

2012年土地估价理论与方法市场理论辅导 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645869.htm

土地市场理论 一、土地供给的方式 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规确立了我国的国有土地供给制度的基本法律框架，也是我们对国有土地供给方式进行分析的基本法律依据。归纳起来，我国国有土地的供给方式有以下7种：1．划拨土地划拨是指国家在符合土地划拨条件的前提下，将国有土地使用权无偿交付给土地使用者使用，土地使用者无须为此支付土地出让金（农民补偿除外），但该土地只限于土地使用者自己使用，在改变土地用途或将土地转让他人时，应补交土地出让金。2．出让土地出让是指国家行使国有土地所有者的权利，将国有土地使用权在一定年限内有偿出让给土地使用者使用，土地使用者要为此支付相应的土地出让金，土地使用者在足额交纳土地出让金后，取得该土地在一定年限内的使用权利，并可以将该土地使用权在符合规定条件的前提下转让、出租或抵押。3．租赁租赁是指国家作为土地所有者将土地使用权出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地使用租赁合同，并支付租金的行为。4．作价出资（入股）作价出资（入股）是指国家以一定年限期的国有土地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有，可以依照土地管理法律法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。目前，采用此方式的主要是在境外上市的股份制企业。5．授权经营国家根据需

要，可以一定年限期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司，作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。6. 转让是指土地使用权者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与7. 出租是土地使用权者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人支付租金的行为。

二、土地需求

土地需求的种类人类对土地的需求不外两大类：农业用地需求和非农业用地需求。农业用地需求包括人类对耕地、林地、草地等的需求。影响耕地需求的因素主要有：人口、消费水平、土地生产率、国民经济状况等。人类对于林地的需求主要取决于对木材的需求和林木的生态功能。对于草地的需求不只因为它能提供畜牧产品，更重要的还在于它能保护土地资源，维护生态平衡。非农业用地需求包括人类发展工业、交通、科学教育、文化娱乐及住宅等对土地的需求。主要取决于四大因素，即社会因素，包括人口增长、人口结构、社会演化趋势等；经济因素，包括经济发展水平、城市物质环境的更新、一般经济因素等；政策因素，包括城市规划、住宅政策、土地供给政策等；区位因素，包括地理位置、交通便利条件等。非农业用地需求会随着社会生产力水平的提高而不断增加，这是由社会生产力水平提高，人们用于生产生活必需品的劳动所占比重减少，而相应增加了对发展、奢侈、娱乐等方面的需求，前者主要是对农用地的需求，后者主要对非农用地的需求。

三、土地供需平衡原理

土地供需平衡是指土地经济供给与人们对特定用途土地的需求之间的均衡关系。土地作为一种特殊商品，既受一般商品供求规律的制约，又有其与一般商品不同的特殊供求形式。土

地供求平衡是相对的、暂时的，而不平衡是绝对的。由于我国土地稀缺，人口众多，人地矛盾突出，所以导致地价总的趋势是上升的。

1. 耕地供求关系研究耕地的供求关系，其基点在于人口对粮食的需求及满足程度。由于耕地买卖频率很低，对于耕地供求关系的研究，主要从实物形态入手。耕地供求的变化主要受到人均占有粮食数量的影响。如果人均占有粮食数量超过其需求，则耕地的供给就有可能减少。要让农民自觉珍惜耕地，尽量提高土地生产率，利用耕地多生产粮食，就必须让农民从种粮中获得平均利润，这样才能缓解我国耕地的紧张供求关系。

2. 工业、商业和住宅用地的供求关系随着我国工业、商业和住宅用地制度改革的深化，这部分土地已经逐步进入商品的行列，遵循商品经济规律进行市场流转。在一般情况下，土地交易也遵循一般商品的供求规律：地价上升，则供给增加，而需求下降；地价下降，则供给减少，需求增加。但是土地作为一种特殊的商品，在许多方面具有特殊性：其位置固定不变，自然供给不变，经济供给弹性有限，买卖双方不能自行决定土地位置和用途，土地价格受社会和政治局势以及经济繁荣程度影响大，所以工业、商业和住宅用地有时又表现出供给的特殊性。特殊的土地供给是由于土地自然供给总量是有限度的，超过这个限度不管价格如何上涨，也不能再增加土地的供给。特殊的土地需求是反映土地购买者把工业、商业和住宅用地作为投机对象，价格低廉的土地由于在短期内难以卖出好价格，所以买者很少；相反，价格高涨的土地容易卖得好价钱，尽管价格上涨幅度大于其他地区，只要经济稳定发展，定能获利，所以买者很多。随着我国城市化和经济发展，工业、商业和

住宅用地的需求会不断增加，但这类土地供给非常有限，最终必然导致这类土地在高价位下的供求平衡。要在减少占用农地的条件下实现非农用地的供求平衡，必须搞好城市规划，实现城市土地合理功能分区，提高城市土地利用规模效益；实行城市综合开发建设，提高城市土地利用效率；抓紧旧城区改造，充分利用城区闲置土地和利用率低下的土地；城市土地利用向空间发展，实行立体利用，提高土地的经济供给能力。编辑推荐：[#0000ff>2012年估价理论与方法基础知识练习题汇总](#) [#0000ff>2011年土地估价师考后真题及答案交流专区](#) 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