

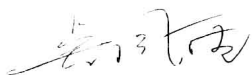
国土资源知识百题问答

黄石市国土资源局
二〇〇九年四月

前 言

为方便社会各界人士及时准确快捷地掌握国土资源法律法规政策,依法保护公民国土资源合法权益,科学配置国土资源,有效保障经济社会发展,值此第40个世界地球日来临之际,黄石市国土资源局组织甄别遴选了《黄石市国土资源百题知识问答》及《有奖问卷》。现将相关百题知识印发,便于广大人民群众查询,确保党和国家对国土资源管理的惠民政策深入基层,促进依法维权。

黄石市国土资源局局长、书记



二〇〇九年四月八日

主 编:吴风雨

编 委:李显清 詹先祥 熊和清 叶长青

龚珍奇 陈长虹 瞿新国 刘建武

阮福忠 王文九 陈世华 程良豪

周 莹 乔宇金 刘 进

目 录

一、重要提示	(1)
1、为什么已领取了《房屋产权证》,还需要申办《国有土地 使用证》?	(1)
2、土地登记办证到什么机关办理?	(1)
3、土地登记资料的真实性由谁负责?	(1)
4、土地登记能否办到未成年人名下?	(2)
5、转让房地产如何办理土地登记?	(2)
6、发现土地登记有错误怎么办?	(2)
7、解放初期持有的地产所有证,现在是否有效?	(2)
8、接受土地调查的土地使用者有哪些义务?	(2)
9、土地使用权转让有那些类型和条件?	(2)
10、土地使用权转让过程中需要注意哪些事项?	(3)
11、基本农田“五不准”是什么?	(3)
12、十七届三中全会对征地制度改革提出了哪些明确要求?	(4)
13、什么叫低丘岗地改造?	(4)
14、什么情况下需地价评估?	(4)
15、矿产资源属谁所有?	(5)

16、矿山地质环境恢复治理备用金如何收存？	(5)
17、我市常见的地质灾害有哪几种？ 如何分布？	(5)
18、常见的地质灾害发生有哪些前兆？	(5)
19、如何躲避地质灾害？	(6)
20、什么是大震预警现象呢？	(7)
21、避震要点有哪些？	(7)
22、震中区的避震方法有哪些？	(8)
23、居住楼房怎样避震？	(8)
24、在学校怎样避震？	(9)
25、地震时遇到特殊危险怎么办？	(9)
26、地震时被压埋怎么办？	(9)
27、地震后科学的救助方法有哪些？	(10)
28、地震能预报吗？	(10)

二、疑难解答 (11)

29、为什么要办理土地登记？	(11)
30、有哪些情形不能办理土地登记？	(11)
31、哪些土地可直接办理注销登记？	(13)
32、如何进行土地初始登记？	(13)
33、如何申请注销土地登记？	(13)
34、如何进行变更土地登记？	(14)
35、土地变更登记的范围有哪些？	(14)
36、什么是土地他项权利？	(14)

37、土地他项权利如何登记？	(14)
38、土地证书有什么作用？	(15)
39、哪些土地不能办理抵押？	(15)
40、什么是楼面地价？	(15)
41、什么情况下可无偿收回土地使用权？	(15)
42、哪些用地必须要经过招标、拍卖、挂牌方式出让？	(16)
43、哪些主体可以参加国有土地使用权的招标、拍卖和挂牌 交易？	(16)
44、国有土地使用权出让最高年限如何确定？	(16)
45、国有建设用地有偿使用方式有哪些？	(16)
46、对出让经营性用地改变土地用途、容积率等土地使用条件 如何办理审批？	(17)
47、农用地转为建设用地的应当符合什么条件？	(17)
48、农村村民住宅建设用地如何审批？	(17)
49、不具备宅基地申请条件的有哪些？	(18)
50、宅基地收回的条件是什么？	(19)
51、农村村民在原宅基地内建住宅是否需要经过批准？	(19)
52、农村村民的哪些行为属于宅基地违法行为？	(20)
53、对非法占用土地行为的如何处罚？	(20)
54、临时用地有哪些使用规定？	(21)

55、征收土地和征用土地有什么区别？	(21)
56、征收土地的程序是什么？	(22)
57、被征地农民安置有那些途径？	(23)
58、界址调查勘定的步骤？	(24)
59、征用土地前,为什么要进行土地测量？	(24)
60、违反矿产资源法规的哪些情形应从重处罚？	(25)
61、什么是矿产资源有偿使用？	(25)
62、矿产资源补偿费的计征依据是什么？	(25)
63、探矿权、采矿权可以转让吗？	(25)
64、擅自转让探矿权、采矿权应承担何种法律责任？	(26)
65、采矿权人开采矿产资源应承担哪些义务？	(26)
66、采矿权人被吊销采矿许可证,几年不得再申请采矿许 可证？	(27)
67、无证开采应承担何种法律责任？	(27)
68、哪些地区禁止开采矿产资源？	(27)
69、越界采矿应承担何种法律责任？	(28)
70、采矿权人应履行哪些矿山环境保护的义务？	(28)
71、采矿权人不履行备用金缴存制度的如何处理？ ...	(28)
72、哪些信访事项国土资源部门不予受理？	(28)
73、信访事项应当自受理日起多长时间办结？	(29)
74、什么叫“问责制”,在土地管理中出现哪些情形可能导致 问责？	(29)

