

土地估价师考试辅导：土地制度（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_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552445.htm

1、美国（1）现行土地所有制美国是现代资本主义的典型，但其土地并非全部私有。美国全国的土地中，有59%为私人所有；39%为公有，其中联邦政府所有的为32%，州及地方政府所有的为7%；另有2%为印第安人保留地，即专门辟给原来美洲的土著居民的。公有土地中主要是荒漠，另外是道路和保护地、军用土地以及政府用地等。土地所有制状况在各州之间有所不同，如在阿拉斯加州，联邦政府拥有或控制着该州96%的土地。美国关于土地所有权的规定不同于同为资本主义国家的欧洲国家。在美国，土地所有者同时也拥有地下的一切财富，所以地主可以自由开采地下资源，或者将地下资源单独出售给别人。唯一的条件是他必须遵守政府关于环境保护的规定并照章纳税。

把土地估价师站点加入收藏夹（2）现行土地使用制美国所有土地都实行有偿使用。美国法律规定土地可以买卖和出租。联邦政府为了国家和社会公益事业，兴建铁路、公路及其他设施，需要占用州属公有土地或私人土地，也要通过交换或购买的方式取得。通讯、输电、输油等管线要通过公有土地的地上或地下，都必须向土地管理局通行权处申请批准，并支付租金。

（3）土地管理机构美国于内政部分设土地管理局，主要负责对联邦政府土地的管理，并对州和私人土地进行协调。其主要职责是：地籍调查，土地利用规划，建立土地调查档案和土地管理信息系统，牧场管理，为国民经济发展提供服务，制定国家矿产开发与利用计划

等。其他联邦政府机构也参与部分土地管理工作，如内政部印第安人事务管理局负责印第安人居留地的土地管理工作，城市规划委员会负责城市用地的管理工作，国防部负责军用土地的管理工作。美国土地管理工作，实际上是一种分层次、按类别进行管理的类型。1980年起，美国土地管理局采用先进技术建立了土地管理系统。

2、英国

(1) 现行土地所有制从法律上看，英国的土地所有权观念是非常特别的。自1066年以来，英国的全部土地在法律上都归英王或国家所有，也就是说，英王（国家）是惟一绝对的土地所有权人，个人、企业和各种机构团体仅以某种方式持有土地。在英国，持有土地所受的条件限制总称“土地保有条件”，土地持有人所保有的有关他的土地权利的总和，叫做他的产业权。英国的土地虽然在法律上属于英王（国家）所有，但完全拥有土地权益的土地持有人纯粹是该土地的永久占有者，只要他不违反土地法、土地规划或侵犯他人利益，就可以随心所欲地占有和使用土地。因此，在实际中这些土地持有人也往往不严格地被称做地主。

(2) 土地管理机构英国在中央一级没有设置统一的土地管理机构，而是由若干部委分类管理。农业用地，由农渔食品部土地管理局管理，其主要职责是负责农业用地的使用、统计、地籍管理与绘制土地分类图。森林和林业用地，由林业委员会管理。城市用地，由环境部管理。

3、德国联邦

德国的土地管理分散在许多部门管理，通过立法，形成各部门的分工合作制度。土地管理的部门有州测量局、地方法院土地登记局、土地整理司。另外，国家财政部主管农业用地评价和地产价值评价。州发展规划与环保部主管各级土地利用规划工作。德国土地管理机构负责地籍

资料的采集、编绘、保管、更新、统计和提供利用，土地登记、土地评价、土地利用规划和土地整理。德国土地管理重视土地立法，采用先进技术进行管理，重视对土地信息的保存、利用和完善。

4、日本（1）现行土地所有制日本现行的土地制度是土地私有制。据日本人自己的解释，所谓土地私有制，是一种法律上承认个人或私人可以占有土地的制度，但并不意味着全部土地都为私人所有。在日本，除个人或股份（有限）公司等法人占有土地外，国家和都、道、府、县、市、町、村等地方公共团体也占有土地。（2）现行土地使用制日本的国有和公有土地大部分是山林、河川、海滨地，占土地总资源的比例很小，因而国有土地使用权制度并不很发达，且国有土地和公共土地主要是为了国家及国民的利益而使用的，更强调生态保护。日本的非土地所有人利用土地主要体现在其民法的地上权和永佃权中。（3）土地管理机构日本全国城乡土地都划归国土厅土地局管理。国土厅土地局下设土地政策、土地利用、地价调整、国土调查四个课。其主要职责是：制定土地管理政策，编制和实施全国土地利用计划，限制土地交易，管理全国休闲土地，管理地价，组织地籍调查，以及编制国土利用形态分布图表。

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