

高效便捷 权威实用

土地案件 办案高效手册

Tudi Anjian
Ban'an Gaoxiao Shouce

一站式解决法律纠纷
法律依据解读运用
权威案例指导参考
文书图表办案常备

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

· 高效便捷 权威实用 ·

土地案件 办案高效手册

Tudi Anjian
Ban'an Gaoxiao Shouce

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地案件办案高效手册/《土地案件办案高效手册》
编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2012. 6
(办案高效手册丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3795 - 0

I. ①土… II. ①土… III. ①土地法 - 中国 - 手册
IV. ①D922. 3 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 120472 号

策划编辑 舒 丹

责任编辑 朱丹颖

封面设计 蒋 怡

土地案件办案高效手册

TUDI ANJIAN BANAN GAOXIAO SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 × 1030 毫米 16

版次/2012 年 7 月第 1 版

印张/27.25 字数/452 千

2012 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3795 - 0

定价: 68.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66067369

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

出版说明

《办案高效手册》丛书从一站式解决法律纠纷的角度出发，融合法律依据、典型案例、文书图表等办案必备元素，旨在为读者高效办理案件提供完备的参考。

本书三个部分在编排体例上相互独立、各具特点，内容上相互关联、互有映照。

◆第一部分 法律依据·理解与适用

本部分以该类案件最重要的法律条文为主线，逐条标注其他相关法律规定，并对重难点条文进行注释和解读，有针对性地对司法实践问题进行阐释，帮助读者准确掌握法条核心，避免适用法条的失误。

◆第二部分 典型案例裁判规则

“例以辅律”，本部分一是精选了该类案件的权威指导案例，均来自最高人民法院及相关渠道；二是对具有典型意义的各级法院终审案件进行了裁判规则的归纳，达到以案释法、办案具体借鉴的目的。

◆第三部分 办案工具箱

本部分收集整理与该类案件相关的常用法律文书、流程图表和赔偿计算标准等，辅助读者高效办理该类案件。

◆附录

列明本书所涉及的法律文件目录，以便读者快速查找相关文件，提高办案效率。

在出版过程中，我们得到了许多法官、检察官、律师等专业人士和学者的大力支持和帮助，在此表示诚挚谢意！我们衷心希望这套丛书能为各类司法人员办理案件以及广大读者解决具体法律纠纷提供确实的帮助！

由于编者水平有限，缺陷之处，敬请指正！

目 录

Contents

第一部分 土地案件法律依据·理解与适用

中华人民共和国土地管理法

第一章 总 则	1
第 一 条 立法宗旨	1
第 二 条 基本土地制度	2
第 三 条 土地基本国策	18
第 四 条 土地用途管制制度	18
第 五 条 土地管理机构设置	20
第 六 条 守法义务与检举、控告权	23
第 七 条 奖励措施	24
第二章 土地的所有权和使用权	25
第 八 条 土地所有权归属	25
第 九 条 土地使用权	29
第 十 条 集体所有土地的经营和管理	36
第十一条 土地登记发证制度	37
第十二条 土地变更登记	49
第十三条 土地登记的效力	53
第十四条 农民集体所有土地承包经营权	54
第十五条 国有土地承包经营权	66
第十六条 土地权属争议的处理	66
第三章 土地利用总体规划	72
第十七条 编制依据和规划期限	72
第十八条 规划权限	73

第十九条	编制原则	76
第二十条	编制要求	77
第二十一条	土地利用总体规划的审批	79
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	82
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	83
第二十四条	土地利用计划管理	83
第二十五条	土地利用年度计划执行情况报告	85
第二十六条	土地利用总体规划的修改	85
第二十七条	土地调查	86
第二十八条	土地分等评级	95
第二十九条	土地统计	96
第三十条	土地利用动态监测	96
第四章	耕地保护	97
第三十一条	耕地占用补偿	97
第三十二条	建设占用耕地的耕作层利用	101
第三十三条	耕地总量动态平衡	102
第三十四条	基本农田保护制度	103
第三十五条	土壤改良与提高地力	105
第三十六条	节约使用土地	106
第三十七条	闲置、荒芜土地的处理	107
第三十八条	开发未利用土地	110
第三十九条	开垦未利用土地	111
第四十条	开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩	111
第四十一条	土地整理	118
第四十二条	土地复垦	125
第五章	建设用地	132
第四十三条	建设用地的申请	132
第四十四条	农用地转用审批	136
第四十五条	国家建设土地征收	147
第四十六条	征地方案的实施	151
第四十七条	征地补偿	154
第四十八条	征地补偿安置方案公告	160

