

“四五”普法材料

土地资源管理 法律知识简明问答

宁波市国土资源局编印

二〇〇三年四月

D922.6

“四五”普法材料

土地资源管理 法律知识简明问答

江苏工业学院图书馆
藏书章

宁波市国土资源局编印

二〇〇三年四月

目 录

1、集体土地包括哪些范围？	1
2、农民集体所有土地有哪几种形式？ ...	2
3、农民集体土地所有权如何确认？	2
4、农民集体所有的建设用地使用权如何确认？	3
5、农村村民申请宅基地应符合哪些条件？	3
6、农村村民建住宅用地怎样办理手续？ ...	4
7、农村村民在原宅基地内建住宅是否需要 经过批准？	5
8、农村村民是否可以有多处宅基地？ ...	6
9、农村村民的哪些行为属于宅基地违法行 为？	6
10、农村村民的宅基地违法行为应承担什么 法律责任？	7
11、什么是基本农田？	8

12、什么是基本农田保护区？	9
13、建窑、建房、建坟等能否占用基本农田保护区内的耕地？	10
14、农村村民建房经批准占用耕地应承担什么义务？	11
15、《土地管理法》对保护耕地质量提出了哪些要求？	11
16、对非法占用土地行为的处罚方式？	12
17、买卖或者以其他形式非法转让土地行为的处罚方式？	13
18、对破坏耕地行为的处罚方式？	13
19、什么是土地？	14
20、什么是国土？	14
21、什么是土地利用？	14
22、什么是规划？	15
23、什么是土地利用规划？	15
24、什么是土地利用总体规划？	15
25、什么是基本农田保护规划？	15
26、如何理解土地利用总体规划、城市总体	

规划和基本农田保护规划之间的关系?	16
27、为什么要加强土地利用年度计划管理?	17
28、什么是农用地?	18
29、什么是建设用地?	19
30、什么是未利用地?	19
31、申请农用地转用应具备哪些条件? ...	19
32、农用地转用的批准权限分哪几级? ...	20
33、符合哪些条件的乡镇可申请进行规划修 编?	22
34、符合哪些条件的建设项目可申请进行规 划局部调整?	22
35、符合哪些条件可申请省留计划单列指 标?	23
36、符合哪些条件可申请追加省留规划建设 占用耕地指标?	23
37、什么是土地权属?	24
38、什么是土地权属性质?	25
39、什么是地籍调查?	25

40、什么是权属调查？	26
41、什么是宗地？	26
42、国有土地的范围包括哪些？	27
43、土地登记有何法律效力？	27
44、申请土地登记应提交哪些文件？ ...	27
45、土地使用权抵押、出租等如何申请土地 登记？	28
46、为什么要进行土地登记？	28
47、怎样申请土地登记？	29
48、土地证书有什么作用？ 遗失土地证书如 何申请补领？	29
49、不按规定申请办理土地登记的，应当承 担什么法律责任？	29
50、采取欺骗手段骗取土地登记或伪造、涂 改土地证书的，应承担什么法律责任？	30
51、什么是土地产权？	30
52、什么是土地产权关系？	30
53、什么是国有土地使用权出让？	30
54、什么是国有土地使用权转让？	31

55、哪些国有土地使用权必须以招标拍卖或挂牌方式出让?	31
56、什么是国有土地使用权招标出让?	31
57、什么是国有土地使用权拍卖出让?	31
58、什么是国有土地使用权挂牌出让?	32
59、国有土地使用权招标拍卖挂牌公告应有哪些内容?	32
60、如何进行投标、开标?	33
61、如何主持国有土地使用权拍卖会?	33
62、如何进行国有土地使用权挂牌出让?	34
63、挂牌期限届满后,确定是否成交的标准有哪些?	34
64、什么是基准地价?	35
65、什么是宗地地价?	35
66、目前我国有哪些土地税收法规? ...	35