75、地方政府在土地管理中应该承担哪些职责? (30)

76、地方政府在矿产资源管理中应当承担哪些职责?
..... (31)

77、我国《中华人民共和国刑法》规定了哪几种土地犯罪和
矿产资源犯罪? (32)

78、卫片监测有哪些特点? (32)

79、国家开展土地卫片执法检查有哪些要求? (33)

三、办事指南 (34)

80、土地登记发证程序怎样? (34)

81、单位办理商品房土地使用权登记发证应提交什么资料?
..... (34)

82、个人办理商品房土地使用权登记发证应提交什么资料?
..... (34)

83、房地产开发商商品房分割登记需哪些资料? (34)

84、办理房改房土地登记发证应提交什么资料? (34)

85、办理土地使用权转让登记应提交什么资料? (35)

86、办理继承土地使用权登记发证应提交什么资料?
..... (35)

87、判决裁决的土地使用权如何过户? (35)

88、挂牌出让国有土地使用权的程序是什么? (35)

89、国有建设用地使用权招标采购挂牌出让时应提交哪些
资料? (36)

90、土地评估结果备案时应提交哪些资料? (36)

91、新办矿山申请《采矿许可证》需要提交什么资料?
..... (36)

92、采矿权审核审批的工作时限是多少? (37)

93、采矿权审批类型和办理程序是怎样的? (38)

94、采矿权人在缴纳矿产资源补偿费时,应同时提交哪些
资料? (38)

四、明白收费 (39)

95、土地登记收费标准和收费依据是怎样的? (39)

96、收取矿产资源补偿费依据标准是怎样的? (39)

97、土地勘测收费的依据和标准是怎样的? (39)

98、采矿权登记收费标准是多少? (39)

99、矿山地质环境恢复治理备用金计算标准是怎么规定的?
..... (40)

100、黄石市城区基准地价标准是多少? (40)

五、百题问卷 (41)

一、重要提示

1、为什么已领取了《房屋产权证》还需申办《国有土地使用证》？

答：首先，完整的房地产权利包括房屋所有权和土地使用权两个部分。其次，《房屋产权证》和《国有土地使用证》分别确定两种性质不同的权利。《房屋产权证》确定的是房屋及其他建筑物、构筑物的所有权，是一种相对永久性的权利；《国有土地使用证》确定的是土地使用权，是有年限规定的权利。第三，《房屋产权证》和《国有土地使用证》所登记的内容不同。《房屋产权证》所登记的是房产权利及相关内容；《国有土地使用证》所登记的是土地权利及相关内容。两者虽有联系，但不可替代。因此，要取得完整的房地产权利，必须同时拥有房产所有权和土地使用权。所以，办理了《房屋产权证》还必须申办《国有土地使用证》。

2、土地登记办证到什么机关办理？

答：土地登记实行属地登记原则。申请人应当依照《土地登记办法》向土地所在地的县级以上人民政府国土资源行政主管部门提出土地登记申请，依法报县级以上人民政府登记造册，核发土地权利证书。但土地抵押权、地役权由县级以上人民政府国土资源行政主管部门登记，核发土地他项权利证书。

3、土地登记资料的真实性由谁负责？

答：申请人申请土地登记，应当如实向国土资源行政主管

部门提交有关材料和反映真实情况,并对申请材料实质内容的真实性负责。

4、土地登记能否办到未成年人名下?

答:可以。但未成年人的土地权利,应当由其监护人代为申请登记。申请办理未成年人土地登记的,除提交规定的材料外,还应当提交监护人身份证明材料。

5、转让房地产如何处理土地登记?

答:因依法买卖、交换、赠与地上建筑物、构筑物及其附属设施涉及建设用地使用权转移的,当事人应当持原土地权利证书、变更后的房屋所有权证书及土地使用权发生转移的相关证明材料,申请建设用地使用权变更登记。涉及划拨土地使用权转移的,当事人还应当提供有批准权人民政府的批准文件。

6、发现土地登记有错误怎么办?

答:土地权利人认为土地登记簿记载的事项错误的,可以持原土地权利证书和证明登记错误的相关材料,申请更正登记。利害关系人认为土地登记簿记载的事项错误的,可以持土地权利人书面同意更正的证明文件,申请更正登记。

7、解放初期持有的地产所有证,现在是否有效?

