

常见纠纷认定规则与适用全书

新编

12

征地补偿纠纷 认定规则与适用全书

法律 行政法规 行政规章 司法解释 司法文件

- 条文解读及索引 •
- 案例、文书、图表 •



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中国法律实务案例与适用全书

12

征地补偿纠纷

认定规则与适用全书

征地 · 补偿标准 · 补偿标准 · 征地补偿 · 征地补偿

· 条文解读及索引 ·

· 案例、文书、图表 ·

中国法制出版社



常见纠纷认定规则与适用全书

12

征地补偿纠纷 认定规则与适用全书



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

征地补偿纠纷认定规则与适用全书 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2013.3

ISBN 978 - 7 - 5118 - 4740 - 9

I. ①征… II. ①法… III. ①土地征用—补偿—民事纠纷—处理—中国②土地征用—补偿—土地法—法律适用—中国 IV. ①D922.39

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 053332 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/12.125 字数/357千

版本/2013年4月第1版

印次/2013年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4740 - 9

定价:34.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

在我国加快推进建设社会主义法治国家的进程中,越来越多的领域被法律所规范,特别是党的十八大报告在十五大、十六大和十七大关于依法治国要求和精神的基础上,提出“全面推进依法治国”,“加快建设社会主义法治国家”,将依法治国方略提到了一个更新的高度。可见,法律已经渗透到人们生活的方方面面,并且成为解决纠纷、化解矛盾的规范依据。为满足社会各界人士对各个领域专题法规学习、了解、查询的需要,我们精心编辑出版了这套“常见纠纷认定规则与适用全书”丛书,以助读者在日常纠纷中知法、懂法,并以法律为武器,维护自己的权利。本套丛书的主要特色包括:

一、收录全面、编排合理、删旧添新

本书收录了各类纠纷认定中常用的各种处理依据,包括法律、行政法规、行政规章、规范性文件、司法解释、司法文件,审判政策等。其中,法律、行政法规、司法解释作为法律依据,是各类纠纷认定中最常用的关键文件。而行政规章、规范性文件、司法文件等主要是作为参考依据,可以在纠纷解决中参照适用。根据时效性,删除已被废止的各种法律文件,收录最新的法律规范。

二、核心规则适用指南、重要条文索引、案例及图表

(1)除收录纠纷认定规则外,本书还对核心规则进行了详细的解读,放在每本书的附录部分,成为核心规则的适用指南,以此增加法条本身的实用性。

(2)根据法律的相关司法解释及规定,对每本书中的重点法条做了索引,以便读者能方便快捷地查找到与此相关的其他条

文,节省阅读时间。

(3)将庞杂的法律批复拆分到具体的主体法条文下,让读者对相关问题一目了然,使法条与实际纠纷的联系更紧密,降低阅读难度。

(4)根据篇幅,部分书中还选编了常用的法律文书范本、实用图表及最高人民法院公布的典型案例,有较高的指导性和参照性。

三、特色服务,动态增补

为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。读者只需填写书末“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),读者可以选择增补本书出版后10~12个月内新增加的法规内容,也可选择增补权威法规资讯读物《司法业务文选》一期。同时有偿增补《司法业务文选》(纸质期刊),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心
2013年3月

目 录

一、征地补偿纠纷

★中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(1)
★中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(2)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(2011.1.8 修订)	(9)
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例(2006.7.7)	(13)
征地管理费暂行办法(1992.11.24)	(22)
征收土地公告办法(2010.11.30 修正)	(24)
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	(26)
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	(32)
国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知(节录) (2006.12.17)	(35)
国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法 权益的紧急通知(2010.5.15)	(37)
★国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26)	(40)
国土资源部耕地保护司负责人解读《关于进一步做好征地管理工作的 通知》(一)	(43)
国土资源部耕地保护司负责人解读《关于进一步做好征地管理工作的 通知》(二)	(45)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(2010.12.3 修正)	(48)
国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2010.12.3 修正)	(50)
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2010.12.3 修 正)	(53)
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见 (2004.11.2)	(54)

