

2009年土地估价师考试：管理基础考前辅导（38）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_ti2020/643/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_643347.htm

五、土地市场的管理手段（一）土地利用规划与计划手段 1.土地利用规划 土地利用规划是政府控制土地供给量，协调供求关系，调节和稳定土地价格的重要手段。也是确定合理用地结构，优化土地配置的基础性工作，土地利用规划对土地市场具有宏观调控作用。 2.土地利用计划 年度计划(包括国有土地使用权出让计划和房地产开发用地计划)的实施是把握土地入市环节，调控土地市场的有效手段。 土地使用权出让的计划，按现行土地利用计划编制程序进行。 3.土地用途管制 土地用途管制是市场经济国家广泛采用的土地利用管理制度。（二）地籍管理手段地籍管理是土地市场调控的一项重要措施。其主要任务是对土地权属的变更加以管理，监控土地数量、质量和产权的更动趋势。土地权属登记是地籍管理的核心内容（三）土地价格调控手段 土地价格作为土地市场运作过程中最重要的经济杠杆手段，在土地市场管理中占据极其重要的地位，因此，土地市场价格的宏观调控是土地市场管理的核心内容。对土地市场价格进行调控的主要目的是，保证土地市场价格的基本稳定和市场交易平稳发展，防止地价极高极低或忽高忽低，避免土地资产流失和土地利用的不合理。根据我国目前已有的法律和政策规定，土地价格宏观调控的措施主要有以下几方面： 1\建立基准地价、标定地价定期公布制度 基准地价、标定地价是国家建立地价体系的重要内容。按照《中华人民共和国城市建立我国的基准地价、标定地价定期公布制度，是规范土地交

易行为，加强国家对地价进行管理的重要措施。2.国家对协议出让国有土地使用权采取最低限价这一措施的主要作用，一是防止地方政府在出让土地使用权过程中，为了局部和短期利益，采取不正当的竞争方式，随意压低地价，造成国家土地资产的流失.二是增加土地使用权出让的透明度，便于上级政府和社会对出让行为的监督.三是便于土地使用者了解国家对不同地区、不同行业实行的地价优惠幅度，确定合理的投资方向。判断题：国家对协议出让国有土地使用权采取最低限价。(R)3.政府对地价上涨采取必要的行政手段进行干预 土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市县人民政府可以采取必要的措施。当出现土地价格暴涨时，政府应采取适当的行政手段进行干预，如限制地价水平、调整土地供应计划、调整土地税收等。4.建立土地交易价格申报制度5.政府对土地使用权的转移有优先购买权 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定，土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。实施优先购买权，首先可以限制低价买卖土地、扰乱土地市场的行为.其次可以防止交易双方虚报、瞒报地价，逃避国家税费.第三，国家因特殊建设需要，如公共福利设施建设需要或实施土地利用规划时，也可采用优先购买，以保证国家建设的需要。(四)土地税收和金融手段1.税收手段 税收手段通过规定不同的税种、税目和税率等，来调节经济利益和经济行为。2.金融手段(五)土地立法和执法手段 通过土地立法和执法手段，对土地市场的运行进行控制、指导、规范和监督，实践证明是加强市场管理的最有效手段之一。例题：土地市场的管理手段包括(ABCD)。A.土地利用规

划与计划手段 B.地籍管理手段 C.土地价格调控手段 D.土地税收和金融手段 特别推荐：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。【详情】相关推荐：2009年土地估价师考试管理基础复习汇总 更多土地估价师信息请关注：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