

土地管理基础精讲班第18讲课件讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_261802.htm

土地管理基础精讲班第18讲课件讲义
土地市场管理的内容（七）土地市场管理的内容（掌握）

1、土地市场的宏观管理 土地市场宏观调控

，是指国家从社会经济发展的总体和长远目标出发，通过经济手段(主要包括产业政策、财政信贷政策和税收政策)和行政手段(主要包括规划和计划)，对城市土地市场进行干预，

以达到抑制土地投机、维护土地市场稳定、优化土地资源配置、合理分配土地收益的目的。土地市场宏观管理包括两个方面：

（1）土地市场供需管理；（2）土地市场价格管理。

2、土地市场的微观管理 所谓土地市场的微观管理，是指国家通过法律、行政等手段对土地市场运行进行统一的规范与管理，保证市场主体公平交易、平等竞争，以发挥土地市场机制的正常调节功能。

（1）对土地市场客体的管理 土地市场的

客体主要是指土地及土地产权，对土地市场客体的管理主要是限制允许进入市场的土地产权的范围。

（2）对土地市场主体的资质审查①土地使用权出让人和转让人的资格。土地使用权出人只能是国家，其代表是经国家授权的各级政府。

凡因土地使用权的出让、转让而享有土地使用权的境内外的公司、企业、其他组织和个人，均可成为城镇国有土地使用权的转让人。

②土地使用权受让人的资格。作为土地使用权受让人的企业、其他组织或个人，不仅要有正当的用地理由，

还要有支付土地出让、转让费用的能力或筹资能力，以及相应的经营管理能力。

（3）土地市场交易程序的规范①土地

使用权出让程序。②土地使用权转让程序。土地使用权转让程序是：申请、批准、签约、公证、登记，③土地使用权出租程序。土地使用权的出租必须符合一定的程序。一般要经过签约和登记两个阶段。④土地使用权抵押程序。土地使用权抵押的手续较为简单，一般只需出示土地使用证，证明其土地使用权的真实性，并签订土地使用权抵押合同。签订抵押合同之后，必须予以登记。只有经过登记的抵押合同，才具有效力。土地使用权抵押一般向土地管理部门登记。（4）土地市场中介管理①对土地中介服务企业与个人进行严格的资质审查。所谓资质审查，是政府有关机构(房地产行政管理部门、国土资源管理部门、工商行政管理部门等)对从事土地中介服务的企业或个人进行资格审定和确认。②对土地中介服务企业与个人进行经常性的审查和监督。政府除了对从事土地中介服务的企业与个人进行严格的资质审查外，还必须进行经常性的审查和监督。例题（判断）：政府除了对从事土地中介服务的企业与个人进行严格的资质审查外，还必须进行经常性的审查和监督。（）。答案：√ 解析：政府除了对从事土地中介服务的企业与个人进行严格的资质审查外，还必须进行经常性的审查和监督。（八）土地市场供需调控（掌握）1、土地市场供需调控的意义（1）土地市场供需调控有利于稳定地价和房价；（2）土地市场供需调控有利于土地利用结构的调整和优化；（3）土地市场供需调控是优化土地资源配置、合理分配土地收益的重要手段。2、土地市场供需调控的原则（1）整合性利益原则；（2）平等对待原则；（3）控制与弹性管理原则；（4）依法管理的原则。3、土地市场供需调控的主要内容（1）土地市场供需调控的方向 供需

调控的方向包括两方面的内容：一是选择调控目标；二是确定调控措施的作用方向。选择调控目标的确定依据是一定时期内土地市场发展目标。确定调控措施的作用方向则需要在明确调控目标的基础上，对当前土地市场的运行状态和变化趋势进行分析。作用方向大致可分为两类：一类是刺激土地市场发展的措施，其作用方向是向上，如减免税收、降低贷款利率等；另一类是抑制土地市场发展的措施，其作用方向是向下，控制贷款规模、限制土地供给量等。一般来说，在土地市场景气循环的萧条阶段和复苏阶段，应采用作用方向向上的调控措施；在土地市场出现“过热”预兆时，应采用作用方向向下的调控措施。

（2）土地市场供需调控的时间

确定供需调控时间，也就是要确定何时开始调控，调控时间应持续多长。在确定土地市场供需调控的时间问题上，必须考虑以下三个方面：要考虑供需调控措施的决策时间；要考虑供需调控效应的滞后时间；要考虑调控效应的惯性。城市土地市场的供需调控必须与完善的土地市场监测预警系统相结合。

（3）土地市场供需调控的力度

供需调控力度大小与作为调控手段的变量的变化大小相关。在决定土地市场供需调控的力度时，要考虑如下因素：土地经济波动的幅度；调控手段从使用到产生效应的滞后时间；调控效应惯性大小；调控环境。

4、土地市场供需调控的措施

（1）发展计划和规划

土地利用计划，特别是年度计划，是把握土地入市环节，调控土地市场的有效手段。土地利用规划是政府控制土地供给量，协调供求关系，调节和稳定土地价格的重要手段，对土地市场具有宏观调控作用。

（2）财政政策

财政政策在调节土地市场发展速度和供求关系上发挥着重要的作用。主要有

：地租政策、税收政策和财政投资政策。税收政策作为财政收入政策对土地市场的供需调控作用体现在两个方面：通过对土地市场运行过程中不同环节进行征税实现对土地市场的调控；通过减免税实现对土地市场的调控。财政投资政策对土地市场的调控作用主要体现在财政投资的导向作用上，利用财政投资引导社会投资，以调整产业结构和调节地区差异。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