

土地估价师考试：出让土地到期情形(1)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\\_ti2020/576/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_576971.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/576/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_576971.htm) 依据国务院55号令规定和土地出让合同的约定，国家在无偿收回土地使用权的同时无偿收回地上建筑物及附着物所有权。出于对建筑物所有权的保护，1995年实施的《城市房地产管理法》并未规定无偿收回地上建筑物、附着物。国土资源部新修订的国有土地出让合同文本对申请续期未获批准的情形增加了“对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿”的约定，但对于未申请续期的情形，新合同仍旧规定了对土地使用权和地上建筑物、附着物一并无偿收回。依据适用法律原则，20世纪90年代初出让的土地当然应当执行国务院55号令有关土地使用年期届满的规定，即在无偿收回土地使用权的同时无偿收回地上建筑物、附着物。但是，出让土地特别是使用年限较短的出让土地到期时地上建筑物残余价值往往较大，如果将地上建筑物无偿收回，势必造成以下问题：一是不能很好地保护地上建筑物产权人的合法财产所有权，无法体现刚修订的《宪法》中关于保护公民、法人合法财产的立法精神。地上建筑物的所有权实质变成了只具有一定使用年限的使用权。二是使大量到期出让土地又重新回到原使用者手中地上建筑物无偿收回必然造成土地使用者的财产损失，同时法律规定，除非社会公共利益需要，对申请续期使用土地应当批准。这势必促使很多本不想再申请续期的使用者通过申请续期重新获得土地使用权，然后再通过土地转让的方式来避免

地上建筑物的财产损失。把土地估价师站点加入收藏夹 这样，一方面必然影响当前的土地收购储备和土地的招拍挂出让，不利于加强对土地供应的宏观调控；另一方面，由于到期的出让土地大多处于城镇中心地带，土地增值较大，原使用者以协议出让方式获得土地，而后再按市场行情转让，会造成大量国有土地增值收益流向单位、个人手中。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)