

# 土地估价法律 法规实用手册

国土资源部土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

· 北 京 ·

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价法律法规实用手册/国土资源部土地估价师资格考试委员会编.

-北京:地质出版社,2000.9

全国土地估价师资格考试辅导教材

ISBN 7-116-03168-5

I. 土… II. 土… III. 地价-评估-法规-中国-手册 IV. D922.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 41238 号

---

总体策划:王章俊

责任编辑:柳青 刘悦 谭亮 张韧

黎明 田欣 贾宇 王铎

责任校对:李 玫

出版发行:地质出版社

社 址:北京海淀区学院路 29 号, 100083

电 话:010—82310758; 82324570

网 址:<http://www.gph.com.cn>

电子邮箱:zbs@gph.com.cn

传 真:010—82310759

印 刷:北京科技印刷厂

开 本:850×1168<sup>1</sup>/<sub>32</sub>

印 张:20.25

字 数:496千字

印 数:15101—18100册

版 次:2000年10月北京第一版·第二次印刷

定 价:30.00元

ISBN 7-116-03168-5/D·74

---

(凡购买地质出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社发行处负责调换)

# 全国土地估价师资格考试辅导教材

## 编委会人员名单

主任：李元

委员：（以姓氏笔划为序）

马克伟 冯长春 向洪宜

邬翊光 束克欣 李元

李尚杰 杨重光 吴次芳

吴海洋 张瑜 林增杰

岳晓武 胡存智 洪亚敏

高向军 黄小虎 鹿心社

廖永林

# 《土地估价法律法规实用手册》

**主 编：**胡存智

**副主编：**吴海洋 黄 清

**编辑人员：**（以姓氏笔划为序）

关文荣 李建蓉 杨丽平

吴海洋 胡存智 黄 清

## 前 言

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”原国家土地管理局于1993年2月颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》，建立了土地估价师资格认证制度，并对土地估价人员专业资格的取得进行了明确规定。参加全国土地估价师资格考试是取得土地估价师资格的唯一途径。几年来，通过考试，出现了一大批新生力量，进一步改善了我国土地估价师队伍的业务素质和执业水平。

为了配合全国土地估价师资格考试工作，更好地为广大考生服务，国土资源部土地估价师资格考试委员会组织有关专家、教授，按照全国土地估价师资格考试的考试范围与内容，编写了这套考试辅导教材。教材内容力求体现土地估价师应具备的知识体系。全套教材共分四册：第一册《土地管理基础》，着重介绍土地管理基础知识、基本理论和方法；第二册《土地估价相关经济理论与方法》，着重介绍与土地估价相关的会计、金融、统计、城市规划、建筑工程概预算、房地产投资与经营以及资产评

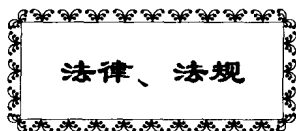
估的基本知识与方法；第三册《土地估价理论与方法》，介绍我国土地定级、估价的理论、程序与方法；第四册《土地估价法律法规实用手册》，主要汇编了与土地估价有关的法律、法规、政策规定及司法解释等。

在本书编写过程中，得到了刘玉杰、王薇、赵毓芳、宫玉泉、陈国庆、雷爱先、王庆泽等同志的大力支持，在此特致谢意。

国土资源部土地估价师资格考试委员会

2000年7月

目 录



中华人民共和国宪法 (节录) .....	(1)
中华人民共和国宪法修正案 (节录) .....	(2)
中华人民共和国刑法 (节录) .....	(3)
中华人民共和国民法通则 (节录) .....	(4)
中华人民共和国土地管理法 .....	(7)
中华人民共和国城市房地产管理法 .....	(27)
中华人民共和国城市规划法 .....	(40)
中华人民共和国证券法 .....	(48)
中华人民共和国公司法 .....	(84)
中华人民共和国合伙企业法 .....	(129)
中华人民共和国招标投标法 .....	(142)
中华人民共和国拍卖法 .....	(155)
中华人民共和国担保法 .....	(165)
中华人民共和国合同法 .....	(181)
中华人民共和国会计法 .....	(239)
中华人民共和国税收征收管理法 .....	(251)

中华人民共和国土地管理法实施条例·····	(264)
基本农田保护条例·····	(277)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例·····	(284)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(292)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(296)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(299)
中华人民共和国土地增值税暂行条例·····	(302)
城市房地产开发经营管理条例·····	(304)
中华人民共和国矿产资源法·····	(312)
中华人民共和国测绘法·····	(323)
中华人民共和国行政处罚法·····	(330)
中华人民共和国行政复议法·····	(343)
中华人民共和国契税暂行条例·····	(354)
中华人民共和国企业法人登记管理条例·····	(357)
中华人民共和国公司登记管理条例·····	(366)
中华人民共和国企业所得税暂行条例·····	(380)
中华人民共和国营业税暂行条例·····	(384)
股票发行与交易管理暂行条例·····	(389)

