

Land Administrative Law

土地管理 法律工具箱

法律政策 流程图表 案例要旨 文书应用

2015最新版



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

2015最新版

土地管理

法律工具箱

法律政策 流程图表 案例要旨 文书应用

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地管理法律工具箱: 法律政策·流程图表·案例
要旨·文书应用/中国法制出版社编. —3 版. —北京:
中国法制出版社, 2015. 1

(实用法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6099 - 6

I. ①土… II. ①中… III. ①土地管理法 - 基本知识
- 中国 IV. ①D922. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 029890 号

责任编辑: 朱丹颖 (ss - nuannuan@ hotmail. com)

封面设计: 优 格

土地管理法律工具箱: 法律政策·流程图表·案例要旨·
文书应用

TUDI GUANLI FALÜ GONGJUXIANG: FALÜ ZHENGCE · LIUCHENG TUBIAO ·
ANLI YAOZHI · WENSHU YINGYONG

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

印张/23.75 字数/754 千

版次/2015 年 4 月第 3 版

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6099 - 6

定价: 55.00 元

北京西单横二条 2 号

值班电话: 66026508

邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编辑说明

“法律工具箱系列”于2011年1月推出第一版，深受广大读者的认同和喜爱。本次修订再版，秉持“权威、准确、实用”的理念，在以往版本的基础上收录了最新的立法成果，增加了流程图表、文书应用等内容，进一步突出本套丛书的实用性和便利性，希望成为读者学习和运用法律必备的工具箱。

本书具有以下特色：

1. 文本权威，检索便捷

涵盖土地领域现行有效的法律、行政法规、政策、部门规章及规范性文件、司法解释及文件200余件。

全书按照文件主题共分为综合、土地规划与利用（土地规划储备、土地调查利用及用途管制）、土地权属（土地确权、土地登记）、用地审批和征收（用地预审、用地管理、用地审查报批、土地征收补偿）、农地、宅基地（土地承包、农地保护、宅基地）、土地市场（综合、土地使用权出让、土地使用权转让、土地使用权划拨、土地使用权租赁、抵押、土地使用权收回）、土地监察与违法案件处理、土地税收与财政八类。每个主题类下按照文件效力层级进行排列，效力层级分明。目录之后设置重点法条索引，列出重点条文，方便快速定位检索。

2. 图表导航，文书注解

本书总结各类实用表格，提炼法律流程图，化难为简，有助于厘清难懂及易混淆的法律概念，便于直观掌握纠纷解决流程。此外，本书还收录了相关文书范本，添加应用指引，指导读者把握文书的应用要点，有效使用文书范本，大大提高理解和适用法律的效率。

3. 注释精炼，案例指导

本书对重难点条文进行配套解读，解读内容吸收全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的精华，结合司法实践全新撰写。在各部分专设案例要旨，案例来源于最高人民法院指导案例、公报案例、各高级人民法院判决书等，提炼判决精华，方便读者理解和把握法律规定。

