

责任编辑：王业龙

封面设计：王大兴



ISBN 7-80097-441-3

K · 57 定价：20.00 元

国土资源管理工作之友

张绍来 项树江 编著

中国大地出版社

2001 年 7 月

内 容 提 要

本书对国土资源管理日常工作中的重要简练语加以注释,对有关法律、法规及其它规范性文件中的重要数据和数字加以整理,把有关知识和问题以列表的形式加以系统整理,以便于掌握和运用。

图书在版编目(CIP)数据

国土资源管理工作之友/张绍来等编著. —北京:中国大地出版社, 2001. 7

ISBN 7 - 80097 - 441 - 3

I. 国… II. 张… III. 国土资源 - 资源管理
- 名词术语 IV. F301 - 61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 036317 号

责任编辑:王业龙

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话:62183493

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京市长阳汇文印刷厂

版 次:2001 年 7 月第 1 版 2001 年 7 月第 1 次印刷

开 本:850 × 1168 毫米 字 数:150 千字

印 张:7.5 印 数:1000

书 号:ISBN 7 - 80097 - 441 - 3/K · 57

定 价:20.00 元

(凡购买中国大地出版社版图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社负责退换)

前 言

迈入新世纪的中国,依法治国已成为各级领导者和广大人民群众共同关心追求的目标。“依法治国,建设社会主义法治国家”不仅在党的十五大的纲领性文献中正式确立,而且已被载入我国的根本大法——《宪法》之中,成为我们党和国家的基本的治国方略。

依法行政是“依法治国”的基本要求,依法治国必须要依法行政。国土资源法律、法规及有关政策是我们严格执法、依法行政的基础。作为国土管理工作,搞好自身的学习,更新自己的知识并积极向群众做好宣传、普及工作,是一项必不可少的内容,也是我们义不容辞的责任。

近年来,特别是新《土地管理法》颁布实施以来,编者作为国土资源管理工作,在实践中深深体会到:案头放几本法规汇编或其他形式的学习材料,随时翻阅、随时查找固然重要,但真正要有条有理地说出几条,正确无误地道出全貌,脑中却时常出现差错;有时要从大量资料中查找有关规定,因不能迅速及时地查到,以致经常影响工作。

正因为如此,编者在工作之余静下心来看书学习时,就在努力寻找一种对自身学习有利,对别人学习有所启示的办法或形式,以求学好、用好、宣传好国土资源管理的法律、法规及其他相关知识。

于是,笔者历时一年编写了这本《国土资源管理工作之友》。“耳熟能详”篇,通过收集整理日常工作中经常听到、经常看到的简练语,加以注释,让人们对有关术语不只是听起来耳熟,而且能知道它的内涵;“心中有数”篇,通过整理有关法律、法规及其他规范性文件中的重要数据和数字,让人们集中掌握和便于查找,免得由于记忆上的模糊而似是而非,搞得心中无“数”;“出口成章”篇,力求通过人们喜闻乐见的顺口溜形式,把一些常见的、常用的知识,分类编写在土地管理四句十三字经和学法口诀中,意在让人们看而不厌、听而不烦;“一目了然”篇,通过列表的形式,把有关知识和问题加以系统整理,让人们有个直观认识、整体认识,进而加以掌握和运用。

本书的出版,旨在加强与各位国土资源管理工作者的交流与沟通,如能对各位同仁在工作、学习中起到启示和帮助的作用及对国土资源国情、国策、国法的宣传有所推动的话,编者将倍感欣慰。

本书在编写过程中,得到山东省国土资源厅李明启副厅长和荣健同志、潍坊市规划与国土资源局王保民主任、《中国国土资源报》张晏编辑、笔者所在单位领导和同志们的大力支持和鼓励,在此谨表谢意!

