



◆主编 何银虎 聂绍光

中国土地管理 与 开发经营全书

中国 社会 出版 社

中国土地管理 与开发经营全书

何银虎 聂绍光 主编

·第三卷·

中国社会出版社

目 录

第一篇 我国土地管理与开发经营概况

第一章 我国土地资源利用现状简介	(3)
第一节 土地与土地资源	(3)
第二节 我国土地资源状况	(10)
第三节 土地利用现存问题与对策	(25)
第四节 国家土地管理基本方针	(27)
第二章 我国土地管理体制与管理机构	(39)
第一节 土地管理体制	(39)
第二节 土地管理机构的建立和完善	(42)
第三节 土地管理机构的职责	(44)
第四节 土地管理部门与有关部门的工作关系	(49)
第三章 土地管理制度	(52)
第一节 土地制度概述	(52)
第二节 土地所有制	(57)
第三节 土地使用制	(71)
第四节 土地管理制度	(88)
第四章 土地管理立法	(94)
第一节 土地管理法的概念和调整对象	(94)
第二节 土地管理立法的历史发展	(96)

第三节	土地管理法的修改及基本内容·····	(101)
第四节	土地管理法律原则·····	(106)
第五节	土地用途法律制度·····	(111)
第六节	土地管理法律关系·····	(114)

第二篇 中国土地管理制度

第一章 地籍管理	(121)
第一节 地籍管理概述·····	(121)
第二节 土地调查和土地分等定级·····	(126)
第三节 土地统计·····	(135)
第二章 土地权属管理	(141)
第一节 土地所有权·····	(141)
第二节 土地使用权概述·····	(152)
第三节 土地权属的确认·····	(163)
第四节 土地权属争议及其解决·····	(171)
第三章 土地登记	(176)
第一节 土地登记概述·····	(176)
第二节 初始土地登记·····	(192)
第三节 变更土地登记概述·····	(198)
第四节 土地使用权、所有权和土地他项权利设定登记	(201)
第五节 土地使用权、所有权和土地他项权利变更登记	(209)
第六节 名称、地址和土地用途变更登记	(213)
第七节 注销土地登记·····	(215)
第四章 土地利用规划管理	(217)
第一节 土地利用概述·····	(217)
第二节 土地利用规划·····	(222)
第三节 土地利用总体规划·····	(228)
第四节 土地利用计划管理·····	(236)
第五章 土地市场管理	(242)
第一节 土地市场概述·····	(242)

第二节	地价管理	(249)
第三节	土地市场管理	(260)
第六章	耕地保护制度	(265)
第一节	耕地保护概述	(265)
第二节	基本农田保护	(276)

第三篇 土地使用权的出让和转让

第一章	土地使用制度的改革及其内容	(287)
第一节	我国原有的土地使用制度及其弊病	(287)
第二节	土地使用制度改革的实践和立法完善	(288)
第三节	土地使用制度改革的目标和原则	(292)
第四节	土地使用制度改革的主要内容	(293)
第二章	土地使用权出让	(296)
第一节	城镇国有土地使用权出让的含义	(296)
第二节	城镇国有土地使用权出让的方式和程序	(300)
第三节	土地使用权出让合同	(310)
第三章	土地使用权转让	(333)
第一节	城镇国有土地使用权转让的含义、条件	(333)
第二节	城镇国有土地使用权的买卖	(343)
第三节	城镇国有土地使用权的交换、赠与和继承	(353)
第四章	农村集体土地使用权的出让和转让	(358)
第一节	农村集体土地使用权出让	(358)
第二节	农村集体土地使用权转让	(362)
第五章	城镇国有土地使用权的出租	(365)
第一节	国有土地使用权出租的含义	(365)
第二节	土地使用权出租的条件	(367)
第三节	出租人、承租人与土地使用权出让人之间的法律关系	(370)
第四节	土地使用权出租的签约和登记	(371)
第五节	土地使用权租赁合同的内容	(372)

