

2009年土地估价师考试：土地租赁的两种方式土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/607/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_607499.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/607/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_607499.htm)

随着土地使用制度改革的深化，我国土地租赁存在着两种不同的方式。一是国有土地租赁；一是土地使用权出租。国有土地租赁和土地使用权出租都是国有土地有偿使用的方式。在土地管理法规中，国有土地租赁的概念在1998年2月17日发布的《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（原国家土地管理局第8号令）首次被提出并予以界定的，而且被规定为国家处置土地资产的方式。1998年12月24日颁布的《土地管理法实施条例》已经将国有土地租赁明确规定为国有土地有偿使用的一种方式。

1999年7月27日国土资源部颁发的《规范国有土地租赁若干意见》（以下简称《意见》）第一条规定："国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。"《意见》第六条规定："国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。"土地使用权出租的标的物具有复合性，即不仅包括土地使用权，还包括土地上的建筑物及其他附着物。当出租地上建筑物、其他附着物时，其范围内的土地使用权随之出租，同时，出租土地使用权时，其地上建筑物、其他附着物也随之出租。土地出租一般是同房屋租赁结合在一起的，单纯的场地出租行为在整个土地使用权出租市场中比较少。由于在土地使用权出租中，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权不发生转移，

承租人以支付租金为代价取得对土地及地上建筑物、其他附着物一定期限使用的权利，期限通常较短，投资相对较少，方便灵活，出租人则通过承租人支付的租金收回投资，因而土地使用权出租十分普遍，具体形式也有多种多样。如商业柜台出租、各种铺面出租和住房出租等，都包含着土地使用权的出租。在国有土地租赁和土地使用权出租的概念中，都采用了租赁、租金这样的词语，使人容易混淆，实质上国有土地租赁和国有土地使用权出租之间存在以下主要区别：第一，所处的土地市场不同。国有土地租赁属于土地一级市场；国有土地使用权出租属于土地二级或者三级市场。第二，法律关系主体不同。国有土地租赁的主体是土地所有者与土地使用者。国有土地使用权出租是在土地使用者之间进行，其主体出租人是通过划拨、出让（或转让）取得土地使用权的受让人；承租人为取得一定年限的土地及地上建筑物、其他附着物的全部或者一部分的使用权，并定期向出租人支付租金的行为主体。第三，土地使用者的权益不同。《意见》第六条规定：“国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地行政主管部门同意或根据租赁合同约定，可将承租土地使用权转租、转让或抵押。承租土地使用权转租、转让或抵押，必须依法登记。……”承租土地使用权的转租。承租人将承租土地转租或分租给第三人的，承租土地使用权仍由原承租人持有，土地承租人与第三人建立了附加租赁关系，第三人取得土地的他项权利。承租土地使用权的转让。承租人转让土地租赁合同的，租赁合同约定的权利义务随之转给第三人，租赁合同经更名后继续有效。承租土地使用权的抵押。从《意

见》第六条的规定可以看出：第一，单独的承租土地使用权可设定抵押权，即地上没有建筑物或构筑物的承租土地使用权可设定抵押权。第二，地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的，承租土地使用权可随之抵押。抵押权实现时土地租赁合同同时转让。划拨土地使用权的出租。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称《条例》）第四十四条规定："划拨土地使用权，除本条例规定的情况外，不得转让、出租、抵押。"第四十五条规定："符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：一、土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；二、领有国有土地使用证；三、具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；四、依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。"根据上述规定可知，划拨土地使用权转让、出租、抵押时，地上必须具有合法的建筑物或其他附着物。也就是说，地上没有建筑物或其他附着物而单纯的划拨土地使用权，是不能出租的。同时，根据《城市房地产管理法》第五十五条规定，房地产所有权人以营利为目的，将划拨土地使用权的地上建筑物出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。值得注意的是，如果土地使用者无合法原因擅自出租划拨土地使用权，属非法行为。出让（或转让）土地使用权的出租。按《条例》规定，取得土地使用权的土地使用者，在规定的期限内土地使用权可以出租，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权

不得出租。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)