第四十九条	征地补偿费用的监督和管理	162
第五十条	农业剩余劳动力的安置	164
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	164
第五十二条	建设项目可行性研究审查	173
第五十三条	建设用地的审批	177
第五十四条	建设用地使用权的取得方式	180
第五十五条	土地有偿使用费的缴纳和使用	187
第五十六条	土地用途的变更	188
第五十七条	临时用地	189
第五十八条	国有土地使用权的收回	191
第五十九条	乡、村建设用地的范围和审批	195
第六十条	乡村企业建设用地审批	196
第六十一条	乡村公共设施、公益事业建设用地审批	197
第六十二条	农村村民住宅用地审批	197
第六十三条	集体土地使用权的流转	204
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	205
第六十五条	收回集体土地使用权的情形	205
第六章 监督检查		207
第六十六条	土地监督检查机关和人员	207
第六十七条	监督检查措施	210
第六十八条	出示监督检查证件	212
第六十九条	有关单位和个人对土地监督检查的配合义务	212
第七十条	行政处分	212
第七十一条	案件的移送与土地行政处罚	216
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	218
第七章 法律责任		219
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	219
第七十四条	破坏耕地的法律责任	222
第七十五条	拒不履行复垦义务的法律责任	224
第七十六条	非法占用土地的法律责任	225
第七十七条	农村村民非法占用土地建住宅的法律责任	227
第七十八条	非法批地的法律责任	227
第七十九条	非法侵占、挪用征地费的法律责任	230

第 八 十 条	拒不交还土地的法律責任	231
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責任	232
第八十二条	不依法办理土地变更登记的法律責任	232
第八十三条	责令限期拆除的行政处罰的执行	233
第八十四条	土地行政主管部门工作人员玩忽职守、濫用职权、徇私舞弊 的法律責任	233
第八章 附 则		235
第八十五条	三资企业使用土地的法律适用	235
第八十六条	施行时间	235

第二部分 典型案例裁判規則

一、权威指导案例	236
1. 青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局与青岛乾坤木 业有限公司土地使用权出让合同纠纷案	236
关键词：土地使用权出让 合同部分无效 合同解除	
2. 山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械（集团）有限公 司土地使用权转让合同纠纷案	243
关键词：土地使用权转让	
3. 大连远东房屋开发有限公司与辽宁金利房屋实业公司、辽宁澳 金利房地产开发有限公司国有土地使用权转让合同纠纷案	257
关键词：土地使用权转让 债权转让 主体适格	
4. 重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司 土地使用权转让合同纠纷案	268
关键词：土地使用权转让 土地抵押 涤除权	
5. 崂山国土局与南太置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案	277
关键词：土地使用权转让 附条件合同	
6. 广西北生集团有限责任公司与北海市威豪房地产开发公司、 广西壮族自治区畜产进出口北海公司土地使用权转让合同纠纷 案	295
关键词：土地使用权转让 合同无效 诉讼时效	

