

带房屋出让国有建设用地的可能性及其路径设计研究

李 萱^{1,2}, 杨庆媛^{1,2*}, 苏康传^{1,2}

¹西南大学地理科学学院, 重庆

²西南大学绿色低碳发展研究所, 重庆

Email: lixuande0608@163.com, *yizyang@swu.edu.cn

收稿日期: 2021年2月4日; 录用日期: 2021年3月5日; 发布日期: 2021年3月12日

摘 要

随着城市化的快速发展,城市建设用地日益紧缺与土地资源闲置浪费现象并存。节约集约利用土地资源、防止土地闲置是新型城镇化发展的客观要求。本文从节约集约用地角度出发,采用案例分析和规范性分析方法,以国有建设用地出让相关的政策文件及法律法规为基本准则,以“净地出让”的内涵剖析为切入点,探讨带房屋出让国有建设用地使用权的可能性,并在此基础上设计从土地征收到保留房屋与土地构成的不动产单元登记的完整路径,为实现土地资源与国有资产高效利用提供相关的思路借鉴。

关键词

土地管理, 净地出让, 不动产登记, 建设用地使用权

Study on the Possibility and Path Design of Transferring State-Owned Construction Land with Housing

Xuan Li^{1,2}, Qingyuan Yang^{1,2*}, Kangchuan Su^{1,2}

¹School of Geographical Sciences, Southwest University, Chongqing

²The Institute of Green and Low-Carbon Development, Southwest University, Chongqing

Email: lixuande0608@163.com, *yizyang@swu.edu.cn

Received: Feb. 4th, 2021; accepted: Mar. 5th, 2021; published: Mar. 12th, 2021

*通讯作者。

文章引用: 李萱, 杨庆媛, 苏康传. 带房屋出让国有建设用地的可能性及其路径设计研究[J]. 城镇化与集约用地, 2021, 9(1): 1-8. DOI: 10.12677/ulu.2021.91001

Abstract

With the rapid development of urbanization, the increasing shortage of urban construction land coexists with the waste of land resources. Economical and intensive utilization of land resources and preventing land vacancy are the objective requirements of the development of new urbanization. From the perspective of economical and intensive utilization of land resources, this paper adopts case analysis and normative analysis method, takes the relevant policy documents and laws and regulations for the transfer of state-owned construction land as the basic criteria, and takes the connotation analysis of “net land transfer” as the entry point to explore the transfer of housing. The possibility of using the right to use state-owned construction land, and on this basis, design the complete path of real estate registration from land acquisition to reserved housing and land, providing relevant ideas for realizing the efficient use of land resources and state-owned assets.

Keywords

Land Management, Transfer of Net Land, Real Estate Registration, Construction Land Use Right

Copyright © 2021 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

我国实行土地社会主义公有制，国有建设用地使用权出让是土地进入市场的重要环节，设定了国家作为土地所有者与土地使用者之间的法律关系[1]。自施行国有建设用地有偿使用制度以来，国家陆续颁布相关土地管理文件对进入一级市场的土地进行严格要求，强调“净地出让”。然而在实践中，土地出让双方就土地交付仍存在较大争论，法律纠纷屡有发生，其中，关于土地交付时地面上能否保留房屋的争议较为突出，使得土地不能及时开发从而导致土地闲置，最终造成土地资源的浪费。究其根本，是由于我国现行土地出让条款虽强调“净地出让”，但国家层面的法规对“净地”标准界定模糊，并且未明确禁止带房屋出让。随着城市更新的加快及乡村振兴战略的实施，土地产权变动较为频繁，而地上多为质量完好可进一步改造利用的建筑物，若秉承“一拆到底”的原则将出让地块上的所有房屋拆除后再行出让，则会造成国有资产流失、社会资源浪费。因此，探讨现有法规下带房屋出让国有土地使用权的可行性，对减少法律纠纷、节约集约利用国土资源以及合理利用社会资源意义重大。