第六节	土地使用权租赁合同双方当事人的主要义务	(373)
第七节	土地使用权出租中承租人的租赁权	(376)
第八节	土地使用权的租售	(377)
第九节	地上房屋租赁	(378)
第六章	城镇国有土地使用权抵押	(380)
第一节	国有土地使用权抵押的概念、特征和意义	(380)
第二节	设定国有土地使用权抵押的条件	(382)
第三节	土地使用权抵押合同	(385)
第四节	地上房屋的抵押	(388)
第五节	土地使用权抵押登记	(389)
第六节	抵押人占用房地产权利的限制和抵押权转让	(392)
第七节	抵押权的行使和债权清偿	(393)
第八节	抵押权的中止和消灭	(396)
第九节	土地使用权的最高额抵押	(397)
第七章	划拨国有土地使用权的转让、出租、抵押	(398)
第一节	划拨土地使用权转让、出租和抵押的条件	(398)
第二节	划拨土地使用权补办出让手续及土地登记的审批程序	(399)
第八章	国有土地使用权的入股、合营	(406)
第一节	土地使用权入股、合营的含义和作用	(406)
第二节	土地使用权入股、合营的条件及程序	(407)
第三节	土地使用权入股、合营协议	(408)
第四节	以土地使用权入股设立股份有限公司、有限责任公司的条件、程序	(408)
第五节	以土地使用权为投入条件的联合建房	(411)
第六节	农村集体土地使用权的入股、合营	(412)
第九章	土地使用权合同纠纷及其解决方式	(414)
第一节	土地使用权合同纠纷概述	(414)
第二节	当事人协商解决合同纠纷	(416)
第三节	土地使用权合同纠纷的调解	(418)
第四节	土地使用权合同纠纷的仲裁	(419)
第五节	土地使用权合同纠纷的诉讼	(425)

第四篇 土地承包经营

第一章 土地承包经营的起源与发展	(433)
第一节 农户经营方式的演进	(433)
第二节 我国的“土地承包经营”沿革	(434)
第三节 在改革中坚持土地承包经营的健康发展	(435)
第四节 近年来土地承包经营的尝试	(436)
第二章 土地承包经营法律制度	(438)
第一节 土地承包经营法律关系的主体	(438)
第二节 土地承包经营合同	(441)
第三节 林地、草原、渔业用地承包	(446)
第四节 承包经营户	(446)
第五节 土地承包期限与管理	(449)
第三章 土地承包经营合同纠纷的特点和处理方式	(453)

第五篇 土地开发、整理和复垦

第一章 土地开发	(459)
第二章 土地整理	(465)
第三章 土地复垦	(472)
第四章 合理利用和保护土地措施	(479)
第五章 相关自然资源保护法律对土地问题的规定	(484)
第一节 森林法对林业用地的规定	(484)
第二节 草原法对草原的规定	(492)
第三节 渔业法对渔业用地的规定	(496)

第四节	矿产资源法对矿业用地的规定·····	(499)
第五节	煤炭法对煤炭业用地的规定·····	(503)
第六节	水法和水土保持法中有关土地问题的规定·····	(505)
第七节	环境保护法对土地的规定·····	(511)

第六篇 建设用地管理

第一章 国家建设用地法律制度 ·····	(519)
第一节 国家建设用地概述·····	(519)
第二节 国家建设用地的基本原则·····	(524)
第三节 国家建设用地计划和工程项目建设用地指标管理·····	(528)
第四节 划拨——取得国有建设用地的方式·····	(531)
第五节 划拨建设用地的建设项目·····	(535)
第六节 划拨建设用地的程序和补偿安置·····	(542)
第七节 国家建设临时用地·····	(547)
第八节 国有土地使用权的收回·····	(549)
第九节 城市建设用地·····	(555)
第十节 外商投资企业建设用地·····	(567)
第二章 国家建设征用土地法律制度 ·····	(576)
第一节 国家建设征用土地的含义、作用·····	(576)
第二节 国家建设征用土地法律制度的建立和修改、完善·····	(580)
第三节 国家建设征用土地的原则·····	(586)
第四节 国家建设征用土地的程序和审批权限·····	(588)
第五节 征用土地的补偿及安置·····	(595)
第六节 大中型水利、水电工程建设征地的补偿和移民安置·····	(601)
第三章 乡(镇)村建设用地管理的法律制度 ·····	(609)
第一节 乡(镇)村建设用地管理概述·····	(609)
第二节 乡(镇)村建设用地法律制度的建立和完善·····	(614)
第三节 乡(镇)村建设用地的原则·····	(616)
第四节 乡(镇)村建设用地的规划·····	(618)
第五节 乡(镇)村建设用地的标准·····	(622)
第六节 乡(镇)村建设用地的审批·····	(624)
第七节 乡(镇)村建设用地的补偿安置和有偿使用改革·····	(633)
第八节 乡(镇)村建设用地的收回·····	(635)

