

土地管理基础精讲班第17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_261805.htm 土地管理基础精讲班第17讲课件讲义

一、内容提要：1．土地市场概念2．土地市场的特点3．土地市场的分类4．土地市场的功能5．土地市场的运行机制6．我国土地市场的现状7．土地市场管理的内容8．土地市场供需调控9．土地使用权转让10．土地使用权抵押的概念和条件11、土地使用权租赁的概念

二、考试目的本部分的考试目的是测试应考人员对土地市场交易与监管知识的理解与掌握程度。三、考试基本要求掌握：土地市场概念、特点、分类，监管调控的内容，土地使用权转让概念和内容，土地使用权抵押概念和条件。熟悉：土地市场的功能、运行机制，土地使用权租赁的概念。了解：我国土地市场现状与发展过程。四、内容辅导：（一）土地市场概念（掌握）1、狭义的土地市场 土地市场的概念，有狭义和广义之分。狭义的市场是指进行土地交易的专门场所，如土地交易所，不动产交易所等。我国现阶段的土地市场主要指城镇土地市场。2、广义的土地市场 广义的土地市场则是指因土地交易所引起的一切商品交换关系的总和，土地市场由于其经营的产品具有价值大，位置固定等特点，产品难以集中到固定的场所去交换，其交换活动尤其需要凭借金融、信息等部门的作用才能完成。因此，土地市场的内涵一般难以用狭义的市场定义来概括，而应包括中间商、代理商、金融信用、广告信息等一切构成土地产权交换关系的经营性活动。3、土地市场的主体和客体（1）土地市场主体。土地

市场主体即土地市场的参与者(法人和自然人)，包括供给者、需求者、中介者和管理者。A．供给者。供给者是向土地市场提供交易对象的经济行为主体，主要是土地所有者和开发者、使用者(含经营者)。B．需求者。需求者是通过土地交易取得土地所有权、使用权、租赁权、抵押权等土地权利的单位和个人。C．中介者。由于土地市场信息缺乏，交易过程需大量的专业知识，而普通买者并非经常参与土地交易。因此在土地市场上，通过土地供求双方直接面议成交的仅为少数。对于大量的土地交易，土地供求双方往往通过土地交易中介机构(如经纪人等)来完成。可见，土地交易中中介者是土地市场中的一个重要主体。D．管理者。市场的管理者的基本任务在于维持交易秩序，提供交易质量和效率，协调土地交易关系。管理者包括国家的有关部门，如土地、房地产、物价、工商行政、税务等管理部门。除必要的行政手段外，主要通过价格、税收、信贷、利率等经济杠杆进行管理。

(2) 土地市场客体。市场客体是市场交易的对象。土地市场运行中的客体，就是土地本身及其产权关系。土地最基本的特点是土地在流通过程中，流通或转移的不仅是土地物质体，更重要的是土地产权关系。因此，土地产权关系及其在市场运行中的交换，构成土地市场客体的主要内容。例题：土地市场主体包括()。A．供给者B．需求者C．土地本身及其产权关系D．中介者和管理者答案：ABD解析：土地市场主体。土地市场主体即土地市场的参与者(法人和自然人)，包括供给者、需求者、中介者和管理者。(二) 土地市场的特点(掌握) 土地市场作为市场体系的组成部分，具有市场的一般规定性。但是，土地是一种特殊形态的商品，具有区别

于一般商品市场的明显特点。1、交易实体的非移动性。一般市场交换表现为商品实体的运动，而土地在交易过程中，交易对象不移动，只发生货币运动和使用者的移动，其实质是土地产权契约的交易。因此，土地交易往往以一定的契据等法律文件为依据，权利的取得必须以法律为依据方为有效，并按权属管理和市场管理的需要进行变更登记，使其权属的变更得到法律确认。2、土地市场的地域性。由于位置固定的特性，使得土地市场基本上是一个地方市场，土地必须原地出售。因此，不同地区由于经济发展水平不同，土地市场产生和发展的动力也不完全相同，因而也就引起不同地区土地市场状况的不均衡。如我国目前土地市场明显地存在着沿海开放城市与内地一般城市、东部地区与中西部地区的差异。3、土地市场的垄断性。土地资源的稀缺性和位置固定性，以及土地市场的地域性分割，导致地方性市场的不完全竞争和土地价格不完全由供求关系来决定，加之土地交易数额较大，所以土地市场容易形成垄断。在实行土地公有制的国家和地区，所谓的土地买卖只是一定年限土地使用权的买卖，而不是所有权的买卖。土地的最终产权始终掌握在国家手中，用途由土地利用规划和城市建设规划限定，不能任意改变。所以，土地市场实际上是由政府控制的市场，因而价格机制、竞争机制等对土地供求关系的调节作用就不如一般商品那样明显。4、流通方式的多样性。土地作为耐用、高值商品，由使用期限长短、利用方式、开发程度、收益高低的不同组合，创造出多种不同形式的土地权属、利益关系，以打破市场流通的局限，满足不同层次的需要。如除买卖外，租赁、分割转让、分期付款、产权交换、拍卖、招标、协议成交、

抵押等交易方式在土地市场中相当普通。这种流通方式的多样化是土地市场特有的。 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