

房地产法律及相关词语释解

Laws of Real Estate and Relative Terms

穆本 编著



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

房地产法律及相关词语释解

Laws of Real Estate and Relative Terms

穆本 编著

参编：张新涛 吕姝洁

企业管理出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产法律及相关词语释解 / 穆本编著. 北京:

企业管理出版社, 2009.6

ISBN 987-7-80225-191-6

I. 房… II. 穆… III. 房地产业—法规—名词术语—法律
释解—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 080403 号

书 名: 房地产法律及相关词语释解

作 者: 穆本

责任编辑: 丕清

书 号: ISBN 987-7-80225-191-6

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编 100048

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷: 天津市超杰新世纪彩印有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 185 毫米 x 260 毫米 16 开本 28.25 印张 630 千字

版 次: 2009 年 6 月第 1 版 2009 年 6 月第 1 次印刷

定 价: 68.00 元

版权所有 翻版必究

印刷有误 负责调换

序 言

伴随我国改革开放的深入发展，律师执业服务日益迈向国际化和专业化。所谓专业化是指，无论是法学研究领域还是律师实务范畴的专业分工越来越细，除却已经存在并日益丰富的民事、刑事、经济、行政等传统领域之外，还出现了金融、反垄断、环境保护等新兴专业范畴，其中房地产律师实务就是发展最快的新兴专业服务领域之一。这就要求我们的律师队伍既要有广博的法律学识，自身又要有精深的专业实务领域。

在发达国家，房地产业一直是国民经济的支柱产业，对国民经济的发展起着极为重要的拉动作用。伴随我国城市化进程的加快，我国房地产业的发展对国民经济的整体带动作用越来越重要。在应对国际金融危机冲击的今天，房地产业的健康发展对扩大内需尤其起着极为重要的作用。执业律师把自己所从事的法律业务和房地产业务有机结合起来，为国家经济建设起到保驾护航作用，为百姓的切身利益维权奔波，既是律师工作的天职，同时又是扩大客户群体、拓展业务领域、深化法学研究的重要手段，更为司法实践提供了广阔天地。

在司法行政管理过程中，我始终认为，一个好的律师除去应该富有正义感、职业道德和良知以外，还应该富有学养，专业知识深厚，是理论与实践相结合的典范。

作者是于1980年代末既已取得律师资格的执业律师，自1990年代初中期就开始步入房地产业务领域，对房地产业的法律实务比较熟通，尤其在房地产项目开发、建设用地使用权、城市房地产拆迁、建筑工程等方面有较丰厚的研究与执业经验。

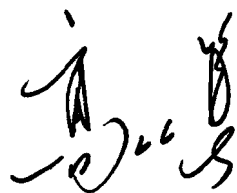
这次《房地产法律及相关词语释解》一书的出版，就是作者涉足

房地产法律业务领域以来对专业知识所进行的梳理，期间，也必然是作者对学习和工作进行总结和提高的过程。由此可见，其工作应当是勤勉的，业务是严谨的。

此书是比较全面的对房地产法律制度和政策进行系统、完整、具体介绍和归纳的著作。全书体例独特，知识点突出，具有很强的实践操作性，也可视作涉及基本房地产法律知识较多的指导用书，非常适合于律师从事房地产法实务指导，也适合司法机关、政府机关、学术界了解和研究房地产法律制度的得力参考资料。

律师展业是非常艰辛的，工作之余坚持钻研与学习值得肯定和提倡，我们希望作者沿着理论与实践结合的道路继续走下去，为律师专业化发展作出积极的贡献。

有鉴于此，特为之序。



高从善

出版说明

常言道：有总结，才会有提高。《房地产法律及相关辞语释解》一书的编辑出版，只能说是对相关专业知识所进行的一次规模梳理和系统总结。

自几年以前，在执业之余时常将一些房地产专业的知识进行提炼，以词语的形式归纳起来，日积月累便有了书的雏形。

编辑出版，主要源于以下几点：

1. 对专业领域的知识进行总结，提高执业能力。

在编辑的过程中，需要重新将原有的词语进行补充和修订，本身就是一个学习的过程，期间，必然对相关问题有了新的认识和提高。

2. 加强专业交流，提供专业帮助

在目前的院校法学教育中，未能将房地产法学作为一个独立的学科进行设置，这就使得有志从事房地产律师实务的新近执业律师，在执业中不能及时较为全面、系统的了解和掌握与房地产业相关的基本知识，此书的出版可能会为新近执业律师的展业提供一些帮助。同时，也使得同仁对本书中的错误提出宝贵意见，以便纠谬。

