

高效便捷

权威实用

征收拆迁案件 办案高效手册

Zhengshou Chaiqian Anjian
Ban'an Gaoxiao Shouce

一站式解决法律纠纷
法律依据解读运用
权威案例指导参考
文书图表办案常备

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

· 高效便捷 权威实用 ·

征收拆迁案件 办案高效手册

.....

Zhengshou Chaiqian Anjian
Ban'an Gaoxiao Shouce

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

征收拆迁案件办案高效手册/《征收拆迁案件办案
高效手册》编写组编. —北京: 中国法制出版社,
2012. 6

(办案高效手册丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3801 - 8

I. ①征… II. ①征… III. ①土地征用 - 土地法 - 中
国 - 手册②房屋拆迁 - 法规 - 中国 - 手册 IV.
①D922. 39 - 62②D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 120478 号

策划编辑 舒 丹

责任编辑 戴 蕊

封面设计 蒋 怡

征收拆迁案件办案高效手册

ZHENGSHOU CHAIQIAN ANJIAN BANAN GAOXIAO SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 × 1030 毫米 16

版次/2012 年 7 月第 1 版

印张/18.5 字数/317 千

2012 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3801 - 8

定价: 48.00 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: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66065921

邮购部电话: 66033288

出版说明

《办案高效手册》丛书从一站式解决法律纠纷的角度出发，融合法律依据、典型案例、文书图表等办案必备元素，旨在为读者高效办理案件提供完备的参考。

本书三个部分在编排体例上相互独立、各具特点，内容上相互关联、互有映照。

◆第一部分 法律依据·理解与适用

本部分以该类案件最重要的法律条文为主线，逐条标注其他相关法律规定，并对重难点条文进行注释和解读，有针对性地对司法实践问题进行阐释，帮助读者准确掌握法条核心，避免适用法条的失误。

◆第二部分 典型案例裁判规则

“例以辅律”，本部分一是精选了该类案件的权威指导案例，均来自最高人民法院及相关渠道；二是对具有典型意义的各级法院终审案件进行了裁判规则的归纳，达到以案释法、办案具体借鉴的目的。

◆第三部分 办案工具箱

本部分收集整理与该类案件相关的常用法律文书、流程图表和赔偿计算标准等，辅助读者高效办理该类案件。

◆附录

列明本书所涉及的法律文件目录，以便读者快速查找相关文件，提高办案效率。

在出版过程中，我们得到了许多法官、检察官、律师等专业人士和学者的大力支持和帮助，在此表示诚挚谢意！我们衷心希望这套丛书能为各类司法人员办理案件以及广大读者解决具体法律纠纷提供确实的帮助！

由于编者水平有限，缺陷之处，敬请指正！

目 录

Contents

第一部分 征收拆迁案件法律依据·理解与适用

中华人民共和国土地管理法

第一章 总 则	1
第一条 立法宗旨	1
第二条 基本土地制度	1
第三条 土地基本国策	6
第四条 土地用途管制制度	8
第五条 土地管理机构设置	10
第六条 守法义务与检举、控告权	12
第七条 奖励措施	13
第二章 土地的所有权和使用权	14
第八条 土地所有权归属	14
第九条 土地使用权	20
第十条 集体所有土地的经营和管理	24
第十一条 土地登记发证制度	26
第十二条 土地变更登记	36
第十三条 土地登记的效力	38
第十四条 农民集体所有土地承包经营权	41
第十五条 国有土地承包经营权	53
第十六条 土地权属争议的处理	53
第三章 土地利用总体规划	58
第十七条 编制依据和规划期限	58
第十八条 规划权限	59

第十九条	编制原则	59
第二十条	编制要求	60
第二十一条	土地利用总体规划的审批	61
第二十二条	土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇规划之间的关系	62
第二十三条	土地利用总体规划与江河、湖泊综合治理和开发利用规划之间的关系	63
第二十四条	土地利用计划管理	63
第二十五条	土地利用年度计划执行情况报告	63
第二十六条	土地利用总体规划的修改	64
第二十七条	土地调查	64
第二十八条	土地分等评级	65
第二十九条	土地统计	65
第三十条	土地利用动态监测	66
第四章	耕地保护	66
第三十一条	耕地占用补偿	66
第三十二条	建设占用耕地的耕作层利用	71
第三十三条	耕地总量动态平衡	71
第三十四条	基本农田保护制度	72
第三十五条	土壤改良与提高地力	74
第三十六条	节约使用土地	74
第三十七条	闲置、荒芜土地的处理	74
第三十八条	开发未利用土地	77
第三十九条	开垦未利用土地	77
第四十条	开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩	78
第四十一条	土地整理	81
第四十二条	土地复垦	82
第五章	建设用地	83
第四十三条	建设用地的申请	83
第四十四条	农用地转用审批	84
第四十五条	国家建设土地征收	91
第四十六条	征地方案的实施	96
第四十七条	征地补偿	98
第四十八条	征地补偿安置方案公告	109