针对国有土地使用权出让的研究主要可分为三方面，一是从征收程序的完善[2] [3] [4]、补偿制度的完善[5] [6] [7]、补偿范围的界定[8]、公共利益的辨析[9] [10] [11]以及征收中政府角色转换[12]等方面丰富了对集体土地征收的规范性及补偿、合理性的研究；二是重点关注国有土地出让后的相关问题，如以国有土地出让合同为研究对象，探讨其法律性质[13] [14]，或分析土地使用权到期后如何处置[15]以及提前收回国有土地使用权的补偿问题[16]；三是从法律、社会主义市场经济视角[17] [18]，剖析国有建设用地使用权出让制度本身存在的问题、成因以及对地方财政收入的影响，或重点分析国有土地出让方式的地域差异及存在的问题[19] [20]。虽然国内学者对国有土地出让的各方面做了大量研究，却较少涉及到国有土地使用权出让时地上房屋如何处理的问题。有个别学者较为深入地研究了“净地”的内涵[21] [22]

及“净地”出让中产生纠纷的原因和类型[1],但也并未探讨现有法规中“净地出让”与带房屋出让国有建设用地使用权的关联性。

基于上述分析,本文以现行国有土地有偿出让制度与不动产登记相关政策为依据,厘清国有建设用地出让的一般流程,采用逻辑性分析、规范性分析和案例研究法,以能否带房屋出让国有建设用地使用权为核心,在对“净地出让”相关规定深入剖析的基础上,研究带房屋出让土地使用权的可能性,在现有政策框架下设计带房屋出让国有土地的完整路径,并加强对“净地出让”内涵的分析,以期在实践中为建设用地使用权带保留房屋出让提供理论指导及相关借鉴。

2. 国有建设用地使用权出让的一般流程

随着协议出让国有土地使用权弊端的显现,以2001年发布的《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》为标志,我国开始探索实行国有土地有偿出让制度,其后陆续发布一系列国有土地出让的规范性文件,逐渐形成一套较为完善的出让体系。

我国实行土地分属国家和农村集体所有的土地双轨制[23],因此城市中出让的土地主要有国家因公共利益需要而征收的集体土地和以旧城改造的名义安置城市居民后获得的国有建设用地两种[24]。首先,对于因公共利益需要而被征收的集体土地而言,应当由土地征收部门按土地补偿方案安置失地农民,并将集体土地的所有权性质变为国有后投入一级市场;旧城中的国有建设用地则由土地征收部门在补偿安置城市居民后收回该地块的使用权。其次,由于地方政府因财政资金问题将土地“毛地出让”,由被赋予拆迁人资格的开发商进行土地拆迁、平整等工作,因而不只造成“暴力拆迁”等社会负面现象,“囤地待涨”更使得土地大量闲置[25]。鉴于此,(原)国土资源部发布《关于加大闲置土地处置力度的通知》(国土资电发〔2007〕36号)要求“实行建设用地使用权‘净地’出让”。通过征收集体土地而获得的存量建设用地以及安置好城市居民的国有建设用地,都应按照国家相关规划进行前期开发后“净地出让”。随后,根据《土地储备管理办法》第15条规定,储备土地进行前期开发后应在地块出让前对已发证的土地进行注销登记,收回原有的不动产权证书及不动产登记证明。土地管理部门发布出让公告、采取“招拍挂”等方式出让使用权是国有土地出让的最后一个环节,土地受让方竞得土地后与出让方就土地出让相关事宜签订出让合同,按合同约定期限付清全部土地出让金后,根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》第23条规定,在三十日内持土地使用权出让合同和土地出让金支付凭证向有关部门办理土地登记。

通过梳理国有建设用地使用权出让的相关规定可知,“净地”是国有土地出让需满足的前提条件。“净地出让”的内涵是决定能否带房屋出让国有建设用地使用权、实现社会资源再利用的关键因素。

3. “净地出让”的内涵剖析

“毛地”和“净地”不是经济、法律上的专业术语,但在近年(原)国土资源部的政策文件中对其已多次提及[26]。通过梳理现有政策文件发现(见表1),我国虽历来重视“净地”出让,现行法规却并未给出“净地”出让的定义及明确的标准。直至2012年(原)国土资源部发布《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号),其第21条明确了市、县政府供应土地的五条标准,对“净地出让”的标准具有较大的借鉴价值。因此,结合相关法规,可从两个方面判断出让的土地是否达到“净地”标准:一是从拟出让土地的法律关系来看,应当法律关系清晰,权利清楚,安置补偿已经落实,不存在法律纠纷;二是拟出让地块规划条件明确,具备动工开发必需的基本条件。然而,现有国家层面政策法规并未明确“净地”是否指全部拆除地面建筑,因此还需对“净地出让”的标准进行深入剖析。

