

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产法规

(房地产类专业适用)

彭后生 主编

FANGDICHAN
FAGUI

中国建筑工业出版社

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产法规

(房地产类专业适用)

彭后生 主编

中国建筑工程出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法规/彭后生主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

全国建设行业职业教育规划推荐教材

ISBN 7-112-08086-X

I. 房... II. 彭... III. 房地产业 - 法规 - 中国 - 专业学校 - 教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 054410 号

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房 地 产 法 规

彭后生 主编

关一宁 黄建文 主审

*

中国建筑工业出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京密云红光制版公司制版

北京蓝海印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 13 字数: 313 千字

2006 年 7 月第一版 2006 年 7 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-08086-X

(14040)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书是全国建设行业职业教育房地产经营与管理专业主干课程系列教材之一。全书共分 10 章，主要内容有房地产法概论、房地产开发用地管理、房地产开发管理、城市房屋拆迁管理、房地产交易与中介服务管理、房地产权属管理、物业管理法、房地产继承和赠与、房地产税收、房地产纠纷处理与法律服务等。其中，加 * 的土地征收、城市房屋拆迁程序及拆迁纠纷的处理、前期物业管理、土地纠纷的行政调处等相关法规为选修内容，主要为高职房地产类专业设置。

本书可作为中职房地产经营与管理专业教材，也可作为高职房地产类专业教材和房地产行业从业人员岗位培训或自学用书。

* * *

责任编辑：张 晶

责任设计：董建平

责任校对：张景秋 张 虹

前 言

本书是根据建设部建筑与房地产经济管理专业指导委员会制定的房地产经营与管理专业培养方案及《房地产法规》课程教学大纲的要求编写的。

本书在编写过程中,充分考虑了职业教育的特点,以“实用、够用”为原则,确保教材内容与学生的培养定位、职业能力培养目标相适应。与传统的《房地产法规》教材相比,本书在相应章节中增加了房地产案例分析的内容,将大量的房地产法规知识点融化在一个个典型的案例中,便于学生学好本课程。

“本书由江苏省常州建设高等职业技术学校(江苏联合职业技术学院常州建设分院)彭后生主编”。参加编写的人员具体分工是:彭后生编写第一、三、五、六、七章,最后对教材进行统稿;端玲编写第四、八、十章;刘辉编写第二、九章。

常州工学院关一宁副教授、黄建文副教授审阅了本书初稿,对书稿提出了宝贵意见。此外,在本书的编写过程中得到了“江苏省常州建设高等职业技术学校(江苏联合职业技术学院常州建设分院)”领导的大力支持,参考了有关作(编)者的专著、教材和房地产法规专业网站的相关内容,在此一并表示感谢。

由于编者水平有限,加之时间和条件的限制,书中难免有不妥之处,诚望广大读者提出宝贵意见。

编 者

目 录

第一章 房地产法概论	1
第一节 房地产法概述	1
第二节 房地产法的基本原则	3
第三节 房地产法的任务和作用	4
第四节 我国房地产法立法概况	5
复习思考题	6
第二章 房地产开发用地管理	7
第一节 土地制度概述	7
*第二节 集体土地征收	8
第三节 国有土地使用权出让	10
第四节 国有土地使用权划拨	14
第五节 房地产开发用地案例分析	15
复习思考题	18
第三章 房地产开发管理	19
第一节 房地产开发概述	19
第二节 房地产开发企业管理	21
第三节 房地产开发项目管理	26
第四节 房地产开发案例分析	34
复习思考题	35
第四章 城市房屋拆迁管理	37
第一节 城市房屋拆迁管理概述	37
第二节 城市房屋拆迁补偿与安置	41
*第三节 城市房屋拆迁纠纷的处理	44
第四节 城市房屋拆迁案例分析	47
复习思考题	49
第五章 房地产交易与中介服务管理	50
第一节 房地产交易管理概述	50
第二节 房地产转让管理	51
第三节 房地产抵押管理	61
第四节 房屋租赁管理	66
第五节 房地产中介服务管理	71
第六节 房地产交易与中介服务案例分析	78
复习思考题	84
第六章 房地产权属管理	85
第一节 房地产产权	85

