

2009年土地估价师考试：土地征用的特征土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/606/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_606211.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/606/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_606211.htm)

1、国家建设征用土地的主体必须是国家。只有国家才能在国家建设征用土地法律关系中充当征用主体，因为只有国家才能享有国家建设之需要依法征用集体所有土地的权利，尽管直接需要土地的并非国家，而是具体的国家机关，企事业单位，社会团体以及个人。但是他们作为土地需要的单位只能根据自己的用地的实际需要，依照法律规定地程序向土地机关提出用地申请，并在申请批准后获得土地的使用权，另外还要明确国家虽是征用土地的主体，但是实际行使征用土地权的是各级土地管理机关和人民政府，他们对外代表国家具体行使此权。

2、国家建设征用土地是国家行政行为，具有强制性。国家建设征用土地并非民事行为，而是国家授权的并依照法律规定的依据和程序所实施的行政行为。这是因为国家建设征用土地法律关系的主体 - - 国家，土地被征用的集体组织（农村集体经济组织或者村民委员会）的地位是不平等的。土地征用法律关系的产生并非基于双方的自愿和一致，而是基于国家的单方面的意思表示，无需被征用土地的所有人同意。国家征用土地的指令，是行政命令。对此，土地被征用的集体经济组织必须服从。而且在这种法律关系中也不遵循等价有偿原则。

3、国家建设征用土地是国家公共利益的需要。国家建设征用土地的原因是国家建设之需要，也即宪法第5条所指的公共利益的需要。这里所讲的国家建设需要或是公共利益需要，均是从广义上理解的。大体可以从两个层次上加以理解：其一，

是直接的国家建设需要或公共利益的需要。比如发展和兴办国防建设，公用事业，市政建设，交通运输，水利事业，国家机关建设用地等等，皆是以公共利益为直接目的地事业，其二，是广义地国家建设需要或者广义的公共利益需要。就是说，凡是有利于社会主义现代化建设，有利于人民生活水平的提高，有利于综合国力的加强，诸如设立国家主管机关批准的集体企业，三资企业，兴办国家主管机关批准的民办大学以及其他社会公益事业等等，均是广义上的国家建设和公共利益之需要。这些情况都可作为国家建设征用土地的原因。

4、国家建设征用土地必须以土地补偿为必备条件。国家建设征用土地与没收土地不同，它不是无偿地强制地进行，而是有偿地强制进行。土地被征用地集体经济组织应当依法取得经济上的补偿。国家建设征用土地与土地征购不同。它并不是等价的特种买卖，而是有补偿条件的征用，但是，对被征用土地的适当补偿，则是国家建设征用土地所必不可少的条件，所谓适当补偿，就是严格依据土地管理法的规定给予补偿，征地补偿以使被征用土地单位的农民生活水平不降低为原则。应当指出的是，尽管土地为国家征用，但是土地补偿费以及其他费用并不是由国家直接支付，而是由用地单位支付，这是因为国家并不直接使用这些土地。用地单位支付这些费用的义务是直接产生于国家征用土地行政行为和国家批准用地单位用地申请及被征用土地使用权的行为。

5、国家建设征用土地的标的只能是集体所有的土地。国家建设征用土地的标的，建国以来经历了一个发展变化的过程，随着农业合作社在全国范围内的实现，农村土地都变成了农村合作经济组织集体所有以后，到了1986年土地管理法规定

的征用土地的标的就只能是集体土地了。应当指出的是，国家建设用地需要用集体所有的土地来满足，也需要用国家所有的土地来满足，用集体所有的土地满足国家建设用地的法定办法是征用，用国有土地来满足国家建设用地之需要的法定办法是出让，划拨等方式而非征用方式，因为国有土地本来就是国家的，不需要再通过其他方式取得所有权，国家可直接行使处分权利。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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)