

案例导读与法律适用解析丛书

案例导读 土地管理法 及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编
杨閔炜 主编

权威的观点集成 典型的案例导读 全面的配套规定



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

案例导读与法律适用解析丛

案例导读 土地管理法 及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编

杨阁炜 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地管理法及配套规定适用与解析 / 法律出版社专业出版编委会编. —北京: 法律出版社, 2013. 5
(案例导读)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 4840 - 6

I. ①土… II. ①法… III. ①土地管理法—法律解释
—中国②土地管理法—法律适用—中国 IV.
①D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 073299 号

案例导读:土地管理法及配套规定适用与解析
法律出版社专业出版编委会 编

策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 世纪千禧印刷(北京)有限公司
责任印制 沙 磊

开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 20.25
字数 379 千
版本 2013 年 6 月第 1 版
印次 2013 年 6 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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4840 - 6

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

纠纷解决的关键在于法律适用,如何将各种纷繁复杂的纠纷与抽象的法律条文相连接,使纠纷得到公正及时的处理,是法律职业人员与当事人共同关注的问题。我们从解决问题和解释法律的角度出发,规划设计了《案例导读与法律适用解析丛书》。一则,解释分析法条的立法精髓及其适用的条件、方式等;二则,明晰日常纠纷疑难、新型问题的法条依据。丛书克服以往同类图书重法条内容释义而轻案例分析说理的缺点,突出案例与实践问题的结合,深刻领会最新的立法精神,收集全面的相关规定,为读者解决日常经济生活中的法律问题、办理相关法律事务提供切实的指导和帮助。丛书特点如下:

1. 全面权威的观点集成

丛书条文释义的核心观点都来源于立法部门或司法部门对各个法条权威的解释,保证了条文释义的准确性和权威性。同时,尽量用通俗和简练的语言收集归纳观点,利于读者快速、准确把握法条的立法本质并运用法条。

2. 重点解读的常用法条

丛书对重点法条及生活中涉及问题较多的法条结合典型案例,进行了深入浅出的分析,通过案例回答了常见实践问题的处理。

3. 典型新颖的案例解答

丛书法条下的案例均来源于权威部门公布的真实案例,而且多为近几年发生的典型案例。对案例的评析简洁明了,直指法律适用要点,使读者在轻松的阅读中学法、用法。

4. 全面重点的配套规定

条文的配套规定力求全面,但又突出重点,强调实用性,便于读者一目了然找到最相关的配套规定。

鉴于编者水平有限,错漏在所难免,敬请批评指正,我们会在修订再版中予以完善更正。

编者
2013年6月

中华人民共和国土地管理法

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

目 录

第一章 总 则

第一条 [立法宗旨和立法依据]	1
第二条 [基本土地制度]	5
第三条 [土地基本国策和各级人民政府的土地管理责任]	11
第四条 [土地用途管制制度]	12
第五条 [土地管理体制]	15
第六条 [守法义务与检举、控告权利]	17
第七条 [奖励措施]	19

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 [国家所有和农民集体所有土地的范围]	21
【案例导读】长期使用农民集体土地且已办理国有土地使用证的可认定属于国家所有	22
第九条 [土地使用权和土地使用权人应履行的义务]	24
【案例导读】使用土地的单位有按照批准用途使用土地的义务	26
第十条 [农民集体所有土地的经营和管理]	30
【案例导读】村民小组依法可成为农民集体土地所有权的主体	32
第十一条 [土地登记发证制度]	33
【案例导读】土地登记对他人合法权益造成侵害,受侵害人有权提起行政诉讼	34
第十二条 [土地变更登记]	38
【案例导读】土地权属变更登记须双方当事人共同申请	39
第十三条 [土地登记效力]	41
【案例导读】未经许可用他人土地证书办理的抵押登记无效	42
第十四条 [农民集体所有土地承包经营权]	44

