

应用型法律法规丛书

应用型

土地管理法

YINGYONGXING

TUDI

GUANLIFA

以法说法，准确应用

检索方便，查找快捷

提示醒目，覆盖全面

中国法制出版社

应用型法律规范丛书

YINGYONGXING FALU FAGUI CONGSHU

应用型 土地管理法

YINGYONGXING

TUDI

GUANLIFA

中国法制出版社

责任编辑：梁海涛

图书在版编目 (CIP) 数据

应用型土地管理法/《应用型法律法规丛书》编写组编.
—北京：中国法制出版社，2006.3

(应用型法律法规丛书)

ISBN 7-80226-079-5

I. 应... II. 应... III. 土地管理法 - 汇编
- 中国 IV. D922.309

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 010538 号

应用型法律法规丛书

应用型土地管理法

YINGYONGXING TUDI GUANLIFA

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230 毫米 32

版次/2006 年 6 月第 1 版

印张/9 字数/193 千

2006 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-079-5

定价：16.00 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：66010403

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

编辑说明

应用是制定法律的目的，应用性是编辑法律图书的诉求，提高法律图书的应用性更是我们孜孜以求的目标。这也使我们经常思考：如何才能提高一本法律图书的应用性？经过长期的调查研究，在与法律实务工作者和广大读者的互动交流下，我们精心准备、重点推出了这套“应用型法律法规丛书”。本丛书具有如下特点：

➤ **以法说法，准确应用。**该丛书以主体法为主线，针对主体法适用过程中的问题，把主体法条文中的应用点以问题的形式提出，然后以现行有效的法律、法规和司法解释进行回答和阐释。

➤ **检索方便，查找快捷。**主体法适用过程中的每个问题在目录主体法相应条文下列出，使读者能快速查找问题以及解决问题的相关法律、法规和司法解释。

➤ **提示醒目，覆盖全面。**主体法前有关键词解读，主体法中的法律术语和易混概念在书中以暗影形式标出，书后附有与主体法相关的主要法律、法规、司法解释。

整套图书从编排策划到具体操作，从体例安排到版式设计，无不以提高法律的应用性为宗旨，无不体现“应读者之所需，用心做好书”的理念。读者的需求和满意是我们努力的方向和目标，读者的希冀和支持是我们前进的源泉和动力，敬请读者朋友继续关注我们，为我们的法律法规编辑工作提出更高要求！

2006年6月

应用型法律法规丛书

1. 应用型民法通则
2. 应用型合同法
3. 应用型劳动法
4. 应用型婚姻法继承法
5. 应用型民事诉讼法
6. 应用型道路交通安全法
7. 应用型土地管理法
8. 应用型房地产法
9. 应用型公司法
10. 应用型担保法
11. 应用型工伤保险条例
12. 应用型城市房屋拆迁管理条例
13. 应用型医疗事故处理条例
14. 应用型物业管理条例
15. 应用型学生伤害事故处理办法
16. 应用型商品房销售管理办法
17. 应用型消费者权益保护法
18. 应用型刑法
19. 应用型刑事诉讼法
20. 应用型治安管理处罚法
21. 应用型行政处罚法
22. 应用型行政许可法
23. 应用型行政复议法
24. 应用型行政诉讼法

• 关键词解读 •

关键词	关键词解读	法条	页码
土地用途管制	国家为保护土地资源的合理利用,促进经济、社会和环境的协调发展,通过编制土地利用规划划定土地利用区,确定土地使用限制条件,土地的所有者、使用者必须严格按照国家确定的土地用途利用土地,违者将受到严厉处罚的制度。	第4条	2
土地所有权	土地所有人对其土地占有、使用、收益和处分的权利,它是土地所有制的法律体现。我国土地所有权分为国家土地所有权和集体土地所有权。	第8条	5
土地使用权	一定社会主体对土地利用的权利,是从土地所有权中分离出来的相对独立的土地物权,包括对土地的占有、使用、一定的收益和一定意义上的处分权。	第9条	11
土地登记	经权利人申请,国家专职部门将有关申请人的土地权利的事项记载于不动产登记簿的行为。土地权利的事项,主要是指土地权利主体和内容。	第11条	18

关键词	关键词解读	法条	页码
土地利用总体规划	在一定区域内根据国民经济和社会发展对土地的需求以及当地的自然、经济和社会条件,对该地区范围内全部土地的利用所作的长期的、战略性的总体布局 and 安排。它是各项专业规划、各相关规划编制和实施的基础和依据。	第 17 - 26 条	58 - 71
耕地占用补偿制度	非农业建设占用耕地后,应补偿开垦新的耕地,以控制耕地总量的减少,落实耕地总量动态平衡的制度。	第31 条	77
基本农田保护制度	根据一定时期内人口和国民经济对农产品的需求,以及对建设用地占用情况的预测而确定的,长期不得占用以及在基本农田保护区规划期内不得占用耕地的制度。	第34 条	79
土地复垦	对在生产建设过程中因挖损、塌陷、压占等造成破坏的土地采取整治措施,使其恢复到可供利用状态的活动。	第42 条	104

