



Guoyou Tudi Shiyongquan
Paimai Wenda



国有土地使用权

拍卖问答

陈少湘
编著

广东人民出版社

国有土地使用权

拍卖问答

陈少湘 编著



广东人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国有土地使用权拍卖问答/陈少湘编著. —广州: 广东人民出版社, 2003.1

ISBN 7-218-04034-9

I. 国… II. 陈… III. 土地使用权—拍卖—中国—问答 IV. F321.1-44

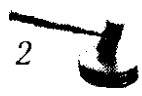
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 086911 号

责任编辑	崔肇钰 王秀燕 倪腊松
封面设计	方楚涓
责任技编	黎碧霞
出版发行	广东人民出版社
印 刷	肇庆市科建印刷有限公司
开 本	850×1168 毫米 1/32
印 张	8.125
插 页	2
字 数	200 千
版 次	2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷
印 数	5000 册
书 号	ISBN 7-218-04034-9/F·561
定 价	16.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

目 录

序	1
一、拍卖实务	1
1. 什么是国有土地使用权拍卖?	1
2. 哪些土地属于国有土地?	1
3. 国有土地使用权拍卖的性质是什么?	2
4. 国有土地使用权拍卖应该遵循哪些原则?	2
5. 哪些土地使用权可以拍卖?	4
6. 谁能拍卖国有土地使用权?	5
7. 国有土地使用权转让有哪些方式?	5
8. 国有土地使用权出让有哪些方式?	6
9. 哪些国有土地使用权必须采取拍卖方式出让?	6
10. 哪些国有土地使用权禁止采取拍卖方式出让?	7
11. 国有土地使用权出让最高年限有何规定?	7
12. 国有土地使用权拍卖的地块一定要是“熟地”吗?	7
13. 国有土地使用权拍卖出让的主体范围有哪些?	8
14. 国有土地使用权拍卖出让的客体范围是什么?	8
15. 在拍卖国有土地使用权时政府以何种身份出现?	8
16. 拍卖出让国有土地使用权的标的来源有哪些?	9
17. 我国法律允许哪些机构可以组织实施拍卖活动?	10
18. 国有土地使用权拍卖由谁组织实施?	10



