
法律法规司法解释 公报案例精编

征地安置补偿

ZHENG DI AN ZHI BU CHANG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规司法解释 公报案例精编

征地安置补偿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

法律法规司法解释公报案例精编. 征地安置补偿/中国法制出版社编. —北京:中国法制出版社,2009. 2

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0994 - 0

I. 法… II. 中… III. ①土地征用 - 补偿 - 土地法 - 法律解释 - 中国②土地征用 - 补偿 - 土地法 - 案例 - 汇编 - 中国
IV. D920. 5 D922. 395

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 011074 号

法律法规司法解释公报案例精编——征地安置补偿

FALU FAGUI SIFA JIESHI GONGBAO ANLI JINGBIAN——ZHENGDI ANZHI BUCHANG

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/2009 年 2 月第 1 版

印张/13.25 字数/414 千

2009 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0994 - 0

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66022958

邮购部电话: 66033288

出版说明

随着依法治国方略的推进,中国特色社会主义法律体系基本形成,法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。准确、适当地运用法律法规,对于公民、机关、团体、企事业单位维护自身权益,维护正常生活、工作、生产经营秩序具有重要意义。

中国法制出版社作为国务院法制办公室直属的中央级法律类图书专业出版机构,是国家法律、行政法规标准文本的权威出版机构,一直致力于出版适合大众需求的实用法律工具书。我们集二十年法规编纂的专业经验,特推出《法律法规司法解释公报案例精编》丛书。

本丛书集中展现了部委规章清理的最新成果,分门别类列明了该领域现行的法律法规司法解释,值得一提的是本书还收录了发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导型案例。因此,本丛书具有很高的指导和应用价值。

本丛书具有以下特色:

1. **收录全面。**丛书涵盖了社会生活的重要领域,广泛收录了现行有效的法律、法规、司法解释和公报案例。

2. **编排合理。**依据各个法律部门的特点精心梳理相关的法律法规及司法解释,科学编排,合理分类,兼顾法律体系与司法实践的需要,真正做到简明易用,一目了然。

3. **权威实用。**对于重要法律进行解读释义,帮助读者把握立法精神,理解条文含义。根据司法实践提炼疑难问题,由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。另外,分册根据需要附上实用图表、办事流程等,方便读者查阅使用。

本分册除收录公报案例外,还收录其他相关典型案例,以方便读者理解。

真诚希望本丛书的出版能为您应用法律带来帮助和便利,同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

2009年2月

目 录

一、综 合

中华人民共和国宪法 (节录) …… (1)	
(2004 年 3 月 14 日)	
中华人民共和国土地管理法…………… (2)	
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国物权法 (节 录) …………… (47)	
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国城乡规划法 …… (69)	
(2007 年 10 月 28 日)	
中华人民共和国农村土地承 包法 …………… (91)	
(2002 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国民法通则 (节 录) …………… (98)	
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国土地管理法实 施条例 …………… (100)	
(1998 年 12 月 27 日)	
基本农田保护条例 …………… (108)	
(1998 年 12 月 27 日)	
村庄和集镇规划建设管理条 例 …………… (112)	
(1993 年 6 月 29 日)	

划拨用地目录 …………… (118)	
(2001 年 10 月 22 日)	
土地利用年度计划管理办法…………… (122)	
(2006 年 12 月 19 日)	
农村土地承包经营权流转管 理办法 …………… (125)	
(2005 年 1 月 19 日)	
确定土地所有权和使用权的 若干规定 …………… (129)	
(1995 年 3 月 11 日)	
土地登记办法 …………… (135)	
(2007 年 12 月 30 日)	
土地复垦规定 …………… (145)	
(1988 年 11 月 8 日)	
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 …………… (147)	
(1997 年 5 月 18 日)	
国务院关于深化改革严格土 地管理的决定 …………… (152)	
(2004 年 10 月 21 日)	
国土资源部关于切实做好征 地补偿安置工作的通知…………… (159)	
(2001 年 11 月 16 日)	
国土资源部关于加强征地管 理工作的通知 …………… (161)	
(1999 年 12 月 24 日)	

