

经济师中级房地产学习笔记-城市土地使用权出让 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E4_c49_455190.htm

1.城市土地使用权出让的四个特征（1）土地使用权出让是国家垄断行为（2）土地使用权出让的年限是有限的（3）土地使用权出让是有偿的土地使用权出让金（4）土地使用者享有权利的范围不含地下之物，包括地下资源、埋藏物、市政公用设施等。

2.城市土地使用权出让的各种方式及相应的程序（1）协议出让方式* 协议出让的概念土地的出让方和受让方通过协商方式有偿出让土地使用权。* 协议出让的程序申请受让土地者向土地所在地政府土管部门提出受让土地使用权的书面申请。土地所有者（出让方）在收到申请后向预期受让者提供出让地块的有关资料 and 文件。预期受让者取得资料后，在规定时间内向出让方提交包括土地开发方案、出让金数额及付款方式等内容的相关文件。出让方收到上述文件后在规定的时间内做出答复。双方协商达成协议后双方签订出让合同，受让方向出让方支付定金。受让方支付全部出让金后向土管部门登记，领取国有土地使用证，取得土地使用权（2）招标、拍卖或挂牌出让方式* 概念：招标出让国有土地使用权：指市、县人民政府土地行政主管部门（以下简称出让人）发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标，根据投标结果确定土地使用者的行为。拍卖出让国有土地使用权：指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。挂牌出让国有土地使用权：指出让人发布挂牌公告，

按公告规定的期限，将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果，确定土地使用者的行为。

* 招标、拍卖或挂牌出让方式的一般规定

- 1) 出让文件的编制：包括出让公告、投标者或竞买者须知、宗地图、土地使用条件、标书或竞买申请书、报价单、成交确认书、国有土地使用权出让合同文本。
- 2) 出让公告的发布：至少在投标、拍卖、挂牌开始日前20日公告招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间地点。
- 3) 出让公告的内容：8项（教材31页）
- 4) 出让底价的确定：市、县人民政府土地行政主管部门根据土地估价结果和产业政策确定标底或底价，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，投标、竞买保证金。
- 5) 资格审查* 受让人的确定程序:

- 1) 招标出让：标书送达、开标、评标、中标
- 2) 拍卖出让：主持人点算竞买人、介绍有关要求事项、宣布起叫价和增价规则、报起叫价、竞买人应价、主持人确认应价后继续竞价、连续三次宣布同一应价无再应价时拍卖成交、宣布最高应价者为竞得人。
- 3) 挂牌出让：挂牌公布相关信息（挂牌时间不少于10个工作日）、竞买人填写报价单报价、出让人确认报价并更新显示挂牌价格、继续接受新报价、挂牌截止时间确定竞得人。

* 土地使用权的受让：成交确认书的签订、合同的签订、出让结果的公布、国有土地使用权证书的领取

3.城市土地使用权出让合同（1）概念

：土地的出让方和受让方之间就出让土地使用权及如何行使土地使用权等问题所达成的明确相互间权利和义务关系的协议。

（2）特征是出让方和受让方双方当事人之间设立、变更关于土地使用权权利义务法律关系的协议出让方是特定的，

必须是市、县人民政府土地管理部门受让方一般是境内外公司、其他组织和个人土地使用权出让合同是订立转让合同的前提条件，并对后者有重要的制约作用（3）类型宗地出让合同成片开发土地出让合同（受让方必须是在中国注册的外商）划拨土地使用权补办出让合同（4）内容（5）双方权利和义务出让方受让方（6）合同的变更和解除变更（多见的是土地使用者提出改变土地用途）解除（多见的是合同双方当事人违约和土地使用者不能按法律规定使用土地而导致土管部门收回土地使用权）

4.城市土地使用权出让金土地使用权有偿转让的货币表现形式，其本质是国家凭借土地所有权取得的土地经济效益。土地使用权出让金包括一定年限内的地租、出让前国家对土地的开发成本、有关的土地安置补偿费用。

5.城市土地使用权出让的若干法律规定（教材34-35页）（1）集体所有的土地必须依法征用转为国有后才能出让（2）土地使用权出让必须符合城市规划、土地利用总体规划和年度建设用地计划（3）土地使用权出让实行总量控制（4）土地使用权出让的双方当事人都要共同遵守出让合同（5）变更土地用途的批准程序和处理办法（6）土地使用权续期申请批准：重新签订土地使用出让合同，并依规定支付土地使用出让金，地上建筑物、其他附着物产权仍归土地使用者所有有利于维持土地使用的连续性、充分利用原有房地产资产、减少资产流失和经济损失。未申请或未批准：国家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