答:已经失效。但是原持有的地产所有证可作为房屋拆迁补偿权源佐证材料之一。

8、接受土地调查的土地使用者有哪些义务?

答:接受调查的有关单位和个人应当如实回答询问,履行现场指界义务,按照要求提供相关资料,不得转移、隐匿、篡改、毁弃原始记录和土地登记簿等相关资料。

9、土地使用权转让有那些类型和条件?

答:土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。

10、土地使用权转让过程中需要注意哪些事项?

答:土地使用权转让应当签订转让合同。土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

土地使用者通过转让方式取得土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人,享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让,但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

土地使用权转让价格明显低于市场价格的,市、县人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格不合理上涨时,市、县人民政府可以采取必要的措施。

11、基本农田“五不准”是什么?

答:(1)不准除法律规定的国家重点建设项目之外的非农建设占用基本农田;

(2)不准将平原(平丘)地区耕作条件良好的基本农田纳入退耕范围,违反土地利用总体规划随意减少基本农田面积;

(3)不准占用基本农田进行植树造林,发展林果业;

(4)不准以农业结构调整为名,在基本农田内挖塘养鱼

和进行畜禽养殖,以及其他严重破坏耕作层的生产经营活动;

(5)不准占用基本农田进行绿色通道和绿化隔离带建设。

12、十七届三中全会对征地制度改革提出了哪些明确要求?

答:《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》对进一步改革征地制度和完善征地补偿机制提出了明确要求。

一是严格界定公益性和经营性建设用地,逐步缩小征地范围。在土地利用规划确定的城镇建设用地范围外,经批准占用农村集体土地建设非公益性项目,允许农民依法通过多种方式参与开发经营并保证农民受益。

二是完善征地补偿机制,合理确定征地补偿标准。依法征收农村集体土地,按照同地同价原则及时足额给农村集体组织和农民合理补偿。在规划确定的相同区片内,征地采取统一标准补偿农民,征地补偿标准不随项目性质不同而不同。在征地过程中维护被征地农民的知情权、参与权、监督权和申诉权,逐步建立和完善征地补偿争议的协调裁决机制,为被征地农民提供法律援助。

三是拓宽安置渠道,解决好被征地农民就业、住房、社会保障问题,确保被征地农民基本生活长期有保障。

13、什么叫低丘岗地改造?

答:低丘岗地改造是指对地势相对较高、坡度 25° 以下、土地条件相对较差、缺水怕旱、利用效率不高的区片进行科学开发、综合利用。

14、什么情况下需地价评估?

答:根据土地管理法律法规,下列情况下应进行地价评

估:(1)制定或更新大中小城市或镇的基准地价时;(2)土地使用权转让、出租、抵押或作价入股时;(3)办理土地使用权出让或国家收回土地使用权时;(4)企业改制,组建上市或非上市公司涉及土地资产处置或核定企业资产时;(5)企业兼并、破产、清产核资需核定土地资产时;(6)司法仲裁涉及土地资产处置时;(7)需按土地资产额征收土地税费时;(8)依照法律法规需进行地价评估时。

15、矿产资源属谁所有?

答:矿产资源属于国家所有,由国务院行使国家对矿产资源的所有权。地表或者地下的矿产资源的国家所有权,不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。

16、矿产地质环境恢复治理备用金如何收存?

答:《湖北省矿山地质环境恢复治理备用金管理办法》规定,矿产地质环境恢复治理备用金(以下简称备用金)依照采矿权的审批权限由国土资源部门分级收存,即谁发证谁收存,其中国土资源部发证的由省国土资源厅负责收存。采矿权人应与负责收存备用金的国土资源部门签订《矿山地质环境恢复治理责任书》,并缴存备用金。

17、我市常见的地质灾害有哪几种分布?如何分布?

答:我市常见的地质灾害有崩塌、滑坡、地面沉降、地面塌陷等四种,主要分布于西塞山区黄荆山北麓沿线地段、团城山—华新一老虎头斜坡地带、长乐山—大冶铁矿周边区段、大冶市及阳新县矿产开采区。

18、常见的地质灾害发生有哪些前兆?