国土资源部关于切实维护被 征地农民合法权益的通知	(164)
(2002 年 7 月 12 日)	
关于严禁非农业建设违法占 用基本农田的通知	(165)
(2003 年 8 月 21 日)	
关于进一步做好基本农田保 护有关工作的意见	(167)
(2005 年 9 月 28 日)	
国务院关于加强土地调控有 关问题的通知	(171)
(2006 年 8 月 31 日)	

二、征地程序规定

国土资源部关于完善征地补 偿安置制度的指导意见 (节录)	(174)
(2004 年 11 月 3 日)	
土地利用总体规划编制审查 办法	(175)
(2009 年 2 月 4 日)	
建设用地审查报批管理办 法	(179)
(1999 年 3 月 2 日)	
建设项目用地预审管理办 法	(183)
(2008 年 11 月 12 日)	
征用土地公告办法	(185)
(2001 年 10 月 22 日)	
关于完善农用地转用和土 地征收审查报批工作的 意见	(187)
(2004 年 11 月 2 日)	

国土资源部报国务院批准 的土地开发用地审查办法	(189)
(2001 年 12 月 14 日)	
国务院关于国土资源部《报 国务院批准的建设用地审 查办法》的批复	(191)
(1999 年 10 月 22 日)	
关于报国务院批准的建设用 地审查报批工作有关问 题的通知	(194)
(2000 年 7 月 17 日)	
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	(197)
(2006 年 12 月 31 日)	
关于开展补充耕地数量质量 实行按等级折算基础工作 的通知	(202)
(2005 年 7 月 6 日)	

三、征地安置

国土资源部关于完善征地补 偿安置制度的指导意见 (节录)	(208)
(2004 年 11 月 3 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	(209)
(2006 年 4 月 10 日)	
国务院关于完善大中型水库 移民后期扶持政策的意见	(212)
(2006 年 5 月 17 日)	

四、补偿款分配

- 中华人民共和国村民委员会
组织法 (217)
(1998年11月4日)
- 中华人民共和国妇女权益保
障法 (节录) (220)
(2005年8月28日)
- 国土资源部关于完善征地补
偿安置制度的指导意见
(节录) (222)
(2004年11月3日)
- 国土资源部关于严格耕地占
补平衡管理的紧急通知 (223)
(2008年6月26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 (224)
(1995年1月16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 (224)
(1997年2月13日)
- 最高人民法院关于村民因土
地补偿费、安置补助费问
题与村民委员会发生纠纷
人民法院应否受理问题的
答复 (225)
(2001年12月31日)
- 最高人民法院研究室关于人
民法院对农村集体经济所
得收益分配纠纷是否受理

问题的答复 (225)

(2001年7月9日)

关于加强农村集体经济组织
征地补偿费监督管理指导
工作的意见 (225)

(2005年1月24日)

· 公报案例 ·

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 (228)

· 典型案例 ·

梅港村镇山第三村民小组诉
梅港村委会克扣征地补偿费
案 (233)

五、特殊征地安置补偿

大中型水利水电工程建设征地
补偿和移民安置条例 (236)

(2006年7月7日)

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 (245)

(2005年10月12日)

蓄滞洪区运用补偿暂行办法 (248)

(2000年5月27日)

南水北调工程建设征地补偿
和移民安置暂行办法 (252)

(2005年1月27日)

中共中央 国务院关于全面
推进集体林权制度改革的
意见 (256)

(2008年6月8日)

国土资源部关于落实开发区

四至范围的函(节录) (260)
(2005年8月24日)

六、征地信息公开

中华人民共和国政府信息公开
开条例 (261)
(2007年4月5日)
国务院办公厅关于施行《中
华人民共和国政府信息公
开条例》若干问题的意见 ... (266)
(2008年4月29日)
土地登记资料公开查询办法 (269)
(2002年12月4日)

七、征地纠纷处理

中华人民共和国民事诉讼法 (272)
(2007年10月28日)
中华人民共和国行政复议法 (304)
(1999年4月29日)
中华人民共和国行政诉讼法 (311)
(1989年4月4日)
中华人民共和国行政复议法
实施条例 (320)
(2007年5月29日)
国土资源信访规定 (328)
(2006年1月4日)
国土资源行政复议规定 (335)
(2001年7月27日)
国土资源听证规定 (372)
(2004年1月9日)
土地监察暂行规定 (376)
(1995年6月12日)