第四十九条	征地补偿费用的监督和管理	111
第五十条	农业剩余劳动力的安置	112
第五十一条	大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置	113
第五十二条	建设项目可行性研究审查	121
第五十三条	建设用地的审批	121
第五十四条	建设用地使用权的取得方式	124
第五十五条	土地有偿使用费的缴纳和使用	129
第五十六条	土地用途的变更	131
第五十七条	临时用地	132
第五十八条	国有土地使用权的收回	132
第五十九条	乡、村建设用地的范围和审批	134
第六十条	乡村企业建设用地审批	135
第六十一条	乡村公共设施、公益事业建设用地审批	135
第六十二条	农村村民住宅用地审批	139
第六十三条	集体土地使用权的流转	146
第六十四条	不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物 的处理	147
第六十五条	收回集体土地使用权的情形	147
第六章 监督检查		148
第六十六条	土地监督检查机关和人员	148
第六十七条	监督检查措施	148
第六十八条	出示监督检查证件	149
第六十九条	有关单位和个人对土地监督检查的配合义务	149
第七十条	行政处分	149
第七十一条	案件的移送与土地行政处罚	150
第七十二条	土地行政主管部门不履行行政处罚职责的处理	150
第七章 法律责任		151
第七十三条	买卖或者以其他形式非法转让土地的法律责任	151
第七十四条	破坏耕地的法律责任	153
第七十五条	拒不履行复垦义务的法律责任	154
第七十六条	非法占用土地的法律责任	155
第七十七条	农村村民非法占用土地建住宅的法律责任	156
第七十八条	非法批地的法律责任	156
第七十九条	非法侵占、挪用征地费的法律责任	158

第 八 十 条	拒不交还土地的法律 责任	160
第八十一条	擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租 用于非农业建设的法律 责任	161
第八十二条	不依法办理土地变更登记的法律责任	161
第八十三条	责令限期拆除的行政处 罚的执行	161
第八十四条	土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊 的法律 责任	161
第八章 附 则		162
第八十五条	三资企业使用土地的法律适用	162
第八十六条	施行时间	162

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则		163
第 一 条	立法目的	163
第 二 条	适用范围	163
第 三 条	基本原则	164
第 四 条	行政管辖	164
第 五 条	房屋征收实施单位	166
第 六 条	主管部门	166
第 七 条	举报与监察	167
第二章 征收决定		169
第 八 条	征收情形	169
第 九 条	征收相关建设的要求	171
第 十 条	征收补偿方案	182
第十一条	旧城区改建	183
第十二条	社会稳定风险评估	183
第十三条	征收公告	184
第十四条	征收复议与诉讼	184
第十五条	征收调查登记	185
第十六条	房屋征收范围确定	187
第三章 补 偿		187
第十七条	征收补偿范围	187
第十八条	涉及住房保障情形的征收	190

第十九条	被征收房屋价值的补偿	192
第二十条	房地产价格评估机构	201
第二十一条	产权调换	207
第二十二条	搬迁与临时安置	210
第二十三条	停产停业损失的补偿	211
第二十四条	临时建筑	214
第二十五条	补偿协议	216
第二十六条	补偿决定	217
第二十七条	先补偿后搬迁	220
第二十八条	依法申请法院强制执行	222
第二十九条	征收补偿档案与审计监督	224
第四章	法律责任	226
第三十条	玩忽职守等法律责任	226
第三十一条	暴力等非法搬迁法律责任	227
第三十二条	非法阻碍征收与补偿工作法律责任	227
第三十三条	贪污、挪用等法律责任	227
第三十四条	违法评估法律责任	228
第五章	附 则	229
第三十五条	施行日期	229

第二部分 典型案例裁判规则

一、权威指导案例	233
1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案	233
关键词：评估报告 程序违法	
2. 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案	236
关键词：评估报告异议 证据不足	
3. 高耀荣诉江苏省溧阳市建设局城市房屋拆迁行政裁决案	238
关键词：行政行为合法性审查	
4. 施桂英诉福建省厦门市思明区人民政府行政强制措施案	240
关键词：强制搬迁 程序违法	
5. 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	243
关键词：迁至小城镇落户 征地补偿款	

