

土地估价师笔记：第六章土地市场管理 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\\_84530.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84530.htm)

土地市场及其管理手段

- 1.土地市场<sup>sup</sup>2.狭义的市场是指进行土地交易的专门场所，如土地交易所，不动产交易所等。 &sup2.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。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。
- 2.土地市场的特征 交易实体的非移动性 土地市场的地域性 土地市场的垄断性 流通方式的多样性 土地市场客体的非标准化和异质性 土地供给弹性小
- 3.土地市场的主体:供给者、需求者、中介者、管理者
- 4.土地市场的客体：是土地商品物质本身及其产权关系。
- 5.土地市场的功能 信息传递功能 联系功能 实现价值功能 评价功能 分配与激励功能。 调节与配置功能。
- 6.土地市场的管理手段 土地利用规划与计划手段 地籍管理手段 土地价格调控手段 土地税收和金融手段 土地立法和执法手段 土地出让、转让、租赁和抵押管理
- 7.土地使用权出让 土地使用权出让:是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。
- 8.土地使用权的出让的基本特征 土地使用权的出让是以土地所有权和使用权的分离为基础 国有土地使用权出让由政府垄断 土地使用权的出让是有年限限制的，土地使用者享有土地使用权的期限以出让合同中约定的为限，但不得超过法律规定的最高出让年限。 土地使用权出让是有偿的
- 9.土地使用权出让的客体范围 土地使用权的出让是在国有土地范围内进行的，集

体所有的土地必须办理征用手续转化为国有土地后才能出让。地下的各类自然资源、矿产以及埋藏物和市政公用设施等，不在土地使用权出让范围之列。

10. 土地使用权出让的年限控制 根据《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》的规定，土地使用权出让的最高年限按下列用途确定：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、游游、娱乐用地四十年；综合或者其他用地五十年。出让期届满，政府可以无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物的所有权；若因公共利益需要，国家可依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予补偿。

11. 土地使用权的出让方式 出让方式有三种：协议方式、招标方式和拍卖方式。

12. 土地使用权出让、转让、出租和抵押的概念、条件、合同的主要内容及其管理

13. 土地市场交易信息管理 土地市场交易信息是指在土地市场交易中交易主体、交易客体、交易价格、交易方式、权属、交易规则，以及土地市场供应与需求情况的数据资料等。土地市场信息管理主要是对土地市场交易信息的搜集、整理、分析、预测及发布等环节的管理，

14. 土地市场交易信息发布的内容 土地供应总量信息 已供应土地的宗地信息 已供应土地综合信息 土地使用权市场交易信息 土地市场预测信息 政策供地限制目录

15. 土地市场中介服务体系 土地市场中介服务是指为土地市场交易主体的交易活动提供各种中介代理和相关服务的行为。我国法律规定的土地市场交易中介服务是包括土地价格评估、交易代理、地产咨询策划、地产经纪等一系列活动的总称。一个完备的土地市场中介服务体系由设计、监理、评估、经纪、

策划、测量、会计、广告、法律、仲裁、咨询、管理、劳务等一系列中介服务机构所组成。 16. 土地市场中介服务管理 基本内容 中介服务人员资格管理：国家对土地市场中介人员主要采取统一考试，执业资格认证和注册登记管理办法。如土地估价师 中介服务机构管理 (1)必须是具有法人资格的经济实体，要有明确的经营范围，实行自主经营、独立核算、自负盈亏，能独立地承担经济责任。(2)必须有健全的管理机构，并配有与内容、方式及经营规模相适应的具有专业知识的经营、技术等人员。(3)必须具有与经营规模相适应的自有资金，有固定的服务场所等。设立的房地产中介服务机构经工商行政管理部门批准领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上人民政府土地和房地产管理部门备案。管理部门每年对房地产中介服务机构进行年检。 中介业务管理 国有企业改革中土地评估与资产处置管理 17. 土地资产处置的方式 可分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资（入股）和保留划拨用地方式予以处置。 18.保留划拨方式 企业改革涉及的土地使用权，有下列情形之一的，经批准可以采取保留划拨方式处置：

（1）继续作为城市基础设施用地、公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，原土地用途不发生改变，但改造或改组为公司制企业的除外；（2）国有企业兼并国有企业或非国有企业以及国有企业合并，兼并或合并后的企业是国有工业生产企业的； 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](http://www.100test.com)