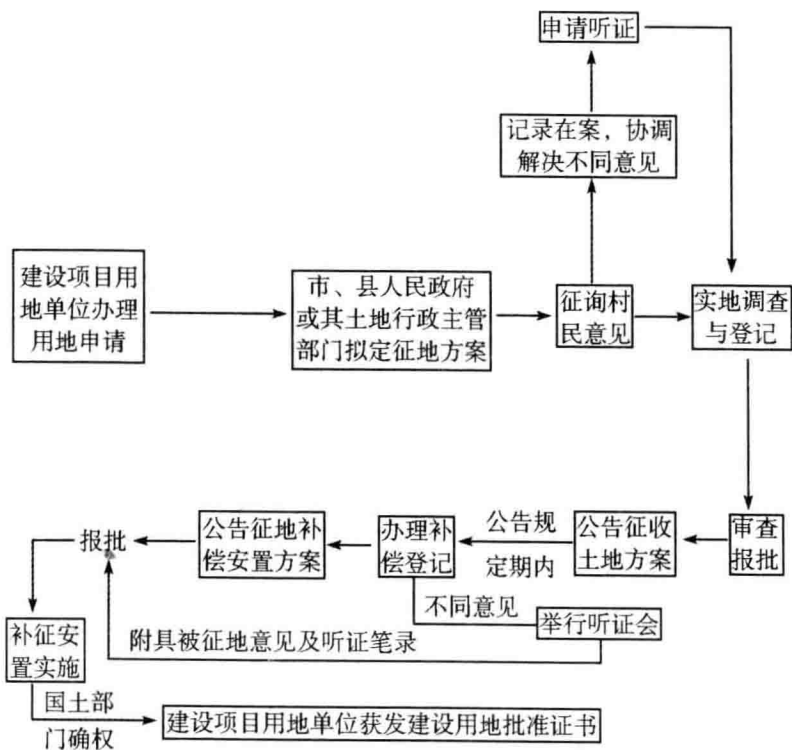
本书适合法官、律师、法科师生、国土部门相关人员学习使用。对于本书存在的错误和不足，也衷心欢迎广大读者朋友指正。

编者

2015年4月

流程图表*

1. 征地流程图



* 本书各流程图表均根据法律文件制作，供读者参考。

2. 集体土地征收补偿

(1) 年产值倍数法^①。

① 征地补偿费用

$$\text{征地补偿费用} = \text{土地补偿费} + \text{安置补助费} + \text{地上附着物补偿费} \\ + \text{青苗补偿费} + \text{其他补偿费}$$

② 土地补偿费

$$\text{土地补偿费} = \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times \text{补偿倍数} \\ (6 \leq \text{补偿倍数} \leq 10)$$

③ 安置补助费

$$\text{每个需要安置的农业人口的(人均)安置补助费} = \\ \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times \text{补偿倍数} (4 \leq \text{补偿倍数} \leq 6)$$

a. 每公顷被征收地块需要安置人数 \times 补偿倍数 ≥ 15 时

$$\text{每公顷被征耕地的总安置费} = \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times 15$$

b. 每公顷被征收地块需要安置人数 \times 补偿倍数 < 15 时

$$\text{每公顷被征耕地的总安置费} = \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times \text{补} \\ \text{偿倍数} \times \text{该公顷地块需要安置人数}$$

^① 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)要求,省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准。此后,《国土资源部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》(国土资发[2005]144号)明确,征地统一年产值标准是在一定区域范围内(以市、县行政区域为主),综合考虑被征收农用地类型、质量、等级、农民对土地的投入以及农产品价格等因素,以前三年主要农产品平均产量、价格为主要依据测算的综合收益值。统一年产值标准是计算征地补偿费用的主要依据。征地补偿费用在统一年产值标准的基础上,根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费倍数进行计算。统一年产值标准适用于集体农用地征收补偿测算,集体建设用地征收补偿和国有农用地补偿测算可参照执行。

根据以上公式计算的补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。国务院在特殊情况下，可以提高该标准。

④被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准

地上附着物和青苗补助费 = 省、自治区、直辖市规定（一般按照市场价格补偿，青苗补助费最高按照一季产值计算；如果播种不久或者投入较少，可以按照一季产值的一定比例计算）

