

第一章

1.土地的功能

- (1) 负载的功能 (2) 养育功能 (3) 仓储功能 (4) 提供景观的功能
- (5) 储蓄和增殖的功能

2.土地的根本特性

- (1) 土地是自然的产物 (2) 土地面积的有限性 (3) 土地位置的固定性
- (4) 土地质量差异的普遍性 (5) 土地利用的永续性

3.土地管理的容

土地管理根本容：地籍管理、土地权属管理、土地利用管理、土地市场管理四大局部。

4.土地供应式

土地的自然供应：地球供应人类利用的土地数量，也称物理供应。就某一区域或全世界来说，是固定不变的，是毫无弹性的。

土地的经济供应：在土地自然供应与某些自然条件可的围，某种用途土地的供应量能够随着土地利用效益的变化而变化的现象称土地的经济供应。或在自然供应的根底上，人类可直接利用的土地数量，也称有效供应。

5.《人民国土管理法》根本原那么，核心容

根本原那么：耕地总量只能增加不能减少的原那么、土地用途管制的原那么、对土地实行集中管理的原那么和加强土地执法检查的原那么。

核心容是切实保护耕地，首次以立法形式确认了土地管理根本国策的法律地位，规定“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的根本国策”。

6.《人民国城市房地产管理法》有关土地管理的主要容

《房地产管理法》中明确规定，“依法实行国有土地有偿、有限期使用制度”，并对国有土地使用权出让的对象、条件、式、年限、程序、管理等进行了详细规定；对划拨土地使用权的范围、条件等进行了界定；对土地转让、抵押、租赁的条件、要求、程序等进行了具体说明。

7.土地为什么具有商品属性.

〔1〕土地作为自然资源，具有有限性〔稀缺性〕、有用性、可占用性等特性，因而被一局部人当作财产占有。

〔2〕如今的土地中都或多或少的凝结了人类的劳动，土地是人类对土地的连续投入和人类劳动大量凝结的产物。此时土地不仅具有无限的使用价值，而且具有商业价值，所有土地具有商品属性，可以进行让渡和买卖。

8.谈谈实施土地资源可持续利用的思路

〔1〕树立可持续开展观。可持续开展是以社会、经济、资源、环境、生态的协调开展为目标的，要努力做到土地资源利用，既能促进开展，又有利于土地利用和环境保护。

〔2〕实现土地、人口、环境、经济的协调开展。土地、人口、环境、社会经济发展是一个开放的复杂巨系统，是一个相互关联的整体，既相辅相成，又相互制约，只有土地、人口、环境与社会经济的协调开展，才能使可持续开展从低级阶段逐步进入高级阶段。

〔3〕选择与建立可持续开展的土地、人口、环境组合运作模式。要使经济增长与恶化环境的土地投入脱钩；实行以预防为主的环境政策；将土地资源利用的外部型在化；实行优控制的人口转变；消除贫困。

9.简述我国土地根本制度和土地管理的根本制度

〔1〕我国土地根本制度

在所有制面：我国实行土地公有制，法律表现形式是国有土地所有权和农民集体所有权。

在土地使用制度面：国有土地依法实行国有土地有偿使用制度；农村土地实行联产承包。

〔2〕我国土地管理的根本制度

占用耕地补偿制度。指非农业建设经批准占用耕地的，必须按照“占多少，垦多少”的原那么，由用地单位开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地。

地用途管制制度。指为保证土地资源的合理利用，及经济、社会 and 环境的协调开展，通过编制土地利用规划，划定土地用途区，确定土地使用限制条件，并要求土地的所有者、使用者格按照确定的用途利用土地的制度。

10.我国土地资源的特点是什么.

〔1〕绝对数量较大，人均占有量较小 〔2〕山地多，平地少

〔3〕各类土地资源分布不均衡，土地生产力水平低

〔4〕宜开发为耕地的后备土地资源潜力不大

第二、三章

1.我国现行土地管理机构的设置和职责

国土资源部—省国土资源厅—市国土资源局—县国土资源局，属于直线制组织构造。

不同级政府的国土资源部门的人员工资和人事关系隶属各级政府

我国土地管理的职能包括：

〔1〕土地政策法规管理

- (2) 负责土地资源和城乡地籍、地政的统一管理
- (3) 负责包括土地征用、土地划拨和土地出让在的土地供应管理
- (4) 负责土地资源利用规划、方案和土地后备资源开发规划、方案
- (5) 负责对土地流通过程的管理
- (6) 土地监察

第四章

1.什么是地籍管理.地籍管理的容.