**中共中央、国务院规范性文件**

中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护 耕地的通知·····	(412)
---------------------------------------	-------



## 目 录

- 中共中央、国务院关于促进小城镇健康发展的若干意见  
见（节录）……………（420）
- 国务院关于在若干城市试行国有企业兼并破产和职工  
再就业有关问题的补充通知（节录）……………（422）
- 国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的  
通知……………（423）
- 国务院办公厅转发国务院清理整顿经济鉴证类社会  
中介机构领导小组关于经济鉴证类社会中介机构与  
政府部门实行脱钩改制意见的通知……………（428）
- 国务院办公厅转发外经贸部等部门关于当前进一步鼓  
励外商投资意见的通知（节录）……………（434）
- 国土资源部职能配置、内设机构和人员编制规定……………（435）

### 部门规章、规定

- 国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定……………（442）
- 股份有限公司土地使用权管理暂行规定……………（449）
- 国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革  
和发展的若干意见……………（452）
- 关于在国有企业改革中加强地籍管理工作的若干意见……………（458）
- 关于企业申请境外上市有关问题的通知……………（466）
- 划拨土地使用权管理暂行办法……………（469）
- 闲置土地处置办法……………（475）
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则……………（479）

已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和	
收益分配管理的若干规定 .....	(486)
新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法 .....	(488)
关于发布国有土地使用权出让合同和外商投资企业土	
地使用合同示范文本的通知 .....	(492)
关于土地增值税若干征管问题的通知 .....	(519)
关于契税征收管理有关问题的通知 .....	(522)
关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知 .....	(524)
关于建立土地有形市场促进土地使用权规范交易的通	
知 .....	(527)
关于印发《规范国有土地租赁若干意见》的通知 .....	(531)
关于土地使用权抵押登记有关问题的通知 .....	(535)
土地估价师资格考试暂行办法 .....	(539)
关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通	
知 .....	(542)
关于土地价格评估机构备案管理有关问题的通知 .....	(545)
关于严格按土地评估机构资质等级加强评估业务管理	
的通知 .....	(550)
关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知 .....	(553)
国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的	
通知 .....	(558)
关于印发《中介服务收费管理办法》的通知 .....	(561)
关于建立建设用地信息发布制度的通知 .....	(567)
关于印发《土地估价报告规范格式(1996)》的通知 .....	(575)
土地登记规则(修正) .....	(598)

协议出让国有土地使用权最低价确定办法…………… (613)  
关于违反土地管理规定行为行政处罚暂行办法…………… (615)  
证券市场禁入暂行规定…………… (622)

**最高人民法院司法解释、  
最高人民检察院规定**

最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应  
用法律若干问题的解释(节录)…………… (628)  
最高人民检察院关于人民检察院直接受理立案侦查案  
件立案标准的规定(试行)(节录)…………… (632)

## 法律、法规

### 中华人民共和国宪法（节录）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会  
第五次会议通过 1982年12月4日全国人民代表  
大会公告公布施行）

**第九条** 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。

**第十条** 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用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

## 中华人民共和国宪法修正案（节录）

（1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过 1988年4月12日全国人民代表大会公告公布施行）

**第二条** 宪法第十条第四款“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”修改为：“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。”

## 中华人民共和国刑法（节录）

（1979年7月1日第五届全国人民代表大会第二次会议通过 1997年3月14日第八届全国人民代表大会第五次会议修订）

**第二百二十八条** 以牟利为目的，违反土地管理法规，非法转让、倒卖土地使用权，情节严重的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处非法转让、倒卖土地使用权价额百分之五以上百分之二十以下罚金；情节特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处非法转让、倒卖土地使用权价额百分之五以上百分之二十以下罚金。

**第三百四十二条** 违反土地管理法规，非法占用耕地改作他用，数量较大，造成耕地大量毁坏的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

**第四百一十条** 国家机关工作人员徇私舞弊，违反土地管理法规，滥用职权，非法批准征用、占用土地，或者非法低价出让国有土地使用权，情节严重的，处三年以下有期徒刑或者拘役；致使国家或者集体利益遭受特别重大损失的，处三年以上七年以下有期徒刑。

## 中华人民共和国民法通则（节录）

（1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号发布 自1987年1月1日起施行）

### 第五章 民事权利

#### 第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

**第七十一条** 财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第七十二条** 财产所有权的取得，不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第七十三条** 国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

**第七十四条** 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；

……

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。

**第七十八条** 财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人的同等条件下，有优先购买的权利。

**第八十条** 国家所有的土地，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法确定由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权利；使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权，受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

**第八十一条** 国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法确定由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权利；使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

国家所有的矿藏，可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采，也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。



公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权，受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。

国家所有的矿藏、水流，国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

**第八十三条** 不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。