

二级考试辅导：土地使用权证书注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/553/2021_2022__E4_BA_8C_E7_BA_A7_E8_80_83_E8_c57_553968.htm

土地所有权，《中华人民共和国土地管理法》第二条规定：中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用权者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让是一种国家垄断行为。因为国家是国有土地的所有者，只有国家才能以土地所有者的身份出让土地。城市规划区集体所有的土地，必须依法征用转为国有土地后，方可出让土地使用权。土地使用权出让可以采取拍卖、招标或协议的方式。拍卖，是指土地所有者的代表在指定的时间、地点组织符合条件的受让人到场，就所出让使用权的土地公开叫价竞投，按照“价高者得”的原则确定土地使用权受让人的一种出让方式。招标，是指在指定的期限内，由符合条件的单位或个人，用书面投标的形式竞投土地，由招标人选择中标者。招标方式的中选者不一定是标价中的最高者。因为在评标时，不仅要考虑到投标价，而且要对投标规划方案和投标者的资信情况进行综合评价。协议出让，是指土地使用权的有意受让人直接向国有土地的代表提出有偿使用土地的愿望，由国有土地的代表与有意受让人进行一对一的谈判，协商有关事宜。《城市房地产管理法》规定：“商业、旅游、娱乐和豪华住宅的用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没条件的，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。”

采取双方协议的出让土地使用权的出让金不得低于国家规定所确定的最低价。”这种出让方式主要工业仓储、市政公益事业、非盈利项目以及政府为调节经济结构、实施产业政策而需有惠、扶持的建设项目等。土地使用权期限，一般根据土地的使用性质来确定，不同用途的土地使用权出让的最高年限为：居住用地70年；工业用地50年.教育、科技、文化、体育用地 年.商业、旅游、娱乐用地40年.综合或其他用地50年；以出让方式取得土地使用权的土地，超出合同约定的动工开发日期，而未动工开发的可以征收相当土地使用出让金20%以下的土地闲置费。满两年未动工的，可以无偿收回土地使用出让权。把建筑师站点加入收藏夹 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