第二节 房地产权属登记管理	88
第三节 房地产产籍管理	96
第四节 房地产权属管理案例分析	98
复习思考题	101
第七章 物业管理法	102
第一节 物业管理概述	102
第二节 物业管理企业	105
第三节 业主、业主大会与业主委员会	108
* 第四节 前期物业管理	110
第五节 物业管理服务	113
第六节 物业的使用与维护	114
第七节 物业服务收费	115
第八节 物业管理案例分析	117
复习思考题	120
第八章 房地产继承与赠与	121
第一节 房地产继承概述	121
第二节 房地产法定继承	125
第三节 房地产遗嘱继承、遗赠和遗赠扶养协议	127
第四节 房地产赠与	130
第五节 房地产继承与赠与案例分析	132
复习思考题	135
第九章 房地产税收	136
第一节 税收概述	136
第二节 房地产税收法律制度	138
第三节 房地产税收案例分析	150
复习思考题	151
第十章 房地产纠纷处理与法律服务	152
第一节 房地产纠纷概述	152
* 第二节 土地纠纷的行政调处	153
第三节 房地产纠纷的行政复议	155
第四节 房地产纠纷的仲裁	158
第五节 房地产纠纷的诉讼	165
第六节 房地产法律服务	173
第七节 房地产纠纷处理案例分析	175
复习思考题	177
附录一 中华人民共和国城市房地产管理法	178
附录二 中华人民共和国土地管理法	185
附录三 中华人民共和国城市规划法	196
参考文献	200

第一章 房地产法概论

第一节 房地产法概述

一、房地产法的概念和调整对象

(一) 概念

房地产法是由国家制定或认可的，调整在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中所发生的社会关系的法律规范的总称。

(二) 房地产法的调整对象

房地产法是以在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中所发生的各种社会关系为调整对象。这些社会关系的范围十分广泛，按其性质可分为以下三大类：

1. 房地产民事关系

房地产民事关系是指平等的民事主体之间发生的社会关系。主要包括：

- (1) 房屋拆迁关系；
- (2) 房地产开发建设关系；
- (3) 房地产交易关系；
- (4) 房地产融资关系；
- (5) 房地产中介服务关系；
- (6) 物业管理关系；
- (7) 房地产共有关系；
- (8) 房地产相邻关系。

2. 房地产行政关系

房地产行政关系是指国家行政机关在其行政职能发挥过程中，与房地产行政管理相对人之间发生的社会关系。主要包括：

- (1) 土地利用规划和房屋建设规划关系；
- (2) 房地产开发建设审批关系；
- (3) 土地征收关系；
- (4) 房地产产权产籍管理关系；
- (5) 房地产市场管理关系；
- (6) 房地产税费收缴关系。

3. 双重性质的房地产关系

双重性质的房地产关系是介于行政关系和民事关系之间的社会关系。主要包括：

- (1) 国有土地使用权出让和受让关系；

(2) 公有住房买卖和租赁关系。

(三) 房地产法律关系

1. 房地产法律关系的概念

房地产法律关系是房地产法律规范在调整房地产开发、经营、管理及相关活动过程中所形成的法定权利和义务的关系。

2. 房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系同其他法律关系一样，是由主体、客体和内容三个基本要素组成。

(1) 主体

房地产法律关系的主体是指房地产法律关系的当事人，即房地产法律关系中权利的享有者和义务的承担者。根据当事人在房地产法律关系中的地位可区分为权利主体和义务主体，享有权利的一方为权利主体，承担义务的一方为义务主体。在多数房地产法律关系中，每个当事人一般既享有权利又承担义务，因而既是权利主体又是义务主体。房地产法律关系的主体呈现出多样性，主要有国家机关、企事业单位、社会团体、其他组织、公民个人。

(2) 客体

房地产法律关系的客体是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务所指向的对象。主要包括物、行为和智力活动成果。物是指土地和房屋；行为是指在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中的行为，如建设用地审批行为、房屋建设行为等；智力活动成果是指权利主体通过智力活动所取得的成果，如规划设计图纸等。

