

Q: 1.什么是土地?土地资源与土地资产有什么联系和区别?如何实现对土地资源和土地资产的科学管理?

A: (1)土地是指地球表面的陆地和水面的总称,同时,土地还是一个空间的概念,它是由气候、地貌、土壤、水文、岩石、植被等构成的自然历史综合体,并包含人类活动的成果。

A: (2)土地资源与土地资产联系和区别:

A: 第一,土地资源是将土地作为自然要素看待的;

A: 第二,土地作为自然要素,通过人类的劳动加以利用,能够产生财富;

A: 第三,土地资源是土地成为资产的基础。第四,土地资产是指土地财产,即作为财产的土地。财产对象实体最重要的属性是有限性(稀缺性)、有用性、可占用性和具有价值。土地资源是人类生产和生活的物质基础,当人类对它的需求越来越大时,土地资源出现了稀缺现象,因而,被一部分人当作财产而占有。从这个意义上说,地产,是指具有明确的权属关系(有其物主)和排他性,并具有经济价值的土地资源。它是土地的经济形态,是资本的物的表现。

A: (3)实现对土地资源和土地资产的科学管理的应做到:

A: ①明确土地资源和土地资产的内容,应该深刻认识到土地具有资产和资源的双重内涵。

A: ②清楚的认识土地资源具有的生产性、区域性、动态性、可更新性、多功能性、有限性、不可替代性等特性,从土地资源的这些特性着手,对土地资源进行很好的利用管理;明确土地资产具有的商品特性、产权特性、增值特性、不动产等的特性,对资产进行管理。

A: ③完善相关的法律法规,对土地资源的范畴做出明确的规定,对于土地资产在流通过程中的相关权利的转移要严格控制进行专项的管理。

A: ④运用高科技的手段对土地资源进行动态的监测,保证土地资源的完整性和土地资源流通能够有依据可循。

A: ⑤对于土地资产的科学管理,还应该遵循土地的自然经济规律,合理利用土地的使用价值,使土地更好的为人类服务。

Q: 2.什么是土地资源的可持续利用?谈谈实施土地资源可持续利用的思路。

A: (1)土地资源的可持续利用是指土地既能够满足当代人生产生活对其的需要,同时又能够保持其生产力和生态稳定性,满足后代人对土地资源的协调利用。

A: (2)土地资源供给和利用的持续性是可持续发展的自然基础。加强土地资源管理,必须将土地资源置于人口、资源、环境、发展巨系统中合考虑。从土地管理视角看,实施土地资源可持续利用,应采取以下对策:

A: ①树立可持续发展观:努力做到土地资源可持续利用是实现社会、经济、人口、资源、环境协调发展的重要环节,为此首先要树立土地是一种稀缺自然资源的观念,如何支配、使用它,关系到人类当代和后代的生存、福利和幸福,保护土地是当代人的责任。其次,要树立土地、人口、环境、经济发展的系统观,改变就人口论人口、就土地论土地、就环境论环境、就经济论经济的倾向。将通过对土地、环境破坏性的开发、利用来实现发展的观念转变为既能促进发展,又有利于土地利用、环境保护的可持续发展观念。

A: ②实现土地、人口、环境、经济的协调发展: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。土地、人口、环境三者中任何一个单独要素均不具备社会经济可持续发展的能力,只有三者结合所构成的整体,才能形成可持续发展能力,因此,实现三者与社会经济的协调发展,使系统整体功能作用大于各要素功能作用之和,从而使可持续发展从低级阶段逐步进入高级阶段。

③选择与建立可持续发展的土地、人口、环境、经济组合运作模式

第一,要使经济增长与恶化环境的土地投入脱钩。

第二,实行以预防为主的环境政策。

第三,将土地资源利用的外部性内在化。

实行持续发展,要求将土地资源与环境利用的外部性内在化,将破坏土地资源与环境的代价由责任人承担,从而使合理利用和保护土地资源与环境成为人们的自觉行动。

④实行有控制的人口转变。由政府人口转变过程进行合理干预,根据资本积累、技术进步和自然资本变化,使人口规模和增长率与土地人口承载力、人均社会福利最大化相适应。

⑤消除贫困。贫困是人类—环境系统恶化的重要动力。为了维持生计,穷人不得不掠夺式地开发资源,致使环境恶化,而这种结果又反过来使贫困人口更加贫困,如此循环下去,使环境更加恶化。因此,实施可持续发展战略,必须要逐步消除贫困。

3.土地管理学的研究对象是什么?它与土地经济学、土地利用规划学等的研究对象有什么区别?