3. 支持和帮助

首先，我指导的张新涛和吕姝洁两位实习律师，分别研读于南开大学研究生院和天津商业大学研究生院，在紧张的学习和实践中，为此书的补强做了大量的工作。

关键先生是我多年的朋友，此次书籍的出版过程中的将编辑、校对于一身，个中辛苦可见一斑。20多年以前，关键先生的多篇诗词习作编辑成册后，被我命名为“情的稚童”，多年以后关键先生又为我的拙作命名，正可谓：投之以桃，报之以李”。

在出版过程中，还得到了广告人传媒有限公司、联合燃气有限公司、宏基房地产开发有限公司等有关单位的大力支持和帮助，在此致

以诚挚的谢意！

《房地产法律及相关辞语释解》一书收集、编辑的词语不仅具有数量多，涉及面广的特点，而且对大部分词语进行了较为详尽的释解，所以还具有知识点丰富，概括性较强的特点。

来源于经典法学理论或法律规定的概念应当称之为“法学或法律名词”，本书所进行的词语释解，而非名词解释，其原因于“词语”不仅仅是直接来源于法学理论和法律之中，还来源于非法学专业知识，例如，房地产金融方面的词语，而且之所以称之为词语，还因为在实践中经常存在有“辞”无“义”的现象，基于实践的需要，故将一些有辞无义的词语进行了定义概括，并进行了释解，此类词语几乎存在于各篇之中。

“行万里路、读万卷书”，“乘风破浪会有时，直挂云帆济沧海”始终是在我的律师生涯中相伴相随的执业理念。

有幸成长在伟大的变革的时代，赋予了律师广阔的实践天地，感谢这个伟大的时代！

最后，感谢我的家人和朋友们所给予的长期支持与理解！



第一篇：土地调查、利用、规划、整理

- 1-1 土地调查 ■001
- 1-2 地籍调查 ■001
- 1-3 土地利用现状调查 ■002
- 1-4 土地条件调查 ■002
- 1-5 土地分等定级 ■003
- 1-6 土地统计 ■004
- 1-7 土地利用动态监测 ■005
- 1-8 土地利用总体规划 ■006
- 1-9 土地利用总体规划体系 ■007
- 1-10 二级审批制 ■008
- 1-11 土地供给能力 ■009
- 1-12 土地整治 ■010
- 1-13 用地结构 ■010
- 1-14 建设项目用地预审 ■010
- 1-15 土地用途管制 ■011
- 1-16 占用耕地补偿制度 ■011
- 1-17 耕地总量动态平衡制度 ■012
- 1-18 基本农田保护制度 ■012
- 1-19 土地复垦 ■013
- 1-20 城乡用地 ■014
- 1-21 城乡规划 ■015
- 1-22 城乡规划制定 ■016
- 1-23 城乡规划内容 ■017
- 1-24 城乡规划具体编制 ■018
- 1-25 城乡规划实施 ■019
- 1-26 城乡规划管理 ■020
- 1-27 城乡规划管理实施 ■021
- 1-28 城镇规划区 ■022
- 1-29 乡、村规划 ■022
- 1-30 城市用地竖向规划 ■023
- 1-31 滚动规划 ■023
- 1-32 近期建设规划 ■023
- 1-33 分区规划 ■024
- 1-34 城市详细规划 ■025
- 1-35 控制性详细规划 ■025
- 1-36 修建性详细规划 ■026
- 1-37 选址意见书 ■027
- 1-38 建设用地规划许可证 ■029
- 1-39 建设工程规划许可证 ■029
- 1-40 乡村建设规划许可证 ■029
- 1-41 工程规划验收 ■030
- 1-42 房地产开发规划 ■030
- 1-43 城市基础设施规划 ■032
- 1-44 基础设施开发建设 ■033
- 1-45 建成区 ■033
- 1-46 旧城改建 ■034
- 1-47 人均建设用地指标 ■035
- 1-48 建筑密度 ■035
- 1-49 日照标准 ■036
- 1-50 城市人口密度 ■036
- 1-51 用地容积率 ■036
- 1-52 城市红线 ■037
- 1-53 城市绿线 ■037
- 1-54 城市紫线 ■037
- 1-55 城市蓝线 ■038
- 1-56 城市黄线 ■038
- 1-57 建设方案设计 ■039
- 1-58 建设项目的可行性研究 ■040
- 1-59 城市结构 ■041
- 1-60 城市化 ■041
- 1-61 城市性质 ■042
- 1-62 城市规模 ■042
- 1-63 城市形态 ■043
- 1-64 城市商业区 ■045
- 1-65 中心商务区 (CBD) ■045
- 1-66 城市设计 ■045
- 1-67 土地收购、整理、储备、供应计划 ■046
- 1-68 土地收购 ■047
- 1-69 土地收购适用价格 ■049
- 1-70 土地整理 ■050
- 1-71 土地储备 ■052
- 1-72 土地储备资金 ■054

