

用法条注释法条

土地房产 法律关联集成

F A L U G U A N L I A N J I C H E N G

- 中华人民共和国土地管理法
- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 中华人民共和国农村土地承包法
- 城市房地产开发经营管理条例
- 商品房销售管理办法
- 物业管理条例

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

用法条注释法条

土地房产

法律关联集成

F A L U G U A N L I A N J I C H E N G

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：戴蕊

图书在版编目（CIP）数据

土地房产法律关联集成 / 中国法制出版社编. —北京：
中国法制出版社，2007. 10
（法律关联集成）
ISBN 978 - 7 - 80226 - 305 - 5

I. 土… II. 中… III. ①土地法 - 法律解释 - 汇编 - 中
国②房地产业 - 法规 - 法律解释 - 中国 IV.
D922. 305 D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2007）第 112764 号

土地房产法律关联集成

TUDI FANGCHAN FALU GUANLIAN JICHENG

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/2007 年 11 月第 1 版

印张/ 21. 375 字数/ 528 千

2007 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 305 - 5

定价：45.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66065921

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

编辑出版说明

在浩如烟海的法条中如何能够最快最准最全地寻找到您想要的法律依据？这是法律专业人士和普通大众共同关注和追寻的问题。我国各类效力层级的法律文件之多、法律修改更新之快，更增加了解决这个问题的难度。中国法制出版社以法规编纂为己任，在成功推出过数十套法规汇编类图书后，集专业和经验于一身，与时俱进，重磅推出本套“法律关联集成”书系，以期通过我们的努力帮您轻松解决这个难题。

本书“土地房产”主题包括《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》和《物业管理条例》六个重要的法律文件。以每个法律文件为线索，每个主法条下链接出相关重要的法律、行政法规、司法解释和部门规章，效力等级层次分明。每个效力级别下的法规再根据所涉内容分别归纳出中心问题，并在目录里有详细体现，方便迅速查阅。

在适用法律的过程中，往往在一个简单抽象的法律条文之外，还有很多相关的法规、规章和司法解释，这些是对法律条文涵义和适用中碰到的问题的具体规定，是解决实务问题的重要依据。但这些重要依据却纷繁复杂、散见在诸多各类效力级别的文件里。鉴于读者的现实需要，编者对这些重要依据进行了搜集与整理、归纳与总结，用“法条注释法条”，内容权威、准确、有效，为您学习法条、理解法条、应用法条提供最强大的工具！

总 目 录

中华人民共和国土地管理法	3
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	187
(2007 年 8 月 30 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	335
(2002 年 8 月 29 日)	
城市房地产开发经营管理条例	431
(1998 年 7 月 20 日)	
商品房销售管理办法	453
(2001 年 4 月 4 日)	
物业管理条例	531
(2007 年 8 月 26 日)	

中华人民共和国土地管理法

目 录

中华人民共和国土地管理法	
第一章 总 则	
第一条 【立法宗旨】	3
第二条 【基本土地制度】	3
● 国有财产与集体所有的财产	4
《中华人民共和国宪法》第九条、第十条	
《中华人民共和国民法通则》第七十四条、第八十条、第八十一条	
《中华人民共和国物权法》第三条、第四十五条、第六十三条	
第三条 【土地基本国策】	8
第四条 【土地用途管制制度】	8
● 土地用途管制与农用地保护	9
《中华人民共和国物权法》第七条、第四十三条、第一百二十条、第一百二十五条、第一百二十八条、第一百三十五条、第一百三十七条、第一百四十条、第一百五十二条、第一百五十三条	
《中华人民共和国农村土地承包法》第八条、第十七条、第三十三条	
● 耕地转为非农用地的限制	11
《中共中央办公厅、国务院办公厅关于继续冻结非农业建设项目占用耕地的通知》一、三	
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十九条	
第五条 【土地管理机构设置】	12
● 土地管理机构	12
《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条	
第六条 【守法义务与检举、控告权】	12
● 土地信访制度	12
《国土资源信访规定》第二条、第三条、第十七条—第二十条	
第七条 【奖励措施】	14

