

2009年土地估价师考试：土地开发程序土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/637/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_637094.htm

1.开发主体 土地一级开发工作主要由政府授权或土地储备机构来完成，不管是包含农地征转用过程的土地一级开发，还是使国有土地由生地变熟地的土地一级开发，实施主体往往是政府授权的一级开发公司或土地整理储备机构。

2.开发程序

(1) 计划编制 首先要根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划以及土地供应计划、土地利用年度计划和土地储备开发计划，来编制土地一级开发计划。

(2) 前期策划 根据已编制的土地一级开发计划，原土地所有者或使用者在征得县（区）人民政府和镇级人民政府或上级主管部门同意后，向市级国土资源管理部门提出土地一级开发申请。市级国土资源管理部门受理申请并进行预审，委托土地储备机构编制土地一级开发实施方案。

(3) 征询意见和审批 市级国土资源管理部门会同相关部门，包括规划、建设、交通、环保等部门，就土地一级开发实施方案提出原则意见。同时，土地一级开发项目涉及征用土地的，土地储备机构根据计划和规划有关手续分别向所在区（县）政府提出征地申请，由区（县）政府按规定程序办理征地报批手续；涉及农转用的，向国土资源管理部门申办农转用手续；涉及房屋拆迁的，向房管部门办理房屋拆迁手续。土地储备机构通过委托或招标的方式确定土地一级开发主体，并下达土地一级开发批复，签订土地一级开发合同。

(4) 组织实施开发 土地一级开发主体首手进行拆迁调查、评估，按相关政策文件协商制定拆迁安置补

偿方案等等，并需经过政府主管部门审查通过。与此同时，进行一级土地开发的开发商要及时做出土地规划方案，以核定土地性质、使用功能、范围、规模、开发强度等技术经济指标。完成以上准备工作，就可以针对地块实施拆迁、拆除、三通一平或七通一平等工作。（5）项目验收土地一级开发项目完成后，土地储备机构负责实施，由市国土资源管理部门会同相关部门根据《土地一级开发合同》、计划和规划的批准文件进行验收。验收合格的建设用地，纳入政府土地储备库。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习中遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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