目 录

- 1-73 土地储备的范围 ■056
- 1-74 储备土地开发与利用 ■057
- 1-75 土地储备公示制度 ■058

- 1-76 土地收购整理储备工作流程 ■059
- 1-77 储备土地供应 ■061

第二篇：房地产

- 2-1 房地产 ■065
- 2-2 房地产业 ■066
- 2-3 房地产商品属性 ■066
- 2-4 房地产法 ■067
- 2-5 房地产法律规范 ■068
- 2-6 房地产管理的基本制度 ■069
- 2-7 相邻关系 ■069
- 2-8 地役权 ■071
- 2-9 地产 ■074
- 2-10 地产结构 ■075
- 2-11 国家土地所有权 ■075
- 2-12 集体土地所有权 ■077
- 2-13 土地使用权 ■077
- 2-14 国有土地使用权 ■078
- 2-15 集体土地使用权 ■078
- 2-16 土地划拨 ■079
- 2-17 土地流转——土地使用权的流转 ■080
- 2-18 土地出让 ■084
- 2-19 协议出让 ■085
- 2-20 招标出让 ■085
- 2-21 拍卖出让 ■087
- 2-22 挂牌出让 ■088
- 2-23 土地出让金 ■090
- 2-24 国有土地租赁 ■091
- 2-25 土地使用权出租 ■093
- 2-26 国有土地使用权入股 ■094
- 2-27 国有土地使用权收回 ■095
- 2-28 农村土地承包经营权 ■096
- 2-29 农村土地承包合同 ■097
- 2-30 农村土地承包经营权证 ■097
- 2-31 土地承包经营权流转 ■098
- 2-32 土地承包经营权转让 ■100
- 2-33 土地承包经营合同变更 ■100
- 2-34 承包土地的交回与收回 ■101
- 2-35 集体土地使用权入股 ■101
- 2-36 集体土地使用权收回 ■102
- 2-37 地上权 ■103
- 2-38 永佃权 ■104
- 2-39 宅基地使用权 ■105
- 2-40 建设用地 ■107
- 2-41 农用地转为建设用地 ■108
- 2-42 国家建设用地征收 ■109
- 2-43 建设项目临时用地 ■112
- 2-44 乡（镇）村建设用地 ■113
- 2-45 土地权属争议 ■113
- 2-46 房产 ■115
- 2-47 商品房 ■115
- 2-48 经济适用房 ■116
- 2-49 集资建房 ■118
- 2-50 公有住房 ■119
- 2-51 廉租房 ■119
- 2-52 小产权房 ■122
- 2-53 房地产开发 ■124
- 2-54 城市居住区开发 ■126
- 2-55 房地产综合开发 ■127
- 2-56 开发项目立项 ■129
- 2-57 开发项目规划设计 ■131
- 2-58 开发项目勘察 ■132
- 2-59 开发项目建筑设计 ■132
- 2-60 初步设计 ■134
- 2-61 专业设计 ■134
- 2-62 供电设计 ■134
- 2-63 供水设计 ■135
- 2-64 供气设计 ■135

- 2-65 电讯设计 ■135
- 2-66 开发项目施工许可 ■136
- 2-67 房地产开发企业 ■137
- 2-68 综合开发公司 ■138
- 2-69 开发企业资质证书 ■139
- 2-70 开发项目资本金制度 ■141
- 2-71 开发项目质量责任制度 ■142
- 2-72 涉外房地产开发 ■143
- 2-73 项目手册 ■144
- 2-74 开发项目转让 ■144
- 2-75 合作开发 ■146
- 2-76 个人集资建房 ■148
- 2-77 土地登记 ■150
- 2-78 房屋登记 ■150
- 2-79 土地和房屋登记管辖 ■153
- 2-80 登记簿 ■153