A: (1)土地管理学是研究对土地数量、质量、权属、利用以及土地市场管理活动的规律性。

(2)土地管理学、土地经济学和土地利用规划学三个学科研究对象的区别:

土地管理学是土地科学的一个子学科。它与土地科学的其他子学科，如土地资源学、土地经济学、土地利用规划学、土地法学、土地信息学等共同构成了土地科学这一标准学科。各个子学科都具有各自的研究对象，从而形成相互独立的学科，但它们又是互相联系的，从不同的方面研究土地科学的特定对象，从而形成一个学科群。

土地资源学是从自然资源的角度研究土地资源区域分异特征及其合理利用与保护。土地经济学是从经济学的角度研究土地利用中产生的人与地、人与人之间的关系及协调。土地利用规划学是从规划学的角度研究土地资源合理分配与土地利用合理组织。

土地管理学则是从管理学的角度研究对土地关系和土地利用的管理活动的规律性，它着重研究如何调整土地关系，监督、调控土地利用，才能实现管理目标。

土地管理学是将整个土地管理过程以及管理过程中的一切职能，经济、法律、技术、行政等各种因素，作为一个整体来研究的，它是研究这一整体运动规律性的学科。

第二章土地管理原理

1.土地管理原理包含哪些基本内容？

A：土地管理原理可以归结为四大类：

(1)人本原理

人本原理，就是一切管理，包括土地管理，应该将人的因素放在第一位，以做好人的工作，充分调动人的积极性、主动性和创造性为根本。

土地管理是在一定的环境条件下，为实现预定目标，对土地利用过程中人与人的关系、人与地的关系施加影响的过程。整个管理过程包括管理者、被管理者和管理环境三个要素。在管理过程中，要做到充分调动人的积极性、主动性、创造性，必须根据人的行为规律进行管理。同时，还需用动力来推动管理，这就是由人本原理引申出来的行为原理和动力原理。

根据人的行为规律来进行管理，就是管理的行为原理。管理需要动力，有了动力才能推动管理，这就是所谓的管理动力原理。动力通常分物质动力、精神动力和竞争动力三种。

(2)系统原理

系统原理，就是为了实现最佳化管理，必须进行系统分析。

要贯彻系统原理，必须把握住系统的目的性、整体性和层次性三个环节。而要做到对系统的高效管理，必须遵循整分合原理和相对封闭原理。

现代管理要求在整体规划下明确分工，在分工基础上进行有效的综合，这就是整分合原理。除了明确分工外，还要做到优化组合，它包括目标优化组合、组织优化组合、人才优化组合和环境优化组合等。

相对封闭原理指在任何一个系统内，管理手段必须构成一个封闭的循环回路，才能形成有效的管理活动。

(3)动态原理

在管理中，要注意加强信息工作，随时掌握事物的动态变化，使管理决策不断适应变化了的情况，即运用动态原理，提高管理工作的效应。进行动态管理必须遵循动态相关原理和弹性原理。

进行动态管理，必须在管理系统的发展变化中，找出系统内部各组成部分之间以及系统与外部环境之间的各种相关关系，通过管理，协调好各部分的关系，促进事物向预定目标发展变化，取得管理的整体效应。有效管理必须要依据系统内外条件和环境的变化而随机应变，做到以变应变。这就要求管理必须留有余地，保持充分的弹性。