2 案例导读:土地管理法及配套规定适用与解析

【案例导读】农民的土地承包经营权受法律保护	45
第十五条 [国有土地承包经营权和农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或个人承包经营从事农业生产]	47
【案例导读】非本集体经济组织成员不享有土地承包经营权的继承权	49
第十六条 [土地权属争议处理]	50
【案例导读】土地权属争议的行政诉讼案件涉及复议前置的,应先申请行政复议	52

第三章 土地利用总体规划

第十七条 [土地利用总体规划编制依据和规划期限]	55
第十八条 [上下级土地利用总体规划之间的关系及各自权限]	64
第十九条 [土地利用总体规划编制的原则]	65
第二十条 [县、乡(镇)土地利用总体规划划分土地利用区]	69
第二十一条 [土地利用总体规划审批制度、审批权限及审批效力]	72
第二十二条 [城市总体规划、村庄和集镇规划与土地利用总体规划的关系]	75
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]	78
第二十四条 [土地利用计划管理]	81
第二十五条 [土地利用年度计划执行情况报告制度]	84
第二十六条 [土地利用总体规划修改]	85
第二十七条 [土地调查制度]	87
第二十八条 [土地等级评定]	89
第二十九条 [土地统计制度]	90
第三十条 [土地利用动态监测]	92

第四章 耕地保护

第三十一条 [占用耕地补偿制度]	94
【案例导读】耕地占补平衡必须“先补后占,占一补一”	96
第三十二条 [建设占用耕地的耕作层剥离利用]	97
【案例导读】占用耕地需将耕作层剥离	98

第三十三条 [耕地总量动态平衡]	99
第三十四条 [基本农田保护制度]	101
【案例导读】破坏基本农田达到量刑标准需承担刑事责任	103
第三十五条 [土壤改良和提高地力]	104
【案例导读】生产商污染土地造成损失需赔偿	105
第三十六条 [非农业建设禁止破坏耕地]	106
【案例导读】禁止占用基本农田挖塘养鱼	107
第三十七条 [闲置、荒芜耕地的处理]	108
【案例导读】耕地抛荒需承担责任	110
第三十八条 [开发未利用土地]	111
第三十九条 [开垦未利用土地]	112
【案例导读】未经依法批准围湖造田需担责	113
第四十条 [开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩]	114
第四十一条 [土地整理]	115
【案例导读】土地管理部门需依法实施土地整理项目	117
第四十二条 [土地复垦]	118
【案例导读】挖损耕地须复垦,交纳复垦保证金为担保	119

第五章 建设用地

第四十三条 [建设用地的申请]	121
【案例导读】集体土地上的农民住宅不得向城市居民出售	122
第四十四条 [农用地转用审批]	124
【案例导读】土地未办理农用地转用前不得非法占用	129
第四十五条 [集体土地征收审批]	132
【案例导读】未经审批,县政府不得对农用地实施征收	133
第四十六条 [征地公告和补偿登记]	135
【案例导读】人民政府需依法作出土地征收公告	136
第四十七条 [征地补偿原则和补偿费用的计算以及	