第四章 国家特殊用地法律制度	(639)
第一节 国家特殊用地的含义和法律适用	(639)
第二节 交通运输用地法律制度	(641)
第三节 输电、通讯线路和输油、输水管线用地法律制度	(650)
第四节 水利水电工程的矿业用地法律制度	(651)
第五节 国防用地法律制度	(655)
第六节 风景名胜区土地管理	(660)
第七节 自然保护区土地管理	(664)

第七篇 地产评估与开发经营

第一章 地产供求与开发	(671)
第一节 地产的需求机制	(671)
第二节 中国城市地产需求	(678)
第三节 地产的供给	(682)
第四节 我国土地资源的利用	(689)
第五节 地产开发概述	(696)
第六节 房地产开发项目可行性研究	(699)
第七节 开发建设工程的招标与投标	(716)
第八节 地产开发管理	(722)
第九节 地产开发的法律程序 and 法律责任	(724)
第十节 地产开发利用规划和计划	(725)
第十一节 地产开发有关政策法规	(729)
第十二节 城市地产开发	(730)
第二章 地产估价	(753)
第一节 地价估价的原则和程序	(753)
第二节 土地估价机构	(755)
第三节 委托估价土地的程序、方法	(760)
第四节 土地估价报告和土地估价技术报告	(764)
第五节 清产核资中的土地估价	(769)
第三章 地产经营管理	(774)
第一节 地产经营概述	(774)

第二节	地产经营方式与程序	(778)
第三节	地产经营的法律制度及实务	(796)
第四节	地产经营的审批管理	(821)
第五节	地产经营的监督管理	(826)
第六节	城市地产经营管理	(828)
第四章	地产市场管理	(836)
第一节	地产市场概述	(836)
第二节	地产市场模式	(843)
第三节	我国地产市场的特征	(851)
第四节	土地产权与地产市场	(853)
第五节	城市土地产权制度的变革	(865)
第六节	农村土地产权制度的变革	(875)
第七节	地产市场管理	(887)
第八节	地产市场的中介服务	(900)

第八篇 经济特区和经济技术开发区地产经营与管理

第一章	经济特区土地经济关系基本分析	(907)
第二章	经济特区、经济技术开发区地产经营现状	(910)
第三章	土地成片开发经营	(915)
第四章	经济特区、经济技术开发区的地产市场	(921)
第五章	经济特区土地有偿使用费	(925)
第六章	经济特区土地使用的法律特征	(930)
第七章	涉外地产经营	(937)
第一节	涉外地产经营方式与特点	(937)
第二节	涉外地产经营的有关政策	(941)
第三节	涉外地产经营程序	(943)

第九篇 土地税费征收与管理

第一章 土地有偿使用制度的建立和完善	(955)
第一节 土地无偿使用制度改革的必要性	(955)
第二节 土地有偿使用的理论依据	(956)
第三节 土地有偿使用的意义	(957)
第四节 我国土地有偿使用的立法实践	(958)
第二章 国有土地使用权出让金	(959)
第一节 国有土地使用权出让金的含义和作用	(959)
第二节 出让金的种类	(960)
第三节 出让金的确定办法	(961)
第四节 出让金的交付办法	(964)
第五节 出让金的使用和管理	(965)
第三章 城镇土地使用税	(967)
第一节 城镇土地使用税的概念和意义	(967)
第二节 土地使用税征收对象和纳税人	(968)
第三节 城镇土地使用税的税率	(969)
第四节 城镇土地使用税的减免和审核	(970)
第五节 土地使用税的征收方法	(973)
第六节 几种特殊用地的征税问题	(974)
第七节 纳税人的违法行为和行政处罚争议的解决	(975)
第四章 土地增值税	(977)
第一节 土地增值税的含义和作用	(977)
第二节 土地增值税征收的对象和纳税人	(978)
第三节 土地地增值税的税率和扣除费用项目	(979)
第四节 土地增值税的免征及其办理	(981)
第五节 土地增值税的征收办法	(982)
第六节 几种特殊情况下转让房地产的征、免税问题	(985)
第七节 土地增值税征收中的房地产评估	(986)