(4)效益原理

效益包括生态效益、经济效益和社会效益。土地管理的目的是为了寻求生态效益、经济效益和社会效益的优化组合，从而取得最佳的整体效益。为此，就要在管理工作中注意到运用整体效应原理和规律效应原理。

整体效应就是要通过管理，使整体内部各个组成部分之间相互产生促进作用，以使整体取得最佳效益。规律效应就是按客观规律管理所取得的效应。

2.如何正确运用土地管理原理管理好土地？

A：(1)在人本管理方面，在土地利用过程中应该调解好人与人之间、人与地之间的关系。管理者的责任一方面要满足用地人的正当需要，另一方面则要通过宣传教育、法制、行政、经济等手段，改变用地者占用耕地盖房的意向或控制人们大量占用耕地盖房的行为，将房屋尽量建在荒地、劣地、旧宅基地上，以缓解人口与耕地的矛盾。同时应该提供物质动力使得使用者合理利用土地；给予土地使用者在心理上、精神上的刺激，比如对于特殊地区退耕还林的优秀表现给予表彰，以促进土地的管理和使用；还可以创造一个竞争的环境，在区域范围内，提高土地的使用效率。

(2)在系统管理方面，可以将全国的土地资源作为一个系统，将各省的资源作为下一层的子系统，将省内的市、县、乡再一级一级的划分为上一级的子系统，划分好各个层次之后，对各个系统的任务、内容、目标进行相应的管理。上一层次系统的主要任务是：根据系统的功能目标向下一层次发出指令信息，然后考核指令执行结果，解决下一层次各子系统之间的不协调。这样就可以充分发挥领导的功能，进行有效的管理。

同时还应该对于系统进行相应的整合：首先科学地制定出总目标，然后根据优化原则，将土地规划总目标层层分解到省、地、县级土地管理部门，组成目标优化体系。在管理中，要使各个分目标互相协调，相互促进，保证总体目标的实现。再将各个目标进行整合，使其在实际实施过程中能够相互协调但是又不违背总体规划的相关内容。

对土地资源进行系统管理，相对封闭原理有着重要的作用。国土资源部是全国土地管理的指挥中心，当它向全国各省市县土地管理机构发出“保护耕地，禁止乱占滥用耕地”的指令时，也将该指令发布给监督机构，各省、市、县土地管理机构，作为执行机构，对辖区内各用地单位的耕地加强管理和保护，严格执行作为指挥中心的国土资源部的指令。监督机构则对各级土地管理机构执行指令情况进行监督，以保证指令执行到位。反馈机构到实地调查指令执行的效果和问题，并提出建议，将信息返回指挥中心。指挥中心根据反馈信息，修正指令或纠正执行过程中的偏差，再发出新的指令。

(3)在动态管理方面，随着社会经济的发展，土地资源各种类型的利用范围和面积处于不断的变化过程之中，土地管理部门不断地收集信息、检索信息、识别信息和加工信息，并根据信息进行决策，使决策变为行动，将决策执行结果与计划目标对比，得到偏差信息，再反馈回决策部门，从而对决策的再输出起调节控制作用，即通过信息反馈，对未来土地决策和土地利用进行控制，使土地的使用与土地管理部门的规划相适应，保证土地资源高效合理的利用。

在实际过程之中，土地管理涉及的因素众多，因此在管理过程中运用到弹性原理，既能够满足国家建设的发展，又能够很好的对土地的使用面积进行控制。

(4)在效益管理方面，明确土地管理的目的是为了寻求生态效益、经济效益和社会效益的优化组合，从而取得最佳的整体效益。运用管理效益原理就是在土地管理工作中注意到运用整体效应原理和规律效应原理。

应当从整体发展的角度出发，对于土地进行很好的管理，不能够只看到局部的利益或者是眼前的利益，应该制定一个土地资源可持续发展的规划，对于土地资源进行管理，这样有利于土地资源能够在长期使用过程中能够相互协调，保证区域内和全国土地的有效持续利用，同时管理的效益还要充分发挥土地系统中每个要素的积极作用，还要根据不同地区自然、经济特点，充分发挥主导因素的积极作用。