(3) 内容

房地产法律关系的内容是房地产法律关系的核心要素，是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务。这里的权利是指房地产法律关系主体在一定条件下，作出某种行为或实现某种利益的资格。这里的义务是指房地产法律关系主体为满足权利主体所享有的权利的实现而必须履行的某种责任。

二、房地产法的特征

房地产法相对于其他法律体系来说，具有以下特征：

(一) 主体广泛性

房地产是人类进行生产和生活活动的基本物质条件。任何组织和个人都会与房地产发生各种联系，并通过这种联系形成人与人之间的社会关系，因此可以说房地产法律关系的主体是非常广泛的。

(二) 权属基础性

房地产是不动产，不动产的转移并非实际物体发生位移，而是权利的主体发生变动。房地产交易实际上是权利的交易。因此，房地产法是一个以权属为基础的法，这是被世界各国众多学者所认同的一个观点。

(三) 国家干预性

房地产对国家、法人和公民来说都是一笔重要的财富，它关系到经济的发展和社会的稳定。因此，国家对这一领域的行政干预十分显著。

(四) 现实性

经济活动的发展变化是比较快的，房地产业的发展也必须适应社会主义市场经济体制的要求。房地产政策法规的作用和目的决定了它的现实性，既要保证房地产业的社会主义方向，又必须保护和促进房地产业的发展，制止和处罚在房地产经济活动中的违法乱纪行为。因此，房地产政策法规的现实性就是和市场相结合，并指导房地产市场的运行，取得更大的社会效益、经济效益和环境效益。

第二节 房地产法的基本原则

中国房地产法的基本原则是中国社会主义市场经济体制下房地产法本质的集中表现，是房地产经济规律在法律上的反映，是房地产立法、执法、司法、守法全过程的基本指导思想 and 行动准则。房地产法的基本原则可以概括为：实行土地的社会主义公有制和有偿使用的原则；保护房地产权利人合法权益和房地产权利人必须守法的原则；国家对房地产业实行宏观调控的原则。

一、实行土地的社会主义公有制和有偿使用的原则

为保证土地资源的合理开发和利用，以促进国民经济的发展，中国确立了土地社会主义公有“制”的基本制度。《宪法》将土地的社会主义公有制以宪法原则加以确立；《土地管理法》也明确规定：“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。”土地的社会主义公有制原则是中国房地产法基本原则最核心的体现，是确定其他基本原则的指导，任何具体的房地产关系都必须以此为基础才得以确立和发展。

党的十一届三中全会以后，我国实行改革开放政策，土地的使用制度也经历了一个从无偿使用到有偿使用的过程。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《宪法修正案》中规定：“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。《土地管理法》的有关条文随之于1988年12月29日作了相应修正。1990年5月19日国务院颁布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，各省、自治区、直辖市也相继制定城镇国有土地使用权出让和转让实施办法，至此，国有土地有偿、有期限使用制度在中国建立并付诸实施。1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过了《城市房地产管理法》，其总则部分再次肯定了这一制度。

二、保护房地产权利人合法权益和房地产权利人必须守法的原则

国家保护房地产权利人合法权益和房地产权利人必须守法是维护房地产市场秩序，建立和培育完善的房地产市场体系的一个重要条件。在房地产市场中，房地产权利人的合法权益能否得到保护，直接影响到房地产开发、房地产交易等活动能否正常、有序、健康地进行；同样，房地产权利人能否守法，不但直接影响到国家对房地产的管理问题，而且直接影响到能否建立规范的房地产市场。因此，国家保护房地产权利人合法权益和房地产权利人必须守法是房地产法的基本任务，也是房地产法立法和执法的出发点和最终归宿。

三、国家对房地产业实行宏观调控的原则

中共中央在《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中指出,转变政府职能,改革政府机构,是建立社会主义市场经济体制的迫切要求。政府管理经济的职能,主要是制定和执行宏观调控政策,搞好基础设施建设,创造良好的经济发展环境。同时,要培育市场体系、监督市场运行和维护平等竞争,调节社会分配和组织社会保障,控制人口增长,保护自然资源和生态环境,管理国有资产和监督国有资产经营,实现国家的经济和社会发展目标。政府运用经济手段、法律手段和必要的行政手段管理国民经济,不直接干预企业的生产经营活动。《城市房地产管理法》规定:“国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作”。国家对于房地产业的宏观调控,主要从房地产业的发展战略的制定、产业政策的确立和执行、房地产财税和金融管理体制的改革等途径加以实现。

