

2009年《建筑工程评估》考点辅导：建设用地(4)资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E3_80_8A_c47_645755.htm class="mar10" id="tb42">

第二节 建设用地的取得、转让与丧失 一、建设用地的取得(掌握) 根据我国《土地管理法》规定，“任何单位或个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”，“国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地”。(一)建设用地取得的基本方式 建设用地的取得，实质是依法获取国有土地的使用权。根据我国《房地产管理法》规定，获取国有土地使用权的基本方式有两种：一是通过出让方式获取国有土地使用权，二是通过划拨获取国有土地使用权。 1.通过出让方式获取国有土地使用权。国有土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。通过出让方式获取国有土地使用权又可以分成两种具体方式：一是通过招标、拍卖、挂牌出让方式获取国有土地使用权，二是通过协议出让方式获取国有土地使用权。(1)通过竞争出让方式获取国有土地使用权。具体的竞争方式又包括三种：投标、竞拍和挂牌。按照国家相关规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。前款规定以外用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。(2)通过协议出让方式获取国有土地使用权。按照国家相关规定，以协议方式出让国有土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。协议出让

最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和.有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。

2.通过划拨方式获取国有土地使用权。国有土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

(1)划拨用地目录。国家对划拨用地有着严格的规定，颁布了《划拨用地目录》。符合划拨用地目录的建设用地项目，由建设单位提出申请，经有批准权的人民政府批准，可以划拨方式提供土地使用权。划拨用地目录如下：

党政机关和人民团体用地 军事用地 城市基础设施用地 非营利性邮政设施用地 非营利性教育设施用地 公益性科研机构用地 非营利性体育设施用地 非营利性公共文化设施用地 非营利性医疗卫生设施用地 非营利性社会福利设施用地 石油天然气设施用地 煤炭设施用地 电力设施用地 水利设施用地 铁路交通设施用地 公路交通设施用地 水路交通设施用地 民用机场设施用地

百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)

特殊用地(监狱、劳教所、戒毒所、看守所、治安拘留所、收容教育所等) 以上可总结为：党政军用地.非营利性设施用地.国家垄断行业用地.特殊用地。

(2)划拨用地的使用年限。国家规定，依法以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

采集者退散采集者退散www.Examda.CoM考试就到百考试

题采集者退散 (3) 划拨用地的变更。国家规定，以划拨方式取得的土地使用权，改变土地用途等不再符合本目录的，应当实行有偿使用。 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