

最新

土地

法律政策全书

ZUIXIN TUDI FALU ZHENGCE QUANSHU

全面准确收录、合理规范分类：

▣ 土地估价

▣ 土地权属

▣ 土地征用与安置、补偿

▣ 土地开发整理

▣ 土地使用

▣ 争议与救济

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新土地法律政策 全 书

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新土地法律政策全书/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2006. 11
ISBN 7-80226-635-1

I. 最... II. 中... III. ①土地法-汇编-中国
②土地政策-汇编-中国 IV. ①D922.309②F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 133637 号

最新土地法律政策全书

ZUIXIN TUDI FALU ZHENGCE QUANSHU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2006 年 11 月第 1 版

印张/28.5 字数/723 千

2006 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-635-1

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010402

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

导 读

土地是一国的立国之本，土地及依附其上的房屋是每个人的安身立命之处，如何能够效益最大化的利用土地是我国政府执政的重要内容，由此，也产生了大量的以土地利用为主要内容的法律、法规、规章及政策。面对浩繁的法律文件，怎样逻辑清晰的进行分类，由此根据自己遇到的问题快速的查阅法律，或者借助内容全面、分类明确、逻辑清晰的法律文件集合快速的掌握当前我国的土地法律政策是我们编排此书的主要目的。

本书搜集了目前我国仍有法律效力的与土地相关的全国性的法律、法规、规章、政策性文件以及较具典型性的北京、上海、广东三个地区的相关文件，内容涉及从取得土地使用权到土地争议救济的方方面面。

目前我国规范土地利用的综合性法律主要有三个：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地承包法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》，另有些配套的实施条例和政策性文件。值得关注的是，2006年8月31日，为进一步加强土地调控，财政部积极配合国土资源部研究起草了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，将土地出让收入纳入预算，规范土地出让收支管理，调整新增建设用地使用费。

在我国，取得城镇土地使用权主要有三种方式：无偿划拨、协议出让和招标拍卖。《划拨土地使用权管理暂行办法》、《协议出让国有土地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》分别对三种出让方式的环节如何运作作了规定。2006年5月，国土资源部发布的《协议出让国有土地使用权规范》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》更加细化了土地使用权出让的程序，将其上升到标准的高度。

土地估价是土地利用的重要环节，《城镇土地估价规程》主要适用于城镇、独立工矿区及开发区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估，规定了城镇土地估价的引用标准、估价原则、基本估价方法、基准地价评估方法等内容。

确定土地权属主要是土地权利如何登记的问题，《土地登记规则》规定了国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利者应当

依照规则进行登记，并规定土地登记分为初始土地登记和变更土地登记两种。《土地登记资料公开查询办法》规定了如何到国土资源行政主管部门进行土地资料的公开查询。

土地征用和拆迁安置补偿是土地利用的重要内容，也是现实生活中的焦点问题。目前规范这方面问题的重要法律文件是《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋拆迁工作规程》、《关于切实做好征地补偿安置工作的通知》和《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》。2006年出台了《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》和《国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见》，前者规定了大中型水利水电工程建设征地移民的安置规划、征地补偿、移民安置、后期扶持等内容，后者进一步细化了移民的后期扶持政策，提高了移民后期扶持标准。

土地开发整理土地指对土地利用进行调整和对未利用土地资源进行开发的过程，包括土地开发、土地整理和土地复垦。土地使用是土地具体使用方面的问题，土地开发整理和土地使用有一些重合的领域。《土地开发整理若干意见》、《土地开发整理规划管理若干意见》是规范土地开发整理问题较为综合、全面的法律文件，《土地复垦规定》具体规定了造成土地破坏的企业和个人如何对土地采取整治措施，使其恢复到可供利用状态。2001年8月21日公布的《全国土地分类》（试行）规定了我国土地的三级分类标准，土地首先分为农用地、建设用地和未利用地三类，每类又进行了具体区分，并界定了各类土地的含义。《国土资源部关于印发试行〈土地分类〉的通知》对土地分类体系作了进一步的说明，明确了地类调整的情况。土地税收是土地使用的重要内容，土地使用部分搜集了五个土地税收方面的法规文件。

