

土地估价师土地管理基础辅导(十一) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84453.htm

第六章 土地市场管理
第一节 土地市场及其管理手段
第二节 土地出让、转让、租赁和抵押管理重点难点
土地市场三级结构特征；土地市场主体、客体、市场管理的内容；市场管理手段；土地出让、转让、租赁和抵押管理内容讲解

第六章 土地市场管理
第一节 土地市场及其管理手段

一、土地市场的概念
市场，是商品交易的场所，是商品交换中发生的各种经济关系的总和。土地市场的概念，有狭义和广义之分。狭义的市场是指进行土地交易的专门场所。广义的土地市场则是指因土地交易所引起的一切商品交换关系的总和。土地市场的内涵包括中间商、代理商、金融信用、广告信息等一切构成土地产权交换关系的经营性活动。土地市场的客体主要是土地及其产权关系。因此，土地市场是有形的土地和无形权益、信息、咨询服务等的统一体。

二、土地市场的特征

(1) 交易实体的非移动性。
(2) 土地市场的地域性。
(3) 土地市场的垄断性。
(4) 流通方式的多样性。
(5) 土地供给弹性小。

判断题：土地市场的垄断性是存在地区市场状况的不平衡现象的根本原因。(w) 判断题
· 因为土地供给弹性小，因此，在一定地域市场内，土地价格主要由需求来决定。(r)

三、土地市场的主体与客体

(一) 土地市场主体
土地市场主体即土地市场的参与者(法人和自然人)，包括供给者、需求者、中介者和管理者。

1、供给者是向土地市场提供交易对象的经济行为主体，主要是土地所有者和开发者、使用者(含经营者)。

2、需求者是通过土地交易

取得土地所有权、使用权租赁权抵押权等土地权利的单位和个人。3. 中介者4. 管理者. 市场的管理者的基本任务在于维持交易秩序，提供交易质量和效率，协调土地交易关系。管理者除必要的行政手段外，主要通过价格、税收、信贷、利率等经济杠杆进行管理例题：土地市场管理者的基本任务是(ABD)。A. 维持交易秩序 B. 提高交易质量和效率 C. 制定土地交易价格 D. 协调土地交易关系(二)土地市场运行中的客体，就是土地本身及其产权关系。土地产权关系及其在市场运行中的交换，构成土地市场客体的主要内容。四、土地市场的结构现阶段的土地市场主要指城镇土地市场。按照市场交易主体和市场运行过程，可将城镇土地市场分为三级市场结构。1. 土地一级市场一级市场是土地使用权的出让市场。土地一级市场是国家垄断的市场2. 土地二级市场即土地使用权转让市场二级市场是国家调控下的以市场调节为主的市场。3. 土地三级市场三级市场是土地使用者之间进行的土地转让、租赁、抵押、交换等交易活动。它是市场调节的开放市场。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的程序进行。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

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