# 考点3 商业银行法

### 二、商业银行的组织和管理机制

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 组织形式 | 有限公司或股份公司。商业银行法没有规定的，适用公司法 | |
| 设立 | 须经国务院银行业监督管理机构批准。经批准设立的商业银行，由国务院银行业监督管理机构颁发经营许可证，并凭该许可证办理登记，领取营业执照 | 经批准设立的商业银行及其分支机构，由国务院银行业监督管理机构予以公告。  商业银行及其分支机构自取得营业执照之日起无正当理由超过6个月未开业的，或者开业后自行停业连续6个月以上的，由国务院银行业监督管理机构吊销其经营许可证，并予以公告 |
| 法律规定了最低注册资本限额，并允许国务院银行业监督管理机构调高该限额。注册资本为实缴资本 |
| 分支机构 | 不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担 |
| 设立分支机构必须经国务院银行业监督管理机构审查批准。在境内的分支机构，不按行政区划设立。经批准设立的商业银行分支机构，由国务院银行业监督管理机构颁发经营许可证，并凭该许可证向工商部门办理登记，领取营业执照。拨付分支机构的资金不得超过总行资本金的60% |
| 接管 | 条件：商业银行已经或者可能发生信用危机（可能存在信用危机就可以），严重影响存款人的利益 | |
| 实施：接管由国务院银行业监督管理机构决定，并组织实施 | |
| 后果：被接管的商业银行，正常营业，债权债务关系不变。但是，自接管开始之日起，由接管组织行使商业银行的经营管理权力 | |
| 期限：接管期限由国务院银行业监督管理机构可以决定，可延期，但最长不得超过2年 | |
| 有下列情形之一的，接管终止：  （1）接管决定规定的期限届满或者国务院银行业监督管理机构决定的接管延期届满  （2）接管期限届满前，该商业银行已恢复正常经营能力  （3）接管期限届满前，该商业银行被合并或者被依法宣告破产 | |
| 终止 | 解散：商业银行因分立、合并或者出现公司章程规定的解散事由需要解散的，应当向国务院银行业监督管理机构提出申请，并附解散的理由和支付存款的本金和利息等债务清偿计划，经批准后解散。国务院银行业监督管理机构监督清算过程 | |
| 撤销：商业银行因吊销经营许可证被撤销的，国务院银行业监督管理机构应当依法及时组织成立清算组，进行清算，按照清偿计划及时偿还存款本金和利息等债务 | |
| 破产：商业银行不能支付到期债务，经国务院银行业监督管理机构同意，由法院依法宣告其破产。商业银行被宣告破产的，由法院组织国务院银行业监督管理机构等有关部门和有关人员成立清算组，进行清算。商业银行破产清算时，在支付清算费用、所欠职工工资和劳动保险费用后，应当优先支付个人储蓄存款的本金和利息 | |

