

2009年土地估价师考试：集体土地使用权的特征土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645045.htm (1)主体的特定性。农村集体经济组织及其成员，农村集体经济组织投资设立的企业，乡(镇)、村公益性组织及法律、行政法规规定的其他单位和个人，可以依法取得集体土地使用权。集体土地使用权主体一般为特殊主体，对其身份资格多有限制，主要由农村集体经济组织及其成员，集体经济组织设立的企业和公益性组织担当，只有法律规定允许的个别情况下，才可由农村集体经济组织以外的单位和个人担当。这与现行法禁止或限制非农集体土地使用权流转是一个问题的两个方面。因此，从总体上来讲，集体土地使用权是静态的权利，集体土地使用权人对集体土地所有者一般具有身份上的归属感或依赖性。(2)用途、取得与权利内容的相关性。集体土地使用权按用途划分为农用地使用权、宅基地使用权、非农经营用地使用权和非农公益用地使用权。关于权利的分类，集体土地使用权与国有土地使用权有所不同。后者主要以权利的取得方式进行分类，在分类中土地用途并不起决定性作用；但前者从现行制度来看主要以土地用途做分类基础，不同用途的土地，其使用权采用不同方式取得，进而具有不同的权利内容。集体土地所有者及其代表可依法通过承包、分配、投资、拨付等方式向符合法律规定的用地者提供集体土地使用权。按土地用途进行分类的各项集体土地使用权可以分别对应有不同的取得方式。如农用地使用的取得方式为承包(因此又被称为“土地承包经营权”)，其中主要采用带有社会保障性质的与集体经济

组织内部成员身份密切相关的家庭承包方式，此外也可采用招标、拍卖及公开协商等承包方式；宅基地使用权的取得方式为分配；非农经营用地使用的取得方式为投资；非农公益用地使用权的取得方式为拨付。(3)权利交易的受限制性。国家为保护耕地及垄断建设用地一级市场，限制非农业性集体土地使用权交易。土地管理法规定：农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于农业建设，但是符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。百考试题土地估价师站点喜欢就收藏吧！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