

梁书文
张建魁 [主编]
王东南

最新房地产法律及 配套规定适用丛书

土地法及配套法律法规 行政解释司法解释与 典型案例

[上]

中国人民公安大学出版社

最新房地产法律及配套 规定适用丛书

(土 地)

主 编	梁书文	张建魁	王东甫
副主编	刘天兴	姚仁安	柯昌信
	吴加水	方 向	

中国人民公安大学出版社
• 北 京 •

图书在版编目(CIP)数据

土地法及配套法律法规行政解释司法解释与典型案例. 上册/梁书文等主编. -北京:中国人民公安大学出版社, 2000. 7

(最新房地产法律及配套规定适用丛书)

ISBN7-81059-478-8

I. 土… II. 梁… III. ①土地法-法律解释-中国

②土地法-案例-中国 IV. D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 34983 号

最新房地产法律及配套规定适用丛书

zui xin fang di chan fa lü ji pei
tao gui ding shi yong cong shu

梁书文 张建魁 王东甫 主编

出版发行:中国人民公安大学出版社

地 址:北京市西城区木樨地南里

邮政编码:100038

印 刷:北京郁文印刷厂

版 次:2000 年 7 月第 1 版

印 次:2000 年 7 月第 1 次

印 张:185

开 本:850 毫米×1168 毫米 1/32

字 数:3460 千字

印 数:0~2000 册

ISBN 7-81059-478-8/D · 399

(全套 8 本)定价:320.00 元

本社图书出现印装质量问题,由发行部负责调换

联系电话:(010)83905728

版权所有 翻印必究

E-mail: gapp@public.china.net.cn

出版说明

房地产业在现代西方国家，是和汽车、钢铁相并而称的国民经济的三大支柱产业之一。在我国，自改革开放以来，房地产业迅猛发展，伴随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的步步深入，房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

为了规范房地产业的市场行为和管理行为，保障和促进房地产业的发展，全国人民代表大会及其常务委员会曾先后制定并公布了《中华人民共和国土地管理法》（后经修正）、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等法律；国务院先后发布了《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》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》等行政法规；建设部、国土资源部等行政管理部门制定了大量的行政规章和行政解释；最高人民法院、最高人民检察院也发布了一系列的司法解释。我国房地产法律体系业已初步建立，并不断发展、完善。

面对数量庞大的法律、法规、规章、行政解释、司法解释，如何便捷地找到相应的法律规范，就成了广大实务工作者和理论研究人员棘手而突出的问题。这些法律规范分散于各类法律书籍中，查找起来不仅费时费力、事倍功半，而且较难确定其规范性质和内容，即使有所谓的“法律法规数据库”存在，也不能解决这些问题。据此，我们邀请各行政主管部门和最高人民法院、最高人民检察院的有关同志，将现行有效的法律规范进行了详细的疏理，按照建筑、土地、房地产开发买卖、房屋租赁物业管理、拆迁、房改等进行了区分，每本书又根据该类法律规范的逻辑体系再作细分，各类文件均按规范性质和时间顺序排列，查找起来相当容易。

《最新房地产法律及配套规定适用丛书》涵盖了截至2000年7月关于房地产业的几乎所有法律、法规、规章、行政解释、司法解释，堪称全面。同时，为了使读者了解房地产业的司法实务，我们又相应编选了人民法院、仲裁机关已作出裁决的案例。

编辑本类书籍尚属首次，书中缺憾在所难免，欢迎广大读者不吝指正，以使本套丛书更臻完善。

编者

2000年7月

总 目 录

一、土地法基本规定·····	(1)
二、土地的所有权和使用权·····	(62)
(一) 申报与确权·····	(62)
(二) 土地使用权管理·····	(130)
(三) 土地使用权抵押·····	(174)
三、土地利用总体规划·····	(197)
四、耕地保护·····	(299)
五、建设用地·····	(399)
(一) 一般规定·····	(399)
(二) 土地征用·····	(485)
(三) 土地使用权出让与转让·····	(499)
(四) 土地使用权租赁·····	(582)
六、农村土地承包·····	(587)
七、宅基地·····	(621)
八、山林、水利、铁路、公路·····	(642)
(一) 山林·····	(642)
(二) 水利·····	(725)
(三) 铁路·····	(818)
(四) 公路·····	(836)
九、土地税收·····	(867)
(一) 基本规定·····	(867)
(二) 城镇土地使用税·····	(894)

(三) 城市维护建设税	(941)
(四) 土地增值税	(951)
(五) 耕地占用税	(972)
(六) 相关税收	(994)
十、土地行政执法及土地纠纷处理	(1033)
(一) 土地行政执法	(1033)
(二) 土地行政纠纷的处理	(1079)
(三) 土地民事经济纠纷的处理	(1136)
十一、相关案例	(1317)
(一) 土地案例	(1317)
(二) 农村土地承包案例	(1362)
(三) 山林案例	(1376)
附：北京市地方规定	(1381)

