

秦智杰 邓良德 编著

土地与市场 知识问答



·1

广西科学技术出版社

序 言

党的十四届三中全会通过的《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，明确提出要培育和发展市场体系，并把房地产市场作为当前培育市场体系的重点内容之一。

中央之所以作出这一决策，是因为建立社会主义市场经济体制，不仅要建立商品市场，而且要加快培育发展生产要素市场。土地作为三大生产要素之一，建立起规范化的土地市场体系，就成了加快建立社会主义市场经济体系的重要内容。

土地市场体系包括土地资源配置体系、土地法制体系、土地价格体系、土地市场中介服务体系和土地收益分配体系。诚然，要建立起规范的社会主义土地市场完整体系，并非易事。从深圳、广州、青岛、上海等城市实行城镇国有土地有偿使用改革开始，已经有10余年了，并取得了丰硕的成果。然而，真正意义上的、普遍的土地使用制度改革，仍是近几年的事。人们对此项改革，特别是对土地与市场的理解，无论从认识上说，还是从技术操作上说，都还不是很深刻、很熟练的；特别是对于作为特殊商品的土地使用权进入流通领域，且是土地市场体系中的重要问题，则还是比较陌生的。为此，该书作者以现行土地政策法规为依据，以通俗易懂的形式，编写了这本《土地与市场知识问答》小册子，以飨关心这个问题的广大读者。

可以肯定，这本小册子的出版发行，对于国内公民、法人和其他各种组织，以及潜心于房地产经营与管理的人们，都是有益的。它必将有利于促进整个土地使用制度的改革，推动和加快土地市场的形成与发展。

作者在编写这本小册子过程中，由于时间仓促和缺乏经验，错漏之处在所难免，希望广大读者批评指正。

喻国忠

1994年3月15日

目 录

一、土地经济理论

1. 土地具有哪些经济特性? (1)
2. 土地利用的经济学原理是什么? (1)
3. 土地利用的经济效益如何进行评价? (2)
4. 土地的自然供给与经济供给之间有些什么关系? (2)
5. 增加土地经济供给主要有什么途径? (3)
6. 为什么说土地也是一种资产? (3)
7. 什么叫地租? (4)
8. 什么叫级差地租? 它有哪些形式? (4)
9. 什么叫级差地租 I 和级差地租 II? (4)
10. 级差地租 I 与级差地租 II 有什么区别? (5)
11. 为什么劣等耕地也存在级差地租? (5)
12. 为什么在社会主义条件下仍然存在级差地租? (6)
13. 什么是绝对地租? 它是怎样来源的? (6)
14. 什么是社会主义绝对地租? (7)
15. 社会主义绝对地租有哪些具体形式? (7)
16. 为什么说在社会主义公有制条件下, 绝对地租形成的条件依然存在? (8)

17. 绝对地租量的变动规律是怎样的? (9)
18. 什么是矿山地租? (10)
19. 何谓垄断地租? 什么土地可产生垄断地租?
..... (10)
20. 什么叫建筑地段地租或城市地租? (11)
21. 城市地租与农业地租有什么不同特征? (12)
22. 什么叫土地经营? (12)

二、土地制度

23. 什么是土地制度? (14)
24. 什么叫土地所有制? (14)
25. 在人类社会历史上出现过哪几种土地所有制?
..... (14)
26. 我国现阶段土地所有制是什么? 它有多少种
形式? (15)
27. 什么是土地所有权? 它有何特性? (15)
28. 什么是土地使用权? 它有何特性? (15)
29. 国有土地所有权与集体土地所有权有何区别?
..... (16)
30. 哪些土地属于国家所有? (16)
31. 什么叫土地使用制度? (16)

三、土地使用制度改革

32. 无偿、无期、无流动的土地使用制度有什么
弊病? (18)
33. 城镇国有土地的行政划拨制度有哪些弊端?
..... (18)
34. 为什么要进行土地使用制度改革? (19)
35. 为什么说土地使用制度改革是历史发展的必

