

■ 土地招标采购挂牌主持人资格考试辅导教材 ■

TUDIXIANGGUANJINGJILILUNHEFALV

# 土地相关经济 理论和法律

■ 洪亚敏 吕萍 主编

 中国财政经济出版社

# 土地招标拍卖挂牌主持人 资格考试辅导教材

---

## 编委会人员名单

主 任： 俞小苏

副主任： 廖永林    高向军    束克欣

冷宏志    洪亚敏

委 员： 岳晓武    吴海洋    郑凌志

雷爱先    高 永    吕 萍

吴次芳    朱道林    陈少湘

---

## 《土地相关经济理论和法律》

---

主    编：洪亚敏  吕  萍

编写人员：（以姓氏笔画为序）

|      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| 万丽辉  | 王  文 | 刘  驰 | 刘  星 |
| 吕  萍 | 张  蕊 | 李睿甲  | 李  静 |
| 陈  伟 | 陈  枫 | 杭立俊  | 洪亚敏  |
| 钟和曦  | 高仁航  | 温  权 | 甄  辉 |
| 雷爱先  | 管  欣 |      |      |

---

# 前言

## Preface

国土资源部《关于进一步推行招标拍卖出让国有土地使用权的通知》（国土资发〔1999〕30号）明确要求，通过考试、评审进行国有土地使用权招标和拍卖中介人员的资质认证工作；《国有土地使用权招标拍卖挂牌出让规范》（国土资发〔2006〕114号）明确规定，国有土地使用权招标拍卖挂牌出让活动，应当由符合国土资源部确定的土地招标拍卖挂牌主持人条件并取得资格的人员主持进行。参加国土资源部组织的土地招标拍卖挂牌主持人考试，是取得土地招拍挂主持人资格的唯一途径。1999年以来，通过组织培训和考试，国土资源部公布认证了一大批土地招标拍卖挂牌主持人，这对于提高土地招标拍卖挂牌主持人的业务素质与知识技能，规范国有土地出让行为，贯彻落实国有土地使用权招拍挂出让制度，推进土地资源市场化配置，发挥了十分重要的作用。

为配合土地招标拍卖挂牌主持人资格考试工作，更好地为广大考生服务，土地招标拍卖挂牌主持人资格考试辅导教材编委会组织有关专家、教授，按照土地招标拍卖挂牌主持人资格考试的考试范围与内容，编写了土地招标拍卖挂牌主持人资格考试辅导教材。全套教材包括四本：（一）《土地管理制度与政策》，介绍耕地保护、土地用途管制、土地征收与征用、国有建设用地供应、农村集体建设用地管理、土地市场运行与监管、地籍与土地登记、土地执法监察等土地管理制度与政策。

(二)《土地资产管理理论与实务》，着重介绍国有土地有偿使用制度、国有建设用地使用权协议出让、国有土地租赁与作价出资（入股）、集体建设用地流转、国有土地使用合同、国有土地出让收支使用管理等土地资产管理内容。(三)《土地招标拍卖挂牌理论与实务》，着重介绍土地招标拍卖挂牌出让的理论和工作实务，土地招标拍卖挂牌主持人礼仪和主持技巧，以及福建、湖州、重庆、深圳、日照、长沙六省、市在土地招标拍卖挂牌方面的实践与探索。(四)《土地相关经济理论和法律》，介绍财政、税收、金融、会计等土地相关经济理论，以及物权法、公司法、合同法、行政法、城乡规划法、拍卖法、招标投标法等土地相关法律。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏和不足，恳请读者批评指正。

土地招标拍卖挂牌主持人资格考试辅导教材编委会

2008年10月10日

## 目录

## Contents

|            |                     |        |
|------------|---------------------|--------|
| <b>第一章</b> | <b>经济理论</b> .....   | ( 1 )  |
| 第一节        | 供给与需求 .....         | ( 2 )  |
| 第二节        | 收入分配理论 .....        | ( 11 ) |
| 第三节        | 市场竞争理论 .....        | ( 19 ) |
| 第四节        | 市场与政府 .....         | ( 26 ) |
| 第五节        | 宏观经济问题 .....        | ( 31 ) |
| 第六节        | 宏观经济政策 .....        | ( 36 ) |
| <b>第二章</b> | <b>财政基础</b> .....   | ( 46 ) |
| 第一节        | 公共财政概述 .....        | ( 46 ) |
| 第二节        | 财政支出 .....          | ( 51 ) |
| 第三节        | 财政收入 .....          | ( 59 ) |
| 第四节        | 政府预算与政府间的财政关系 ..... | ( 64 ) |
| 第五节        | 财政政策 .....          | ( 76 ) |
| 第六节        | 土地财政 .....          | ( 82 ) |
| <b>第三章</b> | <b>土地税收</b> .....   | ( 88 ) |
| 第一节        | 税收概述 .....          | ( 88 ) |