7. 威海鲲鹏投资有限公司与威海西港房地产开发有限公司、山东省重点建设实业有限公司土地使用权纠纷管辖权异议案 306
关键词：土地使用权 管辖异议
8. 陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有限公司清算小组、第三人张其心土地抵债合同纠纷案 309
关键词：土地使用权 土地抵押
9. 爱克福得有限公司诉广东省深圳市国土资源和房产管理局无偿收回国有土地使用权决定案 319
关键词：收回国有土地使用权
10. 宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争议案 322
关键词：收回国有土地使用权
11. 眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土局土地行政登记案 ... 326
关键词：土地登记 诉讼时效
12. 王念仁等诉福建省福鼎市人民政府土地行政登记案 332
关键词：土地登记 行政诉讼
13. 联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案 334
关键词：土地使用权 变更登记
14. 董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案 335
关键词：土地权属 复议前置
15. 路佃臣与范思伦土地侵权纠纷案 337
关键词：土地侵权 土地权属
16. 慈溪市华侨搪瓷厂诉浙江省慈溪市国土资源局不履行土地调查法定职责案 343
关键词：土地调查 土地登记 公告
17. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会土地征收补偿费纠纷案 345
关键词：征地补偿分配 妇女权益保护
18. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 347
关键词：征地补偿
19. 易泽广诉湖南省株洲县人民政府送电线路建设工程征地拆迁补偿安置决定案 352
关键词：征地拆迁补偿标准文件可诉
20. 郭继常诉张树土地承包合同纠纷案 354
关键词：土地承包权转包 家庭共同财产处分

21. 栾云平诉吉林省白城市洮北区东风乡人民政府不履行法定职责案	355
关键词：未取得土地承包权 行政不作为	
22. 张志有诉西安市临潼区新丰街道办事处坡张村张上村民小组土地补偿款纠纷案	356
关键词：土地承包权继承 征地补偿	
二、裁判规则精编	359
（一）土地使用权出让转让	359
（二）土地租赁	363
（三）土地使用权收回	364
（四）土地登记	365
（五）土地权属	365
（六）征地补偿	366
（七）土地承包	368
（八）宅基地	372
（九）土地管理	372

第三部分 办案工具箱

一、办案速查	374
1. 征收耕地的补偿费用标准及计算公式	374
2. 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）	375
3. 协议出让国有土地使用权规范（试行）	388
二、文书实例	397
1. 国有土地使用权出让合同（示范文本）	397
2. 国有建设用地使用权出让合同（示范文本）	403
3. 集体土地征收安置补偿协议（参考文本）	414
4. 农村土地承包经营纠纷仲裁法律文书示范文本	415
三、办案流程图表	421
1. 征地流程图	421
2. 行政复议、行政诉讼流程图	422
附录 本书所涉法律文件目录	423

第一部分

土地案件法律依据·理解与适用

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨^①

为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

理解与适用

本条规定了《土地管理法》的立法宗旨和立法根据。土地管理法的立法宗旨是为了加强土地管理,维护社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展。立法根据是宪法,宪法是根本大法,规定了我国政治、经济、文化等领域的基本制度,与土地管理法相关的主要就是基本经济制度。

土地是与人类生存和发展最息息相关的物质基础,包括耕地、林地、草地、河流、

^① 条文主旨为编者所加,下同。

湖泊、城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等，具有有限性、不可替代性、永久性、不可移动性等基本特征。

耕地，通常是指在较长的时期内专门用于种植各种农作物的土地。一般具有整体面积较大、人工培育时间较长、地力比较肥沃、主要用来种植各种农作物等特点。那些在短时期内临时用来种植农作物的零星土地，以及那些主要用于非种植农作物用途的其他土地，一般不包括在耕地的范畴内。

第二条 基本土地制度

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。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

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。土地使用权可以依法转让。

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。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。^①

关联依据

1. 《宪法》（2004年3月14日）

第9条 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第10条 城市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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

^① 关于本条第四款中“公共利益”的界定，历来是实务界和理论界讨论的热点，在我国《宪法》、《民法通则》、《物权法》等法律法规中均有提及，但都未明确界定，2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条则进一步将“公共利益”规定为六个方面，但在具体的法律法规适用过程中，还是应遵循“新法优于旧法，特殊法优于一般法”的原则。

2. 《物权法》(2007年3月16日)

第3条 国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第42条 为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第44条 因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给予补偿。

第46条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第47条 城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有。

第48条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外。

第49条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

第50条 无线电频谱资源属于国家所有。

第51条 法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第52条 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施,依照法律规定为国家所有的,属于国家所有。

第53条 国家机关对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分权利。

第54条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产,享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第55条 国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。