### 三、银行业监督管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 主体 | 监管者：国务院银行业监督管理机构及其派出机构。国务院银行业监督管理机构应当和中国人民银行、国务院其他金融监督管理机构建立监督管理信息共享机制 | |
| 监管对象：（1）银行业金融机构：境内设立的商业银行、城市信用合作社、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构以及政策性银行。（2）其他金融机构：境内设立的金融资产管理公司、信托投资公司、财务公司、金融租赁公司以及经国务院银行业监督管理机构批准设立的其他金融机构 | |
| 现场检查 | 检查措施：（1）进入银行业金融机构进行检查；（2）询问银行业金融机构的工作人员，要求其对有关检查事项作出说明；（3）查阅、复制银行业金融机构与检查事项有关的文件、资料，对可能被转移、隐匿或者毁损的文件、资料予以封存；（4）检查银行业金融机构运用电子计算机管理业务数据的系统 | |
| 强制整改 | 银行业金融机构违反审慎经营规则的，情节严重或者拒不改正的，经国务院银行业监督管理机构或者其省一级派出机构负责人批准，可以区别情形，采取下列措施：（1）责令暂停部分业务、停止批准开办新业务；（2）限制分配红利和其他收入；（3）限制资产转让；（4）责令控股股东转让股权或者限制有关股东的权利；（5）责令调整董事、高级管理人员或者限制其权利；（6）停止批准增设分支机构（只有这六项，需要记忆） | |
| 接管重组 | 银行业金融机构已经或者可能发生信用危机，严重影响存款人和其他客户合法权益的，国务院银行业监督管理机构可以依法对该银行业金融机构实行接管或者促成机构重组 | 银行业金融机构被接管、重组或者被撤销的，国务院银行业监督管理机构有权要求该银行业金融机构的董事、高级管理人员和其他工作人员，按照国务院银行业监督管理机构的要求履行职责。对直接负责的董事、高级管理人员和其他直接责任人员，可以采取下列措施：（1）直接负责的董事、高级管理人员和其他直接责任人员出境将对国家利益造成重大损失的，通知出境管理机关依法阻止其出境；（2）申请司法机关禁止其转移、转让财产或者对其财产设定其他权利 |
| 撤销 | 银行业金融机构有违法经营、经营管理不善等情形，不予撤销将严重危害金融秩序、损害公众利益的，国务院银行业监督管理机构有权予以撤销 |
| 银行账户 | 经国务院银行业监督管理机构或者其省一级派出机构负责人批准，银行业监督管理机构有权查询涉嫌金融违法的银行业金融机构及其工作人员以及关联行为人的账户；对涉嫌转移或者隐匿违法资金的，经银行业监督管理机构负责人批准，可以申请司法机关予以冻结 | |
| 行政处罚 | 对机构：视情节由国务院银行业监督管理机构责令改正，并处罚款，责令停业整顿或者吊销其经营许可证，依法追究刑事责任 | |
| 对直接负责的董事、高级管理人员和其他直接责任人员：（1）责令银行业金融机构对其给予纪律处分；（2）警告，罚款；（3）取消一定期限直至终身的任职资格，禁止一定期限直至终身从事银行业工作 | |

# 考点4 财税法

一、个人所得税

#### （一）纳税人

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 纳税人 | 区分标准 | 税收负担 |
| 居民个人 | 在中国境内有住所，或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计满183天 | 就境内外所得缴税 |
| 非居民个人 | 在中国境内无住所又不居住，或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计不满183天 | 就境内所得缴税 |

#### （二）税款计算

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 个人所得 | | 收入额 | 应纳税所得额 | 税率 |
| 综  合  所  得 | 工资薪金 | 全额 | 居民个人按年合并计征，每年收入额减除6万元以及专项扣除、专项附加扣除和其他扣除。个人公益性捐赠，捐赠额未超过纳税人申报的应纳税所得额30%的部分，可以从其应纳税所得额中扣除 | 3%-45%的  7级超额累进税率 |
| 劳务报酬 | 减20% |
| 稿酬 | 减20%再乘70% |
| 特许权使用费 | 减20% |
| 经营所得 | |  | 年收入总额减除成本、费用以及损失后 | 5%-35%，  5级 |
| 利息股息红利 | |  | 全额 | 20%  比例税率 |
| 财产租赁所得 | |  | 每次收入不超过4000元的，减除费用800元；4000元以上的，减除20%的费用 |
| 财产转让所得 | |  | 收入额减除财产原值和合理费用 |
| 偶然所得 | |  | 全额 |

#### （三）税收减免

|  |  |
| --- | --- |
| 免征 | （1）省级人民政府、国务院部委和中国人民解放军军以上单位，以及外国组织、国际组织颁发的科学、教育、技术、文化、卫生、体育、环境保护等方面的奖金  （2）国债和国家发行的金融债券利息  （3）按照国家统一规定发给的补贴、津贴  （4）福利费、抚恤金、救济金  （5）保险赔款  （6）军人的转业费、复员费、退役金  （7）按照国家统一规定发给干部、职工的安家费、退职费、基本养老金或者退休费、离休费、离休生活补助费  （8）依照有关法律规定应予免税的各国驻华使馆、领事馆的外交代表、领事官员和其他人员的所得  （9）中国政府参加的国际公约、签订的协议中规定免税的所得  （10）国务院规定的其他免税所得（国务院报全国人民代表大会常务委员会备案） |
| 减征 | 有下列情形之一的，可以减征个人所得税，具体幅度和期限，由省级政府规定，并报同级人大常委会备案：  （1）残疾、孤老人员和烈属的所得  （2）因自然灾害遭受重大损失的。国务院可以规定其他减税情形，报全国人大常委会备案 |

