

<<法律法规新解读丛书>>

图书基本信息

书名：<<法律法规新解读丛书>>

13位ISBN编号：9787509319192

10位ISBN编号：7509319196

出版时间：2010-6

出版时间：中国法制出版社

作者：中国法制出版社

页数：495

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<法律法规新解读丛书>>

内容概要

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，在初版上市时，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法规作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

书籍目录

中华人民共和国城市房地产管理法解读与应用 第一章 总 则 第一条 【立法宗旨】
第二条 【适用范围】 第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】 第四条 【国家扶持居
民住宅建设】 第五条 【房地产权利人的义务和权益】 第六条 【房屋征收】 第七条
【房地产管理机构设置】 第二章 房地产开发用地 第一节 土地使用权出让 第八条 【
土地使用权出让的定义】 【土地使用权】 【土地使用权出让金】 【土地使用权出
让的基本特征】 第九条 【集体所有土地征收与出让】 【集体所有权土地的征收】
关联法规归类解读与应用实用附录

章节摘录

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。解读与应用划拨土地使用权有以下含义：（1）划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁安置、补偿费用（如城市的存量土地和征收集体土地）和无偿取得（如国有的荒山、沙漠、滩涂等）两种形式。不论是何种形式，土地使用者均无需缴纳土地使用权出让金。

（2）除法律、法规另有规定外，划拨土地没有使用期限的限制，但未经许可不得进行转让、出租、抵押等经营活动。

（3）取得划拨土地使用权，必须经有批准权的人民政府核准并按法定的工作程序办理手续。

（4）在国家没有法律规定之前，在城市范围内的土地和城市范围以外的国有土地，除出让土地以外的土地，均按划拨土地进行管理。

在我国，取得国有土地使用权的方式有二：出让和划拨。

以出让方式取得国有土地使用权须缴纳相当数额的出让金，属于有偿使用，通常适用于商业开发用地的取得；而以划拨方式取得国有土地使用权无须缴纳出让金，几乎等于无偿使用，通常适用于公益事业用地的取得。

在房地产开发领域，以划拨方式取得土地使用权的情况，仅限于经济适用房。

为了保障低收入人群能够有房住，政府会以划拨方式转让土地使用权给开发商，并在有关文件中严格限定建成房屋的价格与面积。

经济适用房的价格之所以低于一般商品房的原因，也就在于其土地使用权乃是无偿取得的。

另外，值得注意的一点是，划拨土地使用权与出让土地使用权的区别，除了有偿无偿以外，还体现在期限方面。

划拨土地使用权是没有使用期限的。

没有使用期限，意味着可以无限期使用，也意味着政府有可能根据公用事业的需要而随时要求收回。

编辑推荐

《房产法新解读(第2版)》：第二十四条土地使用权划拨范围，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。

解读与应用国有土地使用权划拨的程序：土地使用权划拨是一种具体的行政行为，这是它的重要特征。

因此，依法取得国有土地使用权的就必须要遵循一定的程序，各地方政府在具体操作时会有一些差别，但基本都包括以下四部分：（1）建设项目可行性研究论证时，建设单位向县以上国土资源局和房屋管理局提出建设项目用地预审，国土资源局和房屋管理局出具建设项目用地预审报告。

以案说法11某市自来水公司拟和某房地产开发公司合作，在城郊兴建一个高标准水厂。

由自来水公司提供土地，办好一切建设手续；由房地产公司负责建设。

自水厂投产之日起，前十年的水费收入归房地产公司；期满之后，水厂一切权益归自来水公司。

计划报送市政府后，有关部门在水厂建设用地问题上出现了不同意见。

有的认为建水厂属公益事业，其土地使用权应由市政府依法划拨。

有的认为水厂由房地产开发公司建设，其土地使用权依法应采用有偿出让的方式提供。

市政府法制办公室研究，认为兴建自来水厂属于公益事业，其建设用地属于法律规定的划拨范围，依法应采用划拨方式提供建水厂的土地使用权。

市政府采纳了这个建议。

关联参见《土地管理法》第54条（P175）《城市房地产转让管理规定》第11、12条（P325）。

权威规范文本，全新法条注释，生动以案说法，贴近日常纠纷，法规检索便捷，实用法律工具。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>