“法律关系清晰,权利清楚”主要指出让的建设用地是否为国有土地,即集体建设用地是否按法律规定完成征收程序并经过省一级政府审批成为国有建设用地[27],而其他国有建设用地是否已由政府部门

收回土地使用权；“安置补偿已经落实，不存在法律纠纷”可通过政府部门是否已按照补偿条例对征收房屋的所有权人进行充分补偿，并且不存在“钉子户”、民众上访闹事等问题进行判断；“拟出让地块规划条件明确”是指拟出让地块的位置、使用性质、容积率等规划条件已明确，一般会在土地出让合同中予以说明并由双方当事人共同按规定执行，因此该条件也较容易判断；而关于“具备动工开发的基本条件”，该条件是否指需达到“五通一平”或“七通一平”，现有法规并未做出明确界定，同时现有法规中没有规定土地平整的判断标准，是否指必须全部拆除地面上的房屋等建筑物也不够明确。而根据(原)国土资源局和(原)国家工商行政管理总局组织制定的《国有建设用地使用权出让合同》示范文本(GF-2008-2601)第6条可知，土地交付时间及土地交付时应达到的条件，如场地平整应达到的程度、周围基础设施建设达到的标准等，均可由双方当事人从自身效益最大化出发，在不造成法律纠纷、土地闲置的前提下根据双方自愿原则进行商定。

Table 1. Policies on the net transfer of the right to use state-owned construction land
表 1. 国有建设用地使用权净地出让相关政策

序号	文号	文件名称	相关内容
1	国办发〔2004〕46号	《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》	严禁未经拆迁安置补偿，收回原土地使用权而直接供应土地，并发放建设用地批准文件。
2	国土资电发〔2007〕36号	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	实行建设用地使用权“净地”出让，出让前，应处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发，防止土地闲置浪费。
3	国土资发〔2007〕236号	《国土资源部关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》	成片开发建设的土地应统一规划，统一进行基础设施建设，按“净地”分块供应。
4	国发〔2008〕3号	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	储备土地出让前，应当处理好土地的产权、安置补偿等法律经济关系，完成必要的前期开发。
5	国土资发〔2008〕16号	《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》	严格城市土地管理，严禁未经拆迁安置补偿、收回国有土地使用权而直接供应土地，发放建设用地批准文件。
6	国土资发〔2010〕151号	《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	拟出让地块要依法进行土地调查和确权登记，确保地类清楚、面积准确、权属合法，没有纠纷。
7	国土资源部令第53号	《闲置土地处置办法》	市、县国土资源主管部门供应土地应当符合下列要求，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置：土地权利清晰；安置补偿落实到位；没有法律经济纠纷；地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；具备动工开发所必需的其他基本条件。
8	-	《土地储备管理办法》	土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

综上所述，法律关系清晰、安置补偿到位、不存在法律纠纷与规划条件明确应是认定“净地出让”的最主要标准，满足上述条件则具备了进一步开发的基本条件，而其他如“几通一平”的相关条件，若非影响受让方开发土地的根本障碍，即使未达到“几通一平”条件，也可由土地出让方与受让方就地块的实际情况在出让合同中予以约定排除，或者在合同履行过程中逐步满足条件。因此，除非出让双方就

“具备动工开发的基本条件”的具体标准在合同中进行明确约定, 否则不宜将其认定为“净地”的必备条件。由此可知, 拆除地上所有建筑物不是“净地”出让的必要条件, 政府部门从节约利用社会资源的角度出发, 保留地上质量较好的房屋并将其与所占国有土地一并出让具有实际可行性, 但由于法规对此并没有明确条款, 因此为了避免土地出让过程中因“净地”标准的认知差异产生法律纠纷, 导致土地闲置、国土资源浪费, 土地出让双方应在土地出让合同中就地块出让时将保留部分建筑物的交付标准进行明确, 土地受让方则不得以地面上留有建筑物为由认为未达到“净地”标准而毁约。