#### （四）征收管理

1．源泉扣缴

个人所得税以所得人为纳税人，以支付所得的单位或者个人为扣缴义务人。对扣缴义务人按照所扣缴的税款，付给百分之二的手续费。

2．汇算清缴

取得综合所得需要办理汇算清缴的情形包括：①从两处以上取得综合所得，且综合所得年收入额减除专项扣除的余额超过6万元；②取得劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得中一项或者多项所得，且综合所得年收入额减除专项扣除的余额超过6万元；③纳税年度内预缴税额低于应纳税额；④纳税人申请退税。

3．反避税

有下列情形之一的，税务机关有权按照合理方法进行纳税调整：（1）个人与其关联方之间的业务往来不符合独立交易原则而减少本人或者其关联方应纳税额，且无正当理由；（2）居民个人控制的，或者居民个人和居民企业共同控制的设立在实际税负明显偏低的国家（地区）的企业，无合理经营需要，对应当归属于居民个人的利润不作分配或者减少分配；（3）个人实施其他不具有合理商业目的的安排而获取不当税收利益。税务机关依照前款规定作出纳税调整，需要补征税款的，应当补征税款，并依法加收利息。

二、企业所得税

|  |  |
| --- | --- |
| 纳税人 | 境内的企业和其他取得收入的组织，但不包括个人独资企业和合伙企业（无限责任不收企业所得税） |
| 居民企业和非居民企业的区分，以实际管理机构为标准 |
| 税率 | （1）企业所得税的税率为25% |
| （2）非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得缴纳企业所得税，税率为20%。符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税 |
| （3）国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15％的税率征收企业所得税 |
| 计税依据（应纳税所得额） | 应纳税所得额=收入总额 - 不征税收入 - 免税收入 - 各项扣除 – 补亏（是利润征税） |
| 收入总额：（1）销售货物收入；（2）提供劳务收入；（3）转让财产收入；（4）股息、红利等权益性投资收益；（5）利息收入；（6）租金收入；（7）特许权使用费收入；（8）接受捐赠收入；（9）其他收入 |
| 不征税收入：（1）财政拨款；（2）依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；（3）国务院规定的其他不征税收入 |
| 免税收入：（1）国债利息收入；（2）符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益；（3）在中国境内设立机构、场所的非居民企业从居民企业取得与该机构、场所有实际联系的股息、红利等权益性投资收益；（4）符合条件的非营利组织的收入 |
| 各项扣除：企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出。企业发生的公益性捐赠支出，在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除；超过年度利润总额12%的部分，准予结转以后三年内在计算应纳税所得额时扣除。但是下列支出不得扣除：（1）向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益款项；（2）企业所得税税款；（3）税收滞纳金；（4）罚金、罚款和被没收财物的损失；（5）超标捐赠支出；（6）赞助支出；（7）未经核定的准备金支出；（8）与取得收入无关的其他支出。下列支出可以加计扣除：（1）开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用；（2）安置残疾人员及国家鼓励安置的其他就业人员所支付的工资 |
| 补亏：企业纳税年度发生的亏损，可用以后年度的所得弥补，但结转年限最长5年。企业在汇总计算缴纳企业所得税时，其境外营业机构的亏损不得抵减境内营业机构的盈利 |
| 税收  优惠 | 国家对重点扶持和鼓励发展的产业和项目，给予企业所得税优惠。下列所得，可以免征、减征企业所得税：（1）从事农、林、牧、渔业项目的所得；（2）从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得；（3）从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得；（4）符合条件的技术转让所得；（5）非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，其来源于中国境内的所得 |
| 税收  征管 | 居民企业以企业登记注册地为纳税地点；但登记注册地在境外的，以实际管理机构所在地为纳税地点。居民企业在中国境内设立不具有法人资格的营业机构的，应当汇总计算并缴纳企业所得税 |
| 业所得税按纳税年度计算。纳税年度自公历1月1日起至12月31日止。企业在一个纳税年度中间开业，或者终止经营活动，使该纳税年度的实际经营期不足12个月的，应当以其实际经营期为一个纳税年度。企业依法清算时，应当以清算期间作为一个纳税年度 |
| 企业所得税分月或者分季预缴 |

