

2009年土地管理基础考试辅导第六章2土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/547/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_547748.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_547748.htm)

第二节 土地出让、转让、租赁

和抵押管理 一、土地使用权出让管理 (一)土地使用权出让的

涵义 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渡给土地使用者，并由土地使用者向

国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权的出让，是

适应社会主义市场经济发展需要的一种新型土地法律制度，

它有以下几项基本特征。(1)土地使用权的出让是以土地所有

权和使用权的分离为基础(2)国有土地使用权出让由政府垄断

。国家垄断经营土地使用权出让市场有两方面涵义。一是土

地使用权出让的只能是国有土地，而并非是一切土地。二是土

地使用权出让方只能是市县人民政府的土地管理部门，其他

任何部门、单位、个人不得实施土地出让行为。(3)土地使

用权的出让是有年限限制的。(4)土地使用权出让是有偿的。

(5)土地使用权的出让市场被称为“土地市场中的一级市场”

。判断题：土地使用权出让是指国家将国有土地使用权出让

给土地使用者，并由土地使用者向国家支付出让金的行为。(

R)(二)土地使用权出让的主体范围 土地使用权出让的主体，

主要是指国有土地使用权出让入。国有土地使用权出让的主

体不是任何单位和个人都可以充当的，它必须具备一定的法

定条件和资格。(1)土地使用权出让入必须是代表土地国家所

有权的县、市人民政府。任何其他单位和个人不得充当出让

人。(2)中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和人

人，除法律另有规定外，均可依照《中华人民共和国城市房

地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》和新实施的《土地管理法》及其《实施条例》的规定取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营。(3)土地使用者开发、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。(三)土地使用权出让的客体范围(1)土地使用权的出让是在国有土地范围内进行的，集体所有的土地必须办理征用手续转化为国有土地后才能出让。(2)地下的各类自然资源、矿产以及埋藏物和市政公用设施等，不在土地使用权出让范围之列。(3)土地使用权出让的地块可以是“生地”，即待开发的土地，也可以是已完成市政设施的“熟地”即实行“三通一平”或“七通一平”的土地。例题：国家实行土地使用权出让、转让制度，但不包括(ABD)。A.地下资源 B.埋藏物 C.土地处分权 D.公用设施(四)土地使用权出让的年限控制 根据《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》的规定，土地使用权出让的最高年限按下列用途确定：(1)居住用地七十年。(2)工业用地五十年。(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年。(4)商业、游游、娱乐用地四十年。(5)综合或者其他用地五十年。出让期届满，政府可以无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物的所有权.使用者如需继续使用，可向政府申请续期，并按有关规定重新签订合同，支付出让金，办理登记手续.若因公共利益需要，国家可依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予补偿。 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)