4. 带房屋出让国有建设用地的路径设计

4.1. 相关案例分析及启示

通过查阅全国土地使用权“招拍挂”出让的相关情况¹, 发现除辽宁省朝阳市²、安徽省蚌埠市³这一类明确规定“净地”是指地面无建筑物和地上附着物的土地外, 其他省市都存在带建筑物出让国有建设用地使用权的情况, 特别是无锡市曾出台专门文件对国有建设用地使用权带保留建筑物出让的建筑物类型及出让程序进行了规范⁴。因此, 通过对相关案例的分析可对带房屋出让国有建设用地使用权的具体实施产生相关启示。

根据《保定市易县国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》(易县挂牌〔2015〕06号), 易县以挂牌方式出让的10(幅)地块中有3宗地为带保留房屋等建筑物进行出让。公告中明确指出拟出让的地块上存在符合建设规划的保留建筑将与土地使用权一并出让, 同时还列出建筑物的评估价值, 规定土地竞得人除土地出让金外还须交纳建筑物价款, 建筑物产权则归竞得人所有。同年苏州市发布《苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》(苏地网挂〔2015〕1号), 专门指出地块属于带建筑物出让, 建筑物部分经苏州科技城财管委会委托相关机构评估并确认价值, 因此要求地块受让人在支付土地出让金的同时, 还须向苏州科技城财政局另行支付建筑物价款, 同时该公告还要求相关部门需负责配合受让人做好资产移交、房产登记等相关工作。此外, 《太原市古交市国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》(古国土公出告字〔2018〕5号)中注明出让地块上的建筑物情况并明确规定按现状整体出让; 《石家庄市藁城区国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》(藁国土〔2018〕008号)指出土地受让人需缴纳土地竞买保证金和地上建(构)筑物、附着物款。

基于上述案例分析可知, 由于我国国家层面的政策文件未明确规定“净地”出让中禁止带建筑物出让国有建设用地使用权, 因此在保证拟出让地块上的房屋等建筑物质量完好、可进行再利用并且符合建设规划的前提下, 结合案例的相关做法, 在国有建设用地使用权出让时, 地上保留建筑物可采取如下方式一并转移: 首先, 划定保留房屋的地块, 将其与相邻需进行土地平整的地块进行分割处理; 其次, 由具备资质的中介评估机构估算保留房屋的价值, 将其纳入土地出让金或除土地出让金外需单独缴纳的部分; 最后, 进行“招拍挂”出让, 于公告中明确该地块的现状, 土地出让双方也需在土地出让合同中约定地块出让标准, 以减少纠纷。在房屋随国有建设用地使用权出让的整个过程中, 为确保土地受让方顺利取得土地使用权与房屋所有权并进行不动产登记, 土地管理部门应出台相关政策并要求相关部门进行协助, 保证后续环节的顺利进行。

4.2. 路径设计

国家层面的政策文件对“净地出让”的规定重于原则[21], 未明文禁止出让地块须拆除地上所有建筑物及附属物, 因此带房屋出让国有建设用地使用权具有一定的可行性。本着对国有土地节约集约利用和

¹ 国信房地产信息网-土地市场库 <http://www.crei.com.cn/tudi/>。

² 《朝阳市市级国有土地使用权出让收支管理办法》(朝政办发〔2009〕31号)。

³ 《市区国有建设用地使用权净地出让实施办法》(蚌政〔2011〕55号)。

⁴ 《市政府办公室关于进一步规范国有建设用地使用权带保留建筑物挂牌出让的意见》(锡政办发〔2016〕217号)。

国有资产保值增值的原则，在借鉴相关省市已有经验的基础上，现提出以“净地出让”为切入点的从集体土地征收、收回土地使用权到完成不动产登记的完整路径，其具体流程见图 1。