地籍管理：为了建立、管理和应用地籍而实施的一系列行政、经济、法律和技术措施的管理体系。

主要容包括土地调查〔含土地分等定级与基准地价评估〕、土地登记、土地统计、土地分等定级和地籍档案管理信息化，是地政措施的重要根底

2.土地调查的类型及其调查容

调查的类型：全国土地调查、土地变更调查、专项土地调查

调查的容：土地利用现状及变化、土地权属及其变化情况、土地条件

3.全国土地调查的任务是什么

- 〔1〕农村土地调查 〔2〕城镇土地调查
- 〔3〕根本农田调查 〔4〕土地调查数据库及管理系统建立

4.什么是地籍调查.地籍调查主要容.

地籍调查是采用科学法，依据有关法律程序，通过权属调查和地籍测量，查清每一宗地的位置、权属、界限、面积和用途等根本情况，以图、簿示之，在此根底上进展土地登记。

调查容主要是 权属调查和地籍测量

5.地籍调查的工作程序及主要容

〔1〕准备工作。制定工作方案；确定工作区围；收集资料；调查工作的技术设计等。

〔2〕初始权属调查。以一宗地为单位，针对土地使用者的申请，对每一宗地的位置、界址、权属、权源、利用类型、有无地权纠纷等进展实地核实、调查、勘丈、记录，并绘制宗地草图，为地籍测量和权属审核发证提供文书凭据。主要任务是地籍调查表的填写和指界

〔3〕初始地籍测量。主要包括地级控制测量、测定界址点、测绘地籍图、绘制宗地图、面积量算。

〔4〕文字总结。主要包括初始地籍调查工作报告和技术报告的编写。

〔5〕检查验收。初始地籍调查成果的检查验收。

〔6〕成果资料的整理与归档

调查容主要是 权属调查和地籍测量

6.什么是宗地和宗地四至.

宗地是指被权属界址线所封闭的独立权属地段，是地籍调查的根本单位。

宗地四至：是指一宗地四个位与相邻土地的交接界限。如，东至党校；南至敬生；

西至昌拱路；北至锡德。是指一宗地四个位与相邻土地的交接界限。

7.土地利用现状分类

?第二次全国土地调查土地分类?采用二级分类：12个一级类、57个二级类。其中

一级类包括：耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共效劳用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。

8.土地利用现状调查和地籍调查的差异

- (1) 根本单元不一样：地籍调查时宗地，土地利用现状调查是图斑
- (2) 调查容不一致：地籍调查时确定权属，面积准确确实定；土地利用现状调查土地利用政策的实施，比较粗略的估计
- (3) 成果：比例尺不同；边界、面积、测量过程、地籍图不同

9.什么是土地登记

土地登记是依据法定程序将土地的权属关系〔所有权、使用权和他项权利〕、用途、面积、使用条件、等级、价值等情况记录于专门的簿册，以确定土地权属，加强政府对于土地的有效管理，保护权利人对土地的合法权益的一项重要的法律制度。

10.土地登记的类型及其含义

- 1、土地总登记：在一定时间对辖区全部土地或者特定区域的土地进展的全面的登记。
- 2、初始土地登记：指土地总登记之外对设立的土地权利进展的登记。
- 3、变更土地登记：因土地权利人发生改变或者因土地权利人 **XX** 或者名称、地址和土地用途等容发生变更而进展的登记。
- 4、注销登记：指因土地权利的消灭等而进展的登记。

11.土地总登记的容及其含义

- (1) 土地权属性质，即土地是所有，还是集体所有；是国有土地使用权，还是集体土地使用权。
- (2) 土地权属来源，指土地所有者或者使用者最初取得土地的式。如是通过种式取得的国有土地；农村集体经济组织是通过种式取得的集体所有土地；土地使

用者是通过式取得的国有土地使用权或者集体土地使用权。

〔3〕土地权利主体，指集体土地所有者、国有土地使用者、集体土地使用者和土地他项权利者。

〔4〕土地权利客体，包括土地及其座落、界址、面积、用途、使用条件、等级、价格等。

12.土地证书分为哪几种

?国有土地使有证?、?集体土地所有证?、?集体土地使有证?

13.什么是土地初始登记.

