(P46);土地登记办法3(P76)]

第十二条 【土地变更登记】依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

[关联规定:土地法条例6(P46);土地登记办法38至48(P80)]

第十三条 【土地登记的效力】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

[关联规定:土地法条例3(P46);物权法16、17(P18)]

第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植

业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

[关联规定:土地承包法(P37);农村土地承包经营权流转管理办法(P67);物权法59、126至134(P21)]

第十五条 【国有土地承包经营权】国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合

^① 《关于贯彻执行〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉若干问题的意见》(1999年9月17日 国土资厅发〔1999〕97号)

一、关于土地登记

《土地管理法》第十一条第三款规定:“中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。”《土地管理法实施条例》第五条第一款规定:“中央国家机关使用的国有土地登记发证,由国务院土地行政主管部门负责,具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门负责,具体登记发证办法由国务院土地行政主管部门会同国务院机关事务管理局等有关部门制定”。这样规定,是为了明确中央国家机关使用的国有土地的资产处置权属于中央人民政府,便于解决中央和地方在土地资产处置上发生的纠纷。我部已与国务院机关事务管理局、北京市人民政府协商,在京中央国家机关使用的国有土地,拟委托北京市人民政府进行登记,发生争议时由我部进行裁决。各地在修订地方性土地管理法配套法规时,应当维护土地统一登记的原则,保证土地登记资料的完整性和统一性,涉及土地资产处置时,可将土地资产处置权与土地登记权分离,土地资产处置权按照资产隶属关系确定。

^② 土地变更登记是指国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地建设用地使用权及土地用途发生变化(即初始登记的内容发生变化),由土地使用者、所有者到登记机关进行的登记。土地使用者、所有者在初始登记发生变化后,应进行变更登记。土地所有权、使用权的转移不经变更登记的,不具有法律效力,即不仅不能以其权利变更对抗第三人,而且当事人之间也不发生权利变动的后果。

理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府批准。

第十六条 【土地权属争议的处理】土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起30日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

[关联规定:国土复议规定(P255);土地权属争议调查处理办法(P304)]

第三章 土地利用总体规划

第十七条 【编制依据和规划期限】各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求,组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十八条 【规划权限】下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标,耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划

确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划,应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十九条 【编制原则】土地利用总体规划按照下列原则编制:

(一)严格保护基本农田,控制非农业建设占用农用地;

(二)提高土地利用率;

(三)统筹安排各类、各区域用地;

(四)保护和改善生态环境,保障土地的可持续利用;

(五)占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第二十条 【编制要求】县级土地利用总体规划应当划分土地利用区,明确土地用途。

乡(镇)土地利用总体规划应当划分土地利用区,根据土地使用条件,确定每一块土地的用途,并予以公告。

[关联规定:土地法条例10、11(P47);政府信息公开条例10、12(P190)]

第二十一条 【土地利用总体规划的审批】土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划,报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划,经省、自治区人民政府审查同意后,报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划,逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准;其中,乡(镇)土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准,必须严格执行。