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】	/ 1
第二条	【基本土地制度】	/ 1
第三条	【土地基本国策】	/ 2
第四条	【土地用途管制制度】	/ 2
第五条	【土地管理机构设置】	/ 3
第六条	【守法义务与检举、控告权】	/ 3
(1)	信访人就哪些行为可以向有关的国土资源管理部门提出信访事项?	/ 3
(2)	信访人应向何部门提出国土资源信访事项?	/ 4
(3)	信访人一般应采取何种形式向国土资源管理部门提出信访事项?	/ 4
第七条	【奖励措施】	/ 5

第二章 土地的所有权和使用权

第八条	【土地所有权归属】	/ 5
(1)	哪些土地属于国家所有? 哪些土地属于集体所有?	/ 5

- (2) 如何确定农民长期使用但未取得合法权属证明的土地的权属? / 10
- 第九条 【土地使用权】** / 11
- (1) 土地使用权确定给哪些单位或个人? / 11
- (2) 土地使用者经国家依法划拨、出让或解放初期接收、沿用, 或通过依法转让、继承、接受地上建筑物等方式使用国有土地的, 是否确定其国有土地使用权? / 11
- (3) 土地公有制之前, 通过购买房屋或土地及租赁土地方式使用私有的土地, 土地转为国有后仍一直使用的, 是否能确定其国有土地使用权? / 12
- (4) 因原房屋拆除、改建或自然坍塌等原因, 已经变更了实际土地使用者的, 能否将土地使用权确定给实际土地使用者? / 12
- (5) 如何确定原宗教、寺观教堂宗教活动用地被其他单位占用的土地使用权? / 12
- (6) 如何确定军事设施用地(含靶场、试验场、训练地)的土地使用权? / 12
- (7) 如何确定依法接收、征用、划拨的铁路线路用地及其他铁路设施用地现仍由铁路单位使用的土地使用权? / 13
- (8) 驻机关、企事业单位内的行政管理和服务性单位, 经政府批准使用的土地, 其土地使用权如何确定? / 13
- (9) 原由铁路、公路、水利、电力、军队及其他单位和个人使用的土地, 在《国家建设征用土地条例》公布之前已经转由其他单位或个人使用的, 如何确定其土地使用权? / 13
- (10) 如何确定农民集体使用的国有土地的使用权? / 14

- (11) 土地管理法施行前重复划拨或重复征用的土地，如何确定其使用权？ / 14
- (12) 以出让方式取得的土地使用权或以划拨方式取得的土地使用权补办出让手续后作为资产入股的，或者国家以土地使用权作价入股的，或者国家将土地使用权租赁给股份制企业的，如何确定土地使用权？ / 14
- (13) 企业破产后，如何确定企业以出让方式或划拨方式取得的土地使用权？ / 15
- (14) 法人之间合并，以有偿方式取得土地使用权或者以划拨方式取得土地使用权的，应办理什么手续从而取得土地使用权？ / 15
- (15) 乡（镇）村办企事业单位和个人依法使用农民集体土地进行非农业建设的，如何确定集体土地建设用地使用权？ / 15
- (16) 《村镇建房用地管理条例》发布之前农村居民建房占用的宅基地超过当地政府规定的面积，在该条例施行后未经拆迁、改建、翻建的，如何确定集体土地建设用地使用权？ / 16
- (17) 符合当地政府分户建房规定而尚未分户的农村居民，其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，如何确定集体土地建设用地使用权？ / 16
- (18) 非农业户口居民（含华侨）原在农村的宅基地，房屋产权没有变化的，能否确定其集体土地建设用地使用权？ / 16
- (19) 接受转让、购买房屋取得的宅基地，与原有宅基地合计面积超过当地政府规定标准，按照有关规定处理后允许继续使用的，或者继承房屋