初始土地登记是在土地总登记以后,经权利人与义务人或债务人订立协议或依法由权利人单独在法定期限,依照法定程序,向登记机关申办的对宗地上新设定的土地使用权、所有权和土地他项权利的登记。

14.在种情况下要进展注销土地登记

当发生以下情况产生土地所有权、使用权或他项权利终止的,应办理注销土地登记:

- 1、集体所有土地依法被全部征用或农业集体经济组织所属成员依法成建制转为城镇居民的;
- 2、依法收回的国有土地使用权;
- 3、国有土地使用权出让或租赁期满未申请续期或续期申请未获批准的;
- 4、因自然灾害造成土地权利灭失;
- 5、出租、抵押等他项权利终止的。

15.土地权利总等级和初始登记的异同点

土地使用权、所有权和他项权利初始登记是土地使用权、所有权或土地他项权利

的第一次登记，土地总登记也是土地使用权、所有权或土地他项权利的第一次登记，二者具有共同点，都是土地登记机关对某宗土地的使用权、所有权和土地他项权利进展第一次登记。

但初始登记不是在一定时间、一定区域进展的普遍登记，而是对个别土地的登记，具有经常性的特点

16.土地登记制度类型及其特点

类型：〔一〕契约登记制度 〔二〕托伦斯登记制度 〔三〕产权登记制度 〔四〕

我国的土地登记制度，改良的产权登记制度

第五章

1.土地产权的涵

土地产权指有关土地财产的一切权利的总和。一般用权利束加以描绘，它包括土地所有权、土地使用权、土地收益权和土地处分权。

2.国有土地所有权产生的途径：〔1〕接收、没收〔2〕赎买〔3〕征用土地〔4〕法律宣布

3.国有土地使用权取得的式

1、有偿取得式：使用权的出让、转让、作价入股、出租〔有偿有限期〕

2、无偿取得式：行政划拨〔无偿无限期〕

3、依法承包经营取得：农业、畜牧业和渔业

4、依照法律、政策规定取得：开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或渔业生产。

4.哪些情况下，可以收回国有土地使用权.

在以下情形之一，可以收回国有土地使用权：

- ①为公共利益需要使用土地的；
- ②为实施城市规划进展旧城区改建，需要调整使用土地的；
- ③经批准非农业建立占用耕地连续两年未使用的；
- ④以出让式取得土地使用权进展房地产开发，满两年未开工开发的；
- ⑤土地出让等有偿使用合同约定的使用期届满，土地使用者未申请续期或 申
请续期未获批准的；
- ⑥因单位撤消、迁移等原因，停顿使用原划拨的国有土地的；
- ⑦公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

5.土地使用权出让可以采用哪些式.

- ①协议出让国有土地使用权
- ②招标出让国有土地使用权
- ③拍卖出让国有土地使用权

6.国有土地使用权出让式的特征

- ①受让主体的广泛性

国有土地可以依法确定给任单位和个人使用。但国有土地的所有权性质不改变。

- ②有偿性

这是相对于国有土地使用权划拨供地式而言的。支付土地使用权出让金。平等、
自愿、有偿。

- ③方案性

土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建立用地规划。

7.按用途不同，土地使用权出让最高年限各为多少年.

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、旅游、娱乐用地四十年； 综合或者其他用地五十年。

8.城镇国有土地使用权出让合同的特点

①国有土地使用权出让合同一〔出让〕是特定的主体，出让土地必须按法定的程序进展。

②国有土地使用权出让受制于宏观调控、总量控制，具有很强的方案性。

③土地使用权出让合同属于附意合同，即一权利受到一定的限制，而需要依附对的意思表示的一种合同。

9.土地使用权转让的特征

①土地使用权转让是发生在平等民事主体之间的民事法律行为，是当事人之间进展的民事活动。

②土地使用权的转让，只是转让一定年限〔有效出让年限〕的国有土地使用权，所有权仍属于。

③土地使用权转让时，原受让人同时转让了该土地使用权出让合同中规定的权利和义务，新的受让人成为出让合同规定的权利和义务的新的承受者。

④土地使用权与其地上建筑物、附着物在转让时不可别离。

10.土地使用权出租的特征

1、土地使用权出租也是一种民事法律行为。

2、土地使用权出租是出租人在保存土地使用权的前提下，把局部土地使用权租赁给他人使用，并收取租金。

3、出租地块必须是合法取得且法律允出租地块。

4、土地使用权出租后，出租人仍需继续履行出让合同规定的义务。

、土地使用权出租主体〔出租人〕是通过出让或转让而取得土地使用权的受让人，不同于土地所有人一。

6、土地使用权出租，必须将出租土地上的建筑物、其他附着物连同土地使用权一并出租。

11.抵押积极作用，抵押登记，抵押合同的特点

积极作用：

债务人〔土地使用权人〕一面通过抵押权的设立取得所需资金，另一面无须转移占有供担保的土地，债务人可以继续对土地在开发建立的根底上进展占有、使用和收益，得以发挥土地的双重效用。

