



征地纠纷解决方案

土地征收补偿安置

148问

李长明 著

征地补偿费的标准与计算、征地程序、征地公告，你都要知道！
找政府解决，申请行政复议、行政监察，信访，民告官，你都要学会！

➤ 基础知识篇

征地常识
了然于胸

➤ 解决方案篇

纠纷化解
省时省力

➤ 法律依据篇

权利主张
有理有据



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

征地纠纷解决方案

土地征收补偿安置

148问

李长明 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

征地纠纷解决方案:土地征收补偿安置 148 问 / 李长明

著. —北京:法律出版社, 2009. 3

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9222 - 2

I. 征… II. 李… III. 土地征用—土地法—中国—问答

IV. D922. 39 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 008797 号

© 法律出版社·中国

征地纠纷解决方案:
土地征收补偿安置 148 问
李长明 / 编著

编辑统筹 大众法律出版分社
策划编辑 丁红涛
责任编辑 丁红涛
装帧设计 乔智炜

出版 法律出版社

开本 A5

总发行 中国法律图书有限公司

印张 10

经销 新华书店

字数 223 千

印刷 永恒印刷有限公司

版本 2009 年 3 月第 1 版

责任印制 沙 磊

印次 2009 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792 / 9779

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

西安分公司 / 029 - 85388843

上海公司 / 021 - 62071010 / 1636

重庆公司 / 023 - 65382816 / 2908

深圳公司 / 0755 - 83072995

第一法律书店 / 010 - 63939781 / 9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 9222 - 2

定价: 22.80 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

目录

基础知识篇

第一章 什么是土地征收

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. 什么是土地征收? | 003 |
| 2. 土地征收的特征是什么? | 004 |
| 3. 土地征收的必备条件有哪些? | 004 |
| 4. 土地征收与土地征用的区别是什么? | 004 |
| 5. 土地征收与行政没收的区别是什么? | 005 |
| 6. 土地征收与行政征购的区别是什么? | 005 |
| 7. 土地征收与国有土地使用权收回的区别是什么? | 006 |
| 8. 土地征收与集体土地使用权收回的区别是什么? | 007 |

第二章 农用地转为建设用地

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 9. 什么是农用地转为建设用地(农用地转用)? | 008 |
| 10. 农用地转为建设用地的审批权属于谁? | 008 |
| 11. 报国务院批准的农用地转用有哪些? | 009 |
| 12. 报省级人民政府批准的农用地转用有哪些? | 009 |
| 13. 农用地转为建设用地的前提条件是什么? | 009 |
| 14. 什么是土地利用总体规划? | 010 |
| 15. 什么是土地利用年度计划? | 012 |
| 16. 土地利用总体规划、城市规划、村庄和集镇规划的关系是 | 012 |

什么?

- | | |
|--|-----|
| 17. 城市建设用地范围内现有建设用地的审批权属于谁? | 013 |
| 18. 城市和村庄、集镇建设用地范围内分批次办理农用地转用的报批权属于谁? | 013 |
| 19. 在已批准的农用地转用范围内具体建设项目用地的审批权属于谁? | 014 |
| 20. 乡(镇)企业、乡(镇)村公共设施、公益事业和农村村民住宅等乡(镇)村建设,需要使用集体土地的,审批权属于谁? | 015 |

第三章 征地报批程序

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 21. 呈报农用地转用和土地征收的材料有哪些? | 016 |
| 22. “一书四方案”的具体内容是什么? | 017 |
| 23. 拟订征地方案的内容有哪些? | 017 |
| 24. 呈报土地征收方案时为什么要组织进行建设用地勘测定界工作? | 018 |
| 25. 建设用地有几种审批方式? | 019 |
| 26. 什么是单独选址建设项目? | 019 |
| 27. 单独选址建设项目的审批程序是如何规定的? | 019 |
| 28. 什么是城市分批次建设用地审批? | 021 |
| 29. 申请城市分批次建设用地的条件有哪些? | 021 |
| 30. 城市分批次建设用地的审批程序是如何规定的? | 021 |
| 31. 什么是具体建设项目? | 022 |
| 32. 具体建设项目建设用地的审批程序是如何规定的? | 023 |
| 33. 对土地征收的批准机关和权限有哪些规定? | 024 |
| 34. 农用地转用审批与土地征收审批的区别是什么? | 024 |
| 35. 农用地转用、土地征收与具体建设项目的审批机关有什么 | 025 |