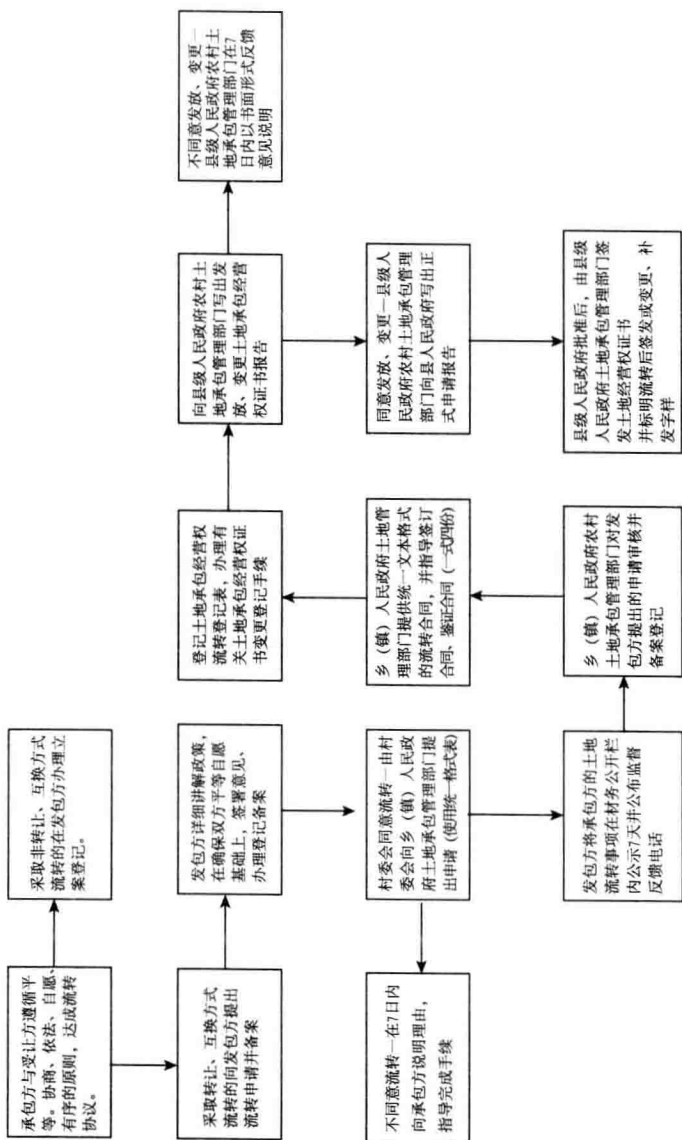
(2) 区片综合地价法^①。

征地区片综合地价格是征地综合补偿标准，制订时要考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等多方面因素进行测算。已经完成了农用地定级的地区，应充分吸收农用地定级成果。已按《农用地估价规程》完成农用地征收价格评估的地区，要充分考虑评估结果。要尽量采用多种方法分析测算，合理确定一定区域内的统一征地区片综合地价。

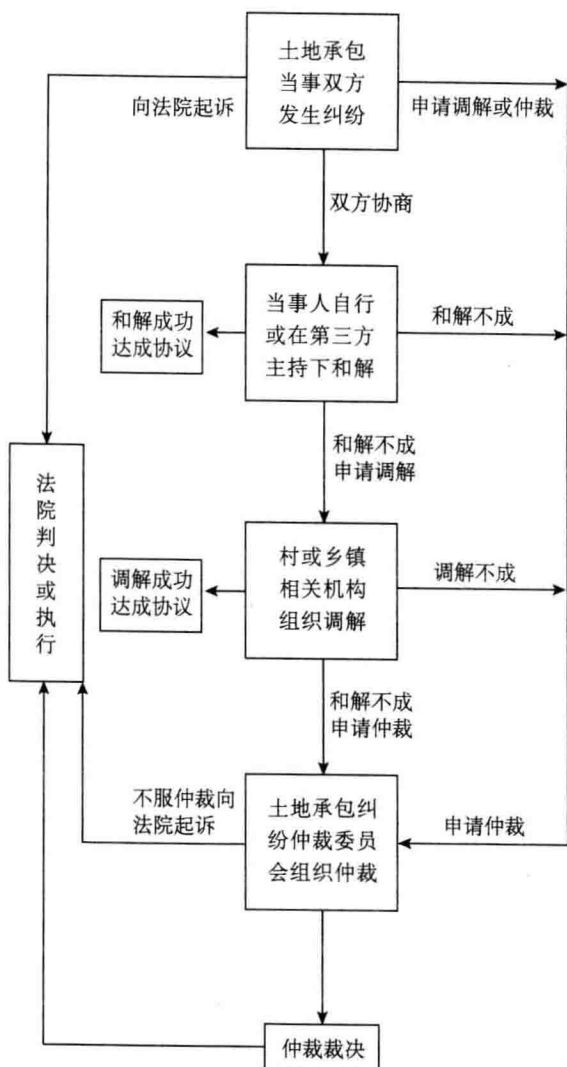
(3) 大中型水利、水电工程建设征地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。可参见《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》等规定。