目 录 (上)

一、土地法基本规定

中华人民共和国宪法 (节录)

(1982 年 12 月 4 日) (1)

中华人民共和国宪法修正案

(1988 年 4 月 12 日) (3)

中华人民共和国宪法修正案 (节录)

(1993 年 3 月 29 日) (4)

中华人民共和国民法通则 (节录)

(1986 年 4 月 12 日) (6)

中华人民共和国土地管理法

(1998 年 8 月 29 日) (26)

中华人民共和国土地管理法实施条例

(1998 年 12 月 27 日) (46)

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

(1999 年 9 月 17 日) (58)

二、土地的所有权和使用权

(一) 申报与确权

确定土地所有权和使用权的若干规定

(1995年5月1日) (62)

土地权属争议处理暂行办法

(1995年12月18日) (73)

城镇国有土地使用权申报工作的若干规定

(1988年5月18日) (79)

国家土地管理局地籍司

对江苏省淮阴市土地管理局有关土地权属问题的请示
的批复

(1989年10月31日) (82)

国家土地管理局地籍司

对大连市土地局“关于以国有土地联建其土地使用权
归属问题的请示”的答复

(1989年11月13日) (83)

国家土地管理局

关于林地、滩涂及矿山企业用地确权发证问题的批复

(1989年12月6日) (84)

国家土地管理局

对贵州省关于公路两侧留用土地发证问题的批复

(1990年2月19日) (86)

国家土地管理局 国家测绘局 国家物价局 财政部

关于土地登记收费及其管理办法

(1990年7月21日) (87)

最高人民法院

关于村委会与所属村民小组的土地纠纷案应如何适用
政策法律问题的复函

(1991年9月25日) (91)

附：关于安怀村公所与三家二队土地纠纷案的请

示报告 (91)

国家土地管理局

关于对土地权属争议处理问题答复的函

(1991年12月12日) (94)

最高人民法院

关于籍德显等九十二户村民讼争土地纠纷应如何适用
法律的复函

(1992年2月17日) (95)

附：辽宁省高级人民法院关于籍德显等九十二户村

民诉庄河县长岭镇白家村民委员会土地权属纠

纷案件如何适用政策、法律的请示报告 (96)

国家土地管理局

印发关于地籍管理几个问题处理意见的通知

(1992年5月13日) (100)

附：关于地籍管理几个问题的处理意见 (100)

国家土地管理局

关于划拨土地使用权补办出让手续及办理登记
程序的通知

(1992年11月2日) (103)

附：划拨土地使用权补办出让手续及办理登记

程序的说明 (104)

国家国有资产管理局 国家土地管理局

关于国有资产产权登记中有关

土地资产登记工作的通知	
(1993 年 3 月 29 日)	(109)
国家土地管理局	
关于对土地权属纠纷案件经人民政府处理后是否可以申请行政复议问题的批复	
(1994 年 3 月 17 日)	(111)
土地登记规则	
(1995 年 12 月 18 日)	(112)
国家土地管理局	
关于启用新版土地证书土地登记卡土地归户卡的通知	
(1996 年 6 月 18 日)	(126)
国土资源部	
关于修改土地证书的通知	
(1998 年 9 月 3 日)	(128)

(二) 土地使用权管理

国家土地管理局	
关于加强对外出售出租房产活动中土地管理的通知	
(1991 年 5 月 4 日)	(130)
划拨土地使用权管理暂行办法	
(1992 年 3 月 8 日)	(132)
股份有限公司土地使用权管理暂行规定	
(1994 年 12 月 3 日)	(138)
国务院	
关于中央在京党和国家机关使用土地管理问题的批复	
(1995 年 4 月 6 日)	(141)

国家计划委员会

城市国有土地使用权价格管理暂行办法

(1995 年) (144)

建设部

关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿

问题的复函

(1995 年 10 月 31 日) (148)

国家土地管理局

印发《关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的
意见》的通知

(1997 年 10 月 30 日) (149)

附：关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的

意见 (149)

国家土地管理局

印发关于在国有企业改革中加强地籍管理工作的
若干意见的通知

(1997 年 12 月 30 日) (152)

附：关于在国有企业改革中加强地籍管理工作的

若干意见 (152)

国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定

(1998 年 2 月 17 日) (160)

国务院办公厅

转发民政部关于进一步加强公墓管理意见的通知

(1998 年 5 月 19 日) (166)

国务院办公厅

关于进一步加强自然保护区管理工作的通知

(1998 年 8 月 4 日) (171)

(三) 土地使用权抵押

中华人民共和国担保法

(1995 年 6 月 30 日) (174)