- 然? (20)
36. 为什么说原有的土地使用制度难于适应新的
经济体制? (22)
37. 土地使用制度改革有哪些重大意义? (23)
38. 为什么说土地使用制度改革是整个经济体制
改革的重要内容之一? (24)
39. 为什么说当前推行的土地使用制度改革有利
于理顺土地经济关系和增加国家财政收入?
..... (25)
40. 怎样理解土地使用制度改革有利于建立自我
约束机制, 提高贯彻执行土地基本国策的自
觉性? (25)
41. 怎样理解土地使用制度改革有利于巩固土地
公有制, 推动商品经济的发展? (26)
42. 为什么说土地使用制度改革为企业创造了公
平竞争的条件并有利于扩大改革开放? (26)
43. 土地使用制度改革有何理论依据? (27)
44. 土地使用制度改革有什么法律依据? (27)
45. 集体土地使用制度改革有什么政策依据?
..... (28)
46. 为什么说土地使用制度改革的大气候已经初
步形成? (29)
47. 能否把我国土地使用制度改革的过程作个简
要的回顾? (30)
48. 我国土地使用制度改革取得了哪些成果?
..... (30)
49. 进行土地使用制度改革, 目前需要克服哪些

- 思想障碍? (31)
50. 如何克服当前存在的对土地使用制度改革的思想障碍? (31)
51. 在土地使用制度改革中, 应当如何把握政策? (32)
52. 在土地使用制度改革中, 土地管理部门负有哪些职责? (32)
53. 土地管理部门在土地使用制度改革中处理房地产关系应注意哪些问题? (33)
54. 国家体改委关于一九九二年经济体制改革要点中, 对土地使用制度改革有哪些要求? (33)

四、土地使用权出让、转让、出租和抵押

55. 国家制定《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》的目的是什么? (35)
56. 什么叫土地使用权出让? 土地使用权出让的客体是什么? (35)
57. 出让土地使用权有哪几种方式? (35)
58. 什么叫协议出让土地使用权? (36)
59. 什么叫招标出让土地使用权? (36)
60. 什么叫拍卖出让土地使用权? (36)
61. 什么是行政划拨土地使用权? 它有什么显著特征? (36)
62. 划拨土地使用权与出让土地使用权有什么区别? (37)
63. 实行土地使用权有偿使用, 允许土地使用权

- 流通，是否会出现土地投机？应如何抑制？
..... (37)
64. 农村集体所有土地是否可以出让？..... (38)
65. 谁可以通过出让方式取得土地使用权？..... (38)
66. 出让国有土地使用权的批准权限有什么具体规定？..... (39)
67. 出让国有土地使用权预报时应包括哪些内容？
..... (39)
68. 出让国有土地使用权的正式报批程序如何？
..... (40)
69. 报批出让国有土地使用权需送什么材料？
..... (40)
70. 土地使用权出让的年限有什么规定？..... (41)
71. 土地使用权出让应采取何种方式为宜？..... (41)
72. 我国首次公开拍卖土地使用权于何时何地举行？
..... (42)
73. 采取协议方式出让土地使用权应按什么程序进行？..... (42)
74. 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途时，应办理什么手续？..... (43)
75. 如何加强对土地使用权出让合同的管理？
..... (43)
76. 城镇国有土地使用权出让合同期满后使用者能否续期？如何续期？..... (44)
77. 国家对土地使用权出让和转让有什么控制措施？..... (44)
78. 收取土地使用权出让金有什么法律依据？

- (45)
79. 土地使用者有哪些权利和义务? (45)
80. 什么叫合同改约补偿金? (46)
81. 什么叫续期土地出让金? (46)
82. 什么叫土地使用权转让? (46)
83. 土地使用权转让有哪几种方式? (46)
84. 农村集体经济组织是否可以将集体土地直接
通过作价入股、场地出租、有偿转让等方式
向外商投资企业转让其土地使用权? (47)
85. 哪些土地的使用权可以依法转让、出租、抵
押? (47)
86. 如何理解土地使用权分割转让形式? (48)
87. 什么叫土地使用权出租? (48)
88. 土地使用权出租应注意什么? (48)
89. 什么叫土地使用权抵押? (49)
90. 土地使用者取得土地使用权后, 如何进行转
让和抵押? (49)
91. 通过行政划拨取得的土地使用权进行转让、
出租、抵押应具备哪些条件? (49)
92. 土地管理部门在监督检查土地使用权转让、
出租、抵押活动时, 可以采取哪些措施?
..... (50)
93. 土地使用权出让期满, 地上建筑物、其他附
着物的所有权如何处理? (50)
94. 什么叫土地成片开发? (51)

五、建设用地管理

95. 什么是建设用地和建设用地管理? (52)