土地违法案件查处办法 (381)
(1995年12月18日)

查处土地违法行为立案标准 (386)
(2005年8月31日)

土地权属争议调查处理办法 (388)
(2003年1月3日)

闲置土地处理办法 (391)
(1999年4月28日)

国土资源部办公厅关于闲置
土地处置有关问题的复函 (394)
(2002年4月16日)

违反土地管理规定行为处分
办法 (394)
(2008年5月29日)

关于加快推进征地补偿安置
争议协调裁决制度的通知 (398)
(2006年6月21日)

关于加大闲置土地处置力度
的通知 (401)
(2007年9月8日)

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 (402)
(2005年7月29日)

最高人民法院关于审理破坏
土地资源刑事案件具体应
用法律若干问题的解释 (406)
(2000年6月19日)

·典型案例·

1. 徐华平等诉灌南县汤沟镇
沟东村村民委员会以应随
夫分地不发土地征用补
偿费纠纷案 (408)

2. 纪学银等 32 户村民不服西 安市人民政府征用土地批 复案	(409)
--	-------

附录:

1. 集体土地征用补偿安置	
---------------	--

协议(参考文本)	(412)
2. 征地补偿计算公式	(414)

一、综 合

中华人民共和国宪法（节录）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

第八条 【集体经济】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 【自然资源】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 【土地制度】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。

.....

第十二条 【公共财产不可侵犯】社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 【保护私有财产】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。

.....

中华人民共和国土地管理法

(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 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

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通过

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)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】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。

释 义

土地是与人类生存和发展最息息相关的物质基础，包括耕地、林地、草地、河流、湖泊、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，具有有限性、不可替代性、永久性、不可移动性等基本特征。

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。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

土地作为最基本的生活资料，我国的土地不允许私人所有，实行社会主义公有制，分为全民所有制和集体所有制，即土地分别由国家和农民集体所有。国家和农民集体对自己所有的土地行使权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯，不能以侵占、买卖或以其他方式非法转让土地。土地的社会主义公有制是最基本的土地制度，一切土地立法都应当遵循该制度。但同时，随着我国市场经济体制的确立，土地的商品属性日益凸显。为了使土地这种宝贵的自然资源得到更为优化的配置，我国实行土地所有权和使用权分离制度，虽然土地所有权本身不能转让，但是使用土地的权利却可以转让。

国家对土地的征收和征用，是土地所有权转让的例外形式。为了保证社会长远发展和公益事业发展的顺畅，当国有建设用地不足时，国家或政府可以对属于集体所有的土地进行征收和征用。由于征收征用是对土地的重新分配，关乎于该块土地具有权利关联的众多单位和个人的利益，因此征收征用的适用必须严格限制，不得滥用。启动征收征用的原因仅限于为了公共利益的需要，包括为了不特定多数人的福利兴建的公共设施、公共交通或出于对整个社会长远利益的考虑进行的其他投入。虽然，征收征用具有单方性和强制性，被征收征用对象必须服从和配合，但任何公权力的行

使都应以不得侵害相对方的合法利益为前提，因此，在进行征收征用之后，国家必须对失地人的损失予以补偿。

国有土地有偿使用制度，主要是指国家将国有土地使用权在一定年限内提供给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的制度。但是在必要的时候，主要是基于公共事业发展等原因，国家还是可能将一定量的土地无偿划拨给使用者进行建设的。

应用

1. 土地可以买卖吗？

土地不可以买卖。《宪法》第10条规定，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。根据《土地管理法》第73条的规定：“买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让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，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对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。”

2. 农民房屋可以买卖吗？

无论城市还是农村私有住房，都不属于禁止流通物，只要是合法建筑，都允许买卖、出租或抵押。房屋与宅基地是两个不同的概念，农村的宅基

地属于集体所有，个人只有使用权没有所有权，不允许买卖；但其宅基地上的附着物，如房屋、畜禽圈等可以依法买卖。买卖后，其宅基地的使用权随之转移给新房（圈）主，应依法办理变更登记手续。