编 者

2001年5月

目 录

第一篇	耳熟能详	
	——国土资源管理工作中常用简练语·····	(1)
第二篇	心中有数	
	——法律、法规及规范性文件重要条款规定·····	(93)
第三篇	出口成章	
	——国土资源管理学习口诀·····	(157)
第四篇	一目了然	
	——国土资源管理有关问题列表展示·····	(183)
附录:	一、自测试题(填空 50 题,判断 50 题)·····	(218)
	二、土地格言录·····	(227)

第一篇

耳熟能详

——国土资源管理工作常用简练语

综合类

基本国策

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。

我国土地资源状况“一多三少”

总量多,人均耕地少,高质量的耕地少,可开发的后备资源少。

国土资源管理部门四项职能

土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用。

国土资源管理队伍建设十二字要求

政治强,业务精,作风正,素质高。

国土资源管理队伍建设八字方针

廉洁、勤政、务实、高效。

国土资源管理的总原则

在保护中开发,在开发中保护。

国土资源管理政务五公开

公开办事程序,公开收费标准,公开承办科室和责任人,公

开时间限制和质量要求,公开职业道德规范。

“十五”期间国土资源工作主要目标

经济社会发展用地给予有效保障,耕地总量动态平衡基本实现;矿产资源保护与合理利用水平明显提高;海洋资源管理进一步加强;地质灾害得到有效预防;国土资源调查评价和基础测绘阶段性目标基本实现,科技和信息化水平明显提高;市场体系初步形成,商业性资源勘查机制初步建立;依法行政全面推进,系统整体功能进一步发挥。

建设用地

建设用地

建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地。建筑物一般是指人们进行生产、生活或其他活动的房屋或场所,如工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑。构筑物一般是指人们不直接在其内进行生产和生活活动的建筑,如水塔、烟囱、栈桥、堤坝、挡土墙、蓄水池和囤仓等。

建设用地包括:

(1)城乡住宅和公共设施用地,即城乡居民住宅、学校、医院、商业、道路、给排水、电力、电讯、防洪、供热等公共设施用地。

(2)工矿用地,即工业用地和矿业用地,包括工业厂房、各种仓库、动力设施、各种堆场、道路、矿山操作场地及配套设施等用地。

(3)交通、水利设施用地,包括机场、铁路、公路、港口、航道、水电站、水库及人工运河等用地,不包括天然河道用地。

(4)旅游用地,即专门供游览参观的设施用地,包括风景名胜区、游乐场、高尔夫球场等用地。

(5)军事设施用地,包括军事训练、军事指挥、防务设施、营房、武器装备仓库等用地。

(6)其他建设用地,除上述之外的各类建筑物、构筑物用地。

建设用地按照土地所有权的种类又划分为国有建设用地和农民集体所有建设用地。

国有建设用地的类型

国有建设用地是指建筑物、构筑物占用的所有权属于国家的土地。国家对国有建设用地的管理,实行所有权与使用权相分离的办法,即国有土地的所有权属于国家,不可流动,而土地的使用权可以确定给单位和个人,并可以依法流转。政府管理国有建设用地具有双重职能,一方面,代表国家行使土地所有权;另一方面,又对国有土地行使规划、使用审批、土地市场管理等行政管理权。

国有建设用地包括:

(1)已经属于国家所有的建设用地。包括城市市区内的土地,城市建设用地地区外的铁路、公路、机场、水利、军事、工矿企业等使用的国有土地;国有农、林、牧、渔场内的建设用地。

(2)依法征用的原属于农民集体所有的建设用地和未利用土地。

(3)依法办理了农用地转用和征用土地手续的原农民集体所有的农用地。

(4)依法办理了农用地转用和建设用地审批手续的国有农用地及未利用土地。

征用土地的审批权限

《土地管理法》规定,征用土地实行国务院和省级人民政府两级审批,市、县人民政府不具有征用土地的审批权。

国务院批准征用土地的权限是:

(1)征用基本农田。

(2)征用基本农田以外的耕地超过 35 公顷。

(3)征用其他土地 70 公顷以上。其他土地是指耕地以外的土地,包括林地、草地、养殖水面、城乡住宅和公共设施用地、工矿、交通、水利设施用地、旅游用地和未利用土地等。

省、自治区、直辖市人民政府批准征用土地的权限是:

(1)征用基本农田以外的耕地少于 35 公顷。

(2)征用其他土地少于 70 公顷。

征用土地程序

(1)拟订征用土地方案。征用土地方案由拟征用土地所在地县、市人民政府或其土地行政主管部门拟订。其中征用城镇土地利用总体规划确定的城市建设用地地区内统一规划、统一开发的土地,由县、市人民政府根据土地利用计划和对建设用地的需求情况拟订,城市建设用地地区外能源、交通、水利、军事设施等按建设项目实施征地的,由县、市人民政府土地行政主管部门根据建设单位或建设主管部门的建设用地申请拟订。征用土地方案,包括征用土地的目的及用途,征用土地的范围、地类、面积,地上附着物的种类及数量,征用土地及地上附着物和青苗的补偿,劳动力安置途径,原土地所有权人及使用权人情况等。

(2)审查报批。征用土地方案拟订后,由县、市人民政府按

照《土地管理法》规定的批准权限,经土地行政主管部门审查后,报人民政府批准。其中征用农用地,农用地转用批准权属国务院的,国务院批准农用地转用时批准征用土地;农用地转用和征用批准权属于省级人民政府的,省级人民政府同时批准农用地转用和征用土地;农用地转用批准权属于省级人民政府,而征用土地审批权属于国务院的,先办理农用地转用审批,后报国务院批准征用土地。

(3)征用土地方案公告。征用土地依法定程序批准后,由县级以上人民政府在当地予以公告。被征用土地的所有权人和使用权人应当在公告规定期限内,持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

(4)制定征地补偿、安置方案。县、市人民政府土地行政主管部门根据批准的征用土地方案对土地所有权人、使用权人及地上附着物等进行进一步核实,制订征地补偿、人员安置及地上附着物拆迁等具体的方案。

(5)公告征地补偿安置方案并组织实施。征用土地的补偿和人员安置方案确定后,有关地方人民政府应当予以公告,并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见,对征地补偿和人员安置方案进行修改和补充,并向被征地单位和农民支付有关费用,落实人员安置及地上附着物拆迁方案。

(6)清理土地和实施征用土地。征用土地补偿和人员安置方案实施后,县、市人民政府土地行政主管部门组织有关单位对被征用的土地进行清理,并组织实施征用土地和供地。

征地费构成

征用土地的补偿费主要由以下五个部分构成:

(1)土地补偿费,即对被征用土地的投入和收益造成损失的补偿费。

(2)安置补偿费,即对被征用土地的农业人口的生产和生活所给予经济上的补助。

(3)地上附着物补偿费,即对被征用土地上的各种地上建筑物、构筑物,如房屋、水井、道路、管线、水渠等的拆迁和恢复费,被征用土地上林木的补偿等。

(4)青苗补偿费,即对被征用土地上的农作物造成的损失一次性给予的经济补偿。

(5)其他补偿费,即因征用土地给被征用土地单位和农民造成的其他方面损失而支付的费用,如水利设施恢复费、误工费、搬迁费、基础设施恢复费等。

确定征地补偿费原则

(1)国家统一确定标准。征地既是一种国家行为,也是农民对国家应尽的义务,而不是农民向国家卖地。因此,征地费用的标准应由国家统一确定,而不能采用双方协商确定的方法。

(2)使被征用土地单位的农民生活水平不降低。按照一般标准不能维持被征用土地单位农民生活水平的,可以适当提高补偿标准,土地补偿费和安置补助费的最高标准可以达到征用土地前三年平均产值的 30 倍。如不考虑物价上涨,相当于土地承包经营期 30 年的产值。

(3)按土地的原用途进行补偿。即按土地被征用前的用途确定各种补偿、补助费用的标准。原来是耕地的,按耕地补偿;原来是荒山、荒地没有收益的,不予补偿。

(4)确定补偿的标准以被征用前三年平均年产值为依据。

采用土地被征用前三年平均产值乘以倍数的方法计算征地补偿费。地上附着物则一般采用重置价予以补偿。

征地补偿费管理和使用

征用土地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费和青苗补偿费。

土地补偿费属于农民集体经济组织的农民集体所有,由农村集体经济组织或者村民委员会管理,其使用应当由村民会议或者村民代表会议讨论决定,主要用于发展集体经济和改善农村生产和生活条件,提高生活水平。如兴办企业、开垦耕地、土地整理和提高耕地质量,以及兴办公共设施和公益事业等。各地可以根据当地实际情况,视土地使用者或者土地承包经营者对土地的投入情况给予相应的补偿。