本书最后部分是土地的争议与救济，除了几部重要的综合性法律外，此部分收集了《土地违法案件查处办法》、《查处土地违法行为立案标准》、《土地权属争议调查处理办法》三个文件和国土资源部公布的一些关于争议处理和权利救济的文件，包括信访、复议、听证、执法检查及错案追究等方面规章和规范性文件。2006年7月公布的《国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》规定了建立国家土地督察制度，授权国土资源部代表国务院对各省、自治区、直辖市，以及计划单列市人民政府土地利用和管理情况进行监督检查。2001年11月国土资源部发布了《国土资源违法案件会审制度》、《国土资源执法监察报告备案制度》和《国土资源执法监察督办制度》三个法律文件，规定了国土资源违法案件的会审制，案件审理过程中遇到阻

力、超出权限及重大违法案件时的检查报告备案制度和国土资源执法监察督办制度。

为了方便读者全面了解我国土地立法的历史，本书附录部分收集了国土资源部历年公布的五个关于法律法规清理的文件。

编者

二〇〇七年一月

国有土地税费项目详解参考

项目	法律解释	政策法律依据
土地出让金	指各级政府土地出让主管部门将国有土地使用权出让给单位或个人,按规定向单位或个人收取的土地转让价款。	《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行实施办法》/财政部〔1989〕 《关于加强土地使用权出让金征收管理的通知》/财政部、国土局/财综字〔1995〕10号
土地有偿使用费	是指国务院或省级人民政府在批准农用地转用、征用土地时,向取得出让等有偿使用方式的新增建设用地的县、市人民政府收取的平均土地纯收益。	《新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法》/财综字〔1999〕117号
土地增值税	转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,都要缴纳土地增值税,土地增值税实行四级超额累进税率。 应纳税额 = 增值额 × 适用税率 增值额 = 转让收入 - 扣除项目金额 转让收入包括货币收入、实物收入和其它收入。	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
土地收益金 (土地增值费)	土地收益金按房地产交易建筑面积计收。在房地产买卖中,从超过房产评估价格以外的收益中收取,超过房产评估价格一倍以内的按不超过 20% 收取;二倍以内的按不超过 30% 收取;三倍以内的按不超过 40% 收取;三倍以上的按 50% 以上收取。对出租的房屋,参照上述比例从超过限额标准租金以外的收益中收取、具体收取标准由省、自治区、直辖市物价部门会同建设部门确定。	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》 《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》 《关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知》/国家物价局、建设部

项目	法律解释	政策法律依据
土地使用税	城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人，以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》 《国家税务总局关于土地使用税若干具体问题的补充规定》（89）国税地字第 140 号
征地管理费	征用土地管理的收取分（一）全包征地方方式（二）实行半包方式（三）实行单包方式征地（四）只办理征地手续不负责征地工作。	《征地管理费暂行办法》（附件）
耕地占用税	占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当按照本条例规定缴纳耕地占用税。	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》 《关于耕地占用税具体政策的规定》/财政部 《关于耕地占用税减免管理的暂行规定》/财政部
场地使用费	外商投资企业利用国有划拨土地作为建设用地时向土地主管部门交纳的土地费用，由场地开发费和土地使用费构成。包括征用土地的补偿费用，原有建筑物的拆迁费用，人员安置费用以及为中外合营企业直接配套的厂外道路、管线等公共设施应分摊的投资等因素。	《中华人民共和国中外合资经营企业法》； 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》； 《国务院关于鼓励外商投资的规定》；
土地证书工本费	普通证书，个人每证 5 元，单位每证 10 元；国家特制证书，单位和个人均为每证 20 元；对“三资”企业颁发土地证书的工本费收费标准为每证 20 元。	《关于土地登记收费及其管理办法》（〔1990〕国土籍字第 93 号） 发展计委、财政中《关于土地证书工本费收费标准等有关事项的通知》/计价格（2001）1734 号
土地价格评估费	中介机构对清产核资中的土地评估按一般宗地评估费标准的 30% 计收评估费	《清产核资中土地估价实施细则》 《城镇土地规程》 《关于土地价格评估收费的通知》/计委、国土局

项目	法律解释	政策法律依据
土地权属调查费、地籍测绘费	城镇居民住房用地面积在 100 平方米以下每宗地收 13 元，每超过 50 平方米以内加收 5 元，最高不超过 30 元。农村居民生活用地面积在 200 平方料以下每宗地收 5 元，200 平方料以上每宗地收 10 元	《关于土地登记收费及其管理办法》（〔1990〕国土籍字第 93 号）
公房/经济适用房缴纳土地出让金	已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地出让金或相当于土地出让金价款的计算公式为： 补交土地价款（元）= 标定地价（元/平方米）× 缴纳比例（≥10%）× 上市房屋分摊土地面积（平方米）× 年期修正系数。 缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房和经济适用住房座落位置的标定地价的 10% 确定。	关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知/国土资源部/〔1999〕 《已购公有住房和经济住房适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》/（财综字〔1999〕113 号

