

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（42）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_645083.htm

二、土地使用权转让管理 (一)

土地使用权转让的基本涵义土地使用权转让是指土地使用者将有偿取得的土地使用权再转移的行为。(二)土地使用权转让的条件

出让方式取得的土地使用权转让时应符合以下基本条件。按照土地使用权出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书按照土地使用权出让合同约定进行投资开发，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件 为了规范土地使用权转让活动，土地使用权的转让还要受以下几个条件的限制：(1)通过转让取得的土地使用权，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者的使用年限后剩余年限。转让合同终止日期和建设项目完成日期不得超过原出让合同所规定的终止日期和建设项目完成日期，不得改变原出让合同所列的权利、义务和各项用地要求。(2)土地使用权转让后，原出让合同规定的土地使用权受让人的权利、义务全部随之转移。(3)土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让.土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权的，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。(4)土地使用权转让时，如需改变原出让合同的规划用途，必须事先向土地主管部门和规划部门提出申请，经审核批准，调整土地使用权出让金，方可进行转让。(5)原行政划拨土地使用权的转让，土地转让必须向所在地市、县人民政府土地管理部门申请

补签土地出让合同，缴付土地出让金，办理土地出让登记手续后，才取得转让的合法权利。通过转让方式取得土地使用权的受理人，必须与转让人签订转让合同，并共同到土管部门办理土地使用权过户登记手续，换取土地使用证。(6)土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权.土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要措施(如规定最高限价)来防止。(三)土地使用权转让方式 土地使用权的转让有三种方式，即出售、交换、赠与。 例题：土地使用权的转让方式包括(ACD)。 A.出售 B.抵押 C.交换 D.赠与 三、土地租赁管理 我国土地租赁存在着两种很不相同的方式。(一)国有土地租赁管理 1.国有土地租赁的概念 所谓国有土地租赁，是指土地使用者与县级以上人民政府土地管理部门签订一定年限的土地租赁合同，并支付租金的行为。可见，土地租赁是在土地所有权不变的情况下，土地所有者将土地的使用权、经营权，在一定时期租给承租人使用并收取租金的一种经济行为。人们又习惯将国有土地租赁称作土地年租制。 2.推行土地租赁制应遵循的原则 (1)国有土地有偿、有限期使用原则. (2)维护国家、集体和个人权益的原则. (3)严格依法办事原则. (4)收益合理分配原则. (5)因地制宜、实事求是原则。 3.各地试行土地租赁制的实践 (1)年租制的形式。从目前来看，各地试行年租制的范围主要有三种：一种是政府直接向用地者出租土地，可暂称为一级市场的土地出租。一种是对部分行业使用的划拨土地征收年租金。还有一种是对原划拨土地的人市行为征收年租金，这种作法在全国各地较为普遍。(2)土地年租制的租用年限。但年租制使用的土地租赁年限不应超过《城市房地产管理

法》规定的土地出让年限。(3)租金标准的界定。土地租赁年租金标准的确定是土地租赁制的核心。合理的年租金标准可以由下面公式确定： $A = P \times r / \{1 - [1/(1+r)]^n\}$ 式中：A土地年租金.P与该土地相同用途使用年限为n年的出让金.n出让土地使用权的使用年限.r折现率。 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