

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（39）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\\_643346.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/643/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_643346.htm)

第二节 土地出让、转让、租赁和抵押管理

一、土地使用权出让管理 (一)土地使用权出让的涵义

土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权的出让，是适应社会主义市场经济发展需要的一种新型土地法律制度，它有以下几项基本特征。(1)土地使用权的出让是以土地所有权和使用权的分离为基础(2)国有土地使用权出让由政府垄断。国家垄断经营土地使用权出让市场有两方面涵义。一是土地使用权出让的只能是国有土地，而并非是一切土地.二是土地使用权出让方只能是市县人民政府的土地管理部门，其他任何部门、单位、个人不得实施土地出让行为。(3)土地使用权的出让是有年限限制的。(4)土地使用权出让是有偿的。

(5)土地使用权的出让市场被称为“土地市场中的一级市场”

。判断题：土地使用权出让是指国家将国有土地使用权出让给土地使用者，并由土地使用者向国家支付出让金的行为。(R)

(二)土地使用权出让的主体范围

土地使用权出让的主体，主要是指国有土地使用权出让入。国有土地使用权出让的主体不是任何单位和个人都可以充当的，它必须具备一定的法定条件和资格。(1)土地使用权出让入必须是代表土地国家所有权的县、市人民政府。任何其他单位和个人不得充当出让入。(2)中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定外，均可依照《中华人民共和国城市房

地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》和新实施的《土地管理法》及其《实施条例》的规定取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营。(3)土地使用者开发、经营土地的活动，应当遵守国家法律、法规的规定，并不得损害社会公共利益。(三)土地使用权出让的客体范围(1)土地使用权的出让是在国有土地范围内进行的，集体所有的土地必须办理征用手续转化为国有土地后才能出让。(2)地下的各类自然资源、矿产以及埋藏物和市政公用设施等，不在土地使用权出让范围之列。(3)土地使用权出让的地块可以是“生地”，即待开发的土地，也可以是已完成市政设施的“熟地”即实行“三通一平”或“七通一平”的土地。例题：国家实行土地使用权出让、转让制度，但不包括(ABD)。A.地下资源 B.埋藏物 C.土地处分权 D.公用设施(四)土地使用权出让的年限控制 根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，土地使用权出让的最高年限按下列用途确定：(1)居住用地七十年。(2)工业用地五十年。(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年。(4)商业、游游、娱乐用地四十年。(5)综合或者其他用地五十年。出让期届满，政府可以无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物的所有权.使用者如需继续使用，可向政府申请续期，并按有关规定重新签订合同，支付出让金，办理登记手续.若因公共利益需要，国家可依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予补偿。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](http://www.100test.com)