- 2-81 不动产预告登记 ■154
- 2-82 不动产异议登记 ■154
- 2-83 国有土地使用权登记制度 ■155
- 2-84 集体所有土地的登记制度 ■155
- 2-85 申请土地登记主体 ■156
- 2-86 土地登记要素 ■157
- 2-87 土地初始和变更登记 ■158
- 2-88 土地证书 ■159
- 2-89 房屋权属证书 ■160
- 2-90 房屋资料登记 ■160
- 2-91 房屋所有权登记 ■162
- 2-92 房屋产籍管理 ■165
- 2-93 房屋变更和转移登记 ■165
- 2-94 房屋注销登记 ■166
- 2-95 涉外房屋登记 ■166

第三篇：城市房屋拆迁管理

- 3-1 城市房屋拆迁 ■169
- 3-2 城市房屋拆迁管理体制 ■170
- 3-3 房屋拆迁法律关系 ■170
- 3-4 拆迁当事人 ■171
- 3-5 拆迁人 ■171
- 3-6 被拆迁人 ■172
- 3-7 城市房屋拆迁单位 ■173
- 3-8 房屋拆迁许可证 ■174
- 3-9 拆迁公告 ■174
- 3-10 拆迁范围 ■175
- 3-11 拆迁期限 ■176

- 3-12 自行拆迁 ■176
- 3-13 委托拆迁 ■177
- 3-14 房屋拆迁补偿安置协议 ■178
- 3-15 强制拆迁 ■179
- 3-16 房屋拆迁证据保全公证 ■180
- 3-17 房屋拆迁补偿和补助 ■181
- 3-18 房屋拆迁补偿安置资金 ■182
- 3-19 房屋拆迁补偿方式 ■183
- 3-20 产权调换 ■183
- 3-21 过渡期限 ■186

第四篇：建设工程招投标

- 4-1 建设工程招标 ■189
- 4-2 公开招标 ■191
- 4-3 邀请招标 ■192
- 4-4 议标 ■194
- 4-5 自行招标 ■195
- 4-6 委托招标 ■196

- 4-7 工程招标代理机构 ■197
- 4-8 招标文件 ■198
- 4-9 招标公告 ■200
- 4-10 投标资格预审 ■202
- 4-11 工程标底 ■203
- 4-12 投标人 ■204

- 4-13 投标文件 ■ 205
- 4-14 共同投标 ■ 206
- 4-15 串通投标 ■ 207
- 4-16 投标担保 ■ 208
- 4-17 开标 ■ 213
- 4-18 评标委员会 ■ 215
- 4-19 评标 ■ 216

第五篇：建筑工程建设管理

- 5-1 建筑 ■ 227
- 5-2 建筑许可 ■ 227
- 5-3 施工许可 ■ 228
- 5-4 资质审查 ■ 228
- 5-5 开工报告 ■ 229
- 5-6 开工日期 ■ 229
- 5-7 施工许可证的申领 ■ 229
- 5-8 施工许可证有效期限 ■ 231
- 5-9 施工许可证的废止 ■ 231
- 5-10 建筑工程发包与承包 ■ 231
- 5-11 建筑施工联合共同承包 ■ 233

- 4-20 定标 ■ 220
- 4-21 定标报告 ■ 220
- 4-22 中标通知书 ■ 222
- 4-23 中标项目分包 ■ 223
- 4-24 招标投标公证 ■ 224
- 4-25 招 / 投标监管权 ■ 225

- 5-12 建筑工程项目转包 ■ 233
- 5-13 建筑工程项目分包 ■ 233
- 5-14 建筑工程造价 ■ 234
- 5-15 建筑工程施工现场管理 ■ 235
- 5-16 建设工程质量管理 ■ 235
- 5-17 竣工验收 ■ 236
- 5-18 建设工程勘察、设计 ■ 240
- 5-19 工程勘察、设计单位 ■ 240
- 5-20 建筑工程监理 ■ 242
- 5-21 建筑工程监理合同 ■ 244