96. 建设用地具有哪些特点? (52)
97. 建设用地管理的性质是什么? (53)
98. 何谓建设用地的全程管理? (53)
99. 建设用地管理主要包括哪些内容? (53)
100. 建设用地管理的任务是什么? (53)
101. 建设用地管理应坚持什么原则? (54)
102. 加强建设用地管理有何重要意义? (54)
103. 什么是国家建设用地? 其组成内容如何?
..... (54)
104. 国家建设项目征用土地有哪些特点? (55)
105. 国家建设用地的使用权主要采用哪些方式取得?
..... (55)
106. 国家建设用地审批的基本程序怎样? (55)
107. 什么是征用土地? 什么是划拨土地? 两者的区别是什么?
..... (56)
108. 什么叫征地费、补偿费和安置补助费? (56)
109. 征地费用的构成有哪几种? (57)
110. 《土地管理法》对国家建设征用土地的补偿费作了哪些规定?
..... (57)
111. 征地安置补助费怎么计算? (57)
112. 如何计算“需要安置的农业人口数”? 目前
有几种安置途径? (58)
113. 地面附着物补偿费的补偿原则是什么? (59)
114. 什么是征地包干? (59)
115. 建设项目用地的主要审查内容是什么? (59)
116. 什么是建设用地的前期审查? 审查内容是什么?
..... (60)

117. 什么是预留发展用地?(60)
118. 国家建设用地的征用、划拨, 用地单位应报送哪些材料?(60)
119. 什么是建设项目征、拨用地红线图? 土地管理机关对红线图有何要求?(61)
120. 用地单位和被征拨用地单位双方可否擅自签订征拨用地协议?(61)
121. 建设用地批准前一般应征求哪些部门的意见?(62)
122. 国家法律对国家建设用地审批权限有哪些规定?(62)
123. 什么叫土地划拨?(62)
124. 外商投资企业用地的特点是什么?(62)
125. 对外商投资企业用地的管理原则是什么?(63)
126. 外商投资企业可通过什么方式取得土地使用权?(63)
127. 乡(镇)村建设用地有哪些类型?(63)
128. 乡(镇)村建设用地管理的主要内容是什么?(63)
129. 如何加强对各类开发区的审批和建设的管
理?(64)
130. 外国投资者承包经营农业综合试验区从事
农、林、牧、渔业生产, 应采取哪种用地形式?
.....(64)

六、土地登记

131. 什么叫土地登记?(65)
132. 什么叫土地使用权变更?(65)

- 133. 开展土地登记工作有什么法律依据?(66)
- 134. 土地登记的目的是任务是什么?(67)
- 135. 土地登记有哪些重要意义?(67)
- 136. 我国土地登记有哪些特点?(68)
- 137. 外商成片开发土地中的公共用地如何登记、
发证?(69)

七、地价评估

- 138. 开展土地价格评估有什么重要意义?(70)
- 139. 应该怎样看待土地价格评估的作用?(70)
- 140. 什么是地价?(71)
- 141. 土地价格与土地使用权价格有何区别?(72)
- 142. 土地价格有些什么特征?(72)
- 143. 土地价格的分类情况怎样?(73)
- 144. 影响土地价格评估有哪些因素?(74)
- 145. 哪些方面是影响土地供给的主要因素?(74)
- 146. 影响土地需求的主要因素又是什么?(75)
- 147. 什么是房地产评估分离的原则? 为什么要实
行分离评估的原则?(76)
- 148. 房地产的价格评估为什么必须遵循供求原则?
.....(76)
- 149. 什么是房地产价格评估的替代原则? 怎样选
择房地产替代物增加评估的可靠性?(76)
- 150. 什么是房地产评估的最佳使用原则?(77)
- 151. 房地产价格评估的超额利润原则是什么?
.....(77)
- 152. 房地产价格评估为何还需有依法原则?(77)
- 153. 当前在地价管理上要着重做好哪些工作?

.....(78)

八、土地市场体系

154. 建立社会主义土地市场体系对于建立社会主义市场经济体制有何重要意义?(80)

155. 国家在建立土地市场体系方面将采取哪些有效措施?(80)

156. 建立土地市场体系,为什么必须加强土地法制建设?(81)

157. 利用市场手段配置土地资源,国家将如何兼顾中央、地方、企业和个人的利益?(82)

158. 围绕转换企业经营机制和建立现代企业制度,土地管理部门应配合做好哪些工作?(82)

159. 为什么说土地市场的管理者——政府及其职能部门行为尚未进入规范管理的轨道?(82)

160. 土地市场的主体,即进入市场的企业行为还不规范的表现有哪些?(83)