答:(1)崩塌发生的前兆:崩塌的前缘不断发生掉块、坠落、小崩小塌的现象;崩塌的脚部出现新的破裂形迹;不时偶

然听到岩石的撕裂摩擦声;出现热、气、地下水异常;动物出现异常。

(2)滑坡发生的前兆:滑坡前缘出现横向及纵向裂缝,前缘土体出现隆起现象;滑体后缘裂缝急剧加宽加长,新裂缝不断产生,滑坡体后部快速下滑,四周岩土体出现松动和小型塌滑现象;滑带岩土体因摩擦错动出现声响,并从裂缝中冒出气或水;在滑坡前缘坡脚处,有堵塞的泉水复活或泉水、井水突然干涸;动物出现惊恐异常现象;滑坡体上的观测点明显位移;滑坡前缘出现鼓丘;房屋倾斜、开裂和出现醉汉林、马刀树等。

(3)地面塌陷发生的前兆:泉、井的异常变化;地面变形;建筑物作响、倾斜、开裂;地面积水引起地面冒气泡、水泡、旋流等;植物正常生长发生变化;动物惊恐。

(4)泥石流发生的前兆:沟内有轰鸣声,主河流水上涨和正常流水突然中断。动植物异常,如猪、狗、牛、羊、鸡惊恐不安,不入睡,老鼠乱窜,植物形态发生变化,树林枯萎或歪斜等现象。

19、如何躲避地质灾害?

答:(1)雨季或雨天的夜晚灾害发生的频率高,应对地质灾害保持更高的警惕性,雨天不要在崩塌、滑坡和泥石流的危险区留宿。

(2)山坡上树林长成马刀状,坡面出现裂缝,坡脚隆起,泉水干枯或者突然变浑,动物惊恐等异常现象,是滑坡的前兆,人们应及时撤离;当看到或听到山坡发生崩塌、滑坡时,应迅速判断崩塌、滑坡来源方向,不能顺着崩塌、滑坡运动方向逃离,通常情况下,应以最快速度向着垂直崩塌、滑坡运动的方向逃离。

(3)平时要留心周围地形环境。低缓宽厚的山岗往往不

易发生崩塌、滑坡,可以选作避灾场所,并做好相应准备;沿山脊展布的道路比沿山谷展布的道路更安全,日常活动和避灾过程中都应尽量选择安全道路行走。

(4)雨天在沟谷中耕作、放牧时,要提高警惕随时戒备泥石流的发生,尽量不要长时间在沟谷中或沟口停留。穿越沟谷时,无论晴天还是下雨,都要先仔细观察,确认安全后再快速通过。当看到沟谷上游可能有泥石流发生时,不能顺着沟谷向下游逃离,而应以最快速度向沟谷两侧山坡上方逃离。

(5)灾害发生时,不要留恋财物、家畜家禽,要分秒必争、果断撤离,人的生命永远都是最宝贵的,在自保的同时尽量帮助别人。

20、什么是大震预警现象呢?

答:地震前较短时间内出现的特殊征兆称为大震前的预警现象,它主要有地声、地光、地颤动和动物异常等。通常地震波的到来是由弱变强,房屋会随之由震动到倒塌,这之间大约有十几秒钟的时间,利用这个过程可以给人们以避震和逃生的机会。

大震的预警现象、预警时间和避震空间的存在,是人们震时能够自救求生的客观基础,只要掌握一定的避震知识,事先有一定准备,震时又能抓住预警时机,选择正确的避震方式和避震空间,就有生存的希望。对于居住在楼房内的居民应在室内择地躲藏,居住在平房等简易处的居民,可以根据情况决定就地躲避还是离开。

21、避震要点有哪些?

答:震时是跑还是躲,我国多数地震专家认为:震时必须保持镇静、就近躲避,震后迅速撤离到安全地方,这是应急避

震较好的办法。其避震要点：

- 选择小开间、坚固家具旁就地躲藏；
- 伏而待定，蹲下或坐下，尽量蜷曲身体，降低身体重心；
- 抓住桌腿等牢固的物体；
- 保护头颈、眼睛，掩住口鼻；
- 避开人流，不要乱挤乱拥，不要随便点明火，因为空气中可能有易燃易爆气体。

22、震中区的避震方法有哪些？

答：在震中区，从地震发生到房屋倒塌，来不及跑时可迅速躲到桌下、床下及紧挨墙根下和坚固的家俱旁，趴在地下，闭目，用鼻子呼吸，保护要害，并用毛巾或衣物捂住口鼻，以隔挡呛人的灰尘。正在用火时，应随手关掉煤气开关或电开关，然后迅速躲避。

一次大震的持续震动时间很短，而且由于剧烈的地面颠簸使人站立不稳，此时最好就近寻找安全角落，如床下、桌下和小跨间房屋，伏在地上，注意保护头部和脊柱，等待震动过去再迅速撤离到安全地方。躲避时应注意远离大镜子、玻璃窗及易掉落的悬挂物。

23、居住楼房怎样避震？

答：地震预警时间短暂，室内避震更具有现实性，而室内房屋倒塌后形成的三角空间，往往是人们得以幸存的相对安全地点，可称其为避震空间。这主要是指大块倒塌体与支撑物构成的空间。

在楼房里应迅速远离外墙及其门窗，可选择厨房、浴室、厕所、楼梯间等开间小而不宜塌落的空间避震，千万不要外逃或从楼上跳下，也不能使用电梯。