|     |            |                 |       |
|-----|------------|-----------------|-------|
|     | 第二节        | 主要不动产税种 .....   | (101) |
|     | 第三节        | 主要相关税种 .....    | (109) |
| 第四章 | 土地金融 ..... |                 | (120) |
|     | 第一节        | 金融概述 .....      | (120) |
|     | 第二节        | 土地金融概述 .....    | (131) |
|     | 第三节        | 土地金融制度与政策 ..... | (136) |
|     | 第四节        | 不动产信托 .....     | (156) |
|     | 第五节        | 不动产抵押 .....     | (159) |
| 第五章 | 会计知识 ..... |                 | (164) |
|     | 第一节        | 会计概述 .....      | (164) |
|     | 第二节        | 资产 .....        | (172) |
|     | 第三节        | 负债 .....        | (193) |
|     | 第四节        | 所有者权益 .....     | (202) |
|     | 第五节        | 营业收入 .....      | (208) |
|     | 第六节        | 成本费用 .....      | (218) |
|     | 第七节        | 利润及其分配 .....    | (225) |
|     | 第八节        | 会计报表 .....      | (231) |
| 第六章 | 物权法 .....  |                 | (242) |
|     | 第一节        | 物权法概述 .....     | (242) |
|     | 第二节        | 所有权 .....       | (252) |
|     | 第三节        | 用益物权 .....      | (270) |
|     | 第四节        | 担保物权 .....      | (283) |

|            |                                    |       |
|------------|------------------------------------|-------|
|            | 第五节 占有 .....                       | (298) |
| <b>第七章</b> | <b>公司法</b> .....                   | (300) |
|            | 第一节 公司法基本知识 .....                  | (300) |
|            | 第二节 有限责任公司 .....                   | (310) |
|            | 第三节 股份有限公司 .....                   | (320) |
|            | 第四节 公司董事、监事、高级管理人员的资格和<br>义务 ..... | (329) |
|            | 第五节 公司债券和公司财务、会计 .....             | (331) |
|            | 第六节 公司合并、分立、增资、减资 .....            | (335) |
|            | 第七节 公司解散和清算 .....                  | (337) |
|            | 第八节 外国公司的分支机构 .....                | (340) |
|            | 第九节 法律责任 .....                     | (342) |
| <b>第八章</b> | <b>合同法</b> .....                   | (347) |
|            | 第一节 合同与合同法 .....                   | (347) |
|            | 第二节 合同的订立与效力 .....                 | (353) |
|            | 第三节 合同的履行与中止 .....                 | (360) |
|            | 第四节 合同的变更与转让 .....                 | (365) |
|            | 第五节 合同的终止与解除 .....                 | (368) |
|            | 第六节 合同的违约与赔偿 .....                 | (371) |
|            | 第七节 买卖合同 .....                     | (376) |
|            | 第八节 租赁合同 .....                     | (384) |
|            | 第九节 居间合同 .....                     | (389) |
| <b>第九章</b> | <b>行政法</b> .....                   | (391) |
|            | 第一节 行政法概述 .....                    | (391) |

|       |     |             |       |
|-------|-----|-------------|-------|
| (895) | 第二节 | 行政许可 .....  | (404) |
|       | 第三节 | 行政处罚 .....  | (417) |
| (005) | 第四节 | 行政复议 .....  | (427) |
| (001) | 第五节 | 行政诉讼 .....  | (441) |
| (018) | 第十章 | 其他法律 .....  | (456) |
| (051) | 第一节 | 城乡规划法 ..... | (456) |
|       | 第二节 | 拍卖法 .....   | (468) |
| (058) | 第三节 | 招投标法 .....  | (480) |
| (185) |     |             |       |
| (228) |     |             |       |
| (282) |     |             |       |
| (048) |     |             |       |
| (114) |     |             |       |
| (741) |     |             |       |
| (749) |     |             |       |
| (826) |     |             |       |
| (005) |     |             |       |
| (205) |     |             |       |
| (405) |     |             |       |
| (17)  |     |             |       |
| (076) |     |             |       |
| (226) |     |             |       |
| (280) |     |             |       |
| (106) |     |             |       |
| (195) |     |             |       |

## 第一章

## 经济理论

经济学研究的是社会如何利用稀缺的资源生产有价值的物品和劳务,并将它在不同的人中间进行分配<sup>①</sup>。一般来讲,经济学理论可以分为微观和宏观两个部分。