4 案例导读:土地管理法及配套规定适用与解析

新菜地开发建设基金]	139
【案例导读】发放征地补偿款不是乡人民政府的法定职责	143
第四十八条 [征地补偿安置方案公告]	146
第四十九条 [征地补偿费用收支状况的监督管理]	148
【案例导读】“外来户”村民也享有集体收益分配权	149
第五十条 [农业剩余劳动力的安置和发展途径]	151
【案例导读】村发展留用地的建设必须依法依规	152
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]	153
第五十二条 [建设项目用地预审]	153
第五十三条 [建设项目使用国有建设用地的申请和批准]	158
【案例导读】开发区管理委员会无建设用地批准权,其出让土地使用 权的行为无效	159
第五十四条 [建设用地使用权的取得方式]	164
【案例导读】划拨土地必须符合法律规定的范围条件	167
第五十五条 [国有土地有偿使用费的缴纳及分配办法]	171
第五十六条 [建设单位改变土地用途]	173
【案例导读】擅自改变土地用途,国土管理部门可以收回土地使用权	174
第五十七条 [临时用地]	176
【案例导读】临时用地批准通知书依法应注明使用期限	178
第五十八条 [收回国有土地使用权的情形]	179
【案例导读】收回国有土地使用权适用法律须正确	181
第五十九条 [乡村建设用地规划范围和原则]	183
第六十条 [乡镇企业用地审批]	185
第六十一条 [乡(镇)村公共设施、公益事业建设用地审批]	186
第六十二条 [农村村民住宅用地]	187
【案例导读】农村村民一户只能拥有一处宅基地	189
第六十三条 [集体土地使用权流转]	190
【案例导读】非本集体经济组织成员购买本村住房合同无效	191

第六十四条 [不符合土地利用总体规划确定用途的建筑物、构筑物 处理]	193
第六十五条 [农民集体土地使用权的收回]	193

第六章 监督检查

第六十六条 [土地监督检查的主体、对象和人员]	196
【案例导读】不严格依法履行职责也应认定为不履行法定职责	197
第六十七条 [土地监督检查措施]	199
【案例导读】调查土地违法行为,有权利也有义务	201
第六十八条 [监督管理检查人员履行职责时的义务]	203
第六十九条 [有关单位和个人对土地监督检查的配合义务]	204
第七十条 [对国家工作人员违法行为进行行政处分]	205
【案例导读】行政机关工作人员违反土地管理规定需受行政和党纪 处分	206
第七十一条 [案件移送追究刑事责任]	207
【案例导读】非法批地触犯《刑法》需移送	208
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]	209

第七章 法律责任

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]	212
【案例导读】非法转让集体土地使用权触犯《刑法》,直接负责人需担 刑事责任	213
第七十四条 [破坏耕地的法律责任]	216
【案例导读】非法占用耕地,依法应追究行政责任和刑事责任	217
第七十五条 [拒不履行复垦义务的法律责任]	219
【案例导读】挖损土地不复原,应缴纳土地复垦费	219
第七十六条 [非法占用土地的法律责任]	221
【案例导读】未经批准非法占用土地应依法追究其法律责任	222
第七十七条 [农村村民非法占用土地建住宅的法律责任]	224
【案例导读】在租赁的集体土地上建住宅仍需审批	224

第七十八条 [非法批地的法律责任]	226
【案例导读】非法批准土地依法应追究行政责任和刑事责任	227
第七十九条 [非法侵占、挪用征地补偿费的法律责任]	230
【案例导读】挪用土地补偿款,即便还款也获刑	231
第八十条 [拒不交还土地的法律责任]	233
【案例导读】未按批准用途使用土地,处罚要有充分证据	234
第八十一条 [擅自改变农民集体所有土地用途的法律责任]	236
【案例导读】非法转让土地使用权需担责	237
第八十二条 [不依法办理土地变更登记的法律 责任]	238
第八十三条 [责令限期拆除的行政处罚的执行]	239
【案例导读】逾期不拆除,可以申请法院强制执行	240
第八十四条 [土地行政主管部门工作人员的法律 责任]	241

第八章 附 则

第八十五条 [外商投资企业使用土地的法律适用]	243
第八十六条 [本法生效日期]	243

附 录

中华人民共和国土地管理法实施条例(2011.1.8 修订)	244
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(1999.9.17)	250
国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004.10.21)	252
国务院关于加强土地调控有关问题的通知(2006.8.31)	257
国土资源部关于规范土地登记的意见(2012.9.6)	259
中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)	261
土地调查条例(2008.2.7)	269
国土资源部办公厅关于印发《国土资源科学技术奖励办法》的通知 (2009.7.31)	273
土地权属争议调查处理办法(2010.11.30 修正)	276
国土资源行政复议规定(2009.11.5 修订)	280
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 (1999.12.21)	284