3. 何谓“非法转让土地使用权”，其表现形式主要有哪些？

非法转让土地使用权，是指将依法管理和持有的土地使用权违反土地管理法律、法规的有关规定，擅自转让给他人的行为。亦即未按国家法律规定的程序办理征用或划拨手续，或者未按规定权限办理审批手续的土地使用权转让行为。现实生活中，非法转让土地使用权的行为主要表现为以下几种情形：（1）以物易地。如有的机关、企事业单位利用国家的生产设备、车辆等为代价换取农民集体的土地；（2）以与乡村开办联营企业为名，非法占有农民集体所有的土地；（3）假借开办乡镇企业之名，无偿占用农村耕地；（4）以提供贷款、招工为条件，非法占用集体土地；（5）以转让地上物为名，非法转让土地使用权等等。

第三条 【土地基本国策】 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 【土地用途管制制度】 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括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；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

释义

土地用途管制制度，是指国家为保证土地资源合理利用和经济、社会协调发展，通过编制土地利用总体规划并以此为依据，划定土地利用区，限定土地使用条件，划分土地管理权限，并要求土地所有者和使用者严格按照国家确定的土地用途利用土地的制度。该制度的主要目的是控制农用地，特别是耕地的用途转变，保护耕地总量不被侵蚀。我国的城市规模在不断扩大，城镇化趋势明显，在片面追求经济效益的驱动下，大量农用地被用于满足居住、工业、娱乐等需要，导致土地资源严重失衡。依靠过去的“分级限额审批用地制度”和单纯的市场调节不能遏止这种趋势，因此，政府必须加强土地宏观管理，制

定总体规划,并将土地利用总体规划审批权、农地转用和土地征用审批权、耕地开垦监督权、土地供应量控制权集中在中央和省政府,严控建设用地总量和结构,严格限制农用地转用,发挥土地最佳配置,切实保证土地资源的合理利用。

应用

土地所有权人和土地承包经营权人可否改变土地用途?

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地,不得擅自变更土地用途。其中,立法对农用地向建设用地转化实行严格的用途管制,明确规定对农用地数量的保证应放在首位,要求其总量必须能充分满足农业生产的需要,尤其对耕地实行重点保护,否则不仅会影响到粮食的安全稳定供给,还会使环境遭到破坏。因此,无论是农民集体土地所有权人还是土地承包经营权人,以及使用国有农用地的单位和个人都不得擅自改变农用地的用途,也不得擅自将未利用地改为其他用途。如需将农用地和未利用地改为其他用途,必须按照法定程序报有批准权的人民政府批准。凡未经批准擅自将农用地的未利用地改为建设用地的,属于非法占用土地。

第五条 【土地管理机构设置】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自

治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

释义

在1998年国务院机构改革中,原国家土地管理局与地质矿产部、国家海洋局、国家测绘局合并组建了国土资源部。国土资源部被确定为我国中央一级的土地行政主管部门。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。中央政府2003年决定在全国实行省以下土地垂直管理体制,以进一步加强国家对国土资源的宏观调控,强化省一级人民政府对国土资源管理的责任,实行最严格的耕地保护制度。继省以下垂直管理体制确立后,国务院又设立国家土地总督察及其办公室,向地方派驻9个国家土地督察局,代表国家土地总督察履行监督检查职责。

第六条 【守法义务与检举、控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

释义

根据《国土资源信访规定》的规定,公民、法人和其他组织可以向各级国土资源管理部门反映、举报各类违反土地管理规定的行为,信访机构应在规定的期限内办结。若信访人对处理意见有异议的,还可以申请复查。

而且信访人提出的意见若被采纳的,还可以得到适当的奖励。

应用

土地管理法律、法规规定的义务主要包括哪些?

土地管理法律、法规规定的义务主要是保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地。就《土地管理法》而言,其规定的主要义务有:

(1) 第12条。依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

(2) 第13条。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。(3) 第27、29条。土地所有者或者使用者应当配合有关部门进行的土地调查和土地统计工作,并提供有关资料,不得虚报、瞒报、拒报、迟报。(4) 第36条第1款。非

农业建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。(5) 第37条,第36条第2、3款。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。禁止占用耕地建密、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。(6) 第42条。因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏,用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦;没有条件复垦或者复垦不符合要求的,应当缴纳土地复垦费,专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。(7) 第57条第2款。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。(8) 第62条第1、2款。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等等。

第七条 【奖励措施】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 【土地所有权归属】城市市区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,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

释义

我国土地的所有权主体只有两个,一个是国家,一个是农民集体。这两个主体都可以依法占有其所有的土地,并可以使用和处分该土地,还可以享有这片土地上产生的收益。

应用

1. 哪些土地属于国家所有?

