

2010年土地估价师：出让土地使用权如何招标拍卖土地估价师考试 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\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_645163.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645163.htm)

土地出让使用权的招标拍卖，已是本市土地市场规范运作中的重要手段，但由于少数房地产开发商对招标拍卖土地使用权的原则、做法缺少了解，致使在招标拍卖中会出现一些不按游戏规则操作的行为，为此，我们专门请教了市房地资源管理局副局长殷国元。百考试题问：土地使用权出让招标拍卖有没有规定范围？答：此项工作以前的有关规定我参与了制定，我可以介绍一点情况。土地招标拍卖是有规定范围的。按照《市土地使用权出让招标拍卖办法》规定：用于商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等六类项目的土地使用权出让，应当通过招标拍卖方式进行，包括市政府对工商企业已注入土地资产的土地改变为六类项目用途的，以及以划拨方式取得土地使用权的土地转入房地产后改变为新建六类项目用途的，都应当通过招标拍卖方式进行。但经市政府批准以协议方式出让土地使用权的项目，可按《办法》施行前的出让办法执行。问：怎样确立招标、拍卖地块？本文来源:百考试题网 答：区（县）招标拍卖办公室根据分解下达的土地使用权出让招标、拍卖计划和用地性质，确立本区（县）具体的招标、拍卖地块。这些地块应符合下列条件：一、由规划管理部门根据经批准的详细规划提供的各项规划要求及其附图；二、由计划管理部门明确该地块建设项目的立项条件；三、有环境保护、园林绿化、卫生防疫、交通和消防等部门的要求。问：怎样确定招标、拍卖地块底价？答：底价由区（县）招标拍卖办公室

在地块招标拍卖前，委托有资格的土地估价机构综合考虑土地开发程度、用途、年限、容积率、环境等因素，进行招标拍卖的底价评估，再报市招标拍卖办公室确认。考试.大.新增土地用地，主要包括征地费用等前期费用和出让金。存量建设用地，主要包括原土地使用人的拆迁补偿安置费等前期开发费用和出让金。对于确定招标、拍卖的地块，由市招标拍卖办公室定期统一向社会公布。

问：招标有哪些程序？答：土地使用权通过招标方式出让的，其主要程序为：

- 1、出让人根据出让地块的具体条件发布招标公告；
- 2、投标人按招标公告的规定获取招标文件，并在出让人组织下踏勘地块；
- 3、投标人支付保证金，并将投标文件密封后投入指定的标箱；
- 4、出让人在招标文件确定的招标截止时间主持开标；
- 5、由出让人组建的评标委员会对投标文件进行评审，提出评标报告和推荐的中标候选人；
- 6、由出让人在评标委员会推荐的中标候选人中确定中标人，并向中标人发出中标通知书；

百考试题.7、中标人在规定期限内，持中标通知书与出让人签订出让合同，并支付定金。开标和评标应当有本市的公证机关参加，并出具公证书。

问：拍卖有哪些程序呢？答：一般是拍卖前由拍卖人或委托拍卖人发布拍卖公告。竞买人在拍卖前提出竞买申请。竞买人按拍卖公告确定的时间、地点办理登记入场手续，并按规定支付保证金。拍卖前，应给符合资格的竞买人发编号的竞买标志牌。通过公开拍卖，应价最高的竞买人获得出让地块的使用权。之后做法，与招标相同，就不再赘述了。

相关推荐：土地估价师土地登记知识问答  
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)