第三章土地管理的一般过程

1.如何正确地设置土地管理的宏观、中观、微观目标？

A：(1)宏观土地管理目标是指全国的土地管理总目标，它带有全局性、战略性的特点。宏观土地管理目标的制定，要以国家社会经济发展宏观目标为依据，并与之相协调。我国土地管理的宏观目标设置应是确保土地资源可持续利用，切实保护耕地，不断提高土地生产能力和土地利用的生态、经济、社会效益，使有限的土地持续地满足人们日益增长的需求，达到土地供求的持续平衡。

(2)中观土地管理目标指地区的土地管理目标。中观土地管理目标的制定，既要与全国土地管理总目标相衔接，为其实现提供保证，又要结合本地区特点，提出具有本地区特色、切实可行的目标。例如，我国东部沿海地区应注重已利用土地的再开发和土地污染的防治，提高土地利用的集约程度，优化土地利用结构。在开放土地一级市场的同时，有计划有步骤地开放土地二级市场。

(3)微观土地管理目标指县级土地管理目标。微观土地管理目标比较具体，全县土地管理目标可以分解为县内各部门(农业部门、林业部门、畜牧业部门、城建部门、环保部门、交通部门，等等)和各土地利用单位的土地管理分目标。分目标要与县土地管理目标密切结合，各项目标应尽可能数量化，便于考核。土地管理目标应具有先进性和实现的可能性。

(4)同时，在制定宏观、中观、微观目标时，应该认识它们三者互相联系、互相制约，构成一个完整的目标体系。

宏观土地管理目标是全国范围内较长时期土地管理所要达到的预期结果。而中观土地管理目标，是用来指导地区土地管理工作向实现总目标迈进。土地管理微观目标则是中观目标在基层的具体实施工作。这些工作在质和量上应是可度量的，它们完成的状态是实现中观目标，乃至总目标的基础。同样，土地管理长期目标是制定中期和年度目标的依据，土地管理中期目标和年度目标则是长期目标分期和按年度的落实。在实现目标的过程，要注意综合运用法律、经济、行政手段，调节土地利用活动，以协调不同层次、不同时期目标之间的关系，并使各种目标保持一定的弹性，使之对环境变化具有应变能力，必要时要根据环境的变化对目标做出某种修正。

2.结合我国实际，比较不同模式土地管理组织结构的利弊。

A：(1)单独设置机构中的土地管理组织结构：

1986年2月，国务院举行第100次常务会议，对如何加强土地管理工作进行专门研究，决定：

- ①针对我国人多地少、土地后备资源相对不足的国情，确定对全国土地资源实行统一管理体制；
- ②决定成立直属国务院的土地管理机构—国家土地管理局，负责全国土地、城乡地政的统一管理工作。

这种模式下的土地管理组织结构承担了全国土地管理方面的所有内容，到1990年底，全国绝大多数省、自治区、

直辖市的地、市、县实现了城乡土地和地政的统一管理，全国初步形成国家、省(自治区、直辖市)、市(地)、县、乡(镇)五级土地管理网络，但是大量的工作使得土地管理工作的重心会落在一个方面，造成管理内部只注重土地の利用，忽略了土地资源在生态、环境方面的管理。

(2)在某一部门内设置土地管理机构中的土地管理组织结构:

1982年，国务院确定在农牧渔业部内设土地管理局，作为依法统一管理全国土地的职能机关。

这种土地管理模式使土地管理机构隶属于某一职能部门，级别低，权威性不高，难以协调、管理各职能部门的用地问题，因此，土地权属混乱、乱占滥用土地等问题并未得到扭转，致使1985年耕地净减100万 $h m^2$ ($1h m^2=1公顷=10000 m^2$)。

(3)不单独设置机构中的土地管理组织结构:

1998年，根据第九届全国人民代表大会批准的国务院机构改革方案，由地矿部、土地局、海洋局、测绘局4个单位组成国土资源部，建立相对集中的国土资源管理体制，并对它们的职能作了相应的调整。

