

土地估价实务学习笔记 - 土地制度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85191.htm

一、土地制度的层次
土地制度是国家的一个基本制度 来源：www.examda.com
第一个层次：所有权，由宪法和土地管理法规定。2004年3月14日十届人大二次会议通过的宪法修正案，宪法第十条第三款“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。”修改为：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”
第二个层次：使用权，这是分开规定的，估价主要在这个层次。
第三个层次：土地用途的管制制度。土地管理法的第四条：国家实行土地用途管制制度。
第四个层次：各项配套的管理制度，包括惩罚制度、土地的登记、统计等。
第五个层次：各项技术规范，如土地的分类、估价的规程。这五个层次适用的法律法规从宪法、法律到法规规章，最近可能发生变化的内容，如农村土地征收、征用，城镇的拆迁、补偿等应该不会考。

二、土地所有权和使用权 《土地管理法》及实施条例
三、国有土地划拨、土地出让 出让方式、年限、出让金、收回，转让，租赁 《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 2002年7月1日国土资源部11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》：第二条：本规定所称拍卖出让国有土地使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。本规定所称挂牌出让国有土地使用权，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的

交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。第四条 商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

四、农地用途的管制制度 来源：www.examda.com最重要的是改变土地用途，基本程序 五、土地估价制度 1、规范政府行为 2、规范用地单位行为 3、规范估价行为 考核重点：企业改革中的土地使用组织方式（4种）、土地征稽内容、不同估价方法的选择、不同方法的基本原理、主要特点、计算步骤等、收购储备44号文等。 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