6. 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案	246
关键词：房屋评估报告异议 违反法定程序	
7. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送线路建设工程征地拆迁补偿安置决定案	251
关键词：征地拆迁补偿标准 可诉具体行政行为	
8. 董永华等诉重庆市人民政府拆迁行政复议案	253
关键词：行政复议 行政诉讼	
9. 沈阳市甘露饺子馆诉辽宁省沈阳市铁西区人民政府、沈阳市铁西区房产局房屋拆迁行政赔偿案	256
关键词：强制拆迁 行政赔偿	
10. 李向巨诉黑龙江省哈尔滨市道外区政府房屋拆迁行政赔偿案	260
关键词：违法拆迁 房屋赔偿	
二、裁判规则精编	262
（一）承包地征收补偿费用分配纠纷	262
（二）房屋拆迁安置补偿合同纠纷	263
（三）土地征收行政纠纷	266
（四）房屋拆迁行政纠纷	268

第三部分 办案工具箱

一、征收拆迁补偿计算标准及公式	274
1. 征收耕地的补偿费用标准及计算公式	274
2. 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式	275
二、合同范本实例	276
1. 集体土地征收安置补偿协议	276
2. 国有土地上房屋征收补偿协议	277
三、办案流程图表	283
1. 农村土地征收补偿程序流程图	283
2. 国有土地上房屋征收补偿程序流程图	284
附录 本书所涉法律文件目录	285

第一部分

征收拆迁案件法律依据·理解与适用

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨^①

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。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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。^①

关联依据

1. 《宪法》（2004年3月14日修正）

第9条 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10条 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。

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。

2. 《物权法》（2007年3月16日）

第42条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第44条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第46条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

^① 关于本条第四款中“公共利益”的界定，历来是实务界和理论界讨论的热点，在我国《宪法》、《民法通则》、《物权法》等法律法规中均有提及，但都未明确界定，2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条则进一步将“公共利益”规定为六个方面，但在具体的法律法规适用过程中，还是应遵循“新法优于旧法，特殊法优于一般法”的原则。

第47条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第48条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第58条 集体所有的不动产和动产包括：

- (一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；
- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。

第60条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

(一) 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代表集体行使所有权；

(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

(三) 属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第61条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第62条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

3. 《民法通则》(2009年8月27日修正)

第74条 劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有，包括：

- (一) 法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等；
- (二) 集体经济组织的财产；
- (三) 集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施；
- (四) 集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的，可以属于乡(镇)农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

4. 《城市房地产管理法》(2009年8月27日修正)

第3条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第8条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第9条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第23条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第24条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（2011年1月21日）

第2条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第8条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第17条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第18条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第19条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

理解与适用

该条规定了我国的基本土地制度。在我国，土地作为最基本的生活资料，不允许私人所有，实行社会主义公有制，并分为全民所有制和集体所有制，即土地分别由国家和农民集体所有。土地的社会主义公有制是最基本的土地制度，一切有关土地的立法都应当遵循该制度。国家对土地的征收和征用，是土地所有权转让的例外形式。在进行征收征用之后，国家必须对失地人的损失予以补偿。我国对国有土地实行有偿使用制度。

〔土地是否可以买卖〕

土地不可以买卖。《宪法》第10条规定：“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。”《土地管理法》第73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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

〔农民房屋是否可以买卖〕

无论是城市私有住房还是农村私有住房，都不属于禁止流通物，只要是合法建筑，都允许买卖、出租或抵押。

〔宅基地和房屋的关系〕

房屋与宅基地是两个不同的概念，农村的宅基地属于集体所有，个人只有使用权没有所有权，不允许买卖；但其宅基地上的附着物，如房屋、畜禽圈等可以依法买卖。买卖后，其宅基地的使用权随之转移给新房（圈）主，买卖双方应依法办理变更登记手续。

〔国家在什么情况下可以对土地进行征收和征用〕

为了保证社会长远发展和公益事业发展的顺畅，当国有建设用地不足时，国家或政府可以对属于集体所有的土地进行征收和征用。由于征收征用是对土地的重新分配，关乎该块土地具有权利关联的众多单位和个人的利益，因此必须严格限制征收征用的适

用，不得滥用。启动征收征用的原因仅限于为了公共利益的需要，包括为了不特定多数人的福利而兴建公共设施、公共交通以及出于对整个社会长远利益的考虑而进行其他的投入。虽然，征收征用具有单方性和强制性，被征收征用的对象必须服从和配合，但任何公权力的行使都应以不侵害相对方的合法利益为前提，因此，在进行征收征用之后，国家必须对失地人的损失予以补偿。