取得的宅基地，能否确定其集体建设用地使用权？	/ 17
(20) 农村专业户宅基地以外的非农业建设用地与宅基地如何确定集体建设用地使用权？	/ 17
(21) 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，是否确定土地使用权？已确定的应如何处理？	/ 17
(22) 一宗地由两个以上单位或个人共同使用的如何确定土地使用权？	/ 17
第十条 【集体所有土地的经营和管理】	/ 18
第十一条 【土地登记发证制度】	/ 18
(1) 国家对土地所有权和使用权实行什么制度来保护？土地登记资料能否公开查询？	/ 19
(2) 土地登记的申请人有哪些？申请土地登记能否委托他人办理？	/ 20
(3) 土地登记以什么为单位组织进行？以什么为基本单元？	/ 20
(4) 拥有或使用两宗以上土地的，或者共同使用一宗土地的，或者跨县级行政区使用土地的，应如何进行登记？	/ 20
(5) 土地登记由谁主管？怎样进行？	/ 20
(6) 有关土地权利的登记由谁申请？	/ 21
(7) 申请土地使用权、所有权和土地他项权利登记时须提交哪些文件资料？	/ 22
(8) 为保证土地登记合法性、有效性，可以从哪些方面着手？	/ 22
(9) 土地登记过程中有土地权属争议的，应如何处理？	/ 25

- (10) 公告期满, 土地使用者、所有者和土地他项权利者及其他土地权益有关者对土地登记审核结果未提出异议的, 应如何处理? / 26
- (11) 以划拨方式取得国有土地使用权的, 应如何办理土地登记手续? / 26
- (12) 集体土地依法转为国有土地后, 原集体土地使用者继续使用该国有土地的, 应如何申请国有土地使用权设定登记? / 27
- (13) 使用本集体土地进行建设或者生产的, 应如何申请集体土地使用权设定登记? / 27
- (14) 以出让方式取得国有土地使用权的, 应如何申请国有土地使用权设定登记? / 27
- (15) 成片开发用地采取一次出让、分期付款、分期提供出让国有土地使用权的, 应如何申请国有土地使用权设定登记? / 28
- (16) 国家将国有土地使用权以作价入股方式让与股份制企业的, 应如何申请国有土地使用权设定登记? / 28
- (17) 依法向政府土地管理部门承租国有土地的, 应如何申请承租国有土地使用权登记? / 28
- (18) 设定土地他项权利的应如何办理设定登记? / 29
- (19) 哪些情形下, 土地管理部门不予受理土地登记申请? / 29
- (20) 哪些情形下, 土地管理部门可以作出暂缓登记的决定? / 30
- (21) 土地管理部门对登记申请和地籍调查结果进行审核、注册登记或注销登记, 或者不予受理土地登记申请或暂缓登记决定的期限分别是多长? 从何时开始计算? / 30

- (22) 在京中央国家机关用地是指哪些土地? 由何机关负责在京中央国家机关用地的土地登记和发证? 在京中央国家机关使用的国有土地如何登记? / 31

第十二条 【土地变更登记】 / 35

- (1) 变更土地登记的范围是什么? 有哪些分类? / 35
- (2) 划拨土地使用权依法办理土地使用权出让手续的, 应如何申请变更登记? / 36
- (3) 企业将通过出让或者国家入股等形式取得的国有土地使用权, 再以入股方式转让的, 应如何申请变更登记? / 36
- (4) 集体土地所有者将集体土地使用权作为联营条件兴办三资企业和内联企业的, 应如何申请变更登记? / 36
- (5) 依法转让土地使用权或因买卖、转让地上建筑物、附着物等一并转移土地使用权的, 应如何申请变更登记? / 37
- (6) 因单位合并、分立、企业兼并等原因引起土地使用权变更的, 应如何申请变更登记? / 38
- (7) 因交换、调整土地而发生土地使用权、所有权变更的, 应如何申请变更登记? / 38
- (8) 因处分抵押财产而取得土地使用权的, 应如何申请变更登记? / 38
- (9) 商品房预售的, 是否还应将预售合同报土地管理部门登记备案? / 38
- (10) 出售公有住房的, 应如何申请变更登记? / 39
- (11) 土地征用、划拨引起土地所有权、使用权变更的, 土地所有者、使用者应如何申请土地权属变更登记? 新建设项目用地的土地使用

者应如何申请土地权属变更登记?	/ 39
(12) 依法继承土地使用权的, 如何申请土地权属变更登记?	/ 39
(13) 变更需要登记的土地他项权利的应如何申请变更登记?	/ 40
(14) 土地使用者、所有者和土地他项权利者更改名称、地址和依法变更土地用途的, 应如何申请变更登记?	/ 40
(15) 变更土地登记应遵循哪些程序?	/ 41
第十三条 【土地登记的效力】	/ 42
第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】	/ 42
(1) 农村土地承包主要采取哪些承包方式?	/ 43
(2) 农民集体所有或者使用的土地由何主体发包? 发包方享有哪些权利? 承担哪些义务?	/ 43
(3) 家庭承包的承包方是何主体? 承包方享有哪些权利? 承担哪些义务?	/ 44
(4) 土地承包应当遵循哪些原则? 按照什么程序进行?	/ 45
(5) 农村土地承包的期限为多长?	/ 46
(6) 承包期内, 如何保护土地承包经营权?	/ 46
(7) 农村土地承包经营权可以采取哪些方式流转?	/ 47
(8) 农村土地承包经营权流转应遵循哪些原则?	/ 48
(9) 哪些主体可以成为农村土地承包经营权流转当事人? 流转的承包方有哪些权利义务? 流转的受让方有哪些权利义务?	/ 49
(10) 因土地承包经营发生纠纷的, 双方当事人可以采取哪些途径解决?	/ 50
(11) 如何认定承包合同中违背承包方意愿或者违	