区别?	
36. 征地审批与征地补偿、安置方案的审批机关有什么区别?	025
37. 土地征收的工作程序有哪些?	025
38. 征收决定的效力如何?	026
39. 农用地转用和土地征收批准文件的有效期是多长?	026
40. 拒不交出所征收土地的法律后果是什么?	026
案例评析 1: 李志友诉北京市丰台区建设委员会和北京市国土资源局征地强拆违法案	027
案例评析 2: 罗某诉某市国土资源局责令限期交出土地决定违法案	030

第四章 征地补偿费的确定标准及计算方式

41. 什么是行政补偿?	032
42. 什么是行政赔偿?	032
43. 行政补偿与行政赔偿的区别是什么?	032
44. 土地征收补偿的范围有哪些?	033
45. 什么是土地补偿费?	033
46. 什么是安置补助费?	034
47. 什么是地上物附着物和青苗的补偿费?	034
48. 土地征收中补偿的方式是什么?	034
49. 土地征收中补偿费用的标准有哪些规定?	034
50. 计算征收耕地的土地补偿费和安置补助费时,“年产值”是如何确定的?	035
51. 计算征收耕地的安置补助费时,“农业人口数”和“人均耕地面积”是如何确定的?	036
52. 土地补偿费的计算方式是什么?	036

- | | |
|------------------------------|-----|
| 53. 安置补助费的计算方式是什么? | 036 |
| 54. 地上附着物和青苗的补偿费计算方式是什么? | 038 |
| 55. 征收城市郊区的菜地,怎么缴纳新菜地开发建设基金? | 038 |
| 56. 征地补偿的费用属于谁所有? | 039 |
| 57. 特殊征地补偿安置的法律规定有哪些? | 039 |

第五章 土地征收公告(听证)和征地补偿、安置 方案公告(听证)

- | | |
|------------------------------------|-----|
| 58. 土地征收中的救济途径有哪些? | 040 |
| 59. 什么是公告? | 041 |
| 60. 公告的主要作用是什么? | 041 |
| 61. “两公告一登记”指的是什么? | 041 |
| 62. 什么是土地征收公告和征地补偿、安置方案公告? | 042 |
| 63. 什么是征地补偿登记? | 042 |
| 64. 征地补偿安置方案公告的程序是如何规定的? | 042 |
| 65. 土地征收公告的主体与时间是如何规定的? | 043 |
| 66. 土地征收公告和征地补偿、安置方案公告的地点是如何规定的? | 043 |
| 67. 土地征收公告的内容有哪些? | 044 |
| 68. 拟订征地补偿、安置方案公告的时间是如何规定的? | 044 |
| 69. 征地补偿、安置方案公告的内容有哪些? | 044 |
| 70. 未履行土地征收公告和征地补偿、安置方案公告的法律后果是什么? | 044 |
| 案例实说:吴某等五人诉区政府征地公告违法案 | 045 |
| 71. 如何办理征地补偿登记? | 045 |
| 72. 什么是听证? | 046 |

73. 听证的主要作用是什么?	046
74. 土地征收中举行听证的范围有哪些?	046
75. 征地补偿、安置方案中听证的程序包括哪些内容?	047
76. 对征地补偿、安置方案要求举行听证的主体与时间是如何规定的?	049
77. 对征地补偿、安置方案举行过听证会后应如何处理?	050
78. 未举行(征地补偿、安置方案)听证的法律后果是什么?	050

