

成本法中土地取得费分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_90\\_E6\\_9C\\_AC\\_E6\\_B3\\_95\\_E4\\_c51\\_84461.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_88_90_E6_9C_AC_E6_B3_95_E4_c51_84461.htm) 根据有关国家法律规定：

：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”；“依法使用的土地包括国家所有的土地和国家征用的原属农民集体所有的土地”。实际上就是根据两种不同的取得发生不同的取得费用。一、对于征用农民集体所有的土地，因为发生了土地所有权的转移，即由农民集体所有转为国家所有，必然要对原所有权人进行补偿。根据《土地管理法》第四十七条规定：“征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补偿费以及地上附着物和青苗的补偿费”；“征用其他土地的土地补偿费和安置费标准，由省、自治区、直辖市参照征用的土地补偿费和安置补偿费的标准规定”；“征用城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定交纳新菜地开发基金”。从征地行为的实质看，它是国家依法采取的强制性手段，其实质是对原所有人未来收益的补偿，是地租资本化的另一种表现，亦即土地取得费，可称之为原地租的资本化。二、对于使用国家土地，使用人要支付土地出让金。这份费用实质上包含了征地费，因为现在的国有土地，可能是在过去某个时期由国家委托某个单位征用的农民集体所有土地，当时也是支付了征地费的。即使一开始就是国有土地，对土地使用人而言，它与通过征用得到的土地并无任何区别，只不过将“征地费”支付给国家而不是支付给农民集体而已。这种情况下的土地取得费，不仅仅是使用土地而支付的费用，从实质上而言，它是土地使用权

的购买价格——是对原使用人投资的一种补偿，这种补偿可以包括原使用人支付的土地取得费土地开发费等，如批准土地熟地价格。总之，在实际估价中，在求取土地取得费时，应根据土地的用途、性质（内销或外销），按照国家或各地的标准进行计价。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)