反法律、行政法规有关不得收回、调整承包地等强制性规定的约定的效力？	/ 50
(12) 对于有关组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权流转收益的，应如何处理？	/ 50
(13) 承包方违法将承包地用于非农建设的，或者给承包地造成永久性损害的，应该如何处理？	/ 51
(14) 法院受理哪些农村土地承包民事纠纷？如何确定管辖？	/ 51
(15) 共同承包人数众多的，向法院提起诉讼时，如何确定诉讼代表人？	/ 52
(16) 农业承包合同签订后，承包方增加承包人的，新增加的承包人是否可以作为诉讼当事人？	/ 53
第十五条 【国有土地承包经营权】	/ 53
第十六条 【土地权属争议的处理】	/ 54
(1) 个人之间、个人与单位之间、单位与单位之间发生的土地权属争议案件，由何部门负责处理？	/ 54
(2) 各级国土资源行政主管部门负责处理哪些有关土地权属争议案件？	/ 55
(3) 申请调查处理土地权属争议的应当符合哪些条件？对申请人提出的土地权属争议调查处理的申请，国土资源行政主管部门应当如何处理？	/ 56
(4) 哪些案件不作为土地权属争议案件来处理？	/ 57
(5) 当事人对人民政府作出的土地权属争议处理决定不服的，有哪些救济途径？	/ 57

第三章 土地利用总体规划

第十七条 【编制依据和规划期限】	/ 58
(1) 全国土地利用总体规划，省、自治区、直辖市	

的土地利用总体规划，以及其他土地利用总体规划分别由哪些部门编制？	/ 58
(2) 土地利用总体规划期限一般为多长？	/ 59
第十八条 【规划权限】	/ 59
第十九条 【编制原则】	/ 60
(1) 编制土地利用总体规划应遵循哪些原则？	/ 60
第二十条 【编制要求】	/ 60
(1) 土地利用总体规划应如何划分土地利用区？	/ 61
(2) 县、乡级土地利用规划的主要任务是什么？ 土地利用规划内容主要应包括哪些项？	/ 61
(3) 乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后， 应在何范围内予以公告？公告哪些内容？	/ 63
第二十一条 【土地利用总体规划的审批】	/ 63
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】	/ 64
(1) 建设用地包括哪些用地？国家建设项目用地、 乡（镇）村集体建设用地以及农村个人建房 用地必须符合哪些条件才能申请用地？	/ 64
(2) 建设用地计划的编制应遵循哪些程序？	/ 65
(3) 如何管理建设项目申请用地？	/ 66
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】	/ 67
第二十四条 【土地利用计划管理】	/ 67
(1) 土地利用年度计划应当包括哪些内容？	/ 68
(2) 土地利用年度计划管理应当遵循哪些原则？包 括哪些计划指标？各项指标如何确定？	/ 68
(3) 各级政府如何报送本地的土地利用年度计划建 议？国务院有关部门如何编制全国土地利用年	

度计划草案并将其上报？	/ 69
(4) 全国土地利用年度计划如何下达？地方政府国土资源管理部门能否将上级下达的土地利用计划指标分解下达？	/ 70
第二十五条 【土地利用年度计划执行情况报告】	/ 70
第二十六条 【土地利用总体规划的修改】	/ 71
(1) 因能源、交通、水利等基础设施建设用地需要改变土地利用总体规划，根据哪些文件由何机关修改土地利用总体规划？修改后的土地利用总体规划如何报批？	/ 71
第二十七条 【土地调查】	/ 72
(1) 土地调查包括哪些内容？地方及全国土地利用现状调查结果是否应向社会公布？	/ 72
(2) 凡完成土地利用现状调查的县（市、区、旗）在建立初始地籍后，需要做好哪些土地管理工作？	/ 73
第二十八条 【土地分等评级】	/ 73
(1) 土地等级评定标准由何主体制定？地方土地等级评定结果是否应向社会公布？一般土地等级多长时间调整一次？	/ 73
(2) 土地定级有哪些原则？主要有哪些工作内容？遵循哪些程序？	/ 74
第二十九条 【土地统计】	/ 76
第三十条 【土地利用动态监测】	/ 76

第四章 耕地保护

第三十一条 【耕地占用补偿】	/ 77
-----------------------	------

- (1) 在土地利用总体规划确定的建设用地区域内，