第五章 耕地占用税	(988)
第一节 耕地占用税的含义和作用	(988)
第二节 耕地占用税的征收对象和纳税人	(989)
第三节 耕地占用税的税率	(990)
第四节 耕地占用税的减免和审核	(990)
第五节 耕地占用税的征收办法	(992)
第六节 纳税人违法纳税的处罚	(992)
第七节 耕地占用税的使用	(993)
第六章 新菜地开发建设基金	(994)
第一节 新菜地开发建设基金的概念和缴纳人	(994)
第二节 新菜地开发建设基金的征收标准	(995)
第三节 新菜地开发建设基金的征收办法	(996)
第四节 新菜地开发建设基金的使用和管理	(996)
第七章 外商投资企业场地使用费	(998)
第一节 场地使用费的含义	(998)
第二节 场地使用费的征收对象和纳费人	(999)
第三节 场地使用费的征收标准和减免	(999)
第四节 场地使用费征收的办法	(1001)
第五节 场地使用费的使用和管理	(1002)
第八章 其他有关土地的税费	(1004)
第一节 建设占用林地的森林植被恢复费	(1004)
第二节 转让土地使用权的营业税	(1005)
第三节 城市房地产税	(1007)
第四节 外商投资企业有关土地的工商统一税和企业所得税	(1009)
第五节 契税	(1010)

第十篇 土地行政执法与司法

第一章 土地行政行为概论	(1015)
第一节 土地行政行为的含义、种类	(1015)
第二节 土地管理的普遍行政行为	(1019)

第三节	土地管理具体行政行为的含义及效力	(1021)
第四节	土地行政执法行为和土地行政司法行为	(1027)
第五节	土地行政强制执行	(1032)
第二章	土地监察	(1042)
第一节	土地监察概述	(1042)
第二节	土地监察机构及监察职责、职权、措施	(1047)
第三节	土地监察的内容和方式、程序	(1054)
第三章	土地纠纷及其调处	(1059)
第一节	土地纠纷概述	(1059)
第二节	处理土地纠纷的方式	(1064)
第四章	土地违法案件的处理	(1069)
第一节	土地违法行为概述	(1069)
第二节	土地违法案件概述	(1073)
第三节	土地违法案件的行政处罚	(1075)
第四节	土地违法案件的行政复议	(1089)
第五节	土地行政诉讼概述	(1112)
第六节	土地行政诉讼案件的管辖和诉讼参加人	(1121)
第七节	土地行政诉讼费用和证据	(1126)
第八节	土地行政案件的起诉和一审审理	(1130)
第九节	土地行政案件的二审程序和审判监督程序	(1137)
第十节	土地行政案件已生效裁判的执行	(1143)
第五章	土地管理信访	(1149)

第十一篇 土地纠纷典型案例及其评析

一、未办理征地手续引起村民小组不服县人民政府土地所有权确权行政 决定案	(1159)
二、三个村委会不服县人民政府确认土地所有权归属决定案	(1162)
三、李甲、李乙诉赵某、郭甲宅基地使用权纠纷案	(1165)
四、李甲诉李乙土地使用权相邻关系纠纷案——浅析房屋相邻关系	(1168)
五、杨某诉房地产管理局不履行房地产过户法定职责案	(1172)
六、某村不服土地划界、确权的行政诉讼案	(1173)