这种模式下的土地管理能够在保护生态环境的前提下，加强自然资源的保护与管理，尤其加强了耕地保护和土地管理，保障人民生活和国家现代化建设当前和长远的需要。

3.结合土地管理实际工作，描述土地管理的一般过程，并提出建议。

A: (1)土地管理的一般过程包括:

①政府在土地管理中的行为模式:

a.保障土地市场机制的正常运行，纠正市场失灵

政府干预这一“看得见的手”与市场机制这一“看不见的手”紧密配合，共同作用，是实现土地资源优化配置的有力保障。这里，市场机制对土地资源优化配置起主导作用，政府干预起调控作用。

b.作为公共利益的代表，对社会提供公共产品和公共服务

提供如绿地、公园、水利用地、交通用地、国防用地等公共产品，人们可以自由地、免费地、长期地使用它而不必付出任何代价。代表公共利益的政府担负着通过财政预算开支，生产、提供公共产品以及土地制度供给和土地登记、统计、土地监测、土地利用总体规划等公共服务的责任。

c.消除土地利用的外部性

政府的责任是通过立法、行政命令、税收等措施对土地利用负外部性进行限制，通过制定、实施绿色GDP及其他相关制度，将土地利用外部性内在化，从而实现土地资源优化配置。

d.协调各土地使用者之间的利益，保障土地配置的公平和效率

政府对土地使用者，具有强有力的约束力和权威性。政府通过制定、实施相关法律、法规，明晰土地产权，规范土地使用者的行为，运用租、税、费等经济杠杆协调各土地使用者之间的利益，从而保障土地资源配置的公平和效率。

②管理目标的设置

我国土地管理的宏观目标的设置应是确保土地资源可持续利用，切实保护耕地，不断提高土地生产能力和土地利用的生态、经济、社会效益，使有限的土地持续地满足人们日益增长的需求，达到土地供求的持续平衡。这是我国社会经济发展目标、土地基本国情和耕地锐减的严峻形势以及土地开发整理的潜力决定的。

③管理组织的设计

土地管理组织设计是管理者为实现土地资源的组织目标而对实施土地利用的各项组织内容和各种组织结构进行设计的活动。

组织设计的主要内容是：管理幅度和管理层次设计、组织职能设计、组织部门设计、组织职位设计、组织职权设计、组织人员配备等。

④管理职能的运作

土地管理活动过程就是管理者行使各种管理职能的过程。管理的基本职能是计划职能、组织职能和控制职能。

计划职能是为实现土地管理目标而拟订方案和措施的过程。这一过程包括四个步骤，即预测、决策、计划的编制和计划的实施。

土地管理的组织职能就是在建立了土地管理机构后，根据土地管理机构的主要职能和整体目标，设置下属职能部门，确定职位、职责和职权。并且要做到充分利用土地管理机构的人力资源，共同努力完成土地管理的整体目标，有效地指挥、激励、协调土地管理人员的行为，为实现整体目标而协同工作。

控制就是将现实工作成果与计划规定的目标相比较，并纠正偏差的过程。土地管理控制的基本过程由三个步骤组成，即确定标准、衡量绩效、偏差的分析与纠正。

(2)土地管理过程中的建议

①在进行土地管理的时候，应该将土地管理活动过程中的三项基本职能相互关联，以此形成连续往复的动态管理

过程,在进行职能运作时,要对各部分职能的管理进行合理的工作分配,使三者之间相互促进,共同建立完善的土地管理系统。

②为了更好地实现土地管理目标,提高土地管理效率,在土地管理过程之中就要综合运用行政、经济、法律和技术方法。

a.土地管理者运用行政权力,通过强制性的行政命令,直接指挥管理对象,按照行政系统自上而下实施土地管理的方法。

b.运用经济手段,调节和引导土地利用活动,以实现管理职能的方法。

c.在土地管理中运用法律方法,主要是运用立法和司法手段来巩固和调整各方面的土地关系。

d.运用技术方法管理土地能够取得良好效果,有利于土地三大职能的合理进行。

4.土地管理的基本任务和现阶段的主要任务是什么?