第六篇：房地产交易 / 中介 / 营销

- 6-1 房地产交易 ■ 247
- 6-2 房地产转让 ■ 247
- 6-3 已购公有住房与经济适用房转让 ■ 248
- 6-4 房屋租赁法律制度 ■ 251
- 6-5 房屋租赁期限 ■ 252
- 6-6 公房租赁与私房租赁 ■ 252
- 6-7 住宅用房租赁与非法住宅用房租赁 ■ 253
- 6-8 房屋转租 ■ 253
- 6-9 买卖不破租赁 ■ 254

- 6-10 承租人的优先购买权 ■ 255
- 6-11 租赁房屋增添物 ■ 256
- 6-12 房地产中介服务 ■ 257
- 6-13 中介服务人员管理 ■ 259
- 6-14 房地产中介管理制度 ■ 259
- 6-15 房地产价格管理定期公布制度 ■ 259
- 6-16 房地产价格评估制度 ■ 260
- 6-17 房地产成交价格申报制度 ■ 260
- 6-18 房地产营销 ■ 261

第七篇：房地产估价

- 7-1 房地产估价 ■ 265
- 7-2 房地产估价师 ■ 267
- 7-3 房地产评估机构 ■ 268
- 7-4 房地产价格 ■ 270
- 7-5 房地产估价方法 ■ 272

- 7-6 市场比较法 ■ 272
- 7-7 收益法 ■ 275
- 7-8 成本法 ■ 277
- 7-9 假设开发法 ■ 281
- 7-10 基准地价修正法 ■ 284

- 7-11 长期趋势法 ■ 285
- 7-12 路线价法 ■ 286
- 7-13 房地产估价程序 ■ 287
- 7-14 土地使用权出让估价 ■ 288
- 7-15 房地产转让估价 ■ 288
- 7-16 房地产租赁价格评估 ■ 289
- 7-17 房地产抵押价值评估 ■ 289

第八篇：房地产抵押 / 典当

- 8-1 房地产抵押 ■ 295
- 8-2 土地使用权抵押 ■ 297
- 8-3 在建工程与预购商品房抵押 ■ 298
- 8-4 房地产抵押保险 ■ 299
- 8-5 再抵押 ■ 299
- 8-6 抵押物保管 ■ 300
- 8-7 房地产抵押权的转让 ■ 300
- 8-8 抵押房地产的转让 ■ 300
- 8-9 房地产抵押权保全 ■ 301
- 8-10 房地产抵押代位权 ■ 301
- 8-11 房地产抵押权的实现 ■ 301

- 7-18 房地产的课税估价 ■ 290
- 7-19 征地和房屋拆迁补偿估价 ■ 291
- 7-20 房地产分割、合并估价 ■ 291
- 7-21 房地产纠纷估价 ■ 291
- 7-22 企业各种经济活动中的房地产估价 ■ 291
- 7-23 估价报告 ■ 291

- 8-12 房屋抵押登记 ■ 302
- 8-13 典权 ■ 304
- 8-14 房地产典权 ■ 305
- 8-15 房地产典权转让 ■ 306
- 8-16 房地产典物转让 ■ 307
- 8-17 房地产转典 / 典物出租 ■ 307
- 8-18 典价 ■ 308
- 8-19 典期 ■ 308
- 8-20 回赎权 ■ 308
- 8-21 找贴 ■ 309

第九篇：物业管理

- 9-1 物业 ■ 311
- 9-2 物业管理 ■ 312
- 9-3 物业管理法律关系 ■ 315
- 9-4 业主 ■ 318
- 9-5 建筑物区分所有权 ■ 320
- 9-6 非业主使用人 ■ 324
- 9-7 业主大会 ■ 324
- 9-8 业主委员会 ■ 327
- 9-9 业主公约 ■ 331
- 9-10 前期物业管理 ■ 333
- 9-11 临时管理公约 ■ 335
- 9-12 物业管理招投标 ■ 336

- 9-13 物业服务企业 ■ 338
- 9-14 物业服务合同 ■ 339
- 9-15 物业承接验收 ■ 340
- 9-16 物业管理交接 ■ 343
- 9-17 物业服务费 ■ 343
- 9-18 物业管理用房 ■ 346
- 9-19 物业责任保修 ■ 347
- 9-20 物业使用制度 ■ 348
- 9-21 物业专项维修资金 ■ 348
- 9-22 制止和报告义务 ■ 350
- 9-23 物业服务安保义务 ■ 350