19. 土地行政管理部门组织实施土地使用权拍卖的合法性
表现在哪些方面? 11

20. 《拍卖法》是否适用于中国境内所有的拍卖活动? 11

21. 为什么国有土地使用权拍卖不属于《拍卖法》
调整的范围? 11

22. 什么是国有土地使用权拍卖的组织机构? 12

23. 国有土地使用权拍卖必须委托中介机构进行吗? 12

24. 拍卖行可以接受委托拍卖国有土地使用权吗? 13

25. 从事国有土地使用权拍卖的拍卖行应具备哪些条件? 13

26. 国有土地使用权拍卖主持人应具备什么资质? 14

27. 国有土地使用权拍卖主持人需经专业培训和资格
考核吗? 15

28. 国有土地使用权拍卖主持人应掌握哪些拍卖技巧? 16

29. 拍卖主持人在拍卖会前应做好哪些准备工作? 16

30. 《拍卖法》对报考拍卖师有哪些条件要求? 16

31. 我国首次国有土地使用权拍卖何时举行? 16

32. 香港土地拍卖的形式是怎样的? 17

33. 英国土地拍卖的程序是怎样的? 17

34. 如何对国有土地使用权拍卖进行管理? 18

35. 市辖区的政府有没有土地出让审批权? 18

36. 国有土地使用权拍卖中委托人有什么权利与义务? 19

37. 国有土地使用权拍卖的买受人的权利义务是什么? 19

38. 国有土地使用权拍卖的竞买人的权利义务是什么? 20

39. 国有土地使用权拍卖中拍卖人的权利义务有哪些? 20

40. 土地拍卖委员会及其职责是什么? 21

41. 国有土地使用权拍卖有什么程序? 22

42. 国有土地使用权拍卖会的一般程序有哪些? 22

43. 国有土地使用权拍卖会抬高房价吗? 23

44. 城市规划区内的集体土地能不能拍卖？	24
45. 集体土地或划拨土地应如何拍卖？	25
46. 影响地价的因素有哪些？	25
47. 起拍价与保留价有什么关系？	26
48. 底价和成交价是什么关系？	26
49. 底价和成交价如何确定？	27
50. 如何根据成交价产生的规律选择国有土地使用权出让 方式？	27
51. 国有土地使用权拍卖底价与评估地价的联系与区别是 什么？	28
52. 某次国有土地使用权拍卖中，有两个评估机构分别 做出了评估，这种情况下拍卖时应当以哪个评估机 构的评估结果为准？	28
53. 国有土地使用权拍卖成功后，底价能否公开？	29
54. 国有土地使用权底价必须保密吗？	29
55. 拍卖底价一经确定是否允许修改？	30
56. 何谓“达到底价”？	30
57. 在有底价的拍卖中，如果采取的是增价拍卖的方式， 则底价就是起拍价吗？	30
58. 拍卖主持人有权低于底价敲槌表示成交吗？	31
59. 国有土地使用权拍卖方案的内容是什么？	31
60. 为什么委托人应当向拍卖人说明标的物的来源和 瑕疵？	32
61. 国有土地使用权拍卖公告属于要约还是要约邀请，依据 是什么？	32
62. 对拍卖公告的发布时间有何限定？	32
63. 拍卖公告的发布载体有哪些？	33
64. 国有土地使用权拍卖可以在网上发布拍卖公告吗？	33

65. 国有土地使用权拍卖公告应包括哪些内容? 34
66. 国有土地使用权拍卖公告发布以后能否修改公告
内容? 34
67. 拍卖人在拍卖前能否变更拍卖会的地点? 34
68. 发布国有土地使用权拍卖公告应当注意哪些事项? 35
69. 参加国有土地使用权拍卖, 竞买人要填写竞买
申请书吗? 36
70. 国有土地使用权拍卖的竞买申请书的内容有哪些? 36
71. 国有土地使用权拍卖(竞买)须知的内容有哪些? 36
72. 《拍卖成交确认书》有无法律效力? 37
73. 国有土地使用权《拍卖成交确认书》的内容有哪些? ... 37
74. 国有土地使用权拍卖的组织应注意什么? 38
75. 国有土地使用权拍卖会应准备的拍卖文件有哪些? 38
76. 国有土地使用权拍卖应做好哪些前期工作? 38
77. 怎样理解拍卖地块的清理与前期开发? 39
78. 国有土地使用权拍卖如何招商? 39
79. 在国有土地使用权拍卖中, 竞买人现场踏勘起到什么
作用? 40
80. 国有土地使用权拍卖如何进行标的展示? 40
81. 国有土地使用权拍卖会必须要有三个竞买人, 怎样
确定? 41
82. 竞买人不足三人, 拍卖会是否可以举行? 42
83. 怎样进行国有土地使用权竞买资格审查? 42
84. 国有土地使用权拍卖对竞买人的范围有什么规定? 42
85. 国有土地使用权拍卖中, 政府能成为竞买人吗? 43
86. 拍卖会可以由两名拍卖师主持吗? 43
87. 国有土地使用权拍卖能否不收保证金? 43
88. 竞买人保证金的作用是什么? 44

