

2009年土地管理基础考试辅导第六章1土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/547/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_547749.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_547749.htm) 第六章 土地市场管理 第一节 土地市场及其管理手段 第二节 土地出让、转让、租赁和抵押管理 重点难点 土地市场三级结构特征.土地市场主体、客体、市场管理的内容.市场管理手段.土地出让、转让、租赁和抵押管理 内容讲解 第六章 土地市场管理 第一节 土地市场及其管理手段 一、土地市场的概念 市场，是商品交易的场所，是商品交换中发生的各种经济关系的总和。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。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。土地市场的内涵包括中间商、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。土地市场的客体主要是土地及其产权关系。因此，土地市场是有形的土地和无形权益、信息、咨询服务等的统一体。 二、土地市场的特征 (1)交易实体的非移动性。(2)土地市场的地域性。(3)土地市场的垄断性。(4)流通方式的多样性。(5)土地供给弹性小。 判断题：土地市场的垄断性是存在地区市场状况的不平衡现象的根本原因。(w) 判断题.因为土地供给弹性小，因此，在一定地域市场内，土地价格主要由需求来决定。(r) 三、土地市场的主体与客体 (一)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。 1、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)。 2.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。3.中介者4.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 例题：土地市场管理者的基本任务是( ABD )。 A.维持交易秩序 B.提高交易质量和效率 C. 制定土地交易价格 D.协调土地交易关系 (二)土地市场运行中的客体，就是土地本身及其产权关系。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。 四、土地市场的结构 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。 1.土地一级市场 一级市场是土地使用权的出让市场。土地一级市场是国家垄断的市场 2.土地二级市场 即土地使用权转让市场二级市场是国家调控下的以市场调节为主的市场。 3.土地三级市场 三级市场是土地使用者之间进行的土地转让、租赁、抵押、交换等交易活动。它是市场调节的开放市场。 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](http://www.100test.com)