第十篇：房地产金融

- 10-1 房地产金融 ■ 353
- 10-2 房改金融 ■ 353

- 10-3 房地产金融机构 ■ 354
- 10-4 房地产业资金 ■ 357

- 10-5 房地产信用 ■ 358
- 10-6 房屋期权 ■ 359
- 10-7 房地产信贷资金 ■ 359
- 10-8 住房基金 ■ 361
- 10-9 住房公积金 ■ 362
- 10-10 住房公积金管理委员会 ■ 363
- 10-11 住房公积金管理中心 ■ 365
- 10-12 房地产授信业务 ■ 366
- 10-13 房地产抵押贷款 ■ 367
- 10-14 个人住房贷款 ■ 368
- 10-15 公积金贷款 ■ 369
- 10-16 个人住房组合贷款 ■ 370
- 10-17 住房储蓄积数贷款 ■ 371
- 10-18 房地产企业流动资金贷款 ■ 371
- 10-19 楼宇按揭 ■ 372
- 10-20 转按揭 ■ 374
- 10-21 按揭法律关系 ■ 377
- 10-22 银行按揭风险 ■ 379
- 10-23 头寸 ■ 382
- 10-24 房地产保险 ■ 383
- 10-25 房地产保险基金 ■ 384
- 10-26 房屋财产保险 ■ 384
- 10-27 房屋建筑工程保险 ■ 386
- 10-28 房地产责任保险 ■ 389
- 10-29 房地产人身保险 ■ 390
- 10-30 房地产融资保险 ■ 391
- 10-31 房地产信托 ■ 391
- 10-32 房地产信托投资公司 ■ 392
- 10-33 房地产融资信托 ■ 393
- 10-34 房地产信托存款 ■ 395
- 10-35 房地产信托贷款 ■ 396
- 10-36 房地产信托投资 ■ 396
- 10-37 房地产委托贷款 ■ 397
- 10-38 房地产委托投资 ■ 398
- 10-39 房地产债权信托 ■ 398
- 10-40 房地产投资信托基金 ■ 399
- 10-41 房地产信托代理 ■ 401
- 10-42 房地产托管 ■ 402
- 10-43 房地产开发企业经营托管 ■ 403
- 10-44 拆迁信托 ■ 403
- 10-45 委托代建信托 ■ 403
- 10-46 个人住宅信托 ■ 404
- 10-47 房地产股票 ■ 404
- 10-48 房地产债券 ■ 405
- 10-49 房地产证券市场 ■ 405
- 10-50 房地产证券化 ■ 406
- 10-51 房地产信贷业务结算 ■ 409
- 10-52 房地产税收 ■ 410

第十一篇：新中国房地产政策回顾

- 11-1 土地改革运动 ■ 417
- 11-2 公私合营入股私房遗留问题 ■ 419
- 11-3 城市私房社会主义改造 ■ 420
- 11-4 “镇反”、“大跃进”、“社教”运动中的私有房产 ■ 422
- 11-5 “文革”房产 ■ 423
- 11-6 关于“铺底权”、“浮土权”、“天地权”房产问题 ■ 425
- 11-7 关于“献产”房屋问题 ■ 426
- 11-8 关于外国人和外侨及港、澳、台在华房产问题 ■ 426
- 11-9 关于寺庙、教堂等房产问题 ■ 427
- 11-10 移民房产问题 ■ 428
- 11-11 空闲房屋 ■ 428
- 11-12 关于错判没收的房产的问题 ■ 428
- 11-13 铁路房产问题 ■ 429
- 11-14 代管房产问题 ■ 430
- 11-15 房屋典当问题 ■ 433
- 11-16 私房租赁问题 ■ 435
- 11-17 宅基地问题 ■ 436
- 11-18 住房制度改革 ■ 437

第一篇 土地调查 / 利用 / 规划 / 整理

1-1、土地调查

土地调查，是指国家有关部门对本行政区域内的土地自然条件、资源状况以及开发利用情况进行勘测，以明确行政区域内土地的基本状况的工作。

土地调查对确定本行政区域土地的自然、经济和社会条件以及开发利用环境均有重要意义。土地管理法规定：国家建立土地调查制度。县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或使用者应当配合调查，并提供有关资料。

