

不同性质土地使用权的估价 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__E4_B8_8D_E5_90_8C_E6_80_A7_E8_c51_85104.htm

一、我国目前的土地权利
弄清土地权利对正确进行土地的估价具有十分重要的意义。土地权利是一束权利，拥有其中全部权利或部分权利都是可能的。土地权利可以通过立法来加以确定。有的国家规定有完全所有权、终身所有权、租借权、抵押权、地役权、开发权、典权、地上权、永佃权、耕作权等各种权利。土地权利可以由一个自然人或法人占有，也可以由二人或二人以上共有。我国目前的土地权利体系尚不够完善，但权利的限制和分离制度已经初步形成。土地使用权和土地所有权分离，土地抵押权、出租权和以买卖方式的转让，以及城市规划、房地产税、土地增值税等已经通过立法形式确定下来。土地权利的管理是政府管理机关依照有关法律规定进行的，主要是查清产权来源，确认产权归属，依法进行土地权利登记，发给产权证明从而达到保护合法权益，避免纠纷的目的（一）土地的所有权和使用权 1、土地所有权和使用权的概念 土地所有权。指土地所有权人在法律规定范围内享有的占有、使用、收益、处分的权利。占有权指土地的实际占领、控制的权利；使用权是指对土地实际利用的权利；收益权是指在土地上获得经济利益的权利（但通过处分方式获取收益的除外）；处分权是指在法律允许范围内对土地进行处置的权利。我国目前实行社会主义的土地公有制。不存在私人所有的土地。 土地使用权。指土地使用者根据法律、法规或者行政命令以及合同规定而取得的国有土地、集体所有土地的占有

和使用的权利，以至包括以买卖方式转让、出租和抵押的权利。土地使用权的取得，依照国家法律的规定：实行行政划拨和国有土地使用权出让双轨制，农村集体土地由本集体经济组织的成员承包经营实行无偿使用制度。不同方式取得的土地使用权具有不同的权利和义务。

2、集体所有土地的征用和国有土地使用权的转让。农村集体所有的土地除了由本集体经济组织和个人依法使用外，在国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业时可以依法由国家征用。集体所有土地目前除国家依法征用外暂无其他转让所有权的法律规定。国有土地使用权可以经县以上土地管理部门批准划拨给符合法定用途的单位或个人使用。国有土地使用权划拨分为两种情况，一是国家依法征用集体所有土地后直接划拨；二是将单位或个人使用的国有土地收回并再次划拨。以划拨方式取得的国有土地使用权，使用人只有依法使用的权利，不可擅自转让和改变用途。国家依法签订土地使用权出让合同，收取土地使用权出让金而出让的国有土地使用权，土地使用权的受让人可以通过买卖等方式转让其土地使用权。

3、国有土地使用权的抵押、出租等权利的设立和终止。通过出让方式取得的国有土地使用权可以在有关法律、法规和出让合同规定的权利、义务范围内除了转让外还可以出租和抵押（担保）。通过划拨方式取得的国有土地使用权可以在补交出让金、补签出让合同后获得转让、出租和抵押（担保）的权利。通过出让方式取得的国有土地使用权有最高使用年限的限制，其中住宅用地为70年；工业用地为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。土地使用年限期满后，如未

申请续期，或申请续期未被批准，其土地使用权终止。土地使用权终止时，土地连同其地上建筑物无偿无条件交给政府。如果申请续期获得批准，需重新签订出让合同，缴纳出让金，获得继续使用的权利。

4、土地所有权、使用权的确定和确认

由县级以上土地管理部门依照国家有关法律法规的规定进行确定。土地所有权或使用权确定和确认必须提出土地登记申请。集体所有土地由县级人民政府审核，并依照国家确定土地所有权的有关规定进行登记造册，核发《集体土地所有证》，确认所有权；单位和其依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发《国有土地使用证》，确认土地使用权。目前有些地方的集体土地所有权证尚未发放。因征用、划拨而改变土地所有权、使用权或者因依法买卖、转让地上建筑物、附着物等转移土地所有权的，必须向县级以上地方人民政府土地管理部门申请土地所有权、使用权变更登记，由县以上地方人民政府更换土地证书。以出让方式取得的国有土地使用权及其转让、出租抵押等均应依法办理登记。土地权利登记的内容包括土地面积、用途、年期、权利人（使用人）、地址、地号。地图等。

二、出让土地使用权的价格评估

1、估价委托方

土地使用权出让是以国家为主体来出让的，土地使用权出让价格评估的委托人应该是国家。

2、价值内涵

国有土地使用权的价格是一定年限的价格，土地使用者必须向国家交纳出让金。因此，出让土地的使用权价格评估应明确价格内涵。目前，各地的情况有所不同，土地使用权出让价格大致有三种类型：（1）完全的熟地价格。指已经开发完成，可以提交使用的国有土地使用权价格，成本价基本包括：动拆迁费、基础设施配套费

、出让金。（2）出让金加上土地取得费。（3）毛地价格。
一般指具备了一定的市政基础设施，但还不完善，需要经过开发。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