

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（40）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_645085.htm

(五)土地使用权的出让方式 我国土地使用权的出让方式有三种：协议方式、招标方式和拍卖方式。土地使用权的协议出让 土地使用权的协议出让称定向议标，是指出让方选择受让方并与其磋商用地条件及价款，通过协商的方式有偿出让土地使用权。这种出让方式的特点是政府对地价等较易控制，灵活性大，土地成交价往往较低，在当前城镇土地使用制度改革的初始阶段有其存在的基础。但是以协议方式出让土地使用权，没有引入较充分的竞争机制，缺乏公开性，在地价的确定、受让人的选择上受具体承办者的主观因素影响较多，不利于公平竞争，也易产生以权谋私及国有资产流失。它主要适用于工业项目、市政公益事业项目、非盈利性项目及政府为调整经济结构、实施产业政策而需要给予扶持、优惠建设的项目用地。采取此方式出让使用权的出让金不得低于国家规定所确定的最低价。 例题：协议出让一般适用于以下项目用地(ABC)。 A.工业项目 B.市政公益事业 C.非赢利性项目 D.国家机关用地 2.土地使用权招标出让 土地使用权招标出让，是指在规定的期限内，由符合受让条件的单位或者个人根据出让方提出的条件，以书面投标的形式，通过各投标者设计标书的竞争，来确定土地使用权受让方的方式。 招标出让土地使用权的方法有两种：一种是公开招标二是采用邀请招标，即由招标小组向符合规定条件的单位发出招标文件。以该方式出让土地使用权，主要适用于一些需要优化土地布局、大型或关键性的发展计划

与投资项目的较大地块的出让。招标出让的特点是在出让过程中，引进了市场机制，体现了市场经济的竞争原则，有利于公平竞争，能激发投标者对用地方案的积极研究。同时，也给出让方留有选择余地。由于在确定土地使用权的中标者时，既要考虑到投标价，还要考虑到对投标规划设计方案 and 企业的资信情况，经过招标小组的综合评价，最后择优选定中标者，因此，中标者(受让人)不一定是标价最高的单位或个人。招标方式出让土地使用权的一般实施程序是：(1)出让方通过一定媒体向有意受让方或用地者发出招标通知书(或招标公告)。(2)有意受让人领取标书与投标。(3)开标、评标与决标。出让方会同有关部门邀请城建、财政、税务、计划、银行等部门专家组成评标委员会，由评标委员会主持开标、决标工作。评审内容一般包括投标者的资信情况，所报出让金数额及规划建设方案的可行性等。评标委员会对不具备投标资格的标书或不符合招标文件规定的标书，以及超过截止日期送达的标书，有权决定其无效。同时对有效标书进行评审，择优确定中标。评标委员会签发决标书后，由出让方向中标者发出中标证明书。开标、评标、决标过程应有公证机关公证，并出具公证书。(4)土地使用权出让方和中标者(受让人)签订土地使用权出让合同，并按合同规定要求交纳出让金。如果中标者在规定的时间内不与出让方签订出让合同，取消其中标权，所缴保证金不予退还，因故需要延期签订合同的，应在期限未满之日前向出让方提供延期签约申请。未中标者所缴纳的投标保证金，由出让方如数退回。例题：在确定土地使用权的中标者时，需要考虑(ABD)。A.投标报价 B.投标规划设计方案 C.规划用途 D.企业的资信情况 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