从法律对土地调查的规定来看，我国进行土地调查的主体是县级以上人民政府土地行政主管部门和同级有关部门。乡（镇）土地管理机构所单独进行的土地调查，不能成为划定土地等级，实现土地合理利用的依据。土地调查不能由土地行政主管部门一家进行，应当会同同级有关部门，比如计划、城建、规划等部门联合进行。这一方面是为了保证土地调查工作的顺利开展，另一方面也是为了保证各部门之间保持工作上的协调，保持调查数据的一致性，维护土地调查的权威。

土地调查的内容

依据《土地管理法实施条例》规定，土地调查的内容包括：地籍调查、土地利用现状调查、土地条件调查。

1-2、地籍调查

是国家采用科学方法，依照有关法律程序，通过权属调查和地籍测量，查清每一宗地的位置、权属、界线、数量和用途等基本情况，以图、簿示之的调查方式。

(1)地籍调查的主要目的

是核实宗地的权属和确认宗地界址的实地位置，并掌握土地利用状况；同时通过地籍测量可获得宗地界地点的平面位置、宗地形状及其面积的准确数据，为土地登记、核发土地权属证书奠定基础。

(2)地籍调查的主要内容

可概括为土地权属调查和地籍测量两大部门。权属调查是针对土地所有权人或使用人（法人、自然人）的申请，对土地位置、界址等使用情况进行的实地核定、调查和勘丈。通过对宗地权属其权利所及的界限的调查，在现场标定宗地界址位置、绘制宗地草图，调查用途，填写地籍调查表，为地籍测量提供工作草图和依据。地籍测量是为获得地面上的地籍要素的水平投影位置而进行的测量，即将地面上的权属地界、四至、地类、地块等地物及其他地籍信息编绘成图的测绘工作。

(3)地籍调查的分类

根据调查时期和任务的不同，地籍调查可分为：

a. 初始地籍调查

是指在土地总登记的申请阶段中所进行的地籍调查。它通常是在没有基础地籍资料或者原有资料因种种原因严重缺失、陈旧的情况下，在进行土地总登记的时候才开展。

b. 变更地籍调查

是指在完成初始地籍调查之后，为适应日常地籍管理的需要，使地籍资料保持现实性而进行的土地权属及其界址点、线的变更调查。通过变更地籍调查，既可以使地籍资料及时跟上现实情况，又可使地籍成果提高精度和逐步完善。

1-3、土地利用现状调查

土地利用现状调查，主要是指以县为单位，按土地利用现状分类调查各类用地的面积、分布和利用状况为主要内容的调查。土地利用现状调查是全国范围的土地全面调查，它根据不同的要求分为概查和详查。

(1)土地利用现状调查的目的

在于：为制定国民经济计划和有关政策服务。土地利用现状调查获得的准确的土地信息资料，可为编制国民经济和社会发展规划、中期计划和年度计划提供切实可靠的科学依据，同时，它还可为国家制订各项大政方针和重大问题的决策提供科学服务；为农业生产提供科学依据。土地利用现状调查，为区划及规划部门编制农业区划、土地利用规划和农业生产规划提供了土地基础数据，为各级领导部门因地制宜地领导和组织农业生产、合理安排农业生产布局 and 调查农业生产结构提供科学家依据；为建立土地登记、土地统计制度服务。

(2)土地利用现状调查的主要内容

查清各土地权属单位之间的土地权属界线和各级行政辖区界线；查清土地利用类型及分布，并量算出各类土地面积；按土地权属单位及行政辖区范围汇总出总面积和各类土地面积；编制县、乡两级土地利用现状图和分幅土地权属界线图；调查和分析土地权属争议，并总结土地利用的经济、教训等，同时提出合理的土地意见。

(3)地方土地利用现状调查结果

根据《土地管理法实施条例》的规定，地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后，应当向社会公布；全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后，应当向社会公布。

1-4. 土地条件调查

土地条件调查，是指对土地的自然和社会经济条件进行的调查。主要是指对土地的投入、产出、收益、交通、区位及土地本身的质量、潜力等自然、社会经济条件的资料搜集、整理和分析。土地条件调查的主要目的是为了对土地进行评价，确定土地的等级。