第二章 土地的所有权和使用权

第八条 【土地所有权归属】	14
● 土地及房屋的权属登记及权利行使	14
《中华人民共和国物权法》第九条、第十条、第十四条 - 第二十条、第二十八 条 - 第三十一条、第四十一条 - 第四十四条	
● 国家所有的土地及集体所有的土地	16
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条	
第九条 【土地使用权】	17
● 用益物权与土地使用权	17
《中华人民共和国物权法》第一百一十八条、第一百二十条	
● 国有土地使用权与集体土地建设用地使用权规定	17
《确定土地所有权和使用权的若干规定》第二十六条 - 第五十二条	
第十条 【集体所有土地的经营和管理】	21
● 集体所有土地的经营和管理主体	21
《中华人民共和国农村土地承包法》第十二条	
第十一条 【土地登记发证制度】	22
● 不动产登记制度	22
《中华人民共和国物权法》第九条 - 第二十二条	
● 土地登记发证制度	24
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三条 - 第五条	
● 土地登记机关	25
《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》一	
● 土地权属登记的具体规定	26
《土地登记规则》第一条 - 第三十一条、第五十三条 - 第七十八条	
《国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知》	
第十二条 【土地变更登记】	38
● 土地用途变更登记	38
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第六条	
● 土地权利的变更登记	38
《土地登记规则》第三十二条 - 第五十二条	
第十三条 【土地登记的效力】	41

第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】	41
● 土地承包经营权的物权法规定	41
《中华人民共和国物权法》第一百二十四条-第一百三十四条	
● 农村土地承包规定	43
《中华人民共和国农村土地承包法》	
● 农村土地承包经营权的流转	43
《农村土地承包经营权流转管理办法》	
● 农村土地承包纠纷案件的解决	43
《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》	
《最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定(试行)》	
第十五条 【国有土地承包经营权】	43
第十六条 【土地权属争议的处理】	44
● 物权权属争议的处理	44
《中华人民共和国物权法》第三十二条、第三十三条	
● 土地承包经营纠纷的处理	44
《中华人民共和国农村土地承包法》第五十一条、第五十二条	
● 土地权属争议的调查与处理	45
《土地权属争议调查处理办法》第二条、第三条、第五条-第十条、第十三条、第十四条、第二十二条-第二十八条、第三十条、第三十一条	
● 土地权属的行政复议	47
《国土资源行政复议规定》第二条、第四条、第九条、第十条	

第三章 土地利用总体规划

第十七条 【编制依据和规划期限】	49
● 土地利用总体规划期限	49
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第九条	
第十八条 【规划权限】	49
第十九条 【编制原则】	50
● 土地利用总体规划的编制问题	50
《土地利用总体规划编制审批规定》第六条	
第二十条 【编制要求】	50
● 土地利用总体规划的编制问题	50
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十条、第十一条	

1. ● 土地利用规划任务	51
《土地利用总体规划编制审批规定》第二十条—第二十二条	
第二十一条 【土地利用总体规划的审批】	52
2. ● 土地利用总体规划的审批	53
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第八条	
第二十二条 【土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇 规划之间的关系】	53
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】	54
第二十四条 【土地利用计划管理】	54
3. ● 土地利用年度计划	54
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十三条	
第二十五条 【土地利用年度计划执行情况报告】	55
● 土地利用总体规划问题	55
《土地利用年度计划管理办法》	
第二十六条 【土地利用总体规划的修改】	59
4. ● 土地利用总体规划问题	59
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十二条	
第二十七条 【土地调查】	59
5. ● 土地调查具体规定	60
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十四条	
《国务院关于开展第二次全国土地调查的通知》	
第二十八条 【土地分等评级】	63
6. ● 土地分等评级制度	63
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十五条	
第二十九条 【土地统计】	64
第三十条 【土地利用动态监测】	64
第四章 耕地保护	
第三十一条 【耕地占用补偿】	64
7. ● 耕地保护规定	65
《中华人民共和国物权法》第四十三条、第一百二十五条、第一百二十八条	
● 耕地占用限制规定	65

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十六条	65
第三十二条 【建设占用耕地的耕作层利用】	65
第三十三条 【耕地总量动态平衡】	66
第三十四条 【基本农田保护制度】	66
● 基本农田保护	67
《基本农田保护条例》	
第三十五条 【土壤改良与提高地力】	72
第三十六条 【节约使用土地】	72
第三十七条 【闲置、荒芜土地的处理】	73
● 闲置土地规定	73
《闲置土地处理办法》	
《国土资源部办公厅关于闲置土地处置有关问题的复函》一、二	
第三十八条 【开发未利用土地】	77
第三十九条 【开垦未利用土地】	77
第四十条 【开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩】	77
● 国有荒山、荒地、荒滩的开发	77
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十七条	
《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》一—五	
第四十一条 【土地整理】	83
● 土地整理制度	83
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十八条	
● 土地整理新增面积的折抵	83
《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》六	
● 土地开发整理工作的相关政策	84
《关于土地开发整理工作有关问题的通知》一—五	
《土地开发整理若干意见》一—九	
第四十二条 【土地复垦】	94
● 土地复垦	94
《土地复垦规定》	

