

2009年土地估价师：集体土地使用权的权能土地估价师考试
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_645123.htm 推荐培训机构：gt.lt.详情>.

集体土地使用权的权能 集体土地使用权的权能包括农地使用权、宅基地使用权、乡镇企业用地使用权、乡村公益用地使用权等四类。

(1) 农地使用权 农地使用权是农村集体经济组织成员或者其他单位、个人依法以承包或者租赁等方式取得的用于农、林、牧、渔等生产经营活动的有期限限制的集体土地使用权。

1) 农地使用权的内容 农地使用权人在权利期限内，对土地享有占有权、使用权、收益权和部分处分权，并可依法继承。荒山、荒地、荒丘、荒滩等未开发利用土地的承包经营权须达到一定的转让条件方可转让，具体转让条件依各地方的有关规定。

2) 农地使用权的限制 不得擅自改变权利取得时设定的土地用途； 不得闲置耕地。

(2) 宅基地使用权 宅基地使用权是经依法审批由农村集体经济组织分配给其成员用于建造住宅的没有使用期限限制的集体土地使用权。

1) 宅基地使用权的内容 宅基地使用权人对宅基地享有占有权、使用权、收益权和有限制的处分权。此处有限制的处分权是指权利人将房屋连同宅基地一同转让、出租的权利。

2) 宅基地使用权的限制 按照《土地管理法》的规定，转让、出租住宅的，不得再申请宅基地。 权利人转让房屋及其宅基地使用权的，应当将房屋及宅基地使用权转让给本集体经济组织内符合建房申请宅基地条件的成员。转让房屋及宅基地使用权后，宅基地使用权主体发生变化，并涉及受让人取得新的宅基地，故应当依法办理转让登记手续。

续。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

（3）乡镇企业土地使用权 乡镇企业土地使用权是经审批由农村集体经济组织通过投资方式向从事非农生产经营性活动的乡镇企业提供的集体土地使用权。

1) 乡镇企业土地使用权的内容 乡镇企业对其经营用地享有占有权、使用权和收益权。其中，收益权的具体范围和行使方式，根据企业的具体形态和适用法律的不同，分别按照公司法、合伙企业或者其他有关法律、法规的规定确定。农村集体经济组织独资设立的企业，其收益一般归农村集体经济组织。

2) 乡镇企业土地使用权的限制 乡镇企业土地使用权的可流转性是比较有限的。之所以限制其流转，主要是基于保护耕地的需要。依《担保法》和原《农村集体土地使用权抵押登记的若干规定》，乡镇企业经营用地使用权可依法抵押。但法律对此有两点限制：乡镇企业的土地使用权不得单独抵押，而只能随地上建筑物一同抵押。在抵押权实现后，未经土地征收程序，该土地原有的集体所有性质不变未经办理变更土地用途的审批手续，必须按原有的用途使用该土地。

（4）乡村公益土地使用权 乡村公益土地使用权是依法经审批由农村集体经济组织或者其依法设立的公益性组织对用于本集体经济组织内部公益事业的非农用地所享有的集体土地使用权。

1) 乡村公益事业土地使用权的内容 乡村公益事业土地使用权人对土地仅享有占有权、使用权，一般没有收益权与处分权。这是该项权利的用途性质所决定的。

2) 乡村公益事业土地使用权的限制 该项权利的权利人不得擅自改变土地用途，甚至不得擅自改变土地的具体用途，如用于办学校的，就不能随意转为办医院。 该项

权利的权利人不得将土地用于经营性活动，这是由该项权利的公益性质所决定的。 该项权利的权利人不得将权利转让、出租、抵押或用于其他形式的交易。 例题：（ ）是依法经审批由农村集体经济组织或者其依法设立的公益性组织对用于本集体经济组织内部公益事业的非农用地所享有的集体土地使用权。 A.农地使用权 B.宅基地使用权 C.乡镇企业土地使用权 D.乡村公益用地使用权 答案：D 解析：乡村公益用地使用权是依法经审批由农村集体经济组织或者其依法设立的公益性组织对用于本集体经济组织内部公益事业的非农用地所享有的集体土地使用权。 相关推荐：土地承包经营权的保护 征用土地公告应当包括下列内容 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