七、某林场、村公所诉某市人民政府林地确权案	(1178)
八、陆某诉土地管理局宅基地确权纠纷抗诉案。	(1180)
九、屈某为林地权归属不服镇人民政府的行政处理案	(1181)
十、谭某抗争十年终获土地承包权	(1182)
十一、不服乡人民政府违法变更联产承包地使用权处理决定案	(1185)
十二、某村委会强行终止鱼塘承包经营合同侵权案	(1187)
十三、董某与某村委员会因国家征用土地解除承包合同补偿经济损失 纠纷案	(1189)
十四、某村民委员会与承包人解除通过招标签订的果园承包合同纠纷案	(1191)
十五、宋某不服房地产管理部门撤销产权登记决定案	(1194)
十六、严某诉乡政府不当处理决定案	(1195)
十七、国营西北第三绵纺织厂与省电力建设第四工程公司的土地使用权 纠纷	(1196)
十八、西安市石膏板厂与市金属公司材料仓库的土地使用权纠纷	(1198)
十九、杨某以其宅基地使用权为投入条件与他人共建房屋纠纷案	(1200)
二十、某省国贸有限公司诉省民族贸易联合公司交付非法所买房地产被认定房地产 买卖合同无效案	(1202)
二十一、唐甲诉唐乙出卖共有房屋纠纷案	(1207)
二十二、蒋某诉典当商行名为典当实为房地产抵押纠纷案	(1210)
二十三、赵甲诉梁甲、梁乙房屋继承纠纷案	(1213)
二十四、邹甲诉邹乙、邹丙房地产遗嘱继承纠纷案	(1216)
二十五、某县房地产开发总公司房屋买卖因无处分权和房屋属规划 拆迁房被认定无效案	(1219)
二十六、名为房地产合作开发实为土地使用权转让合同纠纷案	(1221)
二十七、湖南省总工会与长沙市卫生防疫站房地产买卖合同纠纷案	(1223)
二十八、袁某不服土地管理局对其出租土地处罚决定案	(1227)
二十九、黎某不服某县土地管理局对其租地建房处罚决定案	(1229)
三十、洪绥熙要求开元街道办事处返还出借的空地纠纷案	(1231)
三十一、房地产买卖和互换无效纠纷案	(1233)
三十二、刘某诉某食品商店房屋租赁期满后应予收回纠纷案	(1237)
三十三、刘某诉某人民防空办公室房屋租赁纠纷案	(1239)
三十四、徐某诉朱某向承租人出卖共有使用权的土地上房屋纠纷案	(1241)
三十五、未经批准抵押划拨土地使用权无效纠纷案	(1244)
三十六、一起土地使用权转让、抵押和委托代建商品房纠纷案	(1245)
三十七、不服某县人民政府收回土地使用权、拆除违章建筑	(1246)
三十八、刘某不服乡政府占地处罚申请复议案	(1248)
三十九、郑某未经批准占用耕地建房被处罚纠纷案	(1249)
四十、A村诉B村因征用土地而引起的土地权属纠纷案	(1251)
四十一、村民诉村委会不发给土地征用补偿费纠纷案	(1254)

四十二、某村委会不服公路局以未经批准砍伐公路林木和增设叉道口、占用公路用地对其行政处罚决定案	(1256)
四十三、某公司不服市城市规划局对其违法建筑处罚决定案	(1259)
四十四、林曦诉某人民政府拒绝履行拆迁后安置住房法定职责案	(1261)
四十五、因建设占用他单位土地而拆迁房屋纠纷案	(1263)
四十六、两住户不服上海市某区人民政府限期拆迁房屋决定案	(1266)
四十七、交换责任田无效、追偿征地补偿费成功案	(1268)
四十八、房屋拆迁合同纠纷民事审判监督抗诉案	(1269)
四十九、两农民非法占用公共过道建房被处罚纠纷案	(1270)
五十、骗取国有土地使用证纠纷案	(1271)
五十一、周某违法占地建房强制拆除执行案	(1273)
五十二、乡政府自行强行拆除村民违法建房越权行政行为案	(1273)
五十三、杨某在越权批准的土地上建房被处罚纠纷案	(1274)
五十四、赵某在河道旁占地建房被水利局越权处罚纠纷案	(1281)
五十五、杨某开荒被某林业地区公安局越权处罚纠纷案	(1282)
五十六、不服某县农业委员会违法收取水土流失治理费、罚款及没收工具案	(1284)
五十七、一起乡党委书记干扰《土地管理法》执行的严重事件	(1286)
五十八、曾某等商品房买主诉县房地产开发公司房屋买卖契税承担案	(1287)
五十九、某工厂不服财政局扣缴耕地占用税行政处罚决定案	(1289)
六十、金某等 18 人不服县财政局征收契税行政复议案	(1292)
六十一、牛坨子村诉中日合资大家制药有限公司临时用地纠纷案	(1293)
六十二、王某与李某宅基地纠纷强制执行案	(1295)
六十三、许某诉镇政府撤销建房许可证和拆除房屋	(1297)
六十四、空军电讯工程学院农场与北营村的土地权属纠纷	(1298)
六十五、李××与刘××的宅基地纠纷	(1299)
六十六、油脂化工厂技术开发研究所非法占地案	(1301)
六十七、返还买房款纠纷案	(1302)
六十八、陆某等诉陈某等私下买卖私房无效纠纷案	(1304)
六十七、吴某诉区人民政府侵犯其沙场承包经营权纠纷案	(1307)