67、什么是占用耕地补偿制度？	36
68、闲置土地如何处理？	37
69、征用土地要补偿哪些费？何时支付？	38
70、什么是土地统计？	38
71、我国建立什么样的土地统计制度？	38
72、土地统计的任务是什么？	39
73、哪些耕地可以划入基本农田保护区？	39
74、基本农田易地代保有哪些规定？	40
75、利用基本农田调整农业产业结构有何限制？	41
76、什么是土地整理？	41
77、农地整理的程序如何？	43
78、农地整理有哪些内容？	44
79、农民是否可以开发国有荒山、荒地、荒滩？	45
80、什么是标准农田建设？	45

土地资源管理 法律知识简明问答

一、集体土地包括哪些范围？

答：我国《宪法》第 10 条和《土地管理法》第 8 条规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。”根据这一规定，在农村和城市郊区，除由法律规定属于国家所有的土地以外，都属于农民集体所有的土地。“法律规定属于国家所有的土地”一般是指农村和城市郊区中依照《土地改革法》、《城市郊区土地改革条例》没收、征收、收归国有的土地以及依照《国家建设征用土地办法》、《国家建设征用土地条例》、《土地管理法》等法律、法规征购、征用为国有的土地。农村和城市郊区中属于集体所有的土地，包括农民的宅基地、自留地、自留山，也包括依照《土地改革法》分配给农民个人所有的土地，在以后实行农业生产合作社过程中转变为集体所有的土

地。1962年《农村人民公社工作条例修正草案》(六十条)第21条规定:“生产队范围内的土地,都归生产队所有。……”按照这条规定,凡1962年时属于生产队范围内的土地都应属于集体所有,农村和城市郊区,除了国家依法已经划拨或者征用的土地外,都应为集体所有土地。

二、农民集体所有土地有哪几种形式?

答:《土地管理法》第10条规定:“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;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;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。”根据这一规定,农民集体所有的土地有三种基本形式:(一)村农民集体所有土地;(二)乡(镇)农民集体所有土地;(三)村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有土地。

三、农民集体土地所有权如何确认?

答:农民集体所有的土地,由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政

主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发《集体土地所有权证书》,确认所有权。

四、农民集体所有的建设用地使用权如何确认?

答:农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发《集体土地使用权证书》,确认建设用地使用权。

五、农村村民申请宅基地应符合哪些条件?

答:农村村民建住宅申请使用宅基地,必须符合一定的条件,不符合条件的,不得申请使用宅基地,即使提出申请,有关部门也不予批准。农村村民申请使用宅基地的条件,一般由各省、自治区、直辖市作出规定,由于各地的具体情况不同,各地农村村民申请使用宅基地的条件也不相同。具体到一个省、一个县、一个乡(镇),农村村民申请使用宅基地的条件,须按当地的具体规定执行。《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定:“农村村民建造住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划、村庄和集

镇规划,尽量使用原有的宅基地,村内空闲地和村周边的丘陵坡地;鼓励自然村向中心村集聚;鼓励统建、联建和建造公寓式住宅;严格控制占用耕地建造住宅。”

“农村村民 1 户只能拥有 1 处宅基地,宅基地的面积标准(包括附属用房、庭院用地),使用耕地的,最高不得超过 125 平方米;使用其他土地的,最高不得超过 140 平方米,山区有条件利用荒地、荒坡的,最高不得超过 160 平方米。”

“农村村民宅基地的具体标准,由市、县人民政府在前款规定的幅度内根据当地实际确定。”

六、农村村民建住宅用地怎样办理手续?

答:农村村民建住宅需要使用土地,应依照以下程序办理用地审批手续:

(一)由本人向所在的农村集体经济组织或者村民委员会提出用地申请;

(二)由农村集体经济组织召开其成员会议或者村民委员会召开其村民会议就村民提出的用地申请进行讨论;

(三)农村集体经济组织成员会议或者村民会议讨论通过后,由农村集体经济组织

或者村民委员会报乡(镇)人民政府审核;

(四)乡(镇)人民政府审核同意后,报县级人民政府批准;其中,占用农用地的,应按照《土地管理法》第44条的规定办理农用地转用手续。

七、农村村民在原宅基地内建住宅是否需要经过批准?