债权人土地不转移占有，既免除了对抵押地块的责任，又在债务人到期未能履行债务时，获得对土地的处分权，发挥抵押权的担保作用而获得优先于其他债权人受偿的权利。

1、抵押权的设立与登记。设立土地使用权抵押，抵押双方当事人应签定抵押合同，并依照规定办理抵押登记。

2、抵押权实现后登记。包括三面

①抵押权因债务如期履行或者其他原因使抵押权归于消灭的注销登记

②因处分土地使用权而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的过户登记。

③ 以划拨土地使用权设定的抵押权，处分土地使用权时，应补办出让手续，补交出让金。

抵押合同的特征

①抵押合同是附属合同，附属于是以担保债务为主合同，随主合同的成立而成

②土地使用权抵押合同只能由土地使用权人与债权人签定。

③抵押合同是抵押权的设定行为，直接导致抵押行为的产生，是抵押权成立的要件之一。

④抵押合同经有权的登记机关登记而生效，其有效期限为抵押登记 3 个月至出让合同规定的最后使用日止。抵押权的实现期限应以转让土地使用权出让合同规定的最后使用日为限。

12.集体土地使用权的取得途径

①依法承包经营取得 ②通过招标、拍卖、公开协商等式取得

③ 依法用于非农业建立 ④依法用作宅基地、自留地、自留山 ⑤其他式取得

13.什么叫土地征收，土地征收的特征

土地征收是为了公共利益的需要，依法将农民集体所有土地变为国有土地的行为。土地征收过程，就是将待征土地的集体所有权转变为国有土地所有权的过程。

土地征收的特征

（1）土地征收的公益性 （2）土地征收的强制性

（3）土地征收的有偿性 （4）土地征收程序的合法性

14.农用地征收的审批权限、农用地转用的审批权限

1、土地征收需国务院批准的：

征收根本农田；

征收根本农田以外耕地超过 35 公顷；

征收其它土地超过 70 公顷。

2、数量低于国务院批准的三类土地征收，由省、自治区、直辖市人民政府批准，

农用地转用的审批权限

〔1〕 国务院批准的建设工程占用农用地的

〔2〕 省、自治区、直辖市人民政府批准的 道路、管线工程和大型基础设施建设工程

〔3〕 直辖市、省、自治区人民政府所在地城市，城区人口在 100 万以上的其它城市以及国务院制定的其它城市扩用地

15.征用土地的补偿费用包括哪些

〔1〕 土地补偿费 〔2〕 安置补助费 〔3〕 地上附着物补偿费

〔4〕 青苗费 〔4〕 新菜地开发建立基金

16.土地可以转让吗.

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。土地的所有权是不能转让的，但土地使用权可以依法转让。法律规定，以下土地使用权可以转让：

〔1〕 以出让式取得土地使用权，并符合以下条件的：1、按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；2、按照出让合同约定进展投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上，属于成片开发土地，形成工业用地或者其他建立条件；转让土地时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

〔2〕 以划拨式取得土地使用权，符合以下条件的，报有批准权的人民政府批准，其划拨土地使用权可以转让：①土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；②领有国有土地使用证；③具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；④按

第六章

1.土地利用管理的主要容:

①保护农用地特别是耕地;②引导建立用地有序扩展;③保护、协调土地生态环境

2、土地报酬的递减律, 边际报酬 (Marginal Product)

土地报酬递减律是指在技术等其他生产要素不变的前提下,对一样面积的土地不断追加某种生产要素的投入所带来的报酬的增量(边际报酬)终将出现减少,乃至负增长的普遍现象。

边际报酬 (Marginal Product): 是指每增加一个单位变动资源所增加总产量的数额,即是变动因素增加时所引起的总产量的变动率,故边际产量就数学形式而言,可视为生产函数的一级导数。 $MP = \Delta TP / \Delta L$

2、什么是地租, 绝对地租, 级差地租 I , 级差地租 II

地租: 土地所有权在经济上的实现形式, 并且以土地的所有权与使用权相别离为条件。地租是土地所有者出租他的土地每年获得的定额收入。一切地租都是剩余价值的转化形式。根据形成的原因和条件的不同, 地租可区分成级差地租、绝对地租和垄断地租。

① 级差地租: 利用生产条件较好的土地所获得的超额利润转化而来的地租, 叫做级差地租。它是土地价格上下的原因。级差地租分成级差地租 I 和级差地租 II 级差地租 I 是土地所处位置不同而产生的上下差异的土地价格, 即位置不同而产生的超额利润。 级差地租 II 那么是对土地上连续投入等量资本所产生的生产率差异而形成的超额利润。

