

土地管理基础精讲班第27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\\_ti2020/465/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_AE\\_A1\\_E7\\_c67\\_465285.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/465/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c67_465285.htm) 土地管理基础精讲班第27讲课件讲义一、内容提要：1．总则2．第二章房地产开发用地3、第三章房地产开发4、第四章房地产交易 5、第五章房地产权属登记管理6、第六章法律责任7、第七章附则二、考试目的及基本要求本讲的考试目的是测试应考人员对城市房地产管理法知识的理解与掌握程度。三、《中华人民共和国城市房地产管理法》出台背景、实施时间：1、《中华人民共和国城市房地产管理法》出台背景及实施时间：1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过。自1995年1月1日起执行。四、《中华人民共和国城市房地产管理法》年确立的基本制度1、房地产成交价格申报制度《城市房地产管理法》规定，“国家实行房地产成交价格申报制度。房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。”2001年8月建设部令第96号发布的《城市房地产转让管理规定》(以下简称《转让管理规定》)中也规定：“房地产转让当事人在房地产转让合同签订后90日内持房地产权属证书、当事人的合法证明、转让合同等有关文件向房地产所在地的房地产管理部门提出申请，并申报成交价格”；“房地产转让应当以申报的成交价格作为缴纳税费的依据。成交价格明显低于正常市场价格的，以评估价格作为缴纳税费的依据”。只要交易双方按照不低于正常市场价格交纳了税费，无论其合同价格为多少，都不影响办理房地产交易和权属登记

的有关手续。房地产行政主管部门发现交易双方的成交价格明显低于市场正常价格时，并不是要求交易双方当事人更改成交价格，只是通知交易双方应当按市场评估交纳有关税费。

2、房地产价格评估制度《城市房地产管理法》规定“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。”“基准地价、标定地价和各类房屋重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。”

3、房地产价格评估人员资格认证制度《城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”《城市房地产中介服务管理规定》进一步明确：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员分为房地产估价师和房地产估价员。”房地产估价师必须是经国家统一考试、执业资格认证，取得《房地产估价师执业资格证书》，并经注册登记取得《房地产估价师注册证》的人员。未取得《房地产估价师注册证》的人员，不得以房地产估价师的名义从事房地产估价业务。”

例题：《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的房地产交易基本制度有()。

A．房地产价格评估人员资格认证制度  
B．房地产经纪人职业资格认证制度  
C．房地产价格申报制度  
D．房地产价格评估制度

答案：ACD

解析：房地产经纪人职业资格认证制度，不是《城市房地产管理法》规定的房地产交易基本制度。

五、内容辅导：第一章总则一、基本概念

1、房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

2、房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的

行为。3、本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

二、重要条款第一条为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。第二条在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。第三条国家依法实行国有土地有偿、有期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。第六条国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

例题（判断）：国家依法实行国有土地有偿、有期使用制度。国家在《城市房地产管理法》规定的范围内划拨国有土地使用权也不除外。（）。答案：X、解析：国家依法实行国有土地有偿、有期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第二章房地产开发用地一、基本概念1、土地使用权出让第七条土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。2、土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

二、重要条款第八条城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。第九条土地使用

权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。 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)