同时，读者需要特别注意的是，2011年最新通过的《国有土地上房屋征收与补偿条例》首次对“公共利益”的含义作了明确界定，这一规定在其他法律和行政法规中都还没有出现。该条例第8条规定，因国防、外交需要和由政府组织实施的能源、交通、水利、教科文卫体、资源环保、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业需要以及保障性安居工程建设、旧城区改建需要可以实行房屋征收。为了加强规划的调控作用，根据条例的规定，确需征收房屋的各项建设活动都应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，并要求制订规划应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划，经市、县级人民代表大会审议通过。

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。

关联依据

1. 《物权法》（2007年3月16日）

第43条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

2. 《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》（1997年5月18日）

二、进一步严格建设用地的审批管理

对农地和非农地实行严格的用途管制。自本通知下发之日起，冻结非农业建设项目占用耕地一年，确实需要占用耕地的，报国务院审批。解决城镇中低收入家庭住房困难户住房和安居工程以及经国家批准的重点建设项目用地，仍按原规定报批。

各项建设用地都必须严格按照法定权限和程序报批。在建设项目可行性研究报告评审阶段，土地管理部门就要对项目用地进行预审。凡不符合土地利用总体规划的、城市内的建设项目不符合城市总体规划的、未纳入年度土地利用计划的、以及不符合土地管理法规和建设用地有关规定的建设项目，都不得批准用地，项目不得开工建设。

四、加强农村集体土地的管理

要结合划定基本农田保护区,制定好村镇建设规划。村镇建设要集中紧凑、合理布局,尽可能利用荒坡地、废弃地,不占好地。在有条件的地方,要通过村镇改造将适宜耕种的土地调整出来复垦、还耕。

农村居民的住宅建设要符合村镇建设规划。有条件的地方,提倡相对集中建设公寓式楼房。农村居民建住宅要严格按照所在的省、自治区、直辖市规定的标准,依法取得宅基地。农村居民每户只能有一处不超过标准的宅基地,多出的宅基地,要依法收归集体所有。

严禁耕地撂荒。对于不再从事农业生产、不履行土地承包合同而弃耕的土地,要按规定收回承包权。鼓励采取多种形式进行集约化经营。

积极推行殡葬改革,移风易俗,提倡火葬。土葬不得占用耕地。山区农村可集中划定公共墓地。平原地区的农村,提倡建骨灰堂,集中存放骨灰。要在做好深入细致的思想工作、取得当事人支持与配合的前提下,对占用耕地、林地形成的坟地,采取迁移、深葬等办法妥善处理,以不影响耕种或复垦还耕、还林。

发展乡镇企业要尽量不占或少占耕地、节约使用土地。乡镇企业用地,要按照经批准的村镇建设规划的要求,合理布局,适当集中,依法办理用地审批手续。大力推广新型墙体材料,限制粘土砖生产,严禁占用耕地建砖瓦窑。已经占用耕地建砖瓦窑的,要限期调整、复耕。

除国家征用外,集体土地使用权不得出让,不得用于经营性房地产开发,也不得转让、出租用于非农业建设。用于非农业建设的集体土地,因与本集体外的单位和个人以土地入股等形式兴办企业,或向本集体以外的单位和个人转让、出租、抵押附着物,而发生土地使用权交易的,应依法严格审批,要注意保护农民利益。

集体所有的各种荒地,不得以拍卖、租赁使用权等方式进行非农业建设。

五、加强对国有土地资产的管理

严格控制征用耕地出让土地使用权。禁止征用耕地、林地和宜农荒地出让土地使用权用于高尔夫球场、仿古城、游乐宫、高级别墅区等高档房地产开发建设以及兴建各种祠堂、寺庙、教堂。

国有土地使用权有偿出让,主要采取公开招标拍卖的方式,鼓励公平竞争。建立土地基准地价和标定地价评估的公布制度。国有土地使用权拍卖底价须在科学估价的基础上,依照国家产业政策确定。成交价格应向社会公布。

涉及国防安全、军事禁区、国家重点保护区域等的国有土地使用权出让和外商投资进行成片土地开发的项目,一律报国务院审批。禁止对外出让整个岛屿的土地使用权。

国家对原以划拨方式取得国有土地使用权用于非农业经营的,除法律规定可以继续实行划拨外,逐步实行有偿有限期使用办法。国有企业改制为有限责任公司或股份有限公司涉及的原划拨土地使用权,必须经过地价评估,依法实行有偿使用。国有企业改组