绝对地租：是土地所有者凭借所有权要求使用者支付给他一定量的经济补偿，无论土地质量的优劣，它是土地价格存在的根源。

③垄断地租：指因垄断了某些自然条件特别有利的土地，在该土地上能生产稀有的土特产品，这些产品能提供一个垄断价格，从而带来了一个相当大的超额利润。

3.土地价格形成的特点

i、土地价格是一种权益价格〔土地买卖实质上是一种财产权利而不是财产实体的买卖〕。

ii、土地价格不完全由生产本钱所决定〔土地是一类自然物，不是人类劳动的产物〕。

iii、土地价格具有增值性〔建筑物回随着时间的推移而发生不同程度的磨损，但土地不会，由于土地的稀缺性导致土地供应的有限性，故有明显的增值性〕。

iv、地价具有明显的区域性〔由于土地空间位置的固定性，土地市场是一类典型的不完全市场〕。

4.地价的控制因素

i、总体因素〔宏观因素〕：对广泛地区地价的上下的影响因素。如经济开展速度、城市化状况、社会安定状况、土地政策、土地投机等。

ii、区域因素：对某地区地价上下有影响的因素。如区位、交通条件、经济繁荣程度、人口密度、治安状况、环境质量等。

iii、个别因素〔微观因素〕：宗地的面积形状、区域中微观区位、宗地的环境质量、宗地的市政设施条件、城市规划限制等。

5.什么是基准地价及其控制因素

基准地价：是土地管理部门或土地估价委员会在一定时间，根据各种用地类型的

效益状况或市场交易状况，在不同的土地级别或均质地域上分别评定的商业、住宅、工业等土地利用类型的土地使用权单位面积平均价格。

7.农用地应包括哪些地类.

农用地的类型包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等。

8.耕地利用的特点，林地利用的特点

〔一〕耕地利用的特征

①利用期较短 ②对自然条件要求格〔我国耕地仅占国土的 13.7%〕 ③

集约利用程度较高〔在陆地上生产力仅次于热带雨林〕 ④具有永续利用性能

〔二〕林地利用的特点

1、利用期较长 2、森林是一种可再生资源 3、对自然条件要求不，利用式较粗放 4、多为综合性利用

〔三〕养殖水面利用的特点 1、利用的综合性 2、利用的不稳定性

9.什么是耕地总量动态平衡.占用耕地补偿制度.

耕地总量动态平衡应是指包括耕地数量、质量以及农业科技、资金和经营管理等多元要素所决定的区域耕地综合生产能力的平衡。耕地总量动态平衡应该包括耕地的数量平衡、质量平衡、需求平衡、区际平衡、生态平衡和时间平衡六个面。

占用耕地补偿制度指非农业建立经批准占用耕地的，必须按照“占多少，垦多少”的原那么，由用地单位开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地。

10.什么是根本农田.哪些耕地应当划入根本农田保护区实行格管理.

根本农田是指根据一定时期人口和国民经济对农产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。〔根本农田保护率：根本农田保护条例第二章第九条规定，省、自治区、直辖市划定的根本农田应当占本行政区域耕地总面积的

80% 以上。

划入根本农田保护区的耕地包括：

- ①经国务院有关主管部门或者县级以上地人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地的耕地；
- ②有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造方案以及可以改造的中、低产田；
- ③蔬菜生产基地；
- ④农业科研、教学试验田；

11.农用地保护的重点工作.

〔1〕保持耕地总量相对稳定。通过实施非农建立用地“占一补一”，合理引导农业构造调整实现耕地总量相对稳定的目标。

〔2〕保持根本农田数量不减少。根本农田保护区依法划定后，除特殊情况须经国务院批准外，人后单位和个人不得占用保护区的耕地，也不得改变保护区的界限。

〔3〕改善耕地质量，提高耕地生产能力。耕地的质量通常表现为耕地的肥力和位置。

〔4〕提高耕地利用集约度，改变粗放的用地模式。耕地利用集约度是指每单位耕地面积上所投劳力、资本〔含科技〕的多少。

〔5〕建立耕地预警系统。预报不正常状态的时空围和危害程度并提出防措施。

12.建立用地利用的特点，建立用地有序扩的区分标准是什么.

- | | | |
|-------------|---------------|------|
| 一、建立用地利用的特点 | 1、建立用地利用的非生态性 | 2、建 |
| 立用地位置的特别重要性 | 3、建立用地的高度集约性 | 4、建立 |

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/916221052234010141>