

2007土地估价师《土地管理基础知识》课堂笔记九 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/394/2021_2022_2007_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c51_394705.htm

土地市场概念 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

。 5、土地供给弹性小。土地是一种稀缺的资源，土地的自然供给完全无弹性，土地的经济供给弹性也很小。因此，在一定地域性市场内，土地价格主要由需求来决定。对土地的需求增加，地租上升，地价就随之上涨。反之，对土地的需求减少，地租则下降，地价也下跌。 例题：与一般商品市场相比，土地市场具有交易实体的非移动性、()等特征。(2000年土地管理基础试题) A.土地市场的地域性 B.土地市场的垄断性 C.流通方式的单一性 D.土地供给的弹性小 答案：ABD 解析：应是“流通方式的多样性”。

土地市场的分类 (三)土地市场的分类(掌握)

中国土地市场是在中国社会主义经济制度的基础上建立起来的，是由多种市场构成的市场体系。中国土地市场体系按地域划分，分为城市国有土地使用权市场和农村集体土地使用权市场。按市场主体划分，分为涉外(国外或境外)市场和境内(中国大陆)市场。中国城市国有土地使用权市场按交易梯次划分，分为出让(一级)市场和转让(二级)市场、租赁抵押(三级)市场。中国农村土地市场，按市场流转的客体(土地利用方向)划分，分为农地(耕地)使用权市场、集体建设用地使用权流转市场和土地产权股份化改制等。按照现行的法律规定，我国现阶段的土地市场主要指城镇土地市场。按照市场交易主体和市场运行过程，可将城镇土地市场分为三级市场结构。按土地交易方式，可以将土地市场分为：1、土地使用权的出让市场。土地使用权出让市场是指土地所有者将一定期限内的土地使用权让与土地使用者而形成的市场，反映的是土地所有者和土地使用者之间的经济关系。土地使用权的出让市场是土地一级市场，其主要市场活动是国家以土地所有者的身份，将土地使用权按规划要求和投资计划

及使用年限，出让给土地使用者或开发商。由土地所有制所决定，土地一级市场是国家垄断的市场。政府通过土地供应计划和规划，对出让土地的建设规模、土地开发计划、土地的位置及面积、土地的使用要求作出规定，并根据这些规定和需要，对土地出让活动实行直接调控。

2、土地使用权转让市场。土地使用权转让市场是指土地使用权人将剩余年限的土地使用权让与其他土地使用者而形成的市场。反映的是土地使用者与土地使用者之间的经济关系。土地使用权转让市场即土地二级市场，其主要市场活动是开发商根据政府的有关规定和出让合同要求，对土地进行开发和建设，并将经过开发的土地使用权连同地上定着物进行转让、出租、抵押等。其受让方可以是二手的开发经营者，也可能是直接的土地使用者。二级市场是国家调控下的以市场调节为主的市場。

3.土地使用权租赁市场。土地使用权租赁是指土地所有者或土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。土地使用权租赁市场属于土地三级市场。

4.土地使用权抵押市场。土地使用权抵押是土地抵押人以其合法的土地使用权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。土地使用权抵押市场属于土地三级市场。

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