目 录^①

一、综 合

● 中华人民共和国土地管理法	1
(1998 年 8 月 29 日)	
● 中华人民共和国农村土地承包法	16
(2002 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	25
(1994 年 7 月 5 日)	
● 中华人民共和国土地管理法实施条例	35
(1998 年 12 月 27 日)	
● 国务院关于深化改革严格土地管理的决定	45
(2004 年 10 月 21 日)	
● 国务院关于加强土地调控有关问题的通知	52
(2006 年 8 月 31 日)	
国务院关于加强国有土地资产管理的通知	55
(2001 年 4 月 30 日)	
国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知	58
(2004 年 4 月 29 日)	
国土资源部关于贯彻执行《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	61
(1999 年 9 月 17 日)	
北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法	64

① 编者按：本书目录中法律法规后所附时间为该法的颁布时间，前面加标记的法律法规为该部分的重点法规。

(1991 年 3 月 19 日)	
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法	73
(2000 年 11 月 17 日)	
广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法	83
(2003 年 9 月 26 日)	

二、土地取得

中华人民共和国招标投标法	98
(1999 年 8 月 30 日)	
中华人民共和国拍卖法	108
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	115
(1990 年 5 月 19 日)	
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	121
(1992 年 12 月 4 日)	
农村土地承包经营权流转管理办法	123
(2005 年 1 月 19 日)	
国家土地管理局政策法规司关于对查处非法转让土地案件中有关 问题请示的答复	128
(1992 年 1 月 14 日)	
关于《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》有关问题的批复	129
(1996 年 5 月 17 日)	
划拨土地使用权管理暂行办法	130
(1992 年 2 月 24 日)	
关于划拨土地使用权管理有关问题的批复	134
(1996 年 12 月 4 日)	
● 协议出让国有土地使用权规定	136
(2003 年 6 月 11 日)	
● 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	139
(2002 年 5 月 9 日)	

● 协议出让国有土地使用权规范 (试行)	143
(2006 年 5 月 31 日)	
● 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范 (试行)	159
(2006 年 5 月 31 日)	
对《关于“挂牌”出让国有土地是否符合〈行政许可法〉的请示》 的答复	212
(2005 年 6 月 30 日)	
国土资源部关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知	214
(1999 年 1 月 27 日)	
国土资源部、监察部关于严格实行经营性土地使用权招标投标 挂牌出让的通知	216
(2002 年 8 月 26 日)	
国家土地管理局对国有土地使用权出让年限起始日期问题的批复	218
(1996 年 6 月 5 日)	
关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见	219
(1997 年 10 月 30 日)	
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定	221
(1998 年 2 月 17 日)	
关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的补充规定	226
(2004 年 1 月 17 日)	
国土资源部报国务院批准的土地开发用地审查办法	227
(2001 年 12 月 14 日)	
报国务院批准的建设用地审查办法	229
(1999 年 10 月 22 日)	
建设用地审查报批管理办法	232
(1999 年 3 月 2 日)	
北京市国有土地使用权出让、转让、租赁程序 (试行)	236
(2002 年 9 月 28 日)	
北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法	248
(2005 年 4 月 30 日)	
北京市国有土地使用权招标投标挂牌出让底价确定试行办法	255
(2005 年 8 月 1 日)	

北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知·····	256
(2002年12月4日)	
上海市土地使用权出让招拍卖试行办法·····	257
(2001年7月26日)	
上海市土地使用权出让办法·····	261
(2001年5月21日)	
广东省土地使用权交易市场管理规定·····	268
(2002年10月31日)	
广东省城镇国有土地使用权公开招拍卖管理办法·····	272
(1998年6月10日)	
广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法·····	275
(1992年12月3日)	

三、土地估价

城市房屋拆迁估价指导意见·····	284
(2003年12月1日)	
● 城镇土地估价规程·····	288
关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知·····	398
(1999年9月13日)	
关于印发《规范股份有限公司土地估价结果确认工作若干规定》 的通知·····	402
(1996年6月14日)	
国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法 的通知·····	405
(2001年2月13日)	
土地估价结果确认及处置方案会审办法·····	408
(1998年9月29日)	
财政部、国家土地管理局、国家国有资产管理局关于印发《清产核 资中土地估价实施细则》的通知·····	410
(1994年9月28日)	