解决方案篇

第六章 征地补偿标准纠纷的行政解决

79. 什么是行政协调?	053
80. 对补偿标准有争议的解决方式是如何规定的?	053
81. 协调裁决的范围有哪些?	053
82. 协调裁决审查的内容有哪些?	054
83. 什么是行政裁决?	055
84. 行政裁决的特征是什么?	056
85. 行政裁决与行政调解的区别是什么?	057
86. 行政裁决与行政复议的区别是什么?	058
87. 对补偿标准有争议的由谁来进行裁决?	058
88. 终局(最终)裁决的具体行政行为有哪些?	059
案例评析:张丽锋等人申请国务院裁决土地征收案	061
89. 行政裁决(仅指征地补偿、安置方案)决定中是否有诉权的告知?	064
案例评析:宋家志等 202 人不服重庆市人民政府补偿安置行政裁决案	064

第七章 征地纠纷的行政复议

90. 什么是行政复议? 069
91. 什么是申请行政复议? 069
92. 哪些人是申请人? 070
93. 谁是被申请人? 071
94. 谁是行政复议中的第三人? 071
95. 什么是具体行政行为? 072
96. 对行政机关的具体行政行为不服中的“不服”的含义是什么? 072
97. 行政复议的特征是什么? 073
98. 行政复议的基本原则有哪些? 074
99. 土地行政复议的范围有哪些? 078
100. 土地征收中申请行政复议的情形有哪些? 078
101. 土地征收中如何选择行政复议的管辖? 083
102. 申请行政复议的期限为多长? 085
103. 行政复议的申请期限从何时起算? 085
104. 行政复议的告知制度是如何规定的? 086
105. 实践中如何处理好告知与知道的关系? 086

第八章 征地纠纷的行政诉讼(民告官)

106. 什么是行政诉讼? 088
107. 行政诉讼的特征是什么? 088
108. 行政诉讼的基本原则有哪些? 089
109. 行政诉讼的范围有哪些? 090
110. 土地征收中提起行政诉讼的情形有哪些? 091

111. 土地征收中如何选择行政诉讼的管辖?	091
案例评析:纪学银等 32 户村民不服西安市人民政府征用土地 批复案	094
112. 提起行政诉讼的期限为多长?	099
113. 土地征收中申请行政复议和提起行政诉讼需要注意的事 项有哪些?	101

第九章 土地纠纷的行政监察

114. 什么是土地监察?	104
115. 土地监察的内容(范围)有哪些?	104
116. 土地监察的职责有哪些?	104
案例报道:广东 267 名村民三年状告省国土资源厅不作为胜 诉案	105
117. 土地管理部门履行土地监察职责,享有哪些权力?	106
118. 土地管理部门依法行使土地监察职权,有权采取哪些措施?	106
119. 什么是土地行政处罚?	107
120. 行政处罚的特征是什么?	107
121. 行政处罚的基本原则是什么?	108
122. 行政处罚的种类有哪些?	110
123. 实施行政处罚的条件是什么?	113
124. 行政处罚的适用应遵循哪些要求?	115
案例评析:佛冈县迳头镇政府超出批准范围非法占用土地行 政处罚案	118

第十章 土地违法的刑事责任

125. 什么是土地法律责任?	120
-----------------	-----

126. 什么是刑事责任?	120
127. 什么是土地违法行为的刑事责任?	120
案例评析 1: 孔某倒卖土地使用权案	121
案例评析 2: 翁源县秀丰管理区及其党支部书记王仕青非法 占用耕地案	122
案例评析 3: 广州市白云区石井镇潭岗村第五经济社非法占 用耕地案	124

第十一章 土地纠纷的信访解决

128. 什么是国土资源信访?	126
129. 国土资源信访工作应当遵循哪些原则?	126
130. 国土资源信访工作机构依法履行哪些职责?	126
131. 国土资源信访工作机构如何受理信访事项?	127
132. 国土资源信访工作机构如何处理信访事项?	127
133. 国土资源管理部门办理信访事项的时限为多长?	129
134. 信访人对国土资源管理部门作出的信访事项处理意见不 服的,将如何获得救济?	130