^① 根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，征地补偿做到同地同价，国家重点建设项目必须将征地费用足额列入概算。

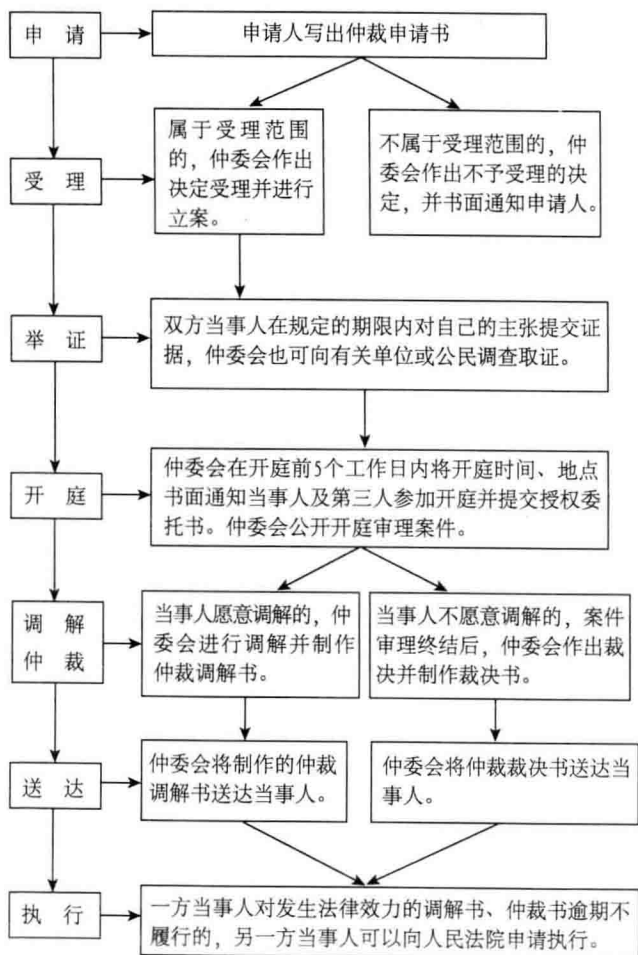
3. 农村土地承包经营权流转流程图



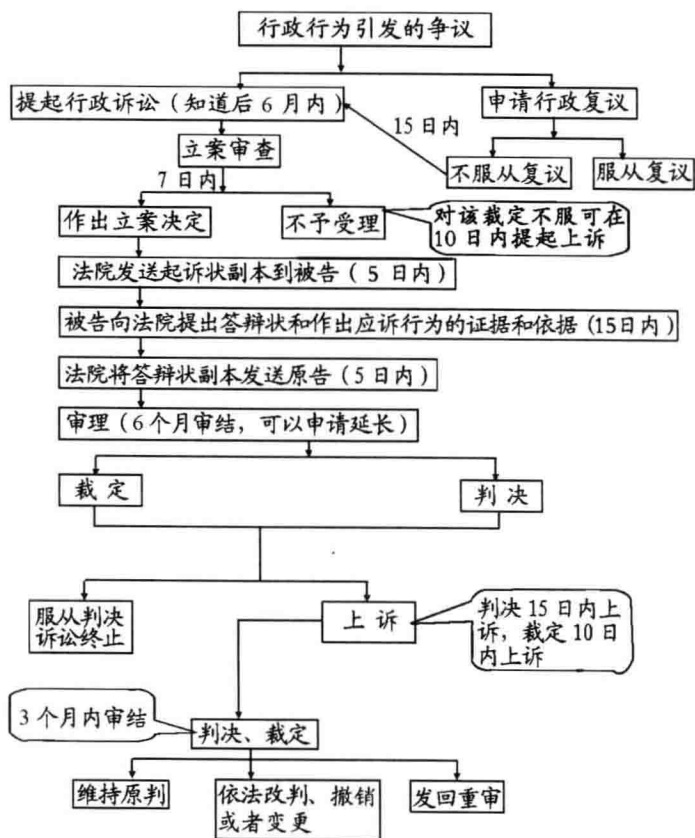
4. 农村土地承包经营纠纷解决方式



5. 农村土地承包经营纠纷仲裁流程图



6. 行政诉讼流程图



7. 耕地保有量、基本农田保护面积指标

地区	2005年耕地面积		耕地保有量						基本农田保护面积	
			2010年			2020年				
	万公顷	万亩	万公顷	万亩	万公顷	万亩	万公顷	万亩	万公顷	万亩
全国	12208.27	183124	12120.00	181800	12033.33	180500	10400.00	156000		
北京	23.34	350	22.60	339	21.47	322	18.67	280		
天津	44.55	668	44.20	663	43.73	656	35.67	535		
河北	641.04	9616	633.33	9500	630.27	9454	554.40	8316		
山西	408.16	6122	405.00	6075	400.27	6004	339.20	5088		
内蒙古	710.08	10651	705.13	10577	697.73	10466	608.13	9122		
辽宁	409.08	6136	408.00	6120	406.33	6095	354.13	5312		
吉林	553.68	8305	553.00	8295	551.93	8279	483.40	7251		
黑龙江	1166.95	17504	1163.20	17448	1158.27	17374	1017.60	15264		
上海	27.31	410	25.80	387	24.93	374	21.87	328		
江苏	480.12	7202	476.20	7143	475.13	7127	421.53	6323		
浙江	194.77	2922	191.60	2874	189.07	2836	166.67	2500		
安徽	573.46	8602	571.80	8577	569.33	8540	490.73	7361		