三、增值税（重要）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 纳税人 | 境内发生应税交易（销售货物、服务、无形资产、不动产）以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户）。分为一般纳税人和小规模纳税人（年应征增值税销售额未超过500万元） | |
| 税率 | 一般计税方法分为13%、9%和6%三档（不同商品服务有差异），应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。出口货物、服务、无形资产，税率为0 | |
| 适用简易计税方法计算缴纳增值税的征收率为3%，应纳税额为当期销售额乘以征收率。小规模纳税人可以采用简易计税方法，小规模纳税人会计核算健全，能够提供准确税务资料的，可以向主管税务机关办理登记，采用一般计税方法 | |
| 应税交易 | 视同应税交易：（1）单位和个体工商户将自产或者委托加工的货物用于集体福利或者个人消费；（2）单位和个体工商户无偿转让货物；（3）单位和个人无偿转让无形资产、不动产或者金融商品（应当交税） | 不属于应税交易：（1）员工为受雇单位或者雇主提供取得工资、薪金的服务；（2）收取行政事业性收费、政府性基金；（3）依照法律规定被征收、征用而取得补偿；（4）取得存款利息收入 |
| 税收优惠 | 小规模纳税人发生应税交易，销售额未达到起征点的，免征增值税 | |
| 下列项目免征增值税：（1）农业生产者销售的自产农产品，农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及相关技术培训业务，家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治；（2）医疗机构提供的医疗服务；（3）古旧图书，自然人销售的自己使用过的物品；（4）直接用于科学研究、科学试验和教学的进口仪器、设备；（5）外国政府、国际组织无偿援助的进口物资和设备；（6）由残疾人的组织直接进口供残疾人专用的物品，残疾人个人提供的服务；（7）托儿所、幼儿园、养老机构、残疾人服务机构提供的育养服务，婚姻介绍服务，殡葬服务；（8）学校提供的学历教育服务，学生勤工俭学提供的服务；（9）纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画院、图书馆举办文化活动的门票收入，宗教场所举办文化、宗教活动的门票收入 | |
| 征收管理 | 增值税纳税义务发生时间，按照下列规定确定：（1）发生应税交易，纳税义务发生时间为收讫销售款项或者取得销售款项索取凭据的当日；先开具发票的，为开具发票的当日。（2）发生视同应税交易，纳税义务发生时间为完成视同应税交易的当日。（3）进口货物，纳税义务发生时间为货物报关进口的当日 | |
| 增值税纳税地点，按照下列规定确定：（1）有固定生产经营场所的纳税人，应当向其机构所在地或者居住地主管税务机关申报纳税。总机构和分支机构不在同一县（市）的，应当分别向各自所在地的主管税务机关申报纳税；经省级以上财政、税务主管部门批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报纳税。（2）无固定生产经营场所的纳税人，应当向其应税交易发生地主管税务机关申报纳税；未申报纳税的，由其机构所在地或者居住地主管税务机关补征税款。（3）自然人销售或者租赁不动产，转让自然资源使用权，提供建筑服务，应当向不动产所在地、自然资源所在地、建筑服务发生地主管税务机关申报纳税。（4）进口货物的纳税人，应当按照海关规定的地点申报纳税。（5）扣缴义务人，应当向其机构所在地或者居住地主管税务机关申报缴纳扣缴的税款；机构所在地或者居住地在境外的，应当向应税交易发生地主管税务机关申报缴纳扣缴的税款 | |

四、其他税种

#### （一）车船税

|  |  |
| --- | --- |
| 纳税人 | 中国境内车船的所有人或者管理人 |
| 当然免税（应当） | （1）捕捞、养殖渔船；（2）军队、[武装警察部队](http://baike.baidu.com/view/115143.htm" \t "_blank)专用的车船；（3）警用车船；（4）悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援专用船舶；（5）依法应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船 |
| 可以减免 | 节约能源、使用新能源的车船；受严重自然灾害影响纳税困难以及有其他特殊原因确需减税、免税的。具体办法由国务院规定，并报全国人民代表大会常务委员会备案 |
| 省级政府根据当地实际情况，可以对公共交通车船，农村居民拥有并主要在农村地区使用的摩托车、三轮汽车和[低速载货汽车](http://baike.baidu.com/view/1455282.htm" \t "_blank)定期减征或者免征车船税 |
| 征收管理 | 车船税为定额税、财产税。车船税纳税义务发生时间为取得车船所有权或者管理权的当月，但是按年申报缴纳，由交强险公司代扣代缴 |