第十二章 征地房屋拆迁的解决

135. 什么是征地房屋拆迁(征地拆迁)?	131
136. 征地房屋拆迁的前提条件和法律依据是什么?	131
137. 征地房屋拆迁与城市房屋拆迁的区别是什么?	132
138. 征地房屋拆迁补偿安置的依据是什么?	132
139. 什么是拆迁人、被拆迁人和拆迁单位?	133
140. 什么是建筑、违章建筑和临时建筑?	133
141. 征地房屋拆迁的估价应遵循哪些原则?	133

142. 征地房屋拆迁的估价方法是什么?	134
143. 什么是房屋建安重置价、结合成新?	134
144. 如何对附属物、附着物、在建工程、临时建筑进行评估?	135
145. 征地拆迁居住房屋的补偿安置方式是什么?	135
146. 征地拆迁非居住房屋的补偿安置方式是什么?	136
147. 不服征地房屋拆迁裁决(补偿安置)应如何进行救济?	137
148. 什么是征地房屋拆迁的民事诉讼?	138

法律依据篇

一、综合规定	141
中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日)	141
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日)	158
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)	168
基本农田保护条例(1998年12月27日)	171
土地利用年度计划管理办法(1999年3月2日)	176
国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知 (2003年8月21日)	180
二、征地程序	182
建设用地计划管理办法(1996年9月18日)	182
建设用地审查报批管理办法(1999年3月2日)	185
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年11月2日)	190
报国务院批准的建设用地审查办法(1999年10月22日)	193
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	197

知(2000 年 7 月 17 日)

三、补偿安置

国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004 年 11 月 3 日)

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 年 6 月 21 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(1995 年 1 月 16 日)

最高人民法院研究室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(2001 年 12 月 31 日)

国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知(2001 年 11 月 16 日)

国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2002 年 7 月 12 日)

四、征地纠纷处理

中华人民共和国行政复议法(1999 年 4 月 29 日)

中华人民共和国行政诉讼法(1989 年 4 月 4 日)

违反土地管理规定行为处分办法(2008 年 5 月 29 日)

国土资源行政复议规定(2001 年 7 月 27 日)

国土资源信访规定(2006 年 1 月 4 日)

土地监察暂行规定(1995 年 6 月 7 日)

土地违法案件查处办法(1995 年 12 月 18 日)

查处土地违法行为立案标准(2005 年 8 月 31 日)

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 年 6 月 21 日)

201

201

204

208

209

209

213

215

215

225

236

241

254

263

269

276

279

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(2005年7月29日)	283
中华人民共和国刑法(节录)(1979年7月1日)	288
五、地方性法规及规章	289
北京市建设征地补偿安置办法(2004年5月21日)	289
北京市集体土地房屋拆迁管理办法(2003年6月6日)	297
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则(2003年7月10日)	302
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定(2002年4月10日)	303
广东省征用农民集体所有土地各项补偿费管理办法(1994年11月17日)	306

基础知识篇

第一章 什么是土地征收



1. 什么是土地征收？

土地征收是指国家为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序将集体所有的土地变为国有土地，并依法给予补偿的行为。

土地征用是指国家为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序强制性地使用集体所有的土地、单位及个人所使用的土地，并在使用后返还或者依法给予补偿的行为。

《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）第10条第3款规定：“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。”《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第2条第4款及《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第42条第1款对此都作了规定。这是《宪法》、《土地管理法》、《物权法》为了正确处理集体所有的土地和公共利益需要、单位及个人所使用的土地和国家权力之间的关系，从而确立的我国土地征收、征用制度。

注：《宪法》、《土地管理法》和《物权法》区分了“征收”与“征用”，其他法律法规及规章仍以“征用”和“征地”替代“征收”。