建设用地审查报批管理办法(2010.11.30 修正)	287
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.2.24)	291
最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复(2003.4.16)	294
耕地占补平衡考核办法(2006.6.16)	295
国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知(2007.12.30)	297
国土资源部关于加强征地管理工作的通知(1999.12.24)	300
国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知(2000.7.17)	302
国土资源部关于进一步加强和改进耕地占补平衡工作的通知(2001.11.28)	305
国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知(2004.11.2)	307

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨和立法依据】 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。

【条文理解】

本条是关于立法宗旨和立法依据的规定。

土地是与人类生存和发展息息相关的物质基础。通常意义上的土地是指地球表层陆地部分,但广义的土地是以地球表层为主,包括大气、水文、地形、土壤、生物和人类活动结果所组成的自然经济综合体。本条所说的“土地管理”,是指国家维护土地所有制,调整土地关系,合理组织土地利用,以及贯彻和执行国家在土地开发、利用、保护等方面的政策而采取的行政、经济、法律和工程技术的综合性措施。本条所说的“土地资源”,是指在一定的技术经济条件下,能为人类生产和生活所利用,并能产生效益的土地。如耕地、林地、草地、农田水利设施用地、养殖水面、城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。

按照本条规定,本法立法宗旨包括以下几个方面的内容:

(1)加强土地管理。这是本法的首要宗旨,是我国总结几十年来土地管理实践经验所确立的一条重要的立法目标,这一目标的含义包括三个方面:①管理主体的统一,即各级人民政府土地行政主管部门代表国家统一行使土地管理权。②管理客体的统一,即既包括对国家所有土地的管理,也包括对集体所有土地的管理;既包括对农村土地的管理,也包括对城市土地的管理。③管理范围的统一,即管理主体按所辖行政区域范围行使管理权,而不是只在所辖行政区域内的局部范围行使管理权。

(2)维护土地的社会主义公有制。我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。土地公有制是我国土地制度的基础和核心,是社会主义制度的基本特征。在实行市场经济的条件下,土地公有制和土地市场化并存,以土地所有权和使用权分离实现土地的商品属性。依法维护土地的社会主义公有制具有十分重要的意义。本法维护土地的社会主义公有制表现在: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;国家为了公共利益的需要,可以依法对集体所有的土地实行征收或征用并给予补偿;国家依法实行国有土地有偿

使用制度。

(3)保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地。这一立法宗旨是制定本法的重点。我国的土地资源人均占有量少,且分布不平衡,开发利用不充分、不合理,尚有巨大潜力,但人为地破坏土地资源的现象仍普遍存在。因此,保护、开发土地资源尤为重要。随着我国人口的增长和经济的发展,土地数量的有限性和土地需求的无限增长性之间的矛盾日益突出。而由于土地具有数量有限性、稀缺性和不可替代等特性,所以合理利用土地,就必须通过土地的分配和再分配进行土地资源合理配置,对未来的土地利用进行规划和计划,合理开发、利用、整治、保护,实行土地有偿使用等。所有这些工作都必须围绕合理利用土地这一目标进行。耕地是农业最基本的生产资料,我国是一个人口众多的农业大国,但是人均耕地数量少,耕地的后备资源不足,为了稳固农业基础,必须切实保护耕地,这是由我国的基本国情所决定的。

(4)促进社会经济的可持续发展。这是当代国际社会的一个普遍潮流,已经成为世界各国的共同选择。可持续发展指的是,既满足当代人的需要,又不对后代人满足其需要的能力构成危害的发展。可持续发展原则的重要内容之一是对自然资源的可持续利用。土地作为一种自然资源,它的存在是非人力所能创造的,土地本身的不可移动性、地域性、整体性、有限性是固有的,人类对它的依赖和永续利用程度的增加也是不可逆转的。因此,通过立法强化土地管理,保证对土地的永续利用,以促进社会经济的可持续发展也是制定本法的一项重要任务。