第三节 房地产法的任务和作用

由于房地产业是国民经济发展的基础性产业、先导性产业,是国民经济发展的主要经济支柱,它涉及整个社会经济活动的各个方面,与国家的整体利益及企业、单位、个人的直接利益有着密切的关系。因此,在客观上要求用法律加以规范、引导、推动房地产业的发展。我国房地产法的任务和作用主要有以下几个方面:

一、确保土地资源的合理利用

我国的土地资源相对缺乏,合理利用土地资源是造福子孙后代的千秋大业。因此,国家为加强土地管理,合理利用土地,切实保护耕地,促进我国经济的可持续发展,制定了大量的法规政策。如《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《基本农田保护条例》等等,这些法规政策的颁布确保了我国土地资源的合理开发和利用。

二、维护房地产市场秩序

房地产市场经济是社会主义市场经济的重要组成部分,按照“市场经济就是法制经济”的要求,房地产市场经济应有房地产法律规范予以调整。通过房地产法律规范调整房地产一、二、三级市场行为,严格查处违反房地产法规的行为,严厉打击各种违法经营活动,使之形成良好的市场秩序,切实保障房地产权利人的合法权益。

三、促进房地产业健康发展

实践证明,房地产业的发展不仅可以为城市经济的发展提供基本物质基础和保障,而且有利于改善城市居民的居住条件;有利于为国家开辟一条重要财源;有利于加快城市建设的推进;有利于进一步扩大对外开放。总之,房地产业是当今世界上一项具有较高效益的产业,许多比较发达的国家和地区,都把它当作重要的经济支柱,政府给予大力扶持。房地产法的实施有效地推动了我国房地产业持续健康的发展,使其真正成为国民经济的支

柱产业。

第四节 我国房地产立法概况

新中国成立后，我国的房地产立法大体可以划分为四个阶段：

一、第一阶段：1949年至1978年

这一阶段颁布的法律政策主要有：《公房公产统一管理的决定》（1949年）、《土地改革法》（1950年）、《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造问题的报告》（1956年）、《关于对华侨出租房屋进行社会主义改造问题的报告》（1963年）、《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》（1964年）、《关于对港澳台同胞出租房屋进行社会主义改造问题的报告》（1964年）等，上述法律政策是这一时期计划经济体制的产物。

二、第二阶段：1979年至1988年《宪法》修改之前

这一阶段房地产业开始复苏，房地产法制开始建立，其具体表现是：

（一）住宅建设在投资方面有所改变

1983年原城乡建设环境保护部颁布了《城镇个人建造住宅管理办法》。

（二）房地产综合开发开始起步

1984年原国家计委、原城乡建设环境保护部联合发布了《城市建设综合开发公司暂行办法》。

（三）房地产行政管理工作得到加强

1983年国务院颁布了《城市私有房屋管理条例》；1987年原城乡建设环境保护部颁布了《城市房屋所有权登记暂行办法》。

（四）开始落实私房和华侨港澳台同胞房产政策，相关法律政策随之出台。

（五）住房制度改革开始试点

1982年4月国务院原则同意了原国家建委、原国家城市建设总局《关于城市出售住宅试点工作座谈会情况的报告》，并选定在部分城市先行试点。城乡建设环境保护部颁布了《城市房屋所有权登记暂行办法》。

三、第三阶段：1988年《宪法》修改之后至1992年底

这一阶段是房地产法的发展时期，其主要表现是：

（一）土地有偿使用制度得以建立

1988年修改的《宪法》明确规定城镇土地使用权可以依法有偿转让，1988年修改的《土地管理法》对此也作了规定。1990年国务院颁布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，这些法律法规为土地使用权进入房地产市场提供了法律依据。

（二）住房制度改革全面推行

1988年国务院发布了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知》；1991年国务院办公厅发布了《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》。