农村集体土地使用权抵押登记的若干规定

(1995 年 9 月 11 日) (189)

国家土地管理局

关于土地使用权抵押登记有关问题的通知

(1997 年 1 月 3 日) (192)

最高人民法院

关于能否将国有土地使用权折价抵偿给

抵押权人问题的批复

(1998 年 9 月 3 日) (196)

三、土地利用总体规划

中华人民共和国城市规划法

(1989 年 12 月 26 日) (197)

土地利用总体规划编制审批规定

(1997 年 10 月 23 日) (205)

建设部

关于贯彻土地管理法进一步加强城市用地规划管理的 通知

(1987 年 4 月 23 日) (214)

建设部

关于贯彻土地管理法进一步加强村镇建设用地规划管理 的通知

(1987 年 8 月 7 日) (216)

建设部

印发关于加强城市规划管理工作的若干规定的通知

(1987 年 11 月 3 日) (218)

附: 关于加强城市规划管理工作的若干规定 (218)

国务院办公厅

转发国家土地管理局关于开展土地利用总体规划工作
报告的通知

(1987 年 12 月 26 日) (223)

附: 国家土地管理局关于开展土地利用总体规划工作
的报告 (223)

建设部

关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可
证的通知

(1990 年 2 月 23 日) (226)

建设部

关于贯彻国务院 [1990] 31 号文件精神加强城市规划、房
政和房地产业行业管理的通知

(1990 年 6 月 13 日) (228)

建设部 国家计委

关于印发《建设项目选址规划管理办法》的通知

(1991 年 8 月 23 日) (231)

附: 建设项目选址规划管理办法 (231)

城市规划编制办法

(1991 年 9 月 3 日) (234)

城市国有土地使用权出让转让规划管理办法

(1992 年 12 月 4 日) (241)

国务院

关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知

(1992 年 12 月 9 日)	(244)
国务院办公厅	
关于印发《全国土地利用总体规划纲要(草案)》的 通知	
(1993 年 2 月 15 日)	(246)
附: 全国土地利用总体规划纲要(草案)	(246)
村庄和集镇规划建设管理条例	
(1993 年 6 月 29 日)	(268)
开发区规划管理办法	
(1995 年 6 月 1 日)	(277)
建制镇规划建设管理办法	
(1995 年 6 月 29 日)	(280)
建设用地计划管理办法	
(1996 年 9 月 18 日)	(288)
土地利用年度计划管理办法	
(1999 年 3 月 2 日)	(292)
关于土地利用总体规划审批和实施管理工作若干问题 的通知	
(1999 年 8 月 10 日)	(295)

四、耕地保护

基本农田保护条例

(1998 年 12 月 27 日)	(299)
--------------------------	-------

中共中央办公厅 国务院办公厅

转发中央书记处农村政策研究室、城乡建设环境保 护部《关于切实解决滥占耕地建房问题的报告》 的通知	
--	--

(1982 年 10 月 29 日)	(306)
附：中共中央书记处农村政策研究室、城乡建设环境 保护部关于切实解决滥占耕地建房问题的报告	(307)
中共中央 国务院	
关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知 (1986 年 3 月 21 日)	(310)
农牧渔业部 国家土地管理局	
关于在农业结构调整中严格控制占用耕地的联合 通知 (1987 年 6 月 1 日)	(314)
国务院办公厅	
转发国家土地开发建设基金管理领导小组两个 文件的通知 (1988 年 8 月 27 日)	(317)
附：国家土地开发建设基金回收管理试行办法	(317)
国家土地开发建设基金管理试行办法 (1988 年 9 月 3 日)	(321)
关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的 若干意见 (1999 年 11 月 25 日)	(325)
关于土地开发管理工作有关问题的通知 (1999 年 10 月 18 日)	(331)
国务院办公厅	
关于进一步做好治理开发农村“四荒”资源工作 的通知 (1999 年 12 月 21 日)	(335)
关于搞好农用地管理促进农业生产结构调整工作的 通知	

(1999 年 12 月 29 日)	(341)
关于加强征地管理工作的通知	
(1999 年 12 月 24 日)	(345)
中华人民共和国森林法实施条例	
(2000 年 1 月 29 日)	(349)
关于在土地执法监察工作中实行动态巡查责任制有关问题的通知	
(1999 年 11 月 18 日)	(361)
关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法	
(2000 年 3 月 2 日)	(365)
土地复垦规定	
(1988 年 11 月 8 日)	(372)
国务院办公厅	
转发国家土地开发建设基金管理领导小组两个管理办法的通知	
(1989 年 9 月 12 日)	(377)
附 1: 农业发展基金管理办法	(377)
附 2: 农业发展基金开发项目管理办法	(382)
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 4 月 15 日)	(388)
冻结非农业建设项目占用耕地规定	
(1997 年 5 月 20 日)	(396)