本条的规定与本法其他条文的规定之间是目的与手段的关系,本法的其他条文都是为实现立法目的服务的。^{〔1〕}

本条规定:“根据宪法,制定本法。”由此可见,宪法是本法立法的根本依据。

为了便于读者加深对本法的理解,并利于在工作实践中查找,在此,特将我国土地管理政策法规的沿革情况概述如下:

(1)1949年10月1日新中国成立后,根据《中国人民政治协商会议共同纲领》,国家对属于地主、官僚资本家、反革命、战犯、汉奸及国民党政府的房地产分别采取了接管、没收、征收、征用的政策,中央人民政府1949年颁布了《公房公产统一管理的决定》;1951年政务院公布了《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家及反革命分子财产的指示》。

(2)1950年开展农村及城市郊区土地改革,出台《中华人民共和国土地改革法》、《土地改革中对华侨土地财产的处理办法》、《城市郊区土地改革条例》,建立了农民土地所有制,实现“耕者有其田”。1952年完成土地改革。

(3)1950年出台城市房地产管理政策规定,包括《内务部土地政策司对目前城

〔1〕 卞耀武主编:《中华人民共和国土地管理法释义》,法律出版社1998年版,第36页。

市房产问题的意见》、《关于填发土地房产所有证的指导》;1951年政务院公布《城市房地产税暂行条例》。除按政策接管、没收外,保护私有房地产权。但规定都针对存量,而缺乏对新增房地产如何办手续,如何管理的规定。

(4)1953年政务院公布《国家建设征用土地办法》,保障国家发展用地需求。

(5)1953年实行农业合作化,1955年政务院公布《农业合作化示范章程》,开展农民土地私有制的社会主义改造,建立农村集体土地所有制。

(6)1956年《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》,通过付给房主租金对私房改造,通过对私营企业所占用的土地由国家赎买收归国有的形式,使城市土地成为以公有制为主体,从而从根本上确立了城市房地产的社会主义公有制。1961年对私房改造的政策性文件《关于加速城市私人出租房屋社会主义改造工作的联合通知》、1963年《关于对华侨出租房屋进行社会主义改造问题的报告》;1964年《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》、《关于对港澳同胞出租房屋进行社会主义改造问题的报告》及1965年《关于私房改造中处理典当房屋问题的意见》等。这些意见、报告、通知等对私房的社会主义改造起到了政策性的指导作用。

(7)1962年《农村人民公社工作条例修正草案》通过缩小社队规模、取消公共食堂和供给制、改变农业基本核算单位,否定了“一大二公”的大公社经济制度,最终确立了农村土地“三级所有,队为基础”的新体制。

(8)1966~1976年“文化大革命”时期,城市房地产管理极度混乱,城市私房被非法接管、没收,公房被强占、破坏。

(9)“文化大革命”结束后,为了解决“文革”期间挤占、没收私人房屋问题,落实房产的政策主要有:1980年中办发[1980]75号文件《中央办公厅转发北京市委关于处理机关部队挤占私房,进一步落实私房政策的通知》;1982年《关于转发〈进一步抓好落实私房政策工作的意见〉的通知》;1984年《关于加快落实华侨私房政策的意见》;1985年《关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题的处理意见》,1986年《关于进一步落实〈中央落实政策小组扩大会议纪要〉的补充意见》;1987年《关于落实华侨私房政策的补充意见》,1987年《关于进一步处理好城镇私房遗留问题的通知》。正式处理国家代管房产是1983年开始的,1983年《关于对国民党军政人员出走弃留的代管房产处理意见的通知》,1984年《关于加快落实华侨私房政策的意见》;1987年《关于落实华侨私房政策的补充意见》;1991年《关于处理去台人员房产问题的通知》。