国家土地管理局关于对土地估价及地价管理有关问题请示的答复	414
(1994 年 5 月 23 日)	
关于国有企业清产核资土地估价有关问题的解答	416
(1996 年 10 月 8 日)	
财政部、国家国有资产管理局关于国有企业清产核资土地估价后 有关问题的通知	417
(1996 年 7 月 5 日)	
清产核资中土地清查估价工作方案	418
(1994 年 5 月 13 日)	
广东省国土资源厅关于加强土地估价行业管理的通知	420
(2004 年 1 月 29 日)	

四、土地权属

土地登记规则	423
(1995 年 12 月 28 日)	
关于进一步规范土地登记工作的通知	434
(2003 年 11 月 14 日)	
关于变更土地登记的若干规定	436
(1993 年 2 月 23 日)	
土地登记资料公开查询办法	442
(2006 年 12 月 4 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	444
(1995 年 3 月 11 日)	
关于加强农村宅基地管理的意见	452
(2004 年 11 月 2 日)	
国家土地管理局关于出让国有土地使用权有关问题的答复	455
(1993 年 4 月 1 日)	
关于供销社合作社能否享有集体土地所有权问题的复函	456
(2002 年 1 月 24 日)	

五、土地征用与安置、补偿

国家建设征用土地办法	457
(1958 年 1 月 6 日)	
征用土地公告办法	461
(2001 年 10 月 22 日)	
● 划拨用地目录	463
(2001 年 10 月 22 日)	
对《关于如何适用〈国家建设征用土地办法〉第 10 条第 2 款的 请示函》的答复	469
(2003 年 5 月 13 日)	
关于切实做好征地补偿安置工作的通知	470
(2001 年 11 月 16 日)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	473
(2004 年 11 月 3 日)	
关于切实维护被征地农民合法权益的通知	475
(2002 年 7 月 12 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	477
(2006 年 4 月 10 日)	
● 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	480
(2006 年 7 月 7 日)	
● 国务院关于完善大中型水库移民后期扶持政策的意见	491
(2006 年 5 月 17 日)	
关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知	496
(2005 年 7 月 23 日)	
城市房屋拆迁管理条例	506
(2001 年 6 月 13 日)	
城市房屋拆迁工作规程	511
(2005 年 10 月 31 日)	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	514

(2003 年 12 月 30 日)	
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	518
(1992 年 10 月 9 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	521
(1995 年 1 月 16 日)	
国家税务总局关于个人取得被征用房屋补偿费收入免征个人所得 税的批复	522
(1998 年 7 月 15 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	522
(1997 年 2 月 13 日)	
对湖南省人民政府法制办公室《关于 1998 年征地、1999 年发生的 补偿标准争议能否适用裁决程序的请示》的答复	523
(2003 年 5 月 23 日)	
北京市集体土地房屋拆迁补偿办法	524
(2003 年 6 月 6 日)	
北京市收回企业国有土地使用权补偿办法	529
(2005 年 8 月 1 日)	
《北京市集体土地房屋拆迁补偿办法》实施意见	530
(2003 年 7 月 28 日)	
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	536
(2002 年 4 月 10 日)	
上海市房屋土地资源管理局关于切实做好征地补偿安置管理工作的通知	539
(2005 年 4 月 30 日)	
广东省征用农民集体所有土地各项补偿费管理办法	541
(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	542
(2003 年 6 月 30 日)	
广东省国土资源厅关于试行征地补偿款预存制度的通知	547
(2005 年 8 月 15 日)	

六、土地开发整理

土地开发整理若干意见	550
(2003 年 10 月 8 日)	
土地开发整理规划管理若干意见	555
(2002 年 4 月 23 日)	
关于加强和改进土地开发整理工作的通知	559
(2005 年 2 月 7 日)	
关于土地开发整理工作有关问题的通知	562
(1999 年 10 月 18 日)	
国家投资土地开发整理项目管理暂行办法	565
(2000 年 11 月 7 日)	
国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法	572
(2003 年 4 月 16 日)	
国家投资土地开发整理项目竣工验收暂行办法	575
(2003 年 1 月 21 日)	
建设用地审查报批管理办法	578
(1999 年 3 月 2 日)	
建设用地计划管理办法	583
(1996 年 9 月 18 日)	
建设项目用地预审管理办法	586
(2004 年 11 月 1 日)	
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	588
(1990 年 5 月 19 日)	
报国务院批准的建设用地审查办法	591
(1999 年 10 月 12 日)	
土地复垦规定	594
(1988 年 11 月 8 日)	
农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法	597
(2000 年 12 月 29 日)	
退耕还林条例	604