（三）房地产市场法制开始建立

1988年建设部发布了《关于建立和健全房地产交易所的通知》；1988年建设部、国家物价局、国家工商行政管理局联合发布了《关于加强房地产交易市场管理的通知》；1992年建设部发布了《城市房地产市场估价管理暂行办法》，同期国家物价局、建设部、财政部、中国人民银行联合发布了《商品住宅价格管理暂行办法》，这些法规规章使房地产交易逐步走上法制化轨道。

（四）房地产综合开发走上正轨

1989年颁布了《城市规划法》；1989年建设部颁发了《城市综合开发公司资质等级标准》及《全国房地产开发企业升级实施办法（试行）》，这些制度的建立，对于加快房地产开发的发展，规范房地产开发企业的行为起到了积极的作用。

四、第四阶段：1993年至今

这一阶段是房地产法体系逐渐完备的时期。1992年以后，随着席卷全国的房地产热及其从中暴露出来的问题，国家有关部门意识到我国的房地产立法已经明显滞后于房地产业发展的实践。因此，从1992年起，国务院法制局会同建设部、原国家土地管理局等有关部门开始抓紧起草制定有关房地产方面的法律法规。1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议审议并通过了房地产方面的一个重要基本法——《城市房地产管理法》，这是我国房地产法制建设的一个里程碑，它标志着我国房地产法制进入了逐渐完备时期。此外，在这一阶段也相应颁布了一系列的房地产法规政策，主要有《城市房地产开发经营管理条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《城市商品房预售管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《房地产估价师注册管理办法》、《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》、《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》、《物业管理企业资质管理办法》、《闲置土地处置办法》、《土地登记规则（修正）》、《建设用地审查报批管理办法》、《划拨用地目录》、《土地登记资料公开查询办法》、《协议出让国有土地使用权规定》、《土地利用年度计划管理办法》、《建设项目用地预审管理办法》等。

复习思考题

1. 什么是房地产法？
2. 房地产法的调整对象有哪些？
3. 什么是房地产法律关系？
4. 房地产法律关系由哪些要素构成？
5. 房地产法相对于其他法律体系来说，具有哪些特征？
6. 房地产法的基本原则有哪些？
7. 房地产法有哪些作用？

第二章 房地产开发用地管理

第一节 土地制度概述

土地制度是反映人与人、人与地之间关系的重要制度，它既是一种经济制度，又是一种法权制度，是土地经济关系在法律上的体现，是构成上层建筑的有机组成部分。

一、土地的所有制度

（一）土地所有制的性质

《土地管理法》规定，我国实行土地的社会主义公有制。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。

（二）土地所有制的类型

1. 全民所有制

即土地所有权由国家代表全体人民行使，具体由国务院代表国家行使。这类土地称为国有土地。

2. 劳动群众集体所有制

劳动群众集体所有的土地称为集体土地。具体有三种情形：

（1）农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；

（2）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；

（3）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。

（三）国有土地和集体土地的范围

1. 国有土地的范围

《土地管理法实施条例》规定了国有土地的范围：

（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、征购为国有土地；

（3）国家依法征收的土地；

（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. 集体土地的范围

《土地管理法》规定了集体土地的范围：

- (1) 农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的除外；
- (2) 宅基地和自留地、自留山。

二、土地的使用制度

我国土地的所有权和使用权相分离，国有土地和集体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。

1. 国有土地的使用制度

单位和个人可通过行政划拨、出让、转让、租赁等方式取得国有土地使用权。依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

2. 集体土地的使用制度

集体土地可依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

依法登记的土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

* 第二节 集体土地征收

一、集体土地征收的概念和特征

(一) 集体土地征收的概念

集体土地征收是指国家基于公共利益的需要，而将农民集体所有的土地强制性地收归国有的行为。《土地管理法》规定：“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”。

(二) 集体土地征收的特征

1. 强制性

土地征收是强制剥夺集体土地所有权的行为，是物权变动的一种极为特殊的情形。征收主体一方是政府，且政府以行政命令方式从农民集体手中取得土地所有权，集体必须服从，没有任何选择的余地。

