

土地估价师笔记：第五章建设用地管理 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_84527.htm 1.建设用地：指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等（《土地管理法》第4条）。狭义的建设用地是指通过工程的手段，为人类的生产、生活和一切社会经济活动提供操作场地和建筑空间的土地。广义的建设用地则是指一切不以取得生物产品为主要目的的土地，是已利用土地中的一切非农业生产用地。如采矿业中露天开采需要的土地、地下开采时采空区塌陷引起地面下沉不能继续耕种的土地、自然保护区用地等。建设用地利用的结果，基本上是以非生态附着物的形式，如建筑物、道路、桥梁等存在于土地上；农业用地则是依赖于土地的肥力，直接从耕作层中生产农作物，它对土壤、气候等自然条件有十分严格的要求，具有生态利用性。

2. 建设用地的分类

按附着物的性质分类：建筑物用地、构筑物用地

按建设用地的利用方式分类：城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地、其他建设用地

按土地所有权分类：国有建设用地、集体所有建设用地

按建设用地的用途分类：非农业建设用地、农业建设用地

按建设用地的规模分类：大型项目建设用地、中型项目建设用地、小型项目建设用地

按建设用地的状况分类：
：增建设用地、存量建设用地

按建设用地的使用期限分类：永久性建设用地、临时建设用地

3. 建设用地的特征

承载性与非生态利用性 土地利用逆转的相对困难性 土地利用的高度

集约性 区位选择的重要性 无限性与再生性 空间性与实体性 4

4 . 建设用地管理 建设用地管理是指国家调整建设用地关系，合理组织建设用地利用而采取的行政、法律、经济和工程的综合性措施。所谓调整建设用地关系是指建设用地权属的确立与变更，以及理顺和协调在解决建设用地的分配和再分配过程中，所产生的各种关系。所谓合理组织建设用地利用是指对建设用地进行组织、利用、控制、监督。 5 . 建设用地管理的原则 Oslash. 规划总体控制的原则 Oslash. 节约和集约用地的原则 Ø. 有偿使用土地的原则 6.建设用地的管理的内容 建设用地的规划和计划管理 建设用地的供应管理 建设用地的征用管理 建设用地的有偿使用管理 农村建设用地管理 7 . 供地：供地是指土地行政主管部门依据国家法律法规与政策，将土地提供给建设用地单位使用的过程。供地行为主要涉及是否提供建设用地、提供建设用地的方式、提供建设用地的数量、提供建设用地的位置以及提供建设用地所需要的条件等问题。 8 . 供地政策 对于不同类别的项目，实行不同的供地政策。国家鼓励类项目可以供地，甚至要积极供地。国家限制类项目限制供地。国家禁止类项目一般禁止供地。国土资源部和国家经贸委将根据经济技术进步、社会发展、集约用地和保护环境的要求，按照国家产业政策和建设用地状况，不定期组织编制、发布和调整《限制供地项目目录》和《禁止供地项目目录》。 9 . 供地方式 划拨方式供地 《土地管理法》第54条规定的四大类用地可采取划拨供地的方式。国土资源部编制了具体的《划拨供地项目目录》。符合要求的，可按划拨方式供地。 有偿使用方式供地 除划拨方式供应建设用地以外的所有建设项目，要按有偿方式提供国有土地

。依法使用集体土地 可以使用集体土地的建设项目包括： a. 农民个人建房，但在两处建住宅是禁止的。 b. 乡（镇）村公共设施、公益事业建设：可以使用本集体或者使用其他集体所有的土地。 c. 乡（镇）企业：主要有三种类型，一是乡（镇）企业使用本乡（镇）集体所有的土地；二是村办企业使用本集体所有的土地；三是农村集体经济组织使用本集体所有的土地与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办乡（镇）企业。 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