微观经济学研究个别经济单位为什么和怎么样作出经济决策,以及这些个别经济单位如何相互作用从而形成更大的经济单位——市场和行业。这些经济单位包括了所有参与经济运行的个人或实体,比如:消费者、工人、投资者、土地所有者和厂商。<sup>②</sup>

宏观经济学研究经济整体的活动,着重论述影响消费与投资、国际收支、工资的决定与价格变动、货币政策与财政政策、货币存量、政府预算、利率和国债等方面的经济行为与经济政策。<sup>③</sup>

不过近年来微观经济学和宏观经济学的界限越来越模糊,宏观经济学研究的总体经济运行越来越需要微观经济行为作为基础。此外,宏观经济的某些研究领域也涉及了对市场的分析,这些领域其实也是微观经济分析的延伸。

① 萨缪尔森、诺德豪斯:《经济学》(第17版),人民邮电出版社2006年版,第2页。

② 平狄克、鲁宾费尔德:《微观经济学》(第4版),中国人民大学出版社2004年版,第3~4页。

③ 多恩布什、费希尔、斯塔兹:《宏观经济学》(第8版),中国财政经济出版社2005年版,第3页。

本书从内容安排上仍然将经济理论分为微观和宏观两个部分，本章前四节主要介绍微观经济学的主要理论，五、六两节介绍宏观经济学涉及的几个基本理论。

## 第一节

# 供给与需求

微观经济学有时也被称为价格理论，所以价格分析可以说是微观经济学的核心部分。而在微观经济学中，任何商品的价格和它的产量都是由供给与需求这两方面的因素所共同决定的。

## 一、需求

一种商品的需求是指消费者愿意并且能够购买的商品的数量。根据定义，如果消费者对某种商品有购买的意愿但是没有相应的购买能力，不能算做需求，只有既具有消费意愿，又具有消费能力才能算做需求。

### (一) 影响商品需求量的因素

是什么因素决定了消费者需求的数量呢？其中主要的因素有：商品的价格、消费者的收入水平、相关物品的价格、消费者的偏好、消费者对未来的预期等。

1. 价格。一般来说，在其他条件相同时，需求量是随着价格的升高而减少，随着价格的降低而增加的。也就是说需求与价格是一种负向相关的关系。这种关系对大部分商品都是正确的，但是也有例外，在有的时候随着价格的升高需求量反而会上升，这样的商品我们称它为吉芬物品。

2. 收入。当收入增加时，即使价格保持不变，人们也会倾向于购买更多的商品。商品一般可分为两类，一种是正常商品，另一种是低档商品。如果当收入增加时，对一种商品的需求也相应增加，则称这种商品为正常商品。如果当收入增加时，对一种商品的需求反而减少，则称这种商品为低档商品。

3. 相关物品的价格。当一种商品价格保持不变时,而与它相关的其他商品的价格发生变化时,这种商品的需求量也会跟着发生变化。当一种商品的价格下降而减少了其他商品的需求量时,这两种商品被称为替代品。当一种商品的价格下降,同时还增加了其他商品的需求量时,则这两种商品被称为互补品。

4. 消费者的偏好。决定需求的另一大明显的因素就是消费者的偏好。如果消费者对某种商品的偏好程度突然增加了,则对该商品的需求就会增加。相反,偏好程度降低,需求量也会减少。经济学原理一般解释不了人们的这些偏好,但是可以考察这些偏好变动以后会产生什么经济变化。

5. 对未来的预期。消费者对未来的预期也会影响其现在对商品的需求量。例如,如果消费者预期将来某种商品的价格会上涨,则会增加他现在对这种商品的需求量。再比如,如果消费者预期自己未来的收入会减少,也会相应地减少现在对商品的需求量。

## (二) 需求表和需求曲线

通过上面的分析,我们知道有许多变量同时决定一种商品的需求量。但是在实际的问题分析中,要是同时考虑所有的影响因素,就会使问题变得相当复杂,并且不容易得出结论。所以我们一般假设其他变量不变。只考虑价格对需求量的影响。

需求函数  $Q^d = f(P)$ , 表示一种商品的需求量和价格之间存在的一一对应的函数关系。这种函数关系我们可以用两种形式表示——需求表和需求曲线。其中:  $Q^d$  表示商品的需求量,  $P$  表示价格。

表 1-1 某商品的需求表

| 价格 (元)  | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |
|---------|----|----|----|----|----|----|----|
| 需求量 (个) | 35 | 30 | 25 | 20 | 15 | 10 | 5  |