★ 加★的文件,表明为本类纠纷认定中的核心规则,需重点关注。

国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3)	(57)
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知 (2006.6.21)	(59)
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(2006.12.31)	(62)
劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工 作有关问题的通知(2007.4.28)	(67)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好农村社会养老保险和被 征地农民社会保障工作有关问题的通知(节录)(2007.8.17)	(69)
财政部关于征地补偿安置费性质的批复(2005.4.4)	(70)
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(2005.10.12)	(71)
中华人民共和国农村土地承包法(节录)(2009.8.27 修正)	(71)
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(节录)(2005.7.29)	(72)
【地方法规、政策】	
青海省人民政府办公厅关于土地征收时缴纳被征地农民社会养老保 险的通知(2013.1.30)	(73)
北京市民政局、北京市人力资源和社会保障局、北京市财政局关于完 善征地超转人员医疗待遇和管理有关问题的意见(2012.12.10)	(75)
北京市建设征地补偿安置办法(2004.5.21)	(77)
北京市征地补偿费征缴监督管理暂行规定(2008.1.7)	(83)
上海市国家建设征收土地费包干使用办法(2010.12.20 修正)	(85)
天津市征地补偿安置标准争议协调裁决规定(2006.12.22)	(87)
天津市征收土地工作程序(2008.12.24 修订)	(91)
黑龙江省征地补偿安置争议处理办法(2008.1.27)	(95)
辽宁省被征地农民社会保障暂行办法(2005.10.28)	(101)
河北省土地转用征收报批办法(2010.12.15 修正)	(104)
河南省征地补偿标准争议裁决办法(2007.3.13)	(111)
河南省人民政府办公厅关于规范农民集体所有土地征地补偿费分配 和使用的意见(2006.6.22)	(114)
山西省征收征用农民集体所有土地征地补偿费分配使用办法(2005. 10.18)	(116)
山东省土地征收管理办法(2010.8.17)	(119)
安徽省征地补偿准备金管理办法(2010.5.4)	(124)
江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法(2005.7.31)	(126)

江苏省征地补偿安置争议协调裁决办法(2007. 11. 22)	(130)
江苏省人民政府关于调整征地补偿标准的通知(2011. 3. 25)	(134)
浙江省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法(2009. 8. 17)	(135)
湖北省征地补偿安置争议协调裁决办法(2010. 2. 21)	(139)
湖南省征地程序暂行规定(2005. 11. 17)	(144)
江西省征收土地管理办法(2010. 11. 26 修正)	(146)
海南省土地征收补偿安置管理办法(2007. 8. 10)	(152)
广西壮族自治区被征地农民社会保障试行办法(2008. 3. 14)	(156)
贵州省人民政府关于进一步做好被征地农民就业和社会保障工作的 意见(2011. 7. 31)	(159)
云南省国家建设征收集体耕地办理“农转非”的规定(2010. 11. 29 修 正)	(164)
重庆市征地补偿安置办法(1999. 4. 13)	(167)
重庆市国土房管局关于《重庆市征地补偿安置办法》应用中有关问题 的通知(2010. 12. 21)	(172)
四川省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见 (2008. 4. 13)	(173)
陕西省建设项目统一征地办法(2011. 2. 25 修正)	(176)
甘肃省征地补偿争议裁决办法(2006. 4. 15)	(179)
宁夏回族自治区统一征地管理办法(2010. 11. 4 修正)	(183)
新疆维吾尔自治区被征地农民就业培训和社会保障实施办法(2008. 7. 31)	(187)
【典型案例】	
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	(191)
【实用图表】	
办理征收集体土地手续流程图	(197)
土地补偿费计算公式	(197)
安置补助费计算公式	(198)
平均年产值主要测算依据额计算公式	(198)
诉讼费计算公式	(198)

二、征地相关法律文件

中华人民共和国物权法(2007. 3. 16)	(200)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009. 8. 27 修正)	(226)
城市房地产开发经营管理条例(2011. 1. 8 修订)	(235)
中华人民共和国土地管理法(2004. 8. 28 修正)	(240)

中华人民共和国土地管理法实施条例(2011.1.8 修订)	(253)
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)	(261)
中华人民共和国建筑法(节录)(2011.4.22 修正)	(273)
中华人民共和国行政复议法(2009.8.27 修正)	(275)
中华人民共和国行政复议法实施条例(2007.5.29)	(282)
中华人民共和国行政诉讼法(1989.4.4)	(291)
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释(2000.3.8)	(301)
国土资源听证规定(2004.1.9)	(315)
国土资源信访规定(2006.1.4 修订)	(321)
国土资源行政复议规定(2009.11.14 修订)	(328)
土地登记办法(2007.12.30)	(334)
房屋登记办法(2008.2.15)	(343)
【文书范本】	
行政复议申请书	(358)
行政起诉状(公民适用)	(359)
行政起诉状(法人、单位适用)	(359)
行政上诉状(公民适用)	(360)
行政上诉状(法人、单位适用)	(361)
【实用图表】	
行政复议流程图	(363)
行政诉讼流程图(一审)	(364)
行政诉讼流程图(二审)	(365)