第五章 建设用地

第四十三条 【建设用地的申请】	98
-----------------	----

6. 土地房产法律关联集成

● 建设用地使用权的审批	98
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十一条、第二十二、 第四十四条【农用地转用审批】	99
● 农用地转建设用地的规定	99
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十九条、第二十条、第二十三、 ● 建设用地的审查报批	101
《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》一、四、 《建设用地审查报批管理办法》第六条—第八条、第十条—第十三条 《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》三、四 《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》一—四	
第四十五条【国家建设土地征收】	110
● 土地征收征用制度	111
《中华人民共和国物权法》第四十二条、第一百二十一条、第一百三十九条、 第一百四十条、第一百四十八条	
第四十六条【征地方案的实施】	112
● 征地方案	112
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条	
● 征地方案的批准	112
《建设用地审查报批管理办法》第十四条、第十七条、第十八条、第二十条、第 二十一条	
● 征用公告	114
《征用土地公告办法》第一条—第七条	
第四十七条【征地补偿】	115
● 征地补偿标准	116
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条、第二十六条	
● 土地安置补助费的标准	117
《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》五	
第四十八条【征地补偿安置方案公告】	117
● 征地补偿安置制度	117
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条	
● 征地补偿安置方案及公告	118

《建设用地审查报批管理办法》第十九条	
《征用土地公告办法》第八条—第十五条	
第四十九条 【征地补偿费用的监督和管理】	120
● 征地补偿安置制度	120
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条	
第五十条 【农业剩余劳动力的安置】	121
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】	121
● 大中型水利水电工程征地的安置与补偿	121
《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	
第五十二条 【建设项目可行性研究审查】	133
● 建设项目可行性研究审查与论证	133
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十二条、第二十三条	
● 建设用地预审	135
《建设用地审查报批管理办法》第四条	
《建设项目用地预审管理办法》	
第五十三条 【建设用地的审批】	136
● 建设用地的审批	136
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十条—第二十四条	
● 建设用地申请材料	138
《建设用地审查报批管理办法》第五条、第六条	
第五十四条 【建设用地使用权的取得方式】	139
● 土地使用权取得问题	139
《中华人民共和国物权法》第一百三十七条、第一百三十八条、第一百四十一条	
《中华人民共和国城市房地产管理法》第七条、第八条、第十二条、第二十二	
条、第二十三条	
第五十五条 【土地有偿使用费的缴纳和使用】	141
● 土地有偿使用费	141
《中华人民共和国物权法》第一百一十九条、第一百四十条、第一百四十一条	
● 建设用地土地有偿使用费	142
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十条	
● 新增建设用地土地有偿使用费	142
《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》第二条、第三条、第七	
条、第八条	

第五十六条 【土地用途的变更】	143
第五十七条 【临时用地】	143
● 临时占用土地	143
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条	
第五十八条 【国有土地使用权的收回】	144
● 土地使用权的保护与收回	144
《中华人民共和国物权法》第四条、第四十二条、第一百四十八条	
● 土地收回的注销登记	145
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第七条	
第五十九条 【乡、村建设用地的范围和审批】	145
第六十条 【乡村企业建设用地审批】	146
第六十一条 【乡村公共设施、公益事业建设用地审批】	146
第六十二条 【农村村民住宅用地审批】	146
● 农村宅基地使用权的审批	147
《关于加强农村宅基地管理的意见》一—四	
第六十三条 【集体土地使用权的流转】	150
第六十四条 【不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、 构筑物的处理】	151
第六十五条 【收回集体土地使用权的情形】	151
● 可以收回国有土地使用权的情形	151
《中华人民共和国土地管理法》第五十八条	

第六章 监督检查

第六十六条 【土地监督检查机关和人员】	152
● 土地违法案件处理	152
《土地违法案件查处办法》	
第六十七条 【监督检查措施】	159
● 土地监督检查措施	159
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十二条	
第六十八条 【出示监督检查证件】	160
第六十九条 【有关单位和个人对土地监督检查的配合义务】	160
● 土地违法行为的法律责任	160
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十七条、第四十五条	

