

2010年中级经济师房地产专业知识与实务备考辅导(10)经济师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_B8\\_AD\\_c49\\_646632.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c49_646632.htm)

国有建设用地使用权转让 1.国有建设用地使用权转让条件和限制 以出让方式取得的建设用地使用权转让（2条）按出让合同约定已支付全部土地出让金，并取得土地使用权证书进行房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上，但投资额不含土地使用权出让金.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（土地用途、投资数额和土地利用要求三方面）以划拨方式取得的建设用地使用权转让（3条）由有批准权的人民政府准予转让 由受让方办理出让手续，缴纳出让金 经批准可以不办理出让手续的，转让方将房地产收益中的土地收益上缴国家 国有建设用地使用权转让的限制 转让合同期限和建设项目完成日期不得超过原出让合同规定，转让获得的土地使用期限为建设用地使用权出让合同期限减去原土地使用者已使用期限后的剩余期限 原出让合同规定的土地使用受让人的权利义务全部转移 建设用地使用权转让时，其地上建筑物等所有权随之转让（房随地走） 建设用地使用权转让价格时显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权 建设用地使用权转让时规划用途改变，需经土管部门与规划部门批准，并调整出让金 【例题1单选题】 【2008年真题】甲公司获得一宗工业用地的土地使用权，土地使用期限为法定最高出让年限，经5年开发建设后，将其转让给乙工厂，则乙工厂获得的土地使用权最长期限为（ ）年。 A.35 B.40 C.45 D.65 [答案]C [解析]本题考查土地使用权出让的最高年限。工业用地最高出让年限为50

年，开发期为5年，则剩余的土地使用年限为 $50-5=45$ 年。【例题2单选题】【2007年真题】下列关于土地使用权转让的说法中，错误的是（ ）。 A.成片开发土地使用权只能成片转让 B.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移 C.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 D.成片开发土地转让的前提是必须形成工业用地或其他建设用地条件 [答案]A

2.国有建设用地使用权的转让方式 出售 交换 赠与

3.国有建设用地使用权转让的程序 申请 审批 签订转让合同 公证 登记

相关链接：2010年中级经济师房地产专业知识与实务备考辅导(9) 2010年中级经济师房地产专业知识与实务备考辅导(11) 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)