

土地估价师考试辅导：土地制度（2）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_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552444.htm

5、中国香港（1）

现行土地所有制在1997年7月1日中国对香港恢复行使主权之前，香港为英国所统治，其全部土地称为“GrownLand”，俗称“官地”。中国恢复对香港行使主权之后，香港土地全部回归中国。《中华人民共和国香港特别行政区基本法》规定，“香港特别行政区境内的土地和自然资源属于国家所有，由香港特别行政区政府管理、使用、开发、出租或批给个人、法人或团体使用或开发，其收入全归香港特别行政区政府支配。”因此，现行香港的全部土地均属于国家所有。（2）

土地使用权制度香港土地使用制是土地租用制。其特点是只租不买断，除授予圣约翰大教堂永久业权外，其余仅授予一定年限的租业权。政府将土地出租或批给房地产开发商或其他土地使用者时，房地产开发商或其他土地使用者要支付一笔“地价”，政府还要与其签订土地契约，土地契约还规定了土地的用途、租用年限和每年应缴的地租。土地契约规定的地租，相对于该幅土地的价格而言，只是一个很少的数目，而且是一个固定额，不随着土地本身价格的上涨而上升。这样的租金，只可视为名义上的租金。在土地契约有效期内，租户可以根据租约所签订的条款在土地上建造建筑物，并连同土地契约在市场上出售，承让人享有土地契约所载的权益。土地契约期满，土地连同土地上的建筑物一并由政府无偿收回。在香港，所谓土地市场，只是土地契约的交易市场。土地契约的价格取决于土地的区位、土地契约所规定的

工地用途、租用年限和土地面积的大小等因素。如果租约有效期长达数十年之久，则租约的交易价格大致等于地段本身的价格。但如果土地契约有效期只剩下十数年或更短的时间，则土地契约的交易价格将会随着有效期的缩减而显著下降。

（3）土地管理制度香港特区政府现行行政管理机构设置序列是科、署、处。地政工务科是香港土地政策的研究和决策机构，没有土地政策小组、发展策略组。土地政策的执行机构是地政工务科下属的屋宇地政署。目前它主管全港地政，同时负责一切与土地开发有关的事务。屋宇地政署下设五个处即地政处、建筑物条例执行处、城市规划处、测绘处和行政处。把土地估价师站点加入收藏夹 香港地区的土地出让方式主要有拍卖、招标、私人协议和临时出租四种。对于经济利益不十分突出而政府决定支持发展的行业和企业，可以申请免交地价或以低于市场价格的官方优惠价供地。

6、中国台湾

（1）土地所有权制度台湾地区现行的土地制度，据台湾当局的说法，是“平均地权”的土地制度，这种土地制度“既非单一的土地公有制，亦非纯粹的土地私有制，而是二者之综合发展。盖民生主义土地政策之理想，在于地尽其利，民广其生，故何种土地之应为公有或私有，全视其如何方可达成此理想以为断，是即以公有为宜则公有之，以私有为宜则私有之也。因此，为建立平均地权的土地制度，农地是宜于农有（农民私有）的，市地是宜于市有（市民公有）的，富源地是宜于国有（全体国民公有）的。换言之，农地农有、市地市有、富源地国有，系构成平均地权体系的三大要目”。所谓农地农有，是指“农地归农民所有、所耕，耕作所获的成果归农民所享，”；是即“耕者有其田，不耕者

不得有其田也。”市地市有，是“市地属于市民公有，而由‘公法人’之市政府管理之。”但“既成都市之私有土地，如果一律收为公有，则手续既繁，财政上负担亦重，故除为公共建设如公园、道路之修筑及其他合理的都市计划之实行，必须征用者外，无防暂维现状，而运用土地税制，做到涨价归公可矣。至于新建都市或既成都市之扩展区域，则宜先将土地收归公有，按照都市计划加以重划改良后，租与需地者使用。”富源地国有，是指“富源地属于全体国民所公有”，而由“政府管理之”。

(2) 土地他项权制度台湾土地他项权包括地上权、永佃权、地役权、抵押权、典权、耕作权、租赁权等七种。

(3) 土地管理制度台湾将土地管理机构，习称地政机关，台湾地区《土地法》规定，“中央”、省、市、县均应设立专管地政的机关。台湾地区对非都市土地，视当局的经济政策、地方需要及土地所能提供使用的性质，划定使用区，编定各种用地图实施管制，并配合各种自然环境的保护，谋求土地资源的合理使用。台湾地区《都市计划法》第六条规定：“直辖市及县（市）（局）政府对于都市计划范围内之土地，得限制其使用人为妨碍都市计划之使用。”都市计划对土地使用的管理，主要是采用土地使用分区管制，即对都市土地依现有特性及未来期望发展的模式，划分为不同的使用分区，再对分区内的土地及建筑物予以使用性质及使用强度的管制。对土地使用性质的管制，主要是规定土地的用途，以排除妨碍主要用途的其他使用。对土地使用强度的管制，主要是通过规定容积率和建蔽率（覆盖率）来实行。不同的用途和位置，一般规定有不同的容积率和建蔽率。台湾实行私有土地面积最高额的限制。台湾制定

农地保护政策，实施土地管制。 例题：下列关于美国的土地制度，正确的是（ ）。 A.美国是现代资本主义的典型，其土地全部私有 B.所有土地都实行有偿使用 C.美国法律规定土地可以买卖和出租 D.美国于内政部内设土地管理局，主要负责对联邦政府土地的管理 答案：BCD 解析：美国是现代资本主义的典型，但其土地并非全部私有 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