

CPV考试辅导房地产法律制度讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_CPV_E8_80_83_E8_AF_95_E8_c47_80145.htm

一) 房地产管理法概述 1. 房地产的概念 房地产是房产与地产的合称。 2. 房地产管理法的概念 我国的房地产管理法是调整城市规划区国有土地范围内的房地产权属关系以及在房地产开发、经营、使用等活动中发生的社会关系的法律规范的总称。 房地产管理法是一项重要的经济法律。我国1986年6月发布了《中华人民共和国土地管理法》，1990年5月发布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，1992年11月发布了《关于发展房地产业若干问题的通知》，1994年7月5日八届全国人大常委会第8次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》。

(二) 房地产开发用地管理 1、城镇国有土地使用权出让制度 (1) 城镇国有土地使用权出让制的改革 土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让是解决房地产开发用地问题的主要方式。按照市场经济的客观要求，我国正在逐步扩大城镇国有土地有偿有期限使用的范围，除对国家投资的党政军机关、行政事业单位办公用房、公共设施、公用事业等建设用地，继续采用划拨方式供应外，其他新增建设用地正逐步采用土地使用权有偿有期限出让的办法。(2) 土地使用权出让的概念和取得 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地规划。(3) 土地使用权出让的期限 (重点掌握) 掌

握土地使用权出让最高年限的5种情况：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或其他用地50年。以上规定是法定最高年限，任何土地使用权出让合同约定的期限，都不得超过法定最高期限，否则合同无效。（4）土地使用权出让的方式（重点掌握）土地使用权出让，可以采取拍卖、招标、双方协议三种方式。土地使用权出让，是我国房地产一级市场，要在城市总体规划指导下，尽量通过拍卖、招标等方式进行，减少协议出让。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采用拍卖、招标方式；没条件，不能采用拍卖、招标方式的，可以采用双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金，不得低于按国家规定所确定的最低价。（5）土地使用权出让合同（a）土地使用权出让合同的主体和内容掌握：土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后60日内，支付全部土地使用权出让金（b）土地用途掌握：土地使用者确需改变土地用途的，应当经有关政府土地管理部门同意，报原批准用地的人民政府批准。（c）土地使用权出让合同的续期掌握：出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该土地的，应当予以批准。（6）土地使用权的回收（一般了解）2、城镇国有土地使用权划拨制度（1）土地使用权划拨的概念掌握土地使用权划拨的概念，重点掌握：土地使用权划拨具有无偿性、无期限性和不可转让等特点。土地使用权划拨是指经县级以上人民政府批准，在土地使用这缴纳补偿、安置费用后，将该幅土地交付使用，或者将土地使用权交付给土地

使用者使用的行为。（2）土地使用权划拨的范围 重点掌握
房地产管理法第23条的规定。（3）土地使用权划拨的回收
（4）划拨土地使用权的处置（重点内容，要求全部掌握）3
、外商投资开发经营成片土地制度 依我国法律规定，外国公
司、企业、其他经济组织和个人，出法律领有规定外，均可
依法取得土地使用权。国务院于1990年5月19日发布了《外商
投资开发成片土地暂行管理办法》。（1）成片开发的概念
（2）成片开发的审批（3）外商成片开发的企业形式（4）
外商投资开发企业土地使用权的转让 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