

2007土地估价师《土地管理基础知识》笔记十六 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/451/2021\\_2022\\_2007\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_c51\\_451151.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022_2007_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c51_451151.htm)

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》辅导一、内容提要：1.城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 2.基本农田保护条例 3、《土地复垦规定》 二、考试目的及基本要求 本讲的考试目的是测试报考人员对土地使用权出让和转让暂行条例及基本农田保护条例、《土地复垦规定》的理解与掌握程度。 三、内容辅导 第一部分《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》辅导一、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》出台背景实施时间：1990年5月19日，国务院令第55号《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》颁布，自1990年5月19日起施行。 二、重要条文学习 第一章总则 第一条为了改革城镇国有土地使用制度，合理开发、利用、经营土地，加强土地管理，促进城市建设和经济发展，制定本条例。 第二条国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。前款所称城镇国有土地是指市、县城、建制镇、工矿区范围内属于全民所有的土地(以下简称土地)。 第三条中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本条例的规定取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营。 第四条依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。合法权益受国家法律保护。 第五条土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应当遵守

国家法律、法规的规定，并不得损害社会公共利益。第六条县级以上人民政府土地管理部门依法对土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。第七条土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记，由政府土地管理部门、房产管理部门依照法律和国务院的有关规定办理。登记文件可以公开查阅。

例题(判断)：国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，包括地下资源、埋藏物和市政公用设施。( )。答案：× 解析：国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

第二章土地使用权出让

第八条土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让应当签订出让合同。

第九条土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。

第十条土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。

第十一条土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门(以下简称出让方)与土地使用者签订。

第十二条土地使用权出让最高年限按下列用途确定：(一)居住用地七十年。(二)工业用地五十年。(三)教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年。(四)商业、旅游、娱乐用地四十年。(五)综合或者其他用地五十年。

第十三条土地使用权出让可以采取下列方式：(一)协议。(二)

招标.(三)拍卖。依照前款规定方式出让土地使用权的具体程序和步骤，由省、自治区、直辖市人民政府规定。第十四条土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。第十五条出让方应当按照合同规定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。第十六条土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。第十七条土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。第十八条土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照本章的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。例题：土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后()日内，支付全部土地使用权出让金。 A.15 B.30 C.60 D.90 答案：C 解析：土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内，支付全部土地使用权出让金。第三章土地使用权转让 第十九条土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。第二十条土地使用权转让应当签订转让合同。第二十一条土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登

记文件中所载明的权利、义务随之转移。 第二十二條土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。 第二十三條土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。 第二十四條地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。 第二十五條土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理过户登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记。 第二十六條土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。 第二十七條土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，依照本条例第十八條的规定办理。 例题：土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括()。 A. 出售 B. 出租 C. 交换 D. 赠与 答案：ACD 解析：土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。 第四章土地使用权出租 第二十八條土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。 第二十九條土

地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同。 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)