89. 在国有土地使用权拍卖中, 向竞买人收取保证金的数额
有无法定的标准? 44
90. 竞投者办理了竞买手续并交纳了保证金成为竞买人, 但在
拍卖会举行的当天, 因故未到现场参与拍卖, 拍卖会能否
举办? 拍卖人可以没收竞买保证金吗? 44
91. 拍卖会的现场如何布置? 45
92. 拍卖会现场宣布的拍卖规则包括哪些内容? 45
93. 国有土地使用权出让合同需要公证吗? 46
94. 什么是国有土地使用权出让拍卖公证? 47
95. 国有土地使用权拍卖公证的意义是什么? 47
96. 国有土地使用权拍卖现场公证的特点是什么? 47
97. 国有土地使用权拍卖公证的程序是什么? 47
98. 国有土地使用权拍卖会需工商部门监管吗? 48
99. 拍卖国有土地使用权常用哪种拍卖方式? 48
100. 拍卖国有土地使用权可以应用减价拍卖方式吗? 48
101. 在减价拍卖中, 两个竞买人同时举牌应价, 怎么办? 49
102. 拍卖会上, 拍卖师可以用地方方言主持吗? 49
103. 如何理解拍卖师在拍卖中调整竞价阶梯? 49
104. 竞买人的报价高于或低于竞价阶梯时, 主持人应当
如何处理? 50
105. 何谓“主持人点算竞买人”? 50
106. 国有土地使用权拍卖用什么方式表示买定? 51
107. 拍卖成交如何确定? 51
108. 拍卖成交后, 国有土地使用权过户手续如何处理? 52
109. 在国有土地使用权拍卖过程中, 因拍卖主持人不慎使
拍卖落槌价未达到拍卖底价而成交, 怎么办? 53
110. 国有土地使用权拍卖会上, 拍卖师四声报价后落槌
表示成交, 可以吗? 54



111. 拍卖会进行过程中, 竞买人举牌表示应价后又反悔,
该怎么办? 54
112. 什么是再拍卖? 55
113. 再拍卖时如何确定拍卖底价? 55
114. 再拍卖是由什么原因造成的? 55
115. 再拍卖应当注意什么问题? 56
116. 拍卖成交后买受人违约有几种情况? 56
117. 在土地拍卖会上, 一公司竞得一块土地, 但之后拒绝
在《拍卖成交确认书》上签字, 那么拍卖是否有效?
怎样处理? 56
118. 国有土地使用权拍卖竞得人不在规定的时间签订
《国有土地使用权出让合同》, 要承担什么责任? 57
119. 现实中, 买受人未能支付价款的情形有哪些? 57
120. 国有土地使用权拍卖竞得人应当在签订《国有土地使
用权出让合同》后多少时间内支付全部土地出让金,
逾期未全部支付的, 应当承担什么责任? 57
121. 拍卖成功后, 土地管理部门未按约定提供出让土地,
应当承担什么违约责任? 58
122. 委托拍卖的佣金如何收取? 58
123. 拍卖行拍卖国有土地使用权时怎样收取佣金? 58
124. 划拨国有土地使用权转让时由谁来办理转让手续及缴纳
出让金? 59
125. 什么是土地出让金? 61
126. 什么是国有土地使用权出让金? 61
127. 国有土地使用权出让金具有哪些主要法律特征? 61
128. 出让金与国有土地使用权转让金(费)、租金有什么
不同? 62

129. 以拍卖方式出让地块使用权，其出让金是如何确定的？ 62
130. 确定出让金时，应当遵循哪些要求？ 63
131. 国有土地出让金应如何交付？ 64
132. 设定房地产抵押权的国有土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，国有土地使用权出让金如何支付？ 65
133. 在拍卖会中，发现竞买人恶意串通怎么办？ 65
134. 什么是拍卖终止？拍卖终止的原因有哪些？ 65
135. 拍卖在什么情况下中止？ 66
136. 什么情形会导致拍卖无效？ 66
137. 拍卖过程中发生争议可以有哪些解决方式？ 66
138. 拍卖会进行过程中，有人提出产权异议，拍卖师应当如何处理？ 67
139. 国有土地使用权拍卖出现流标怎么办？ 68
140. 房地产在建项目的拍卖需符合什么条件？ 68
141. 集体用地所建房屋及厂房拍卖，应当注意哪些事项？ 69
142. 涉案地产拍卖应注意哪些问题？ 69
143. 拍卖抵押房屋应当注意什么？ 69
144. 房地产抵押合同签订后，土地上新增了房屋，需要拍卖该抵押的房地产时，土地上新增的房屋该如何处理？ 70
145. 哪些房屋不符合拍卖条件？ 70
146. 拍卖成交后，买受人以房屋有瑕疵为由拒付价款，应当如何处理？ 70
147. 有一竞买人竞得一房产，签署了《拍卖成交确认书》，交齐了全部款项，但又提出变更买受人的名字，该如何处理？ 71