第十二篇 土地管理常用名词释义

一、总 论	(1311)
二、地籍管理	(1314)
三、土地档案管理	(1325)
四、土地利用管理	(1327)

五、土地开发复垦管理·····	(1335)
六、建设用地管理·····	(1337)
七、土地市场管理·····	(1346)
八、土地法制管理·····	(1353)

第十三篇 土地相关法律文书范本

一、国有土地使用权出让合同·····	(1361)
二、国有土地使用权出让合同·····	(1365)
三、国有土地使用权出让合同·····	(1372)
四、外商投资企业土地使用合同·····	(1374)
五、城镇划拨国有土地使用权补办出让手续·····	(1376)
六、城镇国有土地使用权出租许可证存根·····	(1378)
七、土地(房地产)估价期间合同·····	(1380)
八、房地产物业估价合同·····	(1382)
九、土地(房地产)评估委托书·····	(1383)
十、地价评议书·····	(1384)
十一、土地估价报告·····	(1386)
十二、土地估价报告·····	(1388)
十三、土地估价技术报告·····	(1394)
十四、外商投资企业使用土地登记申请书·····	(1400)
十五、外商投资企业使用中方厂房、场地用地申请书·····	(1401)
十六、中国部分省市外商投资企业土地使用费标准·····	(1404)

第十四篇 中华人民共和国土地管理法释义

第一章 总 则·····	(1417)
第二章 土地的所有权和使用权·····	(1431)
第三章 土地利用总体规划·····	(1450)
第四章 耕地保护·····	(1470)
第五章 建设用地·····	(1485)
第六章 监督检查·····	(1520)
第七章 法律责任·····	(1530)
第八章 附 则·····	(1541)

第十五篇 中国土地管理与开发经营法律法规汇编

中华人民共和国城市房地产管理法	(1547)
国家土地管理局行政法规制定程序暂行办法	(1555)
土地管理工作中国家秘密及其密级具体范围的规定	(1557)
土地管理部门保密法实施细则	(1558)
城市房地产开发经营管理条例	(1563)
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	(1568)
出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(1573)
国家土地管理局、国家体改委股份制试点企业土地资产管理暂行规定	(1575)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	(1576)
协议出让国有土地使用权最低价确定办法	(1578)
城市房地产转让管理规定	(1579)
农村集体土地使用权抵押登记的若干规定	(1582)
土地管理档案工作暂行规定	(1584)
土地管理科学技术成果管理规定(试行)	(1588)
中华人民共和国行业标准 UDC 城镇土地定级规程(试行)	(1591)
省级行政区域界线勘界测绘技术规定(试行)	(1615)
土地勘测许可证管理办法	(1620)
城镇地籍调查成果检查验收办法(试行)	(1621)
日常地籍管理办法(农村部分)(试行)	(1627)
城镇国有土地使用权申报工作的若干规定	(1635)
土地登记规则	(1637)
土地估价机构管理暂行规定	(1642)
清产核资中土地估价实施细则	(1645)
城市房地产中介服务管理规定	(1649)
铁路留用土地办法	(1653)
城市私有房屋管理条例	(1654)
土地利用现状调查技术规程	(1657)
土地复垦规定	(1659)
中华人民共和国水土保持法	(1662)
铁路用地管理办法	(1666)
土地利用总体规划编制审批暂行办法	(1670)
城市公有房屋管理规定	(1674)
基本农田保护条例	(1679)
城市商品房预售管理办法	(1684)