

国有土地使用权概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/563/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E6\\_9C\\_89\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c41\\_563258.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/563/2021_2022__E5_9B_BD_E6_9C_89_E5_9C_9F_E5_c41_563258.htm)

一、国有土地使用权的主体：境内外法人，非法人组织和自然人。二、国有土地使用权的取得：有偿（出让、租赁、作价出资或入股）和无偿；中外合资企业的场地使用权（作价出资、缴纳场地使用费）；国有农用地、未利用土地也可出让、租赁、承包和划拨。三、国有土地使用权的内容与限制：划拨的限制；地下资源及其他的限制；用途限制；规划。四、国有土地使用权交易的规则 交易形式：转让、出租、抵押、合资合并或其他投资活动。交易规则：民法规则，交易应经法定程序，遵循房地一致的原则。国有土地使用权作价出资或入股，权利主体若变更，则为转让。五、房屋基地使用权的按份享有，房屋区分所有。98年国家质量技术监督局《商品房销售面积测量与计算计量技术规范》。六、划拨国有土地使用权：1、概念：是土地使用者经县级以上人民政府依法批准，无偿取得的或缴纳补偿、安置等费用后取得的无使用期限限制的国有土地使用权。但受交易限制。2、主体：机关、军事、基础设施、公益事业、国家重点扶持的能源、交通、水利，其他。3、内容及限制：享有占有权、使用权和部分收益权，有限制的处分权。4、划拨土地的转让：受让者补办出让；转让方缴收益中的土地收益，保留划拨。5、划拨土地的出租：单独出租的，需办理出让手续；办理租赁登记，并交土地收益。6、划拨土地的抵押：报政府批准，出让金金额。7、作价出资或入股：把投资建设项目管理师站点加入收藏夹

不得直接投资，需办理出让；但中外合资企业、合作企业，依法批准的除外。

8、国企改革的划拨土地的处置：保留划拨（不超过5年）；出让、租赁、作价出资（入股）和授权经营。

9、优惠住房的，不进市场的保留划拨。

10、划拨土地的收回：公益事业、旧城改造等，给以补偿。

七、出让土地使用权：（有偿、有期限）

- 1、出让的取得：协议（不低于底价）；招标（3人以上）拍卖（一个应买者）。但不能一概而论，可以底价处理。
- 2、出让金的支付方式：合同60日内支付，办证；成片开发的分期付款，领取临时证，但期限不超过5年。
- 3、出让土地的内容：占有、使用、收益、处分（转让、出租、抵押、合资、合作经营及其他经济活动），分期付款的，不享有部分处分权。
- 4、权利限制：出让期限；出让合同的条件；违约责任。
- 5、出让土地转让：支付全部出让金和土地证；25%的开发或成片条件形成。
- 6、出租和抵押：继续履行出让合同；转让需告知对方；不超过出让期限。
- 7、出让土地终止：未续期、未批准，提前收回，土地灭失。
- 8、国有土地使用权作价出资或入股：出让的特殊形式，其转让受限制。

八、租赁国有土地使用权：

- 1、概念：是土地使用者以按期向国有土地所有者支付租金为对价而原始取得的一定期限的国有土地使用权。不同于土地使用权租赁。
- 2、租赁土地的主体：新增经营性用地；存量经营性划拨用地；依法取得场地经营权的外商投资企业用地；短期用地；改变用途、增加建筑面积而未补交地价的用地。
- 3、取得方式：协议、拍卖、招标。
- 4、租赁土地使用权内容：享有占有权；使用权；收益权；没有处分权。享有地上物所有权。
- 5、权利限制：合同法规定期限不超过20年。土地短期不超过5年

。长期不超过同类用途出让土地最高年限。不能用于商品房开发，转让需告知出租人。 6、租赁可以价作出资（入股），需经所有者代表同意。 7、租赁土地的转让和抵押：需经所有者同意，不能单独设定抵押权，并按约定投资开发完成，并办土地和房产证。 8、租赁土地的出租：不需经所有者同意。 9、租赁土地的终止：基本同出让土地。 九、外商投资企业场地使用权：低偿性，有期限性（同企业的经营期限）。享有占有权、使用权和部分收益权，没有处分权。其转让、出租、抵押等按划拨土地交易处置。 十、城市私房用地使用权：房地一致，可继承，用途限制，翻建限制。 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)