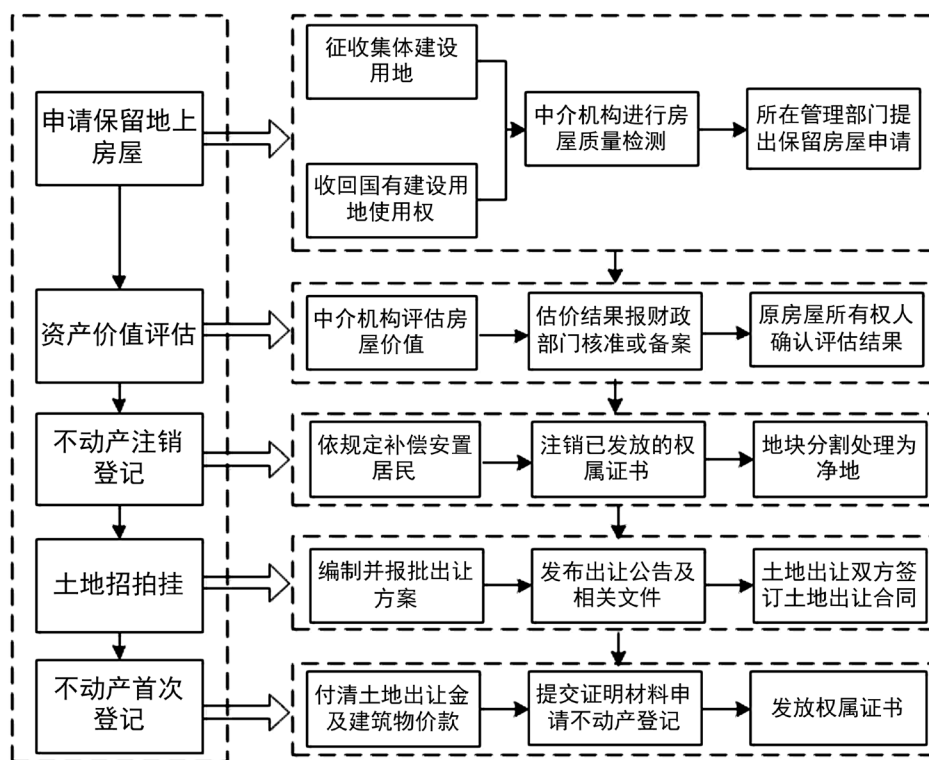


Figure 1. The chart of the reserved buildings' registration path

图 1. 带房屋出让国有土地使用权路径设计图

1) 政府通过对集体土地征收取得土地所有权，并将农用地与现状建设用地分开处理，将农用地按相应指标数量转为国有建设用地；对城市旧城区中的建设用地而言，应收回国有建设用地使用权，实现所有权与使用权主体统一；2) 房屋征收部门对项目区进行实地考察和协商，现存质量较好、可改造后再利用的房屋等建筑通过房屋质量检测后，可由所在管理部门提交证明该房屋符合建设规划的地块规划文本、房屋质量检测报告以及原房屋所有权人同意将房屋随国有建设用地使用权一同出让的确认书等材料，向政府提出保留房屋申请，政府部门受理后组织发展改革委员会、住房和城乡建设、财政等部门进行专题研究后出具建筑物需保留的书面意见；3) 由国有资产管理部门如城市管理委员会委托有资质的评估机构对房屋价值进行估算，并将资产评估结果报同级财政部门核准或备案，同时向国有资产管理部门提交原房屋所有权人确认评估结果的书面意见以及报经核准或备案的有关材料；4) 妥善安置并补偿征地农民或旧城区中的城市居民后，不动产登记部门按照《不动产登记操作规范(试行)》对已经登记的土地使用权及房屋所有权办理注销登记，并收回其不动产权证书及不动产登记证明，将变动内容记载于不动产登记簿；5) 房屋征收部门将拆迁地块与保留房屋地块进行分割处理，拆迁地块进行场地平整、拆除房屋等建筑物，保留房屋地块除拟保留房屋外其余构筑物应当拆除，并且应满足法律关系清晰、安置补偿到位、规划条件明确、具备动工基本条件的“净地”标准；6) 储备地块纳入所在市、县的土地供应计划后，国土资源管理部门将保留房屋相关情况纳入土地出让方案，同时出让方案附上《房屋征收决定》和房屋征收部门出具的《关于征收与补偿实施情况的说明》[28]，上级政府审批通过后即可发布出让公告，地块通过“招拍挂”出让使用权的同时出卖地上房屋所有权；7) 出让双方就土地出让具体条款如房屋价格、支