#### （二）消费税

|  |  |
| --- | --- |
| 纳税人 | 境内生产、委托加工和进口应税消费品的单位和个人，以及国务院确定的销售应税消费品的其他单位和个人 |
| 征税对象 | 应税消费品，共分为14类，如烟、酒、化妆品、鞭炮焰火、金银首饰、高档手表、成品油、小汽车、游艇、实木地板、木制一次性筷子等。（高档消费品）以销售额为税基从价定率征收，或者以销售数量为依据从量定额征收。 |
| 减免 | 对纳税人出口应税消费品，免征消费税；国务院另有规定的除外。 |

五、税收征收管理

#### （一）税款征收

|  |  |
| --- | --- |
| 扣缴  义务人 | （1）扣缴义务人依照法律、行政法规的规定履行代扣、代收税款的义务。（2）对法律、行政法规没有规定负有代扣、代收税款义务的单位和个人，税务机关不得要求其履行代扣、代收税款义务。（3）扣缴义务人依法履行代扣、代收税款义务时，纳税人不得拒绝。纳税人拒绝的，扣缴义务人应当及时报告税务机关处理。（4）税务机关按照规定付给扣缴义务人代扣、代收手续费 |
| 征纳期限 | 少缴税款：（1）因税务机关的责任，致使纳税人、扣缴义务人未缴或者少缴税款的，税务机关在3年内可以要求纳税人、扣缴义务人补缴税款，但是不得加收滞纳金。（2）因纳税人、扣缴义务人计算错误等失误，未缴或者少缴税款的，税务机关在3年内可以追征税款、滞纳金；累计数额在10万元以上的，追征期可以延长到5年。（3）对偷税、抗税、骗税的，税务机关追征其未缴或者少缴的税款、滞纳金或者所骗取的税款，不受期限的限制 |
| 多缴税款：税务机关发现后应当立即退还；纳税人自结算缴纳税款之日起3年内发现的，可以向税务机关要求退还多缴的税款并加算银行同期存款利息 |
| 核定  应纳税额 | 纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：（1）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；（2）依照法律、行政法规的规定应当设置账簿但未设置的；（3）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；（4）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以查账的；（5）发生纳税义务，未按照规定的期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的；（6）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的 |
| 核定方法为下列任何一种方法或同时采用两种以上方法核定其应纳税额：（1）参照当地同类行业或者类似行业中经营规模和收入水平相近的纳税人的税负水平核定；（2）按照营业收入或者成本加合理的费用和利润的方法核定；（3）按照耗用的原材料、燃料、动力等推算或者测算核定；（4）按照其他合理方法核定。纳税人有异议的，应当提供相关证据，经税务机关认定后，调整应纳税额 |
| 税收  优先权 | 税收优先于无担保债权，法律另有规定的除外 |
| 纳税人欠缴的税款发生在纳税人以其财产设定抵押、质押或者纳税人的财产被留置之前的，税收应当先于抵押权、质权、留置权执行（根据时间） |
| 税收优先于罚款、没收违法所得 |
| 税收代位权撤销权 | 欠缴税款的纳税人因怠于行使到期债权，或者放弃到期债权，或者无偿转让财产，或者以明显不合理的低价转让财产而受让人知道该情形，对国家税收造成损害的，税务机关可以依照民法的规定行使代位权、撤销权（民事诉讼，并非行政诉讼） |
| 税收担保 | 税务机关有根据认为从事生产、经营的纳税人有逃避纳税义务行为的，可以在规定的纳税期之前，责令限期缴纳应纳税款；在限期内发现纳税人有明显的转移、隐匿其应纳税的商品、货物以及其他财产或者应纳税的收入的迹象的，可以责成纳税人提供纳税担保 |
| 阻止出境 | 欠缴税款的纳税人或者他的法定代表人需要出境的，应当在出境前向税务机关结清应纳税款、滞纳金或者提供担保。未结清税款、滞纳金，又不提供担保的，税务机关可以通知出境管理机关阻止其出境 |

