

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（41）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_ti2020/643/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_643344.htm

3.土地使用权拍卖出让 这种出让方式又称竞投，它是指由土地所有者产权代表按照指定的时间、地点，组织符合条件的有意受让土地使用权者到场，就土地出让价格公开叫价竞投，并将土地使用权出让给出价最高者的一种出让方式。其特点是充分引进了竞争机制，排除了出让的任何主观因素，并使土地出让价格较好地反映了当时该地块的市场供求关系，政府也可获得较高收益，较大幅度地增加财政收入。它适用于投资环境好、盈利大、竞争性强的商业、金融业、旅游业和娱乐用地，特别是大中城市的区位条件好、交通便利的闹市区地块的出让。例题：下列用地一般采取拍卖方式的是(ABC)。A.旅游业用地 B.商业用地 C.高尔夫球场用地 D.住宅小区用地

拍卖出让土地使用权的一般程序是：(1)土地使用权出让方事先通过新闻媒介发出土地使用权公开拍卖公告，(2)参加竞投者在拍卖前3日内到拍卖方处领取有统一编号的应价牌。自制应价牌，竞投行为无效。(3)拍卖(4)出价最高者作为受让人即时与出让方签订土地使用权出让合同，并按有关规定当即支付履行定金。

(六)土地使用权出让合同及管理

1.土地使用权出让合同的概念与法律特征 出让土地使用权，土地所有者和使用者的权利和义务最终是通过签订土地使用权出让合同而确立的。

2.土地使用权出让合同的内容 土地使用权出让合同，主要包括以下内容：(1)合同双方当事人。出让方必定是市、县级人民政府土地管理部门，而受让方则可以是国内外的公司、企业、其他

组织和个人。(2)出让土地使用权的土地使用期限。(3)出让土地的用途、位置和面积。(4)土地使用权出让方式。(5)土地使用权出让金支付方式。(6)在法律规定的范围内协商确定出让人的转让、出租、抵押条件。(7)违约处罚规定。(8)出让合同的生效和终止条件。(9)合同适用的法律。出让合同应适用于中华人民共和国的法律。(10)合同争议的解决方式。友好协商或通过调解解决,也可以用仲裁方式或诉讼方式解决争议。(11)合同使用的文字及其有效文体。(12)合同签署人的身份、签署时间、签署地点。(13)土地使用条件,也称土地使用规则,是出让方在出让行为之前,事先同有关部门共同协商,拟订出的有关出让地块使用的具体行为规则。例题:土地使用权出让合同的内容包括(ABCD)。 A.出让土地的用途、位置和面积 B.土地使用权出让方式 C.土地使用权出让金支付方式 D.合同双方当事人

3.土地使用权出让合同的管理

出让合同的管理主要包括以下几个方面:(1)对出让合同主体的审查和认定。(2)对无效合同的认定及其处理。(3)审查出让合同的合法性。(4)审查合同内容的完整性。(5)出让合同的变更与解除。根据有关规定,变更与解除合同的条件有下列各种情况: 出让方因社会公共利益的需要 土地使用者想改变出让合同规定的土地用途 因不可抗力或意外事件的发生,致使合同无法履行的 由于合同一方违约。(6)合同纠纷的调解和仲裁。(7)对出让合同进行分类、登记、汇总、立卷归档,作为土地市场管理的基础资料予以保存

特别推荐: 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。【详情】

相关推荐: 2009年土地估价师考试管理基础复习汇总 更多土

地估价师信息请关注：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