从表 1-1 中我们能很清楚地看出商品价格与需求量的关系。当此商品价格为 10 元时,需求量是 35 个,当价格涨到 20 元的时候需求量

减少到 30 个，即随着它价格的上升，消费者的需求量会逐渐减少。

需求曲线是在平面坐标系上画出商品价格与其需求量关系的向右下方倾斜的曲线。坐标系中纵轴表示商品的价格，横轴表示需求量。需求曲线可以是直线，也可以是曲线，这取决于需求函数的类型，为了简化形式，我们通常假设需求函数为线性函数，形式为  $Q^d = \alpha - \beta \cdot P$ ，式中的  $\alpha$ 、 $\beta$  为常数，且  $\alpha$ 、 $\beta > 0$ 。

### (三) 需求曲线的移动

商品价格变动时，消费者对商品的需求量随之改变，表现为价格和需求量组合沿着需求曲线移动。而价格因素以外的影响商品需求的因素发生变化时，需求曲线自身就会发生移动。在每一价格水平上所要购买的物品的数量都增加时，我们说需求增加了，需求曲线将向右移动。同样，在每一价格水平上所要购买的物品的数量都减少时，我们说需求降低了，需求曲线将向左移动（见表 1-2）。

表 1-2

需求的决定因素

| 影响需求的因素      | 这些因素将导致的结果 |
|--------------|------------|
| 价格           | 沿着需求曲线变动   |
| 收入           | 需求曲线移动     |
| 相关物品的价格      | 需求曲线移动     |
| 消费者的偏好       | 需求曲线移动     |
| 对未来的预期       | 需求曲线移动     |
| 购买此商品的消费者的数量 | 需求曲线移动     |

注：此表参考曼昆著，梁小民译：《经济学原理》第二版（上册），第 73 页。

当价格发生变动时消费者也改变其对商品的需求量。但是这时的需求曲线并没有发生变化，只有在影响需求量的其他因素发生变动时，需求曲线才会发生变动。

## 二、供 给

供给反映的是市场的另一方面，即卖方的行为。一种商品的供给是

卖方愿意并且能够提供出售的该种商品的数量。

### (一) 影响商品的供给量的因素

什么因素决定了生产者供给的数量呢?其中的主要因素有:商品的价格、生产成本(主要包括投入价格和技术水平)、相关物品的价格、对未来的预期、政府政策、气候及其他因素等。

1. 价格。一般来说,在其他条件相同时,供给量随着价格的升高而增加,随着价格的降低而减少。也就是说供给量与价格是一种正向相关的关系。

2. 投入价格。显然劳动力、能源、设备、原材料等投入品的价格会对生产成本有巨大的影响。如果投入品的价格降低,相对这种商品的市场价格而言,该种商品的生产成本较低,利润较高,生产者就会增加该种商品的供给量。所以一种商品的供给量与生产这种商品所用的投入品的价格负向相关。

3. 生产技术。如果技术进步,即降低了生产同样数量商品所需的投入品的数量,从而减少了生产者的成本,刺激其增加该种商品的供给量。这种技术进步包括从应用科学技术的突破到原有技术的改良与创新,或者是生产流程的重新梳理等。

4. 相关物品的价格。当一种商品价格保持不变时,而与它相关的其他商品的价格发生变化时,这种商品的供给量也会跟着发生变化。如果一种商品的需求和价格上升,那么生产者就会转向生产这种商品,使得该种商品的供给量上升,而它的替代品的供给量则会下降。

5. 对未来的预期。生产者对未来的预期也会影响他所愿意生产的商品的数量。例如,如果生产者预期将来某种商品的价格会上涨,则会减少他现在对这种商品的供给量。

### (二) 供给表和供给曲线

通过上面的分析,我们知道:有许多变量同时决定一种商品的供给量。但是,就像前面分析过的一样,在实际的问题分析中,要是同时考虑所有的影响因素,就会使问题变得相当复杂,并且不容易

得出结论。所以我们一般还是假设其他变量不变，只考虑价格对供给量的影响。

供给函数  $Q^s = f(P)$ ，表示一种商品的供给量和价格之间存在的一一对应的函数关系。这种函数关系我们可以用两种形式表示——供给表和供给曲线。其中， $Q^s$  表示商品的供给量， $P$  表示价格。

表 1-3 某商品的供给表

|        |    |    |    |    |    |    |    |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|
| 价格（元）  | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |
| 供给量（个） | 5  | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |

从表 1-3 中我们能很清楚地看出商品价格与供给量的关系。当此商品价格为 10 元时，供给量是 5 个，当价格涨到 20 元的时候供给量增加到 10 个，随着它价格的上升，生产者提供的供给量会逐渐增加。