付期限、地块交付条件等签订土地出让合同,受让方在合同规定期限内缴清所有土地出让金及保留建筑物价款后,可通过提交不动产登记申请书、土地出让合同、土地出让金缴纳凭证、房屋质量检测报告及其他证明材料向不动产登记中心申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记,该部门按标准规范进行审批后将登记事项记载于不动产登记簿,向新的产权人重新发放不动产权证书。

此路径在实施过程中需注意四个关键问题:其一,由于“具备动工的基本条件”没有统一标准,因此保留房屋地块出让前,政府部门需根据地块的实际情况进行斟酌,拆除保留房屋以外的其他构筑物和基础设施,实现通水、通电、通路以及地块的基本平整,保证土地受让方施工建设的便利性;其二,政府部门应在出让公告中说明地块附着物现状并明确地块的出让条件——保留地上房屋,保证地块竞争者知情权的同时也避免地块交易后产生不必要的纠纷;其三,地块交易成功后,土地受让方与出让方即政府之间应当协商一致,在土地出让合同中明确地块出让的标准,后续开发建设过程中不应以保留房屋为由认为未达到净地出让标准而单方面想解除合同或者引起官司,同时应当注意合同拟定条款与现行法律法规之间的摩擦度;其四,土地受让方向不动产登记中心申请登记时,土地与房屋构成的不动产应属于首次登记,因为房屋权利主体的转移不是因馈赠、遗产、出售等方式发生的自然转移,房屋受让人未与原房屋所有权人发生权利关系,并且出让地块与房屋在纳入土地供应计划前已进行注销登记,表明原不动产权利人对不动产进行支配的权利在法律上已灭失,则需由新的权利人向不动产登记中心申请对本人的权利进行登记重建,即首次登记。

5. 结论与建议

本文运用案例分析法、逻辑分析法及规范分析法,以节约集约利用国土资源、防止社会资源及国有资产浪费为出发点,对地上保留房屋产权随国有建设用地使用权转移的可能性进行研究,通过分析可知我国现行土地管理法律法规中缺少对“净地出让”标准的准确界定、未明确禁止带房屋出让国有建设用地使用权,更多的是地方法规对国家政策文件的解读,而各地对“净地”理解并不一致,如在无锡、保定等地方市县均存在带建筑物出让国有建设用地使用权的案例。因此结合地块的实际情况以及所在地方政府的具体规定,从最大限度地保证社会资源及国有土地充分利用的角度出发,可将质量完好、可再利用的房屋与地块一起出让。

为保障房屋与国有土地出让及不动产单元登记的顺利进行,现提出一下几方面建议:1)完善现有评估制度,增强评估机构的独立性,提高评估人员的综合素质,允许被拆迁人对评估机构的各个环节进行监督,以保证评估过程的公正性;2)带房屋地块纳入土地供应计划前,前期开发时间长、准备工作难度大、涉及部门广泛,政府应做好统筹规划,加强房屋拆迁、国土、财政等部门以及质量检测、房产评估等机构的统一合作,增强工作协调性、提升工作效率,保障前期工作顺利完成;3)地方部门应结合自身实际情况尽早出台相关文件,规范土地出让各个环节,并要求相关部门配合受让人做好资产移交及不动产登记相关工作,保证后续环节的顺利进行。

基金项目

西南大学 2017 年度“党的十九大精神”研究重大科研专项资金项目(SWU1709731)。

参考文献

- [1] 曹荣. 国有建设用地使用权“净地”出让相关法律问题探析[D]: [硕士学位论文]. 苏州: 苏州大学, 2017.
- [2] 欧阳君君. 权力结构视野下的征地程序改革[J]. 云南行政学院学报, 2018, 20(6): 143-150.
<http://dx.chinadot.cn/10.3969/j.issn.1671-0681.2018.06.021>
- [3] 高飞. 集体土地征收程序的法理反思与制度重构[J]. 云南社会科学, 2018(1): 34-43+186.