2. 补偿性

国家建设征收农民集体所有的土地要给农民集体适当补偿，即要给集体经济组织支付土地补偿费、被征土地附着物及青苗补偿费、劳动力安置补助费等。

3. 土地权属的变更性

国家建设征收土地是国家通过征地行为把集体所有的土地变为国家所有。征地行为的法律后果使土地所有权发生变化，而取得这种土地所有权的只能是国家，而不是其他任何单位或个人，用地单位只有使用权。

二、集体土地征收的审批权限

按土地用途可将土地分为农用地、建设用地和未利用地。征收农地的，应办理征地审批手续，具体审批权限如下：

- (一) 征收下列土地的，由国务院批准：

1. 基本农田；
2. 基本农田以外的耕地超过 35 公顷的；
3. 其他土地超过 70 公顷的。

(二) 征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。

三、集体土地征收的工作程序

(一) 申请用地

建设单位应持批准的设计任务书或初步设计、年度基本建设计划以及地方政府规定需提交的相应材料、证明和图件，向被征收农地所在地的县级以上地方人民政府土地管理部门申请建设用地。

(二) 审核用地申请文件

县级以上地方人民政府土地管理部门对建设用地申请进行审核，划定用地范围，并且组织建设用地单位同被征地单位以及有关单位依法商定征收土地的补偿、安置等事宜，报县级以上政府批准。

(三) 核批用地

县级以上政府依据法定批准权限核批上报的建设用地申请。

(四) 划拨建设用地

建设用地申请经县级以上政府依据法定批准权限批准后，由被征收土地所在地的县级以上政府发给建设用地批准书。

(五) 参与项目竣工验收，核查项目实际用地

建设项目竣工后，在建设项目主管部门组织有关方面进行验收时，县级以上政府土地管理部门要对实际用地进行核查。

四、集体土地征收的补偿范围和标准

根据《土地管理法》的规定，征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。征地补偿费由用地单位按征地协议支付，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

(一) 征地补偿的范围和标准

1. 土地补偿费

土地补偿费是征地费的主要部分，其补偿标准有两种情形：

- (1) 征收耕地的补偿费，为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 6~10 倍；
- (2) 征收其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征收耕地的补偿费标准规定。

2. 安置补助费

国家建设征收土地，用地单位除支付补偿费外，还应当支付安置补助费。安置补助费是为安置因征地造成的农村剩余劳动力的补助费。其补偿标准有两种情形：

- (1) 征收耕地的安置补助费按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算，每一个

需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前3年平均年产值的4~6倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍；

(2) 征收其他土地的安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的安置补助费的标准规定。

按照以上规定支付的土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省级人民政府批准，可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。

3. 地上附着物和青苗补偿费

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。地上附着物指依附于土地上的各类地上、地下建筑物和构筑物。如房屋、水井、地上、地下管线等。青苗指被征收土地上正处于生长阶段的农作物。

征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。城市郊区菜地，指连续3年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。

(二) 征地补偿费的支付

1. 土地补偿费归农村集体经济组织所有。

2. 地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。

3. 征收土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用，具体规定如下：

(1) 由农村集体经济组织安置的人员，安置补助费支付给农村集体经济组织，由农村集体经济组织管理和使用；

(2) 由其他单位安置的人员，安置补助费支付给安置单位；

(3) 不需要统一安置的人员，安置补助费发放给被安置人员。

第三节 国有土地使用权出让

国有土地使用权与所有权的分离，促使土地使用权进入了市场流通领域，因此产生了国有土地使用权的出让行为。

一、国有土地使用权出让的概念和特征

(一) 国有土地使用权出让的概念

国有土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让金是指通过有偿方式取得土地使用权的受让者，按照合同规定支付的土地整个使用期间的地租。

(二) 国有土地使用权出让的特征

1. 土地使用权的出让主体必须是国家，其他任何单位和个人不得出让土地使用权；

2. 出让的客体只能是国有土地，集体土地不经征收不得出让；

3. 经出让取得土地使用权的单位和个人，在土地使用期内没有所有权，只有使用权，在使用土地期限内对土地拥有使用、占有、收益、处分权；土地使用权可以进入市场，可进行转让、出租、抵押等经营活动，但地下埋藏物归国家所有；