

计价辅导：土地使用费 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/450/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_A1\\_E4\\_BB\\_B7\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c56\\_450586.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/450/2021_2022__E8_AE_A1_E4_BB_B7_E8_BE_85_E5_c56_450586.htm) 第四节 工程建设其他费用组成 一、土地使用费 1.土地征用及迁移补偿费的概念及内容 土地征用及迁移补偿费，是指建设项目通过划拨方式取得无限期的土地使用权，依照《中华人民共和国土地管理法》等规定所支付的费用。其总和一般不得超过被征土地年产值的30倍，土地年产值则按该地被征用前3年的平均产量和国家规定的价格计算。内容包括：土地补偿费；青苗补偿费和被征用土地上的房屋、水井、树木等附着物补偿费；安置补助费；缴纳的耕地占用税或城镇土地使用税、土地登记费及整地管理费等；征地动迁费；水利水电工程水库淹没处理补偿费。 2.土地使用权出让金 土地使用权出让金，指建设项目通过土地使用权出让方式，取得有限期的土地使用权，依照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，支付的土地使用权出让金。其中，城市土地的出让和转让可采用协议、招标、公开拍卖等方式。（1）协议方式是由用地单位申请，经市政府批准同意后双方洽谈具体地块及地价。该方式适用于市政工程、公益事业用地以及需要减免地价的机关、部队用地和需要重点扶持、优先发展的产业用地。（2）招标方式是在规定的期限内，由用地单位以书面形式投标，市政府根据投标报价、所提供的规划方案以及企业信誉综合考虑，择优而取。该方式适用于一般工程建设用地。（3）公开拍卖是指在指定的地点和时间，由申请用地者叫价应价，价高者得。这完全是由市场竞争决定，适

用于盈利高的行业用地。 例题：[2006年真题]一般工程建设用地的使用权出让应该采用（ ）。 A．协议方式 B．拍卖方式 C．谈判方式 D．招标方式 答案：D 解析：本题考查土地使用权出让方式的适用范围。招标方式适用于一般工程建设用地，拍卖适用于盈利高的行业用地，协议方式适用于市政工程、公益事业用地以及需要减免地价的机关、部队用地和需要重点扶持、优先发展的产业用地。 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)