福建	135.40	2031	132.40	1986	127.33	1910	114.00	1710		
江西	285.90	4289	282.53	4238	281.33	4220	242.73	3641		
山东	751.89	11278	750.27	11254	747.87	11218	665.33	9980		
河南	792.53	11888	791.47	11872	789.80	11847	678.33	10175		
湖北	467.52	7013	465.80	6987	463.13	6947	383.33	5750		

续表

地区	2005年耕地面积		耕地保有量				基本农田保护面积	
	2010年		2020年		万亩	万亩	万亩	万亩
	万公顷	万亩	万公顷	万亩				
湖南	381.60	5724	378.73	5681	377.00	5655	323.53	4853
广东	295.27	4429	291.40	4371	290.87	4363	255.60	3834
广西	424.71	6371	421.33	6320	420.80	6312	360.27	5404
海南	72.76	1091	72.27	1084	71.80	1077	62.33	935
重庆	226.27	3394	221.67	3325	217.07	3256	183.33	2750
四川	599.63	8994	594.80	8922	588.80	8832	513.73	7706
贵州	450.50	6757	443.80	6657	437.07	6556	361.73	5426
云南	609.44	9142	604.87	9073	598.00	8970	495.40	7431
西藏	36.08	541	35.73	536	35.27	529	29.20	438
陕西	408.92	6134	399.07	5986	389.13	5837	352.27	5284
甘肃	466.77	7002	465.60	6984	464.60	6969	381.67	5725
青海	54.22	813	54.00	810	53.60	804	43.40	651
宁夏	109.99	1650	109.47	1642	108.67	1630	88.53	1328
新疆	406.34	6095	404.93	6074	402.73	6041	353.27	5299

