

土地管理基础精讲班第4讲课件讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/261/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_](https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_)

[E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_AE\\_A1\\_E7\\_c51\\_261700.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_261700.htm) 土地管理基础精讲

班第4讲课件讲义（五）我国土地使用权制度（掌握）1、土地

使用权的含义土地使用权是依法对一定土地进行利用，管理并取得收益的权利，是土地使用制的法律体现形式。2、国

有土地使用权的种类及权能国有土地使用权包括划拨国有土地使用权、出让国有土地使用权、租赁国有土地使用权、外商投资企业场地使用权、城市私房用地使用权等五类。（1）划

拨国有土地使用权划拨国有土地使用权是土地使用者经县级以上人民政府依法批准，无偿取得的或者缴纳补偿、安置等费用后取得的没有使用期限限制的国有土地使用权。1）划

拨国有土地使用权转让的条件划拨国有土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权转让的，应当按照国务院规定报有批准权的人民政府审批。 划拨国有土地使用权转让时，对

符合出让条件的，应经市、县人民政府土地管理部门批准并补办土地使用权出让手续，由受让方缴纳出让金。 划拨国

有土地使用权转让时，对不具备出让条件的土地，可以不办理出让手续，但转让方应将转让房地产所获收益中的土地收益上缴给国家。2）划

拨国有土地使用权的出租 划拨国有土地使用权人以营利为目的，将划拨国有土地使用权连同其地上建筑物、其他附着物出租的，应按规定的定额或比例标准向国家上缴土地收益金。 划拨国有土地使用权出租是出租

人将权利租给承租人使用一定年期，出租人并不因此失去土地使用权。这不同于划拨国有土地使用权转让。例题：以营

利为目的，房屋所有权人将划拨土地上的房屋出租的，租金中所含的土地收益应( ) (2000年土地管理基础试题) A.由房屋所有权人与国家按约定比例分配 B.上缴国家 C.由房屋所有权人与房屋承租人按比例分配 D.全部归房屋所有权人 答案: B 解析: 划拨国有土地使用权人以营利为目的，将划拨国有土地使用权连同其地上建筑物、其他附着物出租的，应按规定的定额或比例标准向国家上缴土地收益金。

3) 划拨国有土地使用权的抵押 划拨国有土地使用权与其地上建筑物、其他附着物所有权同时设定抵押权时，应按照国家规定报有批准权的人民政府审批。

4) 国企改革中对划拨国有土地使用权的处置

第一、企业改革中对划拨国有土地使用权的处置方式 国有企业改革中涉及划拨国有土地使用权处置的，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取保留划拨、出让、租赁、作价出资(入股)或授权经营的方式处置。

第二、保留划拨国有土地使用权的情形：基础设施用地、公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；关系国家安全利益、高新技术、重点技术改造项目的用地；改造或改组后的国有企业用地。

第三、下列情况应采取土地出让或出租方式处置： 国有企业改造或改组为有限责任或股份有限公司以及组建企业集团的； 国有企业改组为股份合作制的； 国有企业租赁经营的； 非国有企业兼并国有企业的。

下列情况经批准可保留划拨土地使用权： 继续作为城市基础设施用地，公益事业用地和国有重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，原土地用途不发生改变，但改造或改组为公司制企业除外； 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的； 在国有企业兼并、合并

中，一方属于濒临破产企业的； 国有企业改造或改组为国有独资公司的。 、 、 项保留划拨土地方式的期限不超过5年。例题：对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取()方式予以处置。(2000年土地管理基础试题)A．国有土地使用权出让B．国有土地使用权租赁C．国有土地使用权作价出资(入股)D．保留划拨用地答案：ABCD解析：国有企业改革中涉及划拨国有土地使用权处置的，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取保留划拨、出让、租赁、作价出资(入股)或授权经营的方式处置。(2)出让国有土地使用权1) 出让国有土地使用权的内容和限制 出让国有土地使用权的内容出让国有土地使用权的处分权能包括转让、出租、抵押或用于合资、合作经营及其他经济活动。出让国有土地使用权人在出让土地使用权期限内，依法对土地享有占有权、使用权、收益权和部分处分权(转让、出租、抵押或用于合资、合作经营及其他经济活动)。但对以分期付款方式取得出让国有土地使用权的，在领取临时土地使用权证期间，土地使用者对土地不享有部分处分权。 出让国有土地使用权的权利限制土地使用权出让合同中约定的使用土地的条件，如土地的用途、建设项目的完成年限、必须投入的资金总额、容积率和地下深度等，既体现了国家与土地使用权人之间的财产利益关系，又体现了城市建设发展规划部门与土地使用权人之间的管理关系。因此，出让国有土地使用权人必须按出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地，如需改变用途，应当征得出让方的同意，经主管部门和城市规划部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土

地使用权出让金，并办理登记手续。 违约责任超过合同约定的期限满一年未开发土地的，国有土地所有者代表有权征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。除因不可抗力或者政府，政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延除外，以出让方式等有偿方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，超过出让合同约定的动工开发日期满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)