第58条 集体所有的不动产和动产包括:

(一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂;

- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。

第60条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:

(一) 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代表集体行使所有权;

(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;

(三) 属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第61条 城镇集体所有的不动产和动产,依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第62条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

3. 《民法通则》(2009年8月27日修正)

第74条 劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有,包括:

- (一) 法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等;
- (二) 集体经济组织的财产;
- (三) 集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施;
- (四) 集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有,由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的,可以属于乡(镇)农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

4. 《城市房地产管理法》(2009年8月27日修正)

第3条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第8条 土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第9条 城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第23条 土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地使用者

使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第24条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

5. 《城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》(1990年5月19日)

第8条 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让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让应当签订出让合同。

第9条 土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。

第10条 土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。

第13条 土地使用权出让可以采取下列方式：

- (一) 协议；
- (二) 招标；
- (三) 拍卖。

依照前款规定方式出让土地使用权的具体程序和步骤，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第19条 土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

第28条 土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第32条 土地使用权可以抵押。

第33条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。

地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第34条 土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应当签订抵押合同。

抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第35条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应当依照规定办理抵押登记。

6. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（2011年1月21日）

第2条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第8条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第17条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第18条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第19条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

7. 《划拨土地使用权管理暂行办法》（1992年3月8日 国家土地管理局令〔92〕第1号）

第2条 划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。

第3条 划拨土地使用权（以下简称“土地使用权”）的转让、出租、抵押活动，适用本办法。

8.《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》(1998年2月17日 国家土地管理局令第8号)

第1条 为支持国有企业改革,进一步推行土地有偿使用制度,明晰土地产权关系,加强土地资产管理,根据土地管理法律、法规和有关政策,制定本规定。

第2条 国有企业实行公司制改造、组建企业集团、股份合作制改组、租赁经营和出售、兼并、合并、破产等改革,涉及的划拨土地使用权管理,应当遵守本规定。

第3条 国有企业使用的划拨土地使用权,应当依法逐步实行有偿使用制度。

对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,根据企业改革的不同形式和具体情况,可分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资(入股)和保留划拨用地方式予以处置。

本规定所称国有土地租赁,是指土地使用者与县级以上人民政府土地管理部门签订一定年期的土地租赁合同,并支付租金的行为。土地租赁合同经出租方同意后可以转让,改变原合同规定的使用条件,应当重新签订土地租赁合同。签订土地租赁合同和转让土地租赁合同应当办理土地登记和变更登记手续。租赁土地上的房屋等建筑物、构筑物可以依法抵押,抵押权实现时,土地租赁合同同时转让。

本规定所称国家以土地使用权作价出资(入股),是指国家以一定年期的国有土地使用权作价,作为出资投入改组后的新设企业,该土地使用权由新设企业持有,可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。土地使用权作价出资(入股)形成的国家股股权,按照国有资产投资主体由有批准权的人民政府土地管理部门委托有资格的国有股权持股单位统一持有。

第4条 国家根据需要,可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。国有土地使用权授权经营,由国家土地管理局审批,并发给国有土地使用权经营管理授权书。被授权的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司凭授权书,可以向其直属企业、控股企业、参股企业以作价出资(入股)或租赁等方式配置土地,企业应持土地使用权经营管理授权书和有关文件,按规定办理变更土地登记手续。

被授权经营土地使用权的国家控股公司、国有独资公司、集团公司必须接受授权部门的监督管理。被授权的企业必须对土地资产保值、增值情况提供年度报告;对企业土地股权的年度变化情况以及对土地资产处置的文件及时报授权部门备案;授权部门每年要对企业经营土地资产的情况和执行土地管理法律、法规的情况进行监督检查,企业违反土地管理法律、法规的规定以及超越授权经营的权限和范围使用土地或处置土地资产的,授权部门有权依法予以查处,并追究当事人的法律责任。

国有土地使用权需要作价授权经营给省属企业的,经国家土地管理局批准,由省级人民政府土地管理部门决定,并按本条规定执行。

第5条 企业改革涉及的划拨土地使用权,有下列情形之一的,应当采取出让或租