

土地估价实务课件和作业13 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\\_85217.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85217.htm)

核心是从土地制度到土地管理制度到土地估价市场管理制度，重点是有关依法行政、土地使用权、防止国有资产流失、保护群众利益、规范土地估价行为和市场的法律法规。

一、土地制度的层次 土地制度是国家的一个基本制度 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。一、简答题: 1、熟读土地估价有关法律法规，重点是有关依法行政、土地使用权、防止国有资产流失、保护群众利益、规范土地估价行为和市场的法律法规。如：《土地管理法》及实施条例、《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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》等 附录一：两个法规 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定 二 二年五月九日 第一条为规范国有土地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据《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》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、法规，制定本规定。 第二条在中华人民共和国境内以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权的，适用本规定。 本规定所称招标出让国有土地使用权，是指市、县人民政

府土地行政主管部门(以下简称出让人)发布招标公告,邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标,根据投标结果确定土地使用者的行为。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。第三条招标、拍卖或者挂牌出让国有土地使用权应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。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。前款规定以外用途的土地的供地计划公布后,同一宗地有两个以上意向用地者的,也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。第五条国有土地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动,应当有计划地进行。市、县人民政府土地行政主管部门根据社会经济发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况,编制国有土地使用权出让计划,报经同级人民政府批准后,及时向社会公开发布。第六条市、县人民政府土地行政主管部门应当按照出让计划,会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的用途、年限、出让方式、时间和其他条件等方案,报经市、县人民政府批准后,由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。第七条出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况,编制招标拍卖挂牌出让文件。招标拍卖挂牌出让文件应当包括招标

拍卖挂牌出让公告、投标或者竞买须知、宗地图、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、成交确认书、国有土地使用权出让合同文本。 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)