附录 征地补偿纠纷核心认定规则适用指南

《中华人民共和国物权法(节录)》适用指南(征地补偿纠纷认定重要条文)	(366)
《中华人民共和国土地管理法(节录)》适用指南(征地补偿纠纷认定重要条文)	(367)

第五十八条〔58〕 【集体财产范围】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。

第五十九条〔59〕 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

- （一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；
- （二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；
- （三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- （四）集体出资的企业的所有权变动等事项；
- （五）规定的其他事项。

中华人民共和国土地管理法(节录)

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

第四十三条 【用地申请】任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。

第四十四条〔44〕 【农用地转用审批】建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

〔58〕 【适用指南】第367页。

〔59〕 【适用指南】第367页。

〔44〕 【适用指南】第367页。

省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划而将农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条〔45〕 【国务院特批】征收下列土地的,由国务院批准:

- (一)基本农田;
- (二)基本农田以外的耕地超过三十五公顷的;
- (三)其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。

征收农用地的,应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中,经国务院批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批;经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批,超过征地批准权限的,应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十六条〔46〕 【土地征收公告与实施】国家征收土地的,依照法定程序批准后,由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内,持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

第四十七条〔47〕 【征收补偿】征收土地的,按照被征收土地的原用途给予

〔45〕 【适用指南】第 367 页。

〔46〕 【适用指南】第 368 页。

〔47〕 【适用指南】第 368 页。

【相关批复】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(节录)(1999 年 9 月 17 日 国土资厅发〔1999〕97 号)

五、关于征用土地的安置补助费标准的确定

《土地管理法》第四十七条第二款规定,“征用耕地的土地补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍”。这里的“该耕地”,是指实际征用的耕地数量。而“每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,

补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费,为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数,按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是,每公顷被征收耕地的安置补助费,最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准,由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。

征收城市郊区的菜地,用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

为该耕地被征用前三年平均年产值的四到六倍”中的“该耕地”,则是指在被征用土地所在地,被征地单位平均每人占有的耕地数量。这样规定,是将每一个需要安置的农业人口的安置补助费与人均耕地面积挂钩,以被征用土地所在地的人均耕地的平均年产值的倍数计算安置补助费,从而使安置补助费标准的确定更加公平、合理,有利于保护农民利益,维护社会稳定。

【相关批复】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(1995年1月16日 法经[1995]13号)

江西省高级人民法院:

你院赣高法经[1994]22号请示报告收悉。经研究,答复如下:

原则同意你院第二种意见。根据《中华人民共和国土地管理法》和1986年12月27日江西省第六届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》的规定,农村和城市郊区的土地,原以生产队为核算单位的,归村民小组农民集体所有,由村民小组农业集体经济组织或村民小组经营、管理;土地被征用所得的补偿费、安置补助费归被征地单位所有,由被征地单位集中管理,列专户储存,县级或乡级人民政府监督指导使用,由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助,不得分给个人、移作他用或平调。你省九江市庐山区虞家河乡大桥村第十一组的土地被全部征用后,虞家河乡人民政府将部分土地补偿费和安置补助费由乡、村两级按3:7比例留用,并将该费用于扶助、开办乡属企业的做法与上述规定相悖。且大桥村第十一组在土地被征用后,仍然保留着村民组委会机构,在信用社有开户和存款。土地补偿费和安置补助费应归村民小组农民集体所有,由虞家河乡人民政府负责监督指导村民小组对上述费用的使用。

依照本条第二款的规定支付土地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的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

国务院根据社会、经济发展水平,在特殊情况下,可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

第四十八条〔48〕 【补偿安置方案公告】征地补偿安置方案确定后,有关地方人民政府应当公告,并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。

第四十九条〔49〕 【补偿费用收支情况公布】被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布,接受监督。

禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条 【兴办企业】地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营,兴办企业。

第五十一条〔51〕 【大型工程征地】大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法,由国务院另行规定。

