

土地使用权协议出让最低价 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BD\\_BF\\_E7\\_c51\\_85053.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BD_BF_E7_c51_85053.htm)

## 二、 土地使用权协议

### 出让最低价 1、 土地使用权协议出让最低价的概念

根据《城市房地产管理法》第十二条之规定采用协议方式出让土地

使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。土地

使用权协议出让最低价实质是政府协议出让土地使用权的价格

最低控制标准，主要适用于政府协议出让土地土地。其作用

在于：（1）防止地方政府压价竞争，造成国有土地收益流

失；（2）提高土地使用权出让的透明度，便于实施监督；

（3）便于土地使用者确定合理的投资方向。 2、 土地使用权

协议出让最低价的标准 原国家土地管理局《协议出让国有土

地使用权最低价确定办法》规定，协议出让最低价由省、自

治区、直辖市人民政府土地管理部门会同有关部门拟定，报

同级人民政府批准后下达市、县人民政府土地管理部门执行

。协议出让最低价应当根据商业、住宅、工业等不同土地用

途和土地级别的基准地价的一定比例确定，具体适用比例由

省、自治区、直辖市确定。 根据国土部要求，上海市依

据2003年基准地价更新成果制订的土地使用权协议出让最低

价标准已报国土部批准，并已在各区县土地协议出让和补缴

出让金中作为最低控制标准执行。 上海市协议出让土地最低

价标准 上海市协议出让土地最低价标准 说明： 1、 本协议出

让最低价标准为正常市场条件下，各级别分用途法定最高出

让年限下的国有土地使用权的协议出让最低控制价格。 2、

表中商业、办公、住宅价格均为楼面地价；工业用途3、 4、 5

级为楼面地价；其余级别为地面价。容积率不另做修正。3、表中1~6级为熟地（即七通一平或五通一平）协议出让最低价；7~10级为未完成拆迁的毛地协议出让最低价。上海市协议出让土地最低价标准说明：4、表中各用途内涵如下：

商业：包括商业、金融、保险业用地。既包括独立的商业设施用地，也包括商住、商办、住宅等建筑内部用作商业经营的裙房分摊的土地（不含大卖场等用地）。办公：主要经营性写字楼、办公场所用地。居住：包括多、高层和低层（别墅）等各类住宅用地。工业：包括工业、仓储、交通运输用地及其相应附属设施用地，其中三、四级特指都市型工业用地。都市型工业指知识、信息、技术和手工技能密集，又低能耗物耗、少污染、少占地的工业。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)