

CPV考试辅导建筑工程评估讲义-5- PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_CPV_E8_80_83_E8_AF_95_E8_c47_81130.htm

一、学习内容（一）、建设用地概述（二）、建设用地的费用补偿二、重点与难点分析（一）、建设用地概述 1、建设用地的特性（1）、建设用地的非生态利用特性（2）、建设用地的地位利用特性（3）、建设用地逆转的相对困难性 2、建设用地的环境（1）自然环境条件 自然环境条件主要包括地貌、地质、水文和气候等方面。（2）经济环境条件 建设用地的选择，不仅要求有满足建设工程需要的工程地质条件、水文地质条件以及其他自然环境条件，而且也要求具有合适的经济环境条件。（1）、一般要求 由于建设用地性质的不同，会对经济环境条件提出不同的要求，但最基本的经济环境条件应包括： 城市规划条件。 交通运输条件。 基础设施条件，包括电力供应、上水、下水、道路等。（2）、工业建设用地要求 3、城市规划对房屋建筑和建设用地的限制 4、建设用地的分类（1）城市用地分类 在城市规划区范围内，城市用地一般按照其所担负的城市功能，划分成不同的用地类型。根据我国城市规划部门制定的《城市用地分类与规划建设用地标准》规范，城市用地划分为大类、中类和小类三个层次，共分10大类，43中类，78小类。如大类居住用地包括中类一、二、三、四类居住用地，中类中每类居住用地又包括不同等级的住宅用地、公共服务设施用地、道路用地和绿地四小类。（2）建设用地分类 5、建设用地的取得（1）征用集体土地 征用集体土地是指国家依据各项建设和公共利益的需要，以补偿为条件，

依照法律规定，对集体所有土地实行征用。它作为一项国家措施，具有一定的强制性，但用地单位必须依照法律规定，对土地及其附着物给予合理补偿，并对征用地造成的剩余劳动力作出妥善安排。（2）划拨国有土地 划拨国有土地是指国家因建设需要，将机关、企事业单位、部队等正在使用的国有土地或国有储备土地，依照法律规定划拨给另一个单位建设使用的用地方式。因拨用土地使原用地单位造成经济损失，新用地单位应按规定给予合理补偿。（3）出让国有土地使用权 出让国有土地使用权是指国家以土地所有者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。（4）改变集体土地使用权

（二）建设用地的费用补偿 1、建设征用土地费用补偿的构成 根据《中华人民共和国土地管理法》等法规的规定，建设征用土地费用由以下几个部分构成：（1）土地补偿费（2）青苗补偿费（3）地上附着物补偿费（4）安置补助费（5）新菜地开发建设基金（6）耕地占用税（7）土地管理费 新菜地开发建设基金和耕地占用税这两项费用应上交国家财政。

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