第五十二条 【审查可行性报告】建设项目可行性研究论证时,土地行政主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准,对建设用地有关事项进行审查,并提出意见。

第五十三条〔53〕 【建设用地申请批准】经批准的建设项目需要使用国有建设用地的,建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件,向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请,经土地行政主管部门审查,报本级人民政府批准。

第五十四条〔54〕 【使用权取得方式】建设单位使用国有土地,应当以出让等有偿使用方式取得;但是,下列建设用地,经县级以上人民政府依法批准,可以以划拨方式取得:

- (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、水利等基础设施用地;
- (四)法律、行政法规规定的其他用地。

〔48〕 【适用指南】第 370 页。

〔49〕 【适用指南】第 370 页。

〔51〕 【适用指南】第 370 页。

〔53〕 【适用指南】第 371 页。

〔54〕 【适用指南】第 371 页。

第五十五条〔55〕 【土地有偿使用费】以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位,按照国务院规定的标准和办法,缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后,方可使用土地。

自本法施行之日起,新增建设用地的土地有偿使用费,百分之三十上缴中央财政,百分之七十留给有关地方人民政府,都专项用于耕地开发。

第五十六条〔56〕 【建设用途】建设单位使用国有土地的,应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地;确需改变该幅土地建设用途的,应当经有关人民政府土地行政主管部门同意,报原批准用地的人民政府批准。其中,在城市规划区内改变土地用途的,在报批前,应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条〔57〕 【临时用地】建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。其中,在城市规划区内的临时用地,在报批前,应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属,与有关土地行政主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同,并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。

临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地,并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期限一般不超过二年。

第五十八条 【收回国有土地使用权】有下列情形之一的,由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权:

(一)为公共利益需要使用土地的;

(二)为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的;

(三)土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;

(四)因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;

(五)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第(一)项、第(二)项的规定收回国有土地使用权的,对土地使用权人应当给予适当补偿。

〔55〕 【适用指南】第371页。

【土地有偿使用费】《土地管理法实施条例》第三十条,第12页。

〔56〕 【适用指南】第371页。

〔57〕 【适用指南】第372页。

第五十九条〔59〕 【乡村建设用地规划及审批】乡镇企业、乡(镇)村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡(镇)村建设,应当按照村庄和集镇规划,合理布局,综合开发,配套建设;建设用地,应当符合乡(镇)土地利用总体规划和土地利用年度计划,并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条 【乡镇企业用地审批】农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,应当持有关批准文件,向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

按照前款规定兴办企业的建设用地,必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模,分别规定用地标准。

第六十一条 【公共设施公益事业建设用地审批】乡(镇)村公共设施、公益事业建设,需要使用土地的,经乡(镇)人民政府审核,向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条〔62〕 【宅基地】农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

农村村民住宅用地,经乡(镇)人民政府审核,由县级人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。

第六十三条〔63〕 【使用权转移】农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第六十四条 【禁止重建、扩建】在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物,不得重建、扩建。

第六十五条 【收回集体土地使用权】有下列情形之一的,农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准,可以收回土地使用权:

〔59〕 【适用指南】第 372 页。

〔62〕 【适用指南】第 372 页。

〔63〕 【适用指南】第 373 页。

- (一) 为乡(镇)村公共设施和公益事业建设,需要使用土地的;
- (二) 不按照批准的用途使用土地的;
- (三) 因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第(一)项规定收回农民集体所有的土地的,对土地使用权人应当给予适当补偿。

第七十六条〔76〕 【非法占用土地责任】未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的,限期拆除在非法占用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,没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,可以并处罚款;对非法占用土地单位的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。

超过批准的数量占用土地,多占的土地以非法占用土地论处。

第七十七条 【非法建住宅责任】农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准,多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条〔78〕 【非法批准责任】无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的,超越批准权限非法批准占用土地的,不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的,或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的,其批准文件无效,对非法批准征收、使用土地的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。非法批准、使用的土地应当收回,有关当事人拒不归还的,以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地,对当事人造成损失的,依法应当承担赔偿责任。

第七十九条〔79〕 【非法侵占征地补偿费责任】侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第八十四条〔84〕 【渎职】土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、

〔76〕 【适用指南】第 373 页。

【罚款金额】《土地管理法实施条例》第四十二条,第 12 页。

〔78〕 【适用指南】第 374 页。

〔79〕 【适用指南】第 374 页。

〔84〕 【适用指南】第 374 页。