- [4] 蒲方合. 集体土地征收的程序规制[J]. 农村经济, 2006(10): 25-28.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1003-7470.2006.10.008>
- [5] 蔡乐渭. 中国土地征收补偿制度的演进、现状与前景[J]. 政法论坛, 2017, 35(6): 96-108.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1000-0208.2017.06.008>
- [6] 司伟歌. 我国城镇化进程中集体土地征收补偿标准的构建[J]. 改革与战略, 2017, 33(7): 145-147.
<http://dx.chinadai.cn/10.16331/j.cnki.issn1002-736x.2017.07.039>
- [7] 董仁周. 农民土地征收补偿制度完善研究[J]. 审计与经济研究, 2013, 28(5): 80-87.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1004-4833.2013.05.009>
- [8] 龚鹏程, 卢梦. 集体土地征收补偿范围类型化探析[J]. 江苏农业科学, 2016, 44(7): 569-572.
<http://dx.chinadai.cn/10.15889/j.issn.1002-1302.2016.07.159>
- [9] 胡洪. 房屋征收中的公共利益困境——基于公共选择理论的分析框架[J]. 江海学刊, 2014(5): 205-210+239.
- [10] 侯海军. 城市化进程中房屋征收补偿的“公共利益”界定[J]. 南京社会科学, 2014(5): 85-90+98.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1001-8263.2014.05.012>
- [11] 王秋隆, 赵霖. 论房屋征收中公共利益的界定[J]. 湖北大学学报(哲学社会科学版), 2012, 39(1): 67-70.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1001-4799.2012.01.013>
- [12] 周符波, 陈云良. 论农村土地征收过程中政府角色转变[J]. 湖南大学学报(社会科学版), 2009, 23(5): 65-67.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1008-1763.2009.05.013>
- [13] 刘旭华. 再议国有土地使用权出让合同法律关系性质[J]. 中国土地, 2016(7): 25-27.
- [14] 林依标, 潘辉, 石晨谊. 国有建设用地使用权出让合同法律性质探析[J]. 法学杂志, 2011, 32(3): 6-9.
- [15] 唐健, 王庆日, 谭荣. 国有建设用地使用权到期处置研究[J]. 中国土地, 2016(5): 23-29.
- [16] 张先贵, 金俭. 因公益需要提前收回国有土地使用权的补偿制度[J]. 社会科学辑刊, 2012(3): 81-85.
- [17] 陈玉光, 邓子部. 我国城市土地出让制度的缺陷分析及其完善[J]. 北京行政学院学报, 2012(2): 77-82.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1008-7621.2012.02.016>
- [18] 马迅, 魏鹏娟. 从马克思地租理论看新时期国有土地出让制度的完善[J]. 当代世界与社会主义, 2010(1): 156-159.
- [19] 王玉波, 恽晓方. 从马克思地租理论看新时期国有土地出让制度的完善[J]. 东北大学学报(社会科学版), 2015, 17(2): 155-161.
- [20] 蒋贵荣. 建设用地使用权出让方式法律问题研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国政法大学, 2011.
- [21] 李恬. 怎样界定“净地”概念[N]. 中国国土资源报, 2011-06-04(7).
- [22] 邬明德. 国有建设用地使用权净地出让的实践与思考[J]. 浙江国土资源, 2008(3): 24-25.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1672-6960.2008.03.008>
- [23] 赵越. 征转分离制度的创新研究[D]: [硕士学位论文]. 山西财经大学, 2015.
- [24] 李开国. 我国城市建设用地使用权制度的完善[J]. 现代法学, 2006, 28(2): 12-20.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1001-2397.2006.02.002>
- [25] 宋崇迪. “毛地挂牌、净地交付”出让方式的法律问题研究[J]. 法制博览, 2016(10): 159-160.
- [26] 曹志军. 做好土地收储净地工作的思考[J]. 中国土地, 2012(8): 25-26.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1002-9729.2012.08.009>
- [27] 胡利玲. 农村集体建设用地流转的法律现状、问题与出路[J]. 湖南师范大学社会科学学报, 2010, 39(2): 15-17.
<http://dx.chinadai.cn/10.3969/j.issn.1000-2529.2010.02.003>
- [28] 高舒畅. 房屋征收与土地出让环节如何衔接? [N]. 中国国土资源报, 2011-12-17(007).