地籍调查、土地利用现状调查和土地条件调查，均从不同的侧面对土地状况进行调查。地籍调查侧重于每宗地的权属调查，调查成果对土地权属具有法律效用，因此，需要大比例尺图件，精度要求也较高；土地利用现状调查侧重于土地利用类型和土地利用状况的调查；土地条件调查侧重于土地质量调查。

1-5、土地分等定级

土地分等定级，是指根据特定的目的，对土地自然和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果定量化、等级化的过程。土地等级依照土地条件调查结果评定，科学划定土地等级是确定土地税费、土地价格、征地补偿费、划定土地利用区的重要依据。

依据《土地管理法》及《土地管理法实施条例》规定，县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门制定土地等级评定标准。县级以上人民政府土地行政主管部门应当会同同级有关部门根据土地评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府土地行政主管部门批准后，应当向社会公布。根据国民经济和社会发展状况，土地等级每6年调整一次。

土地分等定级的类型

可按土地评定对象的不同分为

1. 城镇土地分等定级

是对城镇土地利用适宜性的评定，在对城镇土地的自然和经济属性及其在社会活动中的地位作用综合分析的基础上，划分土地等级。

2. 农用地分等定级

是对农用地质量或对其生产力高低的评定，也是通过农用生产条件的综合分析，对农用地生产潜力及其差异程度的评估。

土地分等定级的划分体系

为正确反映土地在质量上的差异，土地分等定级采用了“等”和“级”两个层次的划分体系。

1. 城镇土地“等”

反映城镇之间土地的地域差异，它是将各城镇看做一个点，研究整个城镇在社会、自然、经济条件影响下从整体上表现出的土地差异。

2. 城镇土地“级”反映城镇内部土地的区位条件和利用效益的差异。通过分析土地的自然条件、经济活动程度和投资于土地上的资本，提示城镇内部各具体地块收益的差异，并据此划分出土地的级别。

3. 农用地“等”

反映不同质量农用地在不同利用水平、不同利用效益条件下收益的差异。土地

等的划分以构成土地质量的中长期稳定的自然特性的差别,以及土地潜力的现实平均利用水平和土地利用平均经济效益上的差异为依据,对全国范围内农用地按相对差异排列。

4. 农村土地“级”

它的划分依据是影响土地质量、易变的自然条件的差别,以及利用水平、利用效益的细小差别。土地“级”在县级行政区域内按相对差异评定。

1-6、土地统计

是指在进行土地调查和土地分等定级的基础上,国家对土地有关状况进行相应的土地统计活动。

《土地管理法》规定,我国建立土地等级制度,即国家对土地数量、质量、分布、利用和权属状况进行的调查、汇总、统计分析和提供土地统计资料的制度。

土地统计的特点

土地统计是社会经济统计的一个重要组成部分,和其他社会经济统计相比有着明显的特点。

1. 它的对象是全国全部土地资源,既包括现实的城镇土地和农村土地,也包括已开发的土地和未利用的土地。

2. 土地的总量在一定范围内是稳定的。行政区的土地统计面积数据不论具体内容如何,各种地类面积发生多大的变化,只要行政界线不变,土地的总面积也不会改变。

土地统计的任务

土地统计的任务是及时、准确地掌握土地资料的构成、利用现状和变化动态,系统地收集、整理、分析土地数据信息,更新完善资料,保证统计资料的现实性;为国家制定政策提供依据;为编制土地利用总体规划提供依据;为监督、管理土地资源、资产的合法、合理利用服务。

现行的土地统计制度

根据我国《统计法》的有关规定,我国现行的土地统计制度,实行统一领导和分级负责相结合的管理体制。国务院土地行政主管部门依法主管全国土地统计工作,会同国家统计局共同制定、发布土地统计报表制度及其有关规定。每年定期汇总省级人民政府地政部门上报报表的土地数据,并进行土地统计整理、分析,为国家提供准确的土地数据资料,对全国土地利用情况进行检查和监督。省级人民政府土地行政主管部门主管本辖区的土地统计工作,按期完成各年度土地统计报表的汇总和上报工作,并进行土地统计管理、分析,为地方政府各部门提供准确的土地整理数据及其分析资料,对本辖区的土地利用进行检查和监督。县级人民政府土地行政主管部门负责本县的土地统计报表的汇总和上报工作,进行本级土地统计成果的整理、分析和提供利用等工作。

土地统计的基本要求

1. 县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案