148. 买家如何在公告期内了解房地产拍卖标的? 72
149. 在拍卖会场上如何体现被拍卖房屋的承租人有优先
购买权? 72
150. 优先购买权与价高者得规则有冲突吗? 72
151. 以拍卖方式出售的房产为什么比较便宜? 72
152. 单位或个人出让国有土地使用权及其房屋, 应向哪个
部门缴纳营业税? 73
153. 属于国有资产的产权房或使用权房, 是否可以拍卖?
应当办理什么手续? 73
154. 金融机构委托拍卖的无产权房屋, 拍卖成交后买受人
能获得所有权吗? 73
155. 个人委托拍卖只有使用权的房屋时, 拍卖行如何接受
委托, 应当办理何种手续? 74
156. 执法部门委托拍卖的无所有权、只有使用权的房屋,
拍卖成交后, 买受人如何获得所有权? 74
157. 执法部门委托拍卖的单位自管房, 是否可以拍卖?
怎样操作? 75
158. 甲在没有办理房屋过户的情况下, 凭房屋原产权证和
法院将房屋裁定归甲所有的民事裁定书, 就委托拍卖
行拍卖房屋, 这种做法合法吗? 75
159. 《拍卖成交确认书》可以代替《房地产买卖合同》办理
过户吗? 76
160. 法院依法委托拍卖的房屋若第一次拍卖不成交, 可以
降价作第二次拍卖吗? 76
161. 农村宅基地上所建房屋可以拍卖吗? 76
162. 执法部门委托拍卖的房产, 如果房屋中有住户不搬
出来, 竞买人应当怎么办? 77

163. 执法部门委托拍卖产权属于房产部门的房屋, 是否可以拍卖?	77
164. 执法部门在委托拍卖产权房时, 该房产周围又有临时建筑物, 此临时建筑物能否拍卖?	78
165. 在破产企业财产拍卖中, 如何进行国有土地使用权的拍卖?	78
166. 已抵押的国有土地使用权的拍卖应注意什么问题?	79
167. 以拍卖方式出让国有土地使用权, 当买受人违约后, 拍卖人是否有权要求出次高价的应价者按其应价履约?	79
168. 法院裁定的土地未经土地管理部门同意, 就直接委托拍卖行进行拍卖, 这种做法是否可行, 其依据是什么?	80
169. 拍卖成交后, 买受人获得的土地面积与实际土地面积不相符, 怎么办? 由谁承担责任?	80
170. 如何防范国有土地使用权拍卖风险?	81
 二、专业知识与名词解释	83
171. 什么是土地拍卖?	83
172. 什么是土地收益?	83
173. 什么是房屋的所有权?	84
174. 什么是国有土地使用权转让?	84
175. 什么是国有土地使用权出让?	84
176. 土地市场的概念如何理解?	84
177. 土地市场的内涵是什么?	85
178. 土地市场的特点有哪些?	85
179. 土地市场的基本特征是什么?	86
180. 土地市场管理的基本手段有哪些?	87
181. 什么是土地使用权市场?	88
182. 什么是土地所有权市场?	88



183. 什么是土地一级市场?	89
184. 什么是土地二级市场?	89
185. 什么是土地三级市场?	89
186. 什么是土地利用?	90
187. 什么是建筑容积率?	90
188. 什么是建筑面积?	90
189. 什么是绿化率?	90
190. 什么是楼面地价?	90
191. 什么是宗地?	90
192. 什么是建设用地?	91
193. 什么是建设用地率?	91
194. 什么是乡(镇)村建设用地?	91
195. 什么是农用地、未利用地?	91
196. 什么是土地估价?	92
197. 土地估价有哪些方法?	92
198. 什么是转让土地使用权的营业税?	92
199. 什么是城镇土地使用税?	92
200. 什么是土地增值税?	93
201. 什么是起拍价?	93
202. 什么是竞投价?	93
203. 什么是落槌价?	93
204. 什么是保留价?	94
205. 什么是拍卖佣金?	94
206. 什么是有限度拍卖原则?	94
207. 什么是价高者得规则?	94
208. 什么是保留价规则?	95
209. 什么是《拍卖成交确认书》?	95
210. 哪些人禁止参与竞买?	95