#### （二）税收保全与强制执行

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 税收保全 | 强制执行 |
| 适用对象 | 从事生产、经营的纳税人 | 从事生产经营的纳税人、扣缴义务人、纳税担保人 |
| 适用条件 | 不能提供纳税担保 | 未按期缴税，经责令限期缴纳，逾期仍未缴纳 |
| 具体措施 | 书面通知纳税人开户银行或者其他金融机构冻结纳税人的金额相当于应纳税款的存款；扣押、查封纳税人的价值相当于应纳税款的商品、货物或者其他财产。仍不缴纳的，可以采取强制执行措施 | 书面通知其开户银行或者其他金融机构从其存款中扣缴税款；扣押、查封、依法拍卖或者变卖其价值相当于应纳税款的商品、货物或者其他财产，以拍卖或者变卖所得抵缴税款 |
| 批准程序 | 经县以上税务局（分局）局长批准 | |
| 标的有限 | 个人及其所扶养家属维持生活必需的住房和用品，不在税收保全和执行措施的范围之内 | |

#### （三）争议解决

纳税人、扣缴义务人、纳税担保人同税务机关在纳税上发生争议时，必须先依照税务机关的纳税决定缴纳或者解缴税款及滞纳金或者提供相应的担保，然后可以依法申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以依法向人民法院起诉。

当事人对税务机关的处罚决定、强制执行措施或税收保全措施不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法起诉。（具体行政行为）

# 考点5 土地法和房地产法

一、土地所有权

1．用途分类

按用途不同，土地分为农用地、建设用地和未利用地。农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。其中，农用地转为建设用地，需要履行审批手续。（较为严格）

2．耕地保护

（1）占用耕地补偿。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

（2）省级区域保质保量。省、自治区、直辖市政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。

（3）永久基本农田保护。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：①经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；②有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；③蔬菜生产基地；④农业科研、教学试验田；⑤国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的80%以上。永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。乡（镇）政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

（4）禁止闲置耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

3．土地权属争议解决

（1）政府处理：单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

（2）对政府处理结果不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

（3）在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

二、国有土地使用权

|  |  |
| --- | --- |
| 出让 | 出让程序：必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。经市、县政府批准，由市、县土地管理部门（出让方）与土地使用者签订书面出让合同。签合同后支付出让金，领取土地使用权证，取得土地使用权。在付清全部出让金之前，只能领取临时土地使用权证（有偿取得） |
| 使用年限：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或其他用地50年。出让方和受让方可以在上述年限内约定实际出让年限 |
| 续期：住宅建设用地使用权期满的，自动续期（是否有偿未明确）。非住宅建设用地使用权期满的，应当至迟于期满1年前申请续期。批准续期的，重新签订出让合同，缴纳出让金 |
| 划拨 | 划拨程序：经县以上政府依法批准，在缴纳补偿、安置等费用后取得或者无偿取得 |
| 适用范围：  （1）国家机关用地和军事用地  （2）城市基础设施用地和公益事业用地  （3）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地  （4）法律、行政法规规定的其他用地  只能在限制范围内 |
| 使用年限：没有使用期限的限制 |
| 权利限制：不得擅自改变土地用途，转让、出租和抵押受到严格限制 |
| 用途 | 确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。改变出让土地使用权用途的，还应当签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金 |

|  |  |
| --- | --- |
| 收回 | 有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的政府或者有批准权的政府批准，可以收回国有土地使用权：  （1）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；（2）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；（3）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；（4）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。第（1）项对土地使用权人应当给予适当补偿 |
| 临时用地 | 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限一般不超过二年 |

三、集体土地使用权

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 土地承包经营权 | 家庭承包 | 家庭承包方式的农村土地承包经营权属于农户家庭，而不属于某一个家庭成员，因此不可以继承，但林地除外 |
| 对外承包 | 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产 |
| 宅基地  使用权 | 保障性 | 一户一宅。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准 |
| 限制性 | 村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地 |
| 程序性 | 村民住宅用地，由乡（镇）政府审核批准；其中，涉及占用农用地的应依法办理审批手续 |
| 退出性 | 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地 |
| 集体经营性建设用地 | 入市条件 | 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，经本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同  可以直接从集体取得，无需转为建设用地 |
| 流转规则 | 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外 |
| 管理措施 | 集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建 |
| 乡村建设用地 | 兴办乡镇企业 | 持有关批准文件，向县级以上地方政府自然资源主管部门提出申请，由县级以上地方政府批准；其中，涉及占用农用地的，依法办理审批手续 |
| 公共设施公益事业 | 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）政府审核，向县级以上地方政府自然资源主管部门提出申请，由县级以上地方政府批准；其中，涉及占用农用地的，依法办理审批手续 |