

《建筑工程评估》考点辅导：建设用地(5)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\\_\\_E3\\_80\\_8A\\_E5\\_BB\\_BA\\_E7\\_AD\\_91\\_E5\\_c47\\_645830.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E3_80_8A_E5_BB_BA_E7_AD_91_E5_c47_645830.htm) id="htiy"

class="mar10"> (二)建设用地取得的其他方式 1.通过国有土地租赁获取国有土地使用权。国有土地使用权租赁，是指国家将国有土地出租给使用者使用，由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。(1)国有土地租赁与国有土地出让的异同。国有土地租赁与国有土地出让有两点区别：一是所支付的土地使用费不同，国有土地租赁支付的是租金，而国有土地出让支付的是出让金。二是对于国有土地可使用的期限不同，租赁的期限低于出让且相对灵活。(2)国有土地租赁的地位。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。(3)国有土地租赁的适用范围。对因发生土地转让、场地出租、企业改制和改变土地用途后依法应当有偿使用的，可以实行租赁。对于新增建设用地，重点仍应是推行和完善国有土地出让，租赁只作为出让方式的补充。对于经营性房地产开发用地都必须实行出让，不实行租赁。(4)国有土地租赁的方式。国有土地租赁，可以采用招标、拍卖或者双方协议的方式，有条件的，必须采取招标、拍卖方式。(5)国有土地租赁的分类。国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。短期租赁年限一般不超过5年。长期租赁，最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期。 2.通过国有土地使用者转让获取。转让国有土地使用权是指拥有国有土地使用权的用地者，通过合法方式将土地使用权转

移给其他使用者的方式。主要有：买卖、合资、合作建房、交换、作价入股等方式。

## 二、取得费用及相关工作

### 二、取得建设用地的相关费用和相关工作(掌握)

#### (一)征地补偿费用及征地补偿安置相关工作

##### 1.征地补偿费用。建设征用土地费用由以下几个部分构成：

- (1)土地补偿费。只能由被征地单位用于再生产投资，不得付给农民个人。征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用耕地的补偿费，为该耕地被征前3年平均年产值的6-10倍。
- (2)青苗补偿费。只补一季，无青苗者则无该项补偿。
- (3)地上附着物补偿费。应根据“拆什么，补什么.拆多少，补多少，不低于原来水平”的原则确定。
- (4)安置补助费。该项费用发给安置被征地劳动力的单位。每一个农业人口的安置补助标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的4-6倍。土地补偿费和安置补助费的总和，不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。
- (5)新菜地开发建设基金。指征用城市郊区商品菜地时支付的费用。这项费用交给地方财政，作为开发建设新菜地的投资。
- (6)耕地占用税。这是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税收。耕地占用税征收范围，不仅包括占用耕地，还包括占用鱼塘、园地、菜地及其农业用地建房或者从事其他非农业建设，均按实际占用的面积和规定的税额一次性征收。
- (7)土地管理费。来源：[www.100test.com](http://www.100test.com)百考试题论坛

土地管理费的收取标准，一般是在土地补偿费、青苗费、地面附着物补偿费、安置补助费四项费用之和的基础上提取2%-4%。需指出的是，上述七项费用中，新菜地开发建设基金和耕地占用税应上缴国家财政，不得将其分给被征地单位或个人。

##### 2.征地补偿安置相关工作。

- (1)征地补偿安置工作

的基本出发点。要保证被征地农民原有生活水平不降低。(2) 征地补偿标准的确定。经依法批准占用基本农田的，征地补偿按当地人民政府公布的最高补偿标准执行。(3)被征地农民的安置途径。被征地农民将采取“农业生产、重新择业、入股分红、异地移民”四种安置途径。(4)耕地占有税、契税减免管理。耕地占用税、契税的减免，实行申报管理制度。

征收机关应指定专人受理、审核减免申报事项。耕地占用税、契税的减免管理，实行逐级备案制度。减免中违纪违法的处理。减免管理办法的制定与公示。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)