第七十条 【行政处分】	161
● 土地违法行为的行政处分	161
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》	
第七十一条 【案件的移送与土地行政处罚】	166
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】	167
● 行政处分决定的作出	167
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十三条	
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】	167
● 罚款额的确定	168
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十八条	
● 土地违法案件的立案与查处	168
《国土资源部关于印发〈查处土地违法行为立案标准〉的通知》一—六	
● 非法转让土地的刑事责任	171
《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》第一条、第二条、第八条、第九条	
第七十四条 【破坏耕地的法律责任】	172
● 罚款额的确定	173
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十条	
● 毁坏耕地的刑事责任	173
《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》第三条	
第七十五条 【拒不履行复垦义务的法律责任】	173
● 土地复垦义务	173
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十一条	
第七十六条 【非法占用土地的法律责任】	174
● 罚款额的确定	174
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十四条、第四十二条	
● 非法占用土地的行政处分	174
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》第四条	
第七十七条 【农村村民非法占用土地建住宅的法律责任】	175
第七十八条 【非法批地的法律责任】	176

● 非法批准占用土地的法律责任	176
《中华人民共和国刑法》第四百一十条	
● 非法批地的行政处分	176
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》第五条、第七条、第八条	
● 非法批地的刑事责任	177
《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》第四条、第五条	
第七十九条 【非法侵占、挪用征地费的法律责任】	178
● 侵占、挪用征地补偿费的行政处分	178
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》第九条	
第八十条 【拒不交还土地的法律责任】	179
● 罚款金额的确定	179
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十三条	
第八十一条 【擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的法律责任】	179
● 罚款额比例	180
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十九条	
第八十二条 【不依法办理土地变更登记的法律责任】	180
第八十三条 【责令限期拆除的行政处罚的执行】	180
第八十四条 【土地行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的法律责任】	180
● 土地行政主管部门工作人员的责任	181
《中华人民共和国刑法》第三百九十七条、第四百零二条、第四百一十条	
● 玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的行政处分	181
《关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法》第十一条—第十五条	
● 情节严重违法行为的处罚	183
《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》第六条、第七条	

第八章 附 则

第八十五条 【三资企业使用土地的法律适用】	184
第八十六条 【施行时间】	184

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】	187
第二条 【适用范围】	187
● 城市规划区国有土地的理解	188
《中华人民共和国物权法》第四十七条	
● 国家所有的土地	188
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条	
第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】	188
● 国有土地使用权的取得	188
《中华人民共和国物权法》第一百三十七条、第一百四十九条	
《中华人民共和国土地管理法》第二条、第九条、第五十五条	
● 国有土地使用权登记规定	190
《中华人民共和国土地管理法实施条例》第五条、第七条	
第四条 【国家扶持居民住宅建设】	190
第五条 【房地产权利人的义务和权益】	190
● 房地产权利保护	191
《中华人民共和国物权法》第四条、第六十四条、第六十六条	
第六条 【房屋征收的条件】	191
● 土地和房屋的征收	191
《中华人民共和国物权法》第四十二条	
第七条 【房地产管理机构设置】	192

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让的定义】	192
● 土地使用权出让的含义	192
《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》第八条	
第九条 【集体所有土地征用与出让】	193
● 土地的征用制度	193

12. 土地房产法律关联集成

《中华人民共和国土地管理法》第四十五条-第五十条

第十条 【土地使用权出让宏观管理】 193

● 土地使用权出让的管理 193

《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》第九条、第十条

第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】 194

● 年度出让土地使用权总量控制 194

《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》第四条、第五条

第十二条 【土地使用权出让程序】 194

● 国有土地使用权出让转让规划 195

《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》第三条-第十六条

第十三条 【土地使用权出让方式】 197

● 土地使用权出让方式限制 197

《中华人民共和国物权法》第一百三十七条、第一百四十一条

● 土地使用权出让方式类型 197

《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》第十三条

● 协议出让国有土地使用权的具体规定 198

《协议出让国有土地使用权规定》

● 招投标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权 201

《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》

第十四条 【土地使用权出让最高年限】 207

● 土地使用权出让期限 207

《中华人民共和国物权法》第一百四十四条、第一百四十九条

● 各类型土地使用权出让的最高年限 207

《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》第十二条、第四十一条

● 土地使用权出让年限起始日期 208

《国家土地管理局对国有土地使用权出让年限起始日期问题的批复》一-三

第十五条 【土地使用权出让合同】 209

● 土地使用权出让合同 209

《中华人民共和国物权法》第一百三十八条

● 土地使用权合同纠纷 210

《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题