注：对四川、甘肃和陕西三省耕地保护目标责任的考核，因地震灾害损毁的耕地，在2010年前不作为耕地减少；在2020年前，通过国家加大土地复垦投入，全面完成因灾损毁耕地的复垦，实现耕地保护的目标任务。

8. 建设用地指标

地区	2005年 建设用地 总规模			2010年建设用地总规模						2020年建设用地总规模							
	万公顷	城乡建设用地规模		万公顷	城乡建设用地规模		万公顷	城乡建设用地规模		万公顷	城乡建设用地规模		万公顷	城乡建设用地规模			
		人均城镇 工矿用地 平方米	城镇工矿 用地规模 万公顷		人均城镇 工矿用地 平方米	城镇工矿 用地规模 万公顷		人均城镇 工矿用地 平方米	城镇工矿 用地规模 万公顷		人均城镇 工矿用地 平方米	城镇工矿 用地规模 万公顷					
全国	3192.24	3374.00	2488.00	848.00	129	3724.00	2665.00	1065.00	127	3724.00	2665.00	1065.00	127	3724.00	2665.00	1065.00	127
北京	32.30	34.80	25.20	16.85	120	38.17	27.00	19.70	120	38.17	27.00	19.70	120	38.17	27.00	19.70	120
天津	34.63	37.47	23.50	14.90	162	40.34	25.00	17.50	146	40.34	25.00	17.50	146	40.34	25.00	17.50	146
河北	173.25	179.29	141.60	44.60	146	191.14	149.80	57.00	136	191.14	149.80	57.00	136	191.14	149.80	57.00	136
山西	84.05	88.78	72.00	23.30	142	98.30	77.00	28.50	141	98.30	77.00	28.50	141	98.30	77.00	28.50	141
内蒙古	143.92	151.30	105.80	36.30	279	162.28	110.00	42.00	255	162.28	110.00	42.00	255	162.28	110.00	42.00	255
辽宁	137.01	143.30	106.40	40.00	145	155.64	113.14	47.60	144	155.64	113.14	47.60	144	155.64	113.14	47.60	144
吉林	104.98	108.80	75.20	20.10	127	117.37	79.20	24.10	127	117.37	79.20	24.10	127	117.37	79.20	24.10	127
黑龙江	147.35	152.80	113.00	37.70	167	164.78	118.80	44.00	163	164.78	118.80	44.00	163	164.78	118.80	44.00	163
上海	24.01	25.90	23.00	18.30	106	29.81	26.00	22.00	110	29.81	26.00	22.00	110	29.81	26.00	22.00	110
江苏	183.15	191.92	147.70	56.70	132	206.15	156.00	65.80	125	206.15	156.00	65.80	125	206.15	156.00	65.80	125
浙江	94.09	102.34	74.20	39.00	121	113.26	79.80	46.60	121	113.26	79.80	46.60	121	113.26	79.80	46.60	121
安徽	162.18	169.00	129.50	27.50	103	180.26	136.16	35.50	108	180.26	136.16	35.50	108	180.26	136.16	35.50	108
福建	58.89	64.80	46.00	20.05	103	74.35	52.60	26.90	105	74.35	52.60	26.90	105	74.35	52.60	26.90	105
江西	90.62	96.18	64.10	21.50	115	106.75	69.50	27.50	115	106.75	69.50	27.50	115	106.75	69.50	27.50	115
山东	242.24	252.30	192.00	72.70	151	266.99	200.74	84.50	146	266.99	200.74	84.50	146	266.99	200.74	84.50	146
河南	215.22	225.20	186.00	48.00	130	240.73	194.00	66.00	128	240.73	194.00	66.00	128	240.73	194.00	66.00	128