安置补助费应当用于被征土地的土地使用者或土地承包经营者的生产和生活安置。安置补助费应当支付给安置被征地的土地承包经营者或土地使用者的单位。由农村集体经济组织统一安置的,安置补助费由农村集体经济组织或村民委员会统一安排使用和管理;由其他单位安置的,安置补助费应当支付给安置单位;自谋职业或自行安置的,应当将安置补助费支付给被安置的个人。

地上附着物补偿费,主要用于地上建筑物、构筑物的迁建等。自行拆迁的,地上附着物补偿费可以支付给地上附着物所有者;如果统一组织拆迁或迁建的,地上附着物补偿费也可以直接支付给承担拆迁或迁建的单位。

青苗补偿费和林木补偿费应当支付给青苗和林木的所有者。

征用土地后,被征土地的农村集体经济组织撤销的,可由

县、市人民政府土地行政主管部门会同乡(镇)人民政府对土地补偿费等进行统一管理,用于被征地单位原农业人口的生产和生活安置。征地费用的使用应当向原农村集体组织的全体成员公布,接受监督。

建设项目用地预审

建设项目用地预审是指建设项目可行性研究论证时,土地行政主管部门根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准,对建设用地有关事项进行审查,提出建设项目用地预审报告的行为。

土地行政主管部门对建设项目用地进行预审的依据是:

(1)是否符合县、乡土地利用总体规划确定的用途。对符合土地利用总体规划的,可以同意建设项目用地;不符合土地利用总体规划的,可以提出修改可行性研究报告或者不同意建设项目用地,或者提出修改土地利用总体规划的意见。

(2)是否符合土地利用年度计划。对符合土地利用年度计划可以提供用地的,可同意建设项目用地;对不符合土地利用年度计划的,可建议修改可行性研究报告或者不同意供地。

(3)是否符合建设用地标准。按照国家发布的工程项目建设用地指标对建设项目用地进行审查后,提出可以供应建设用地的数量指标。对超过建设用地标准的,应当建议修改可行性研究报告中的设计方案。

(4)是否符合建设用地供应政策。对国家明确规定禁止供地的,不得同意供应土地;对按国家规定应当实行土地有偿使用的,不得同意以划拨方式供地。

(5)耕地占补平衡方案是否可行。对建设项目占用耕地的,

必须要有切实可行的补偿耕地的方案或者缴纳耕地开垦费的方案,有关费用应当列入概算。

可以采取划拨方式提供土地的建设项目

划拨方式取得国有土地使用权是指经县级以上人民政府依法批准后,在土地使用者依法缴纳了土地补偿费、安置补偿费及其他费用后,国家将土地交付给土地使用者使用,或者国家将土地无偿交付给土地使用者使用的行为。

按照规定,下列建设项目经过批准可以采取划拨方式提供国有土地使用权:

(1)国家机关用地。国家机关指国家权力机关,即全国人大及其常委会,地方人大及其常委会;国家行政机关,即各级人民政府及其所属工作或者职能部门;国家审判机关,即各级人民法院;国家检察机关,即各级人民检察院;国家军事机关。以上机关用地属于国家机关用地。

(2)军事用地。指军事设施用地,包括军事指挥机关、地面和地下的指挥工程、作战工程;军用机场、港口、码头、营区、训练场、试验场;军用洞库、仓库;军用通信、侦察、导航观测台站和测量、导航标志;军用公路、铁路专用线、军用通讯线路等输电、输油、输气管线;其他军事设施用地。

(3)城市基础设施用地。指城市给水、排水、污水处理、供电、通信、煤气、热力、道路、桥涵、市内公共交通、园林绿化、环境卫生、消防、路标、路灯等设施用地。

(4)公益事业用地。指各类学校、医院、体育场馆、图书馆、文化馆、幼儿园、托儿所、敬老院、防疫站等文体、卫生、教育、福利事业用地。