



石家庄铁道大学
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

网络精品课程

建设法规

第二章土地管理法律制度

建设用地（1）

主讲：*****

建设用地（1）



建设用地概念



乡（镇）村的建设用地



国有建设用地

建设用地的概念

建设用地——指建造建筑物、构筑物的一切非农用地。它包括土地利用总体规划中已确定的建设用地，以及因经济及社会发展的需要，由规划中非建设用地转成的建设用地。前者称为**规划内建设用地**，后者称为**规划外建设用地**。二者均称为建设用地。规划内建设用地分国家所有的建设用地和农民集体所有的建设用地。

乡（镇）村建设的建设用地

1. 乡（镇）村建设用地要求

农民集体所有的建设用地可用于村民住宅、乡镇企业建设和乡（镇）村公共设施及公益建设等与农业有关的乡村建设。

2. 土地使用权的收回

- ①为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的，可收回农民集体所有土地，但对原土地使用权人应当给予适当补偿；
- ②不按批准用途使用土地的；
- ③因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

国有建设用地——国家进行各项经济、文化、国防建设以及举办社会公益事业所需要使用的土地，包括城市市区的土地，铁路、公路、机场、国有企业、港口等国家所有土地中的建设用地。

国有建设用地



1. 国有建设用地使用权的划拨

- ①国家机关和军事用地；
- ②城市基础设施和公益事业用地；
- ③国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；
- ④法律、法规规定的其他用地。

2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(1) 土地使用权出让的概念

土地使用权出让——国家将国有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。

国有土地有偿使用的方式：

- ①国有土地使用权的出让；**
- ②国有土地租赁；**
- ③国有土地使用权作价出资或入股。**



2. 国有建设用地使用权的有偿出让

土地使用权出让具有以下几个特征：

- ① 土地使用权出让是国家将土地使用权出让行为
- ② 土地使用权出让是有期限的
- ③ 土地使用权出让是有偿的
- ④ 土地使用者享有权利的范围不含地下之物

2. 国有建设用地使用权的有偿出让

土地使用权出让最高年限按用途分为：

居住用地70年；

工业用地50年；

教育科技、文化、卫生、体育50年；

商业、旅游娱乐用地40年；

综合或其他用地50年。

2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(2) 土地使用权出让方式

《城市房地产管理法》规定，我国的国有土地使用权出让三种方式。

① 拍卖出让

② 招标出让

③ 协议出让

2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(3) 土地使用权终止和续期

① 土地使用权的终止

- 因土地的灭失而导致使用者不再享有土地使用权；
- 土地使用权出让合同期满而国家收回土地使用权；
- 地使用权出让期满前国家因社会公共利益的需要而提前收回土地使用权。



2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(3) 土地使用权终止和续期

② 土地使用权的续期

土地使用权出让合同约定使用年限届满时，如果土地使用者需要继续使用该土地，就必须申请续期，经批准后，重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金，并办理登记，方能继续享有土地使用权。



2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(4) 土地使用权出让合同

- ① 标的。
- ② 使用年限。
- ③ 开发期限。
- ④ 出让金数额及支付方式
- ⑤ 开发进度与分期投资额度
- ⑥ 土地使用规则
- ⑦ 违约责任
- ⑧ 双方认为应约定的其他条款

2. 国有建设用地使用权的有偿出让

(5) 土地使用权出让合同的变更和解除

法律允许当事人在特定情况下可以依法变更和解除出让合同。比较多见的是土地使用者提出**改变土地用途**。

在土地使用权出让合同解除中，比较多见的是当事人**双方违约**，或土地使用者**不按法律开发、利用、经营土地**而导致土地管理部门将土地使用权收回。