答:为节约和合理利用土地,切实保护耕地,国家提倡和鼓励农村村民使用原有的宅基地建住宅。农村村民利用原有的宅基地建住宅包括几种情况,一种是农村村民本人利用自己原有的宅基地建住宅,即所谓的“原址原建”;一种是本集体经济组织的其他成员或者其他符合申请建房条件的人员建住宅使用他人原有的宅基地,如农村村民异地建房后腾出的老宅基地;还有一种是农村村民利用已空闲的宅基地建住宅。无论哪种情况,农村村民建住宅都必须符合土地利用总体规划和村镇建设规划,并须按照规定的宅基地标准使用土地,不符合规划的,不准建房。所以,农村村民建住宅用地,包括农村村民在原宅基地内建住宅,都必须经过批准。按照《土地管理法》规定,农村村民在

原宅基地建住宅用地须经乡(镇)人民政府审核,报县级人民政府批准。

八、农村村民是否可以有多处宅基地?

答:《土地管理法》第 62 条第一款规定:“农村村民一户只能拥有一处宅基地”。根据这一规定,我国农村实行一户一宅制度,即农村中一户农村村民,只能拥有一处宅基地。如果一户农村村民拥有两处或者两处以上的宅基地,应将多余的宅基地交回所在的集体经济组织安排给其他需要建房用地的农村村民使用。另外,需要建房用地的农村村民申请宅基地时,有关部门只能批准一处宅基地,如果因申请建房的农村村民已有宅基地,有关部门就不能再批准新的宅基地。

九、农村村民的哪些行为属于宅基地违法行为?

答:按照《土地管理法》、《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》的规定,宅基地违法行为主要包括以下几类:

(一)农村村民未经批准,非法占用土地建住宅的行为。

(二)农村村民采取欺骗手段骗取批准,

非法占用土地建住宅的行为。

(三)农村村民建住宅超过省、自治区、直辖市规定的标准,多占土地的行为。

(四)农村村民买卖或者以其他形式非法转让宅基地的行为。

(五)农村村民建住宅用地,违反乡(镇)土地利用总体规划的行为。

(六)农村村民不按照批准的用途使用宅基地的行为。

(七)农村村民擅自在耕地上建房的行为。

(八)农村村民在基本农田保护区建房的

十、农村村民的宅基地违法行为应承担什么法律责任?

答:按照《土地管理法》、《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》的有关规定,农村村民的宅基地违法行为,违法行为人应承担以下法律责任:

(一)农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

(二)农村村民超过省、自治区、直辖市规定的标准,多占土地的,多占的土地以非法占用土地论处,即按照未经批准或者采取欺骗手段骗取批准非法占用土地的违法行为处罚。

(三)农村村民买卖或者以其他形式非法转让宅基地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得,可以并处罚款。

(四)农村村民不按照批准的用途使用宅基地的,由农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准,可以收回宅基地使用权。

(五)农村村民擅自占用耕地建房,破坏种植条件的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正或者治理,可以并处罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(六)农村村民占用基本农田建房,毁坏种植条件的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令改正或者治理,恢复原种植条件,处占用基本农田的耕地开垦费1倍以上2倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

十一、什么是基本农田?

答:基本农田,是指按照一定时期人口

和社会经济发展对农产品的需求,依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。

基本农田是耕地的其中一部分,而且主要是高产优质的那一部分耕地。但并不是所有的耕地都是基本农田。一般来说,划入基本农田保护区的耕地都是基本农田。老百姓称基本农田为“吃饭田”、“保命田”。

十二、什么是基本农田保护区?

答:基本农田保护区,是指为对基本农田实行特殊保护而依据土地利用总体规划和依照法定程序确定的特定保护区域。

国家对基本农田实行特殊保护的具体措施包括:(一)在体制上,国家成立了国土资源部,地方各级人民政府成立了国土资源管理部门,统一负责土地的管理和监督工作,加强了对基本农田的保护和管理;(二)在机制上,各级人民政府编制土地利用总体规划,对土地实行用途管制制度,尤其对农地转为建设用地实行严格控制,从严审批。同时,国家对新增建设用地征收土地有偿使用费,对占用耕地征收耕地占用税,采用经济手段建立占用耕地的调控机制;(三)在法制上,对非法占用耕地,造成耕地大量毁坏,