211. 什么是增价拍卖？	95
212. 什么是减价拍卖？	95
213. 什么是增幅价？	96
214. 国有土地使用权拍卖底价如何确定？	96
215. 什么是国有土地使用权拍卖底价？	97
216. 国有土地使用权拍卖底价的特点有哪些？	97
217. 国有土地使用权出让合同的原则是什么？	97
218. 什么是《国有土地使用权出让合同》？	98

三、制度及法律依据

219. 国有土地使用权拍卖的法律依据有哪些？	99
220. 推行国有土地使用权拍卖制度有什么意义？	100
221. 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》 何时发布，何时实施？	100
222. 国家有《招标投标法》、《拍卖法》，为什么对土地的 招标拍卖活动还要单独出台《规定》？	100
223. 《规定》主要包括哪些内容？	102
224. 《规定》中指出哪些用地必须采取招标拍卖挂牌方式出让， 挂牌出让与招标拍卖是什么关系，有什么特点？	103
225. 国有土地使用权几种出让方式的特点是什么？	104
226. 为什么不能将所有的国有土地使用权都采用拍卖方式 出让？	105
227. 作为不动产，国有土地使用权招标拍卖与一般的招标 拍卖相比，其特殊性主要体现在哪里？	105
228. 国有土地使用权出让招标与拍卖有什么区别？	106
229. 推行招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的目的就是要 保证出让行为公开、公平、公正，那么《规定》从哪 些方面保证招标拍卖挂牌出让公开进行呢？	107



230. 如何保证按照《规定》推行招标拍卖挂牌出让, 防止各种违法出让国有土地使用权的现象? 108

四、国有土地使用权拍卖文书参考格式..... 109

1. 国有土地使用权拍卖公告 109
2. 竞买须知 111
3. 竞买申请书 113
4. 竞买报名表 114
5. 国有土地使用权出让合同 115
6. 土地综合开发费用支付合同 124
7. 建设用地规划许可证 127
8. 规划设计条件 129
9. 建设用地批准书 133
10. 拍卖地块平面图 137
11. 拍卖成交确认书 138
12. 拍卖会竞买人领取竞买号牌登记表 140
13. 地块竞买笔录表 141
14. 关于委托拍卖标的来源和瑕疵的说明 142
15. 土地使用条件 143

陈少湘主持土地使用权拍卖大事记(1998.6 ~ 2002.11) 147

附录..... 158

- 《中华人民共和国土地管理法》 158
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》 177
- 《中华人民共和国拍卖法》 189
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》 198

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例》	210
《中华人民共和国国土资源部令》 (《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》)	217
《关于依法协助人民法院执行案件的联合通知》 (节选)	223
《人民法院在执行案件中涉及土地权属等有关问题 的处理意见》	227
香港土地批租制度	231
澳门土地法律制度	234
 参考书目	 241
 后 记	 242



一、拍卖实务

1. 什么是国有土地使用权拍卖？

答：国有土地使用权拍卖，又称国有土地使用权竞投，它是一种有偿使用国有土地使用权的出让方式，指由土地所有者的产权代表按照指定的时间、地点，组织符合条件的、有意受让土地使用权的人到场，就土地出让价格公开叫价竞投，并将国有土地使用权出让给出价最高者的一种出让方式。

2. 哪些土地属于国有土地？

答：根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条规定，下列土地属于国家所有：

- (1) 城市市区的土地；
- (2) 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；
- (3) 国家依法征用的土地；
- (4) 依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；
- (5) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；
- (6) 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体