国家所有的土地主要包括:(1) 城市市区的土地。(2) 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地。(3) 国家依法征用的土地。

(4) 依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；(5) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地。(6) 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

2. 土地所有权存在争议，归属不明时，怎么办？

根据《确定土地所有权和使用权的若干规定》第18条的规定：“土地所有权有争议，不能依法证明争议土地属于农民集体所有的，属于国家所有”。

3. 农民可不可以买卖其自用的宅基地、自留地、自留山？

我国的《宪法》第10条第4款以及《土地管理法》第2条第3款都明确禁止任何单位和个人以任何方式买卖土地。且农民虽然可以在宅基地上修建住宅并用于居住，也可以在自留地、自留山上进行经营并将所获得的产品归其个人所有，但该农民对于该宅基地、自留地、自留山只享有使用权，不享有所有权，因为其所有权属于农民集体享有。所以，即便是自用的宅基地、自留地或自留山，农民也不可以擅自买卖。

第九条 【土地使用权】 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

释义

本条体现了土地的所有权和使用权

相分离的基本原则，也就是说，虽然国家和农民集体拥有土地，但是政府机构、企事业单位、社会团体、个人等都可以在符合法律规定的情况下，办理相关手续，取得合理利用土地的权利并获取收益。但是，并不意味着其对土地的使用可以不受任何限制，还是应当承担保护、管理和合理利用土地的义务，根据土地的自然属性和经济属性的不同，科学使用土地，防止水土流失和盐渍化。一方面能保护土地的优良性能，使土地这种宝贵资源能够发挥其在生产环节中的最大效用，另一方面保证整个生态系统的有效运作，满足人类生存和发展的需求。

应用

1. 国有土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些？

国有土地依法确定给单位或个人使用的方式主要有两种：(1) 土地划拨。即土地使用者只需按照一定程序提出申请，经法定机关批准即可取得土地使用权，无须向土地所有者交付租金及其他费用。(2) 土地使用权出让。即国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让应当签订出让合同。

2. 国有土地依法确定给单位或个人使用后，其使用权可否进入市场流转？

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定，以出

让方式有偿取得的土地使用权可以依法转让、出租、抵押或继承。而根据该条例第44条的规定,除法定的特殊情况外,以土地划拨方式无偿取得的土地使用权则不得进入市场交易或流转。但是,根据该条例第45条的规定,符合下列条件的,经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押:(1)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人;(2)领有国有土地使用证;(3)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明;(4)依法签订土地使用权出让合同,向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

由此可见,通过土地划拨方式取得的国有土地使用权,必须依法转变为出让土地使用权之后,方可进入市场交易或流转。

3. 法律对各类土地使用权有无期限的限制?

首先,通过土地划拨以及乡村建设用地(包括农村居民宅基地和乡村企事业建设用地)程序取得的土地使用权是无期限的,除法律规定的土地使用权消灭的原因外,使用权人可以无期限地使用土地。其次,通过土地使用权出让方式取得的土地使用权,根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条的规定,土地使用权出让最高年限按下列用途确定:

(1)居住用地70年;(2)工业用地50年;(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;(4)商业、旅游、娱乐用地40年;(5)综合或者其他用地50年。每一块土地的具体使用年限由出让方和受让方协定,但双方协定的年限不得超过法定的最高年限。再次,土地承包经营权有一定的期限限制,但为了稳定承包经营关系,法律规定的期限一般都比较长。根据《农村土地承包法》第20条的规定,耕地的承包期为30年。草地的承包期为30年至50年。林地的承包期为30年至70年;特殊林木的林地承包期,经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

第十条 【集体所有土地的经营和管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

应用

属于乡(镇)农民集体所有的土地能否由乡(镇)政府经营管理?

已经属于乡镇农民集体所有的土地,依法应由乡镇农民集体经济组织而非乡镇人民政府经营或管理,因为乡镇人民政府不同于村民委员会,不是群众自治性组织,而是我国当前最