续表

地区	2005年建设用 地总规模			2010年建设用 地总规模				2020年建设用 地总规模				
	万公顷	建设用 地规模		万公顷	建设用 地规模		万公顷	建设用 地规模		万公顷	建设用 地规模	
		城镇工 矿用地	人均城 镇工 矿用地		城镇工 矿用地	人均城 镇工 矿用地		城镇工 矿用地	人均城 镇工 矿用地			
湖北	136.76	143.30	99.90	28.70	103	155.71	106.71	37.30	104			
湖南	133.87	140.37	106.40	26.00	90	152.58	113.98	36.30	96			
广东	171.53	182.61	140.00	75.00	119	200.60	152.30	91.30	119			
广西	90.97	100.16	69.00	23.10	116	112.61	76.54	32.10	116			
海南	29.26	31.80	20.35	8.40	194	35.71	22.21	10.50	184			
重庆	56.91	61.86	49.80	14.00	84	70.44	54.68	19.40	90			
四川	156.22	165.09	137.00	34.50	106	181.28	148.58	47.20	107			
贵州	54.06	60.00	46.00	12.50	93	71.44	50.70	17.90	97			
云南	77.53	83.12	59.70	17.50	109	94.82	66.80	25.30	110			
西藏	6.32	7.32	4.00	1.70	207	9.98	4.88	2.30	209			
陕西	79.90	84.63	68.35	16.70	98	93.90	73.54	23.20	105			
甘肃	96.70	100.31	58.00	14.90	156	106.57	62.00	19.40	153			
青海	31.96	34.32	11.20	4.50	178	39.14	12.74	5.90	176			
宁夏	20.31	22.43	17.10	6.00	197	26.50	19.30	7.50	197			
新疆	122.07	128.50	76.00	27.00	292	149.40	85.30	34.20	271			
*兵团		22.00	9.20	4.70		25.00	10.90	5.75				
机动		4.00				37.00						

9. 园地指标

地区	2005年		2010年		2020年	
	万公顷	万亩	万公顷	万亩	万公顷	万亩
全国	1154.90	17323	1211.66	18175	1332.78	19992
北京	12.42	186	13.02	195	14.39	216
天津	3.71	56	3.73	56	3.73	56
河北	60.93	914	59.19	888	60.61	909
山西	29.48	442	35.63	535	45.04	676
内蒙古	7.30	109	8.29	124	9.70	145
辽宁	59.82	897	63.15	947	66.65	1000
吉林	11.56	173	11.80	177	12.00	180
黑龙江	6.03	90	6.60	99	7.16	107
上海	1.11	17	1.30	20	1.50	23
江苏	31.77	476	31.50	473	31.67	475
浙江	65.54	983	57.35	860	56.78	852
安徽	34.21	513	33.91	509	33.75	506
福建	61.94	929	63.11	947	63.92	959
江西	27.34	410	31.57	474	38.92	584
山东	102.07	1531	103.25	1549	103.36	1550
河南	31.81	477	32.85	493	34.12	512

续表

地区	2005年		2010年		2020年	
	万公顷	万亩	万公顷	万亩	万公顷	万亩
湖北	42.65	640	44.56	668	46.40	696
湖南	49.76	746	49.74	746	49.79	747
广东	92.48	1387	88.86	1333	93.08	1396
广西	50.88	763	57.11	857	69.49	1042
海南	53.31	800	55.33	830	60.00	900
重庆	23.53	353	26.02	390	33.93	509
四川	72.14	1082	81.19	1218	95.72	1436
贵州	12.02	180	13.07	196	15.74	236
云南	82.79	1242	94.53	1418	112.03	1680
西藏	0.20	3	0.21	3	0.22	3
陕西	68.68	1030	71.90	1078	77.50	1162
甘肃	19.82	297	22.01	330	25.55	383
青海	0.74	11	0.86	13	0.99	15
宁夏	3.42	51	5.67	85	8.00	120
新疆	35.43	531	44.36	665	61.04	916

注：表中2005年园地面积为当年土地利用变更调查数据，包括果园、桑园、茶园、橡胶园和其他园地。