供给曲线是在平面坐标系上画出商品价格与其供给量关系的向右上方倾斜的曲线。纵轴表示商品的价格，横轴表示供给量。供给曲线可以是直线，也可以是曲线，这取决于供给函数的类型，为了简化形式，我们通常还是假设供给函数为线性函数，形式为  $Q^s = -\delta + \gamma \cdot P$ ，式中的  $\delta$ 、 $\gamma$  为常数，且  $\delta$ 、 $\gamma > 0$ 。

（三）供给曲线的移动

商品价格变动时，供给量随之改变，表现为价格和需求量的组合沿着供给曲线移动。当商品除了价格因素以外的其他影响其供给的因素发生变化时，供给曲线就会发生移动。在每一价格水平上所要生产的商品的数量都增加时，我们说供给增加了，供给曲线将向右移动。同样，在每一价格水平上所要购买的商品的数量都减少时，我们说供给降低了，供给曲线将向左移动。

当价格发生变动时生产者也会改变生产的供给量，但是这时的供给曲线并没有发生变化。只有在影响供给量的其他因素发生变动时，供给曲线才会发生变动（见表 1-4）。

表 1-4 供给的决定因素

| 影响供给的因素      | 这些因素将导致的结果 |
|--------------|------------|
| 价格           | 沿着供给曲线变动   |
| 投入价格         | 供给曲线移动     |
| 生产技术         | 供给曲线移动     |
| 相关物品的价格      | 供给曲线移动     |
| 对未来的预期       | 供给曲线移动     |
| 政府政策和特殊因素    | 供给曲线移动     |
| 生产此商品的生产者的数量 | 供给曲线移动     |

注：此表参考曼昆著，梁小民译：《经济学原理》第二版（上册），生活·读书·新知三联书店 2001 年版，第 79 页。

### 三、价格和产量

在分别分析了需求与供给之后，现在我们把它们结合起来说明它们是如何决定市场上某一种商品的价格和产量的。

#### （一）均衡

需求与供给的力量会相互制约，相互作用，从而产生均衡价格和均衡产量。在平面直角坐标系中，就表现为需求曲线与供给曲线相交于一点，这一点被称为市场的均衡。在市场均衡这一点上，表示消费者所愿意购买的商品的数量正好等于生产者所愿意出售的商品的数量。而需求曲线与供给曲线相交时的价格被称为均衡价格，有时也被称为市场出清价格。而相交时的产量则被称为均衡产量。

#### （二）均衡价格的确定

从表 1-5 中可以看出，当市场价格为 70 元时，高于均衡价格 40 元，商品的供给量是 35 个，而需求量只有 5 个，供给量远远超过了需求量，就出现了商品的过剩，即生产者愿意出售的商品的数量，超过消

费者愿意购买的商品的数量。此时，生产者发现他们的产品越积越多，想卖也卖不出去，他们对过剩的反应就是降低价格，减少生产商品的数量，直到市场均衡为止。

表 1-5 某种商品的均衡价格的确定

| 价格（元）  | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|
| 需求量（个） | 35 | 30 | 25 | 20 | 15 | 10 | 5  |
| 供给量（个） | 5  | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |

当市场价格为 10 元，低于市场的均衡价格，此时商品的供给量是 5 个，而需求量则高达 35 个，供给量此时又远远小于需求量，这样就出现了商品的短缺，即消费者愿意购买的产品的数量高于生产者愿意出售的产品的数量。此时，生产者发现有大批的顾客排队买自己的商品，而自己生产出来的商品又十分少，所以他们在增加产量的同时，还会抬高价格，因为价格升高并不会影响商品的销售量。随着价格和产量的提高，市场逐渐向均衡变动。

由于许多消费者和生产者的共同选择，自发的把市场价格推向均衡价格，过剩和短缺都是暂时的，因为价格始终是要变动到均衡价格的位置上的。

### （三）需求或供给曲线的变动对均衡价格的影响

根据前面的介绍我们知道了均衡价格和数量取决于供给和需求曲线的相对位置。当某些事件使两条曲线中的一条移动时，市场上的均衡就可能改变。这种变动的分析被称为比较静态分析，因为它涉及两种静态的比较——原来的均衡与新的均衡。

分析某个因素是如何影响市场的时候，我们可以按以下三个步骤进行。（1）确定该因素是使需求曲线还是供给曲线移动，或者是使两个曲线同时移动。（2）要确定曲线将向左还是右移动。（3）这种移动会导致均衡价格和数量有什么改变（见表 1-6）。