161. 土地市场的调控机制尚未形成的原因是什么?(84)

162. 土地市场受到扭曲的具体表现在哪些方面呢?(84)

163. 党中央、国务院针对土地市场存在的问题采取了什么措施?(85)

164. 为什么说宏观调控后土地市场得到了初步规范?(86)

165. 《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》对规范和发展房地产市场

- 有什么要求?(87)
166. 建立社会主义土地市场体系必须坚持哪几项原则?(87)
167. 建立土地市场体系为什么必须坚持全国土地、城乡地政和土地市场统一管理的原则?(88)
168. 建立土地市场体系为什么必须坚持资源和资产管理并重的原则?(89)
169. 建立土地市场体系为什么必须坚持公开、公平和公正竞争的原则?(90)
170. 建立土地市场体系为什么必须坚持加强政府宏观调控的原则?(91)
171. 建立土地市场体系为什么必须坚持政府加强领导、协调, 部门间密切合作和配套改革的原则?(91)
172. 建立土地市场体系为什么必须坚持从本地实际出发, 因地制宜推进改革的原则?(92)
173. 土地市场体系包括哪些内容?(93)
174. 对土地市场加强宏观调控的主要任务是什么?(93)
175. 为什么要加快社会主义土地市场体系建设的步伐?(94)
176. 加强土地市场法制体系建设要做好哪些工作?(95)
177. 为什么要加强土地市场法制体系建设?(96)
178. 为什么要加快土地中介服务体系建设步伐?(97)

179. 为什么要建立土地价格体系?(97)
180. 应如何扩大市场调控配置土地的范围?(98)

九、清理整顿土地市场

181. 清理整顿土地市场的工作重点是什么? ... (100)
182. 清理整顿土地市场, 加强划拨土地使用权转让、出租、抵押管理的指导思想是什么?
..... (100)
183. 清理整顿土地市场, 加强划拨土地使用权转让、出租、抵押管理应坚持什么原则? ... (101)
184. 当前土地市场有什么特点? (101)
185. 擅自转让、出租、抵押通过行政划拨取得的土地使用权有什么危害性? (102)
186. 如何补办划拨土地使用权的出让手续及土地登记? (103)
187. 申请补办划拨土地使用权转让手续应报送哪些材料? (104)
188. 清理整顿土地市场的时间界限如何划定?
..... (104)

十、土地税费

189. 为什么要征收土地使用税? 它有哪些特征?
..... (105)
190. 为什么要征收土地使用费? 土地使用费有哪些特征? (105)
191. 城市土地使用费的征收方面还存在些什么问题? (106)
192. 城市土地使用费的收取怎样进行才算是合理的? (107)

193. 城市土地收益哪些应归国家, 哪些应归土地使用者? (107)
194. 为什么说合理收取城市土地使用费可产生良好的社会效益和经济效益? (108)
195. 谁是耕地占用税的纳税义务人? (108)
196. 如何计征耕地占用税? (108)
197. 什么情况下可以免征耕地占用税? (109)
198. 谁是土地增值税的纳税义务人? (109)
199. 如何计征土地增值税? (110)
200. 征收土地增值税计算增值额的扣除项目有哪些? (110)
201. 什么情况下可以免征土地增值税? (110)
202. 什么情况下按房地产评估价格计算征收土地增值税? (111)
203. 通过出让方式取得的土地使用权是否还要缴纳土地使用税、土地使用费? (111)

十一、土地宏观调控

204. 为什么在建立社会主义土地市场体系中国家仍要加强宏观调控? (113)
205. 我国现阶段土地宏观调控的最佳模式是什么? 应遵循什么原则? (114)
206. 土地利用宏观调控中主要应采取哪些必要的行政措施? (114)
207. 加强土地的宏观调控在经济上应采取哪些措施? (115)

附 录

- 中华人民共和国土地管理法 (117)

中华人民共和国土地管理法实施条例·····	(130)
广西壮族自治区土地管理实施办法·····	(139)
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·····	(154)
广西壮族自治区实施《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》办法 ·····	(162)
中华人民共和国外商投资开发经营成片土地 暂行办法·····	(171)
广西壮族自治区外商投资开发经营成片土地 暂行管理办法·····	(176)
出让国有土地使用权审批管理暂行规定 ·····	(181)
划拨土地使用权管理暂行办法·····	(184)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(191)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 ·····	(194)
中华人民共和国土地增值税暂行条例·····	(197)