(10)国家为弥补“文化大革命”造成的管理空白,成立国家土地管理局,出台相关规定规范管理。1982年国务院颁布《国家建设征用土地条例》、《村镇建房用地管理条例》,并设立国家土地管理局;1983年《城市私有房屋管理条例》、《建筑税征收暂行办法》、《城镇个人建造住宅管理办法》颁布;1984年出台《城市规划条

例》、《关于外国人私有房屋管理的若干规定》;1985年修改《宪法》,规定城市土地属于国家所有,出台《村镇建设管理暂行规定》;1986年《中华人民共和国土地管理法》、《房产税暂行条例》、《城市维护建设税暂行条例》颁布;1986年,中共中央、国务院发出《关于加强土地统一管理工作,制止乱占耕地的通知》(中发[1986]7号文),明确提出了“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”的基本国策。这是一个非常重要的土地利用管理政策,并长期影响土地政策及利用规划。这年,土地权属管理工作开始有了快速发展,并逐步走上正轨,形成了以土地权属管理为核心,综合土地登记、土地调查、土地统计、土地分等定级、土地估价、地籍档案管理等各项管理措施为一体的地籍管理体系。完成全国城镇地籍调查,开展了全国城乡土地登记发证和土地定级估价工作。所有这些都为土地利用规划工作的编制和实施打下了重要基础。这年颁布的《土地管理法》,第一次明确了土地利用总体规划的法律地位,这对土地利用规划来说,无疑是非常重要的法律保障。

(11)大法得以确立,立法更加完善。1988年全国人大通过宪法修正案,删除了土地不得出租的规定,增加了“土地的使用权可以依照法律规定转让”,土地有偿、有期限使用制度得以建立,同年国务院颁布了《城镇土地使用税暂行条例》,改费为税,从而结束了国有土地无偿使用的历史。同年全国人大通过修改《中华人民共和国土地管理法》;1989年《中华人民共和国城市规划法》、《城市危险房屋管理规定》、《城市毗邻房屋管理规定》出台;1990年《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》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》出台,标志着我国土地市场管理走上有法可依的轨道。同年出台了《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《城市房屋拆迁单位管理规定》;1991年出台《城市房屋修缮管理规定》;1992年出台《商品住宅价格管理暂行办法》、《关于处理原去台人员房产问题的实施细则》、《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》、《工程建设国家标准管理办法》;1993年出台《村庄和集镇规划建设管理条例》、《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》;1994年出台《城市房地产管理法》、《城市新建住宅小区管理办法》。1998年,全国人大修订通过《土地管理法》。2004年修正《土地管理法》,将征用改为征收。

(12)新法酝酿出台。我国现行土地管理法某些法律条文已经不能适应现实情况,尤其是在征收集体土地方面,无法调整征地各方的利益矛盾。国务院相关部门正抓紧对土地管理法有关集体土地征收和补偿的规定作出修改,具体情况是:第十一届全国人大常委会第三十次会议对土地管理法修正案草案进行首次审议,草案删除了现行法第47条中按照被征收土地的原用途给予补偿,以及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30倍的内容。草案明确规定,征收农民集体所有的土地,应当依照合法、公正、公开的原则制定严格的程序,给予公平补偿。草案在补偿内容方面,除现行第47条规定的土地补偿、安置补

助、青苗和地上附着物补偿三项补偿之外,将住宅从地上附着物中单独列出,并增加了社会保障补偿。在补偿落实方面,草案规定,补偿资金不落实的,不得批准和实施征地。征地初步考虑按照修正案规定的原则和制度,细化并严格征地程序,加强对政府征地行为的约束,保证被征地农民在征地批准前和实施过程中的参与权、话语权;明确被征地农民申请行政复议或者提起行政诉讼的权利,建立对市县级政府违法违规征地行政问责制度,切实保障农民的合法权益。草案授权国务院就征地补偿安置制定具体办法。

【配套规定】

《宪法》(2004年3月14日修正)

第八条 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济,都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益,鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 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。

第十条 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。

第十三条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

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。