A: (1)我国土地管理的基本任务是维护社会主义土地公有制及土地所有者和使用者的合法权益,保护、开发、合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展。

(2)现阶段,土地管理的主要任务是:

①坚持“一要吃饭,二要建设”的方针,努力实现土地,特别是耕地供求的动态平衡

第一,实行最严格的耕地保护制度,建立基本农田保护区,开展土地整理、复垦废弃地,提高土地质量、利用率和生产率,坚持耕地“占补平衡”,努力使各区域内耕地总量不减少。

第二,转变用地方式,实行节约、集约用地,制约非农建设用地随意、无序地扩张。

第三,开展农村建设用地整理。

第四,提高土地质量和生产能力,建立土地数量、质量的调查、评价、监测、预警制度。

②控制“土地供给闸门”,参与宏观经济调控政府土地管理部门应用土地供给政策对宏观经济的总供给和总需求进行调节和控制,是土地管理的重要任务之一。

土地供给政策参与宏观经济调控的主要内容是通过调控土地供给数量、供给结构、供给方式、供给时序等对宏观经济运行施加影响。

土地供给政策参与宏观经济调控,还可通过财政传导渠道实现,其调控过程为:土地供给增加(减少)——土地供给收入增加(减少)——财政支出规模增加(减少),其中建设性支出增加(减少)——固定资产投资增加(减少)——带动宏观经济增长(减速)。

③加强土地资源的调查评价和科学规划开展新一轮的国土资源大调查,开展经常性的土地利用变更调查与监测,每3年进行一次城镇基准地价的更新与平衡,完成全国农用土地分等定级工作,10年内实现一次全国系统性的1:5万地形图的更新,做好《全国土地利用总体规划纲要》,省、地(市)、县、乡土地利用总体规划的修编和审批工作。

④加强土地资源信息系统建设,实现信息服务社会化建立土地资源信息中心,形成全国土地资源信息网络,做到信息共享,利用现代科技和管理手段加强土地利用动态监测,建立土地利用总体规划实施、耕地保护、土地市场的动态监测网络,为政府决策提供科学依据,为社会提供信息服务。

⑤深化改革,建立适应社会主义市场经济的管理新体制,新机制按照政企分开原则,实现国土资源部的职能转变,建立起高效精干的国土资源行政管理机构,强化国土资源管理的国家职能,建立和完善耕地保护和土地管理的责任制度。强化国土资源集中统一管理体制和统筹规划。建立和完善在国家宏观调控下市场配置土地资源的机制,形成土地使用权有偿使用和流转制度、集体建设用地流转制度,进行征地制度改革,构建科学合理的土地收益分配办法,促进土地资源的合理配置和有效使用。

⑥健全法制,依法行政,实现土地管理秩序的根本好转加强土地管理法制建设,形成完备的法律体系,做到有法可依,依法行政。建立和完善土地管理执法体系,组建强有力的执法队伍。完善土地执法监察体制,建立国家土地监察制度,设立国家土地总督察,向地方派驻土地督察专员,监督土地执法行为。严肃查处土地方面的违法案件。

第四章地籍管理

1.地籍与地籍管理有什么联系和区别?它们在土地管理中有什么作用?

A: (1)地籍与地籍管理的联系和区别

①地籍是地籍管理内容所包含的一部分,地籍管理是为了完善地籍和其他相关的土地资料而服务的。

②地籍指记载土地的位置、界址、数量、质量、权属和用途(地类)等基本状况的簿册;地籍管理是为了建立地籍,设置地籍簿和地籍图,就需要收集、记载、定期更新地籍信息。为此而开展的土地调查、土地评价、土地登记、统计等一系列工作,一般由国家委派土地管理部门完成。地籍管理也可以理解为:国家为获得地籍信息,科学管理土地而采取的以土地调查(含测量)、土地分等定级、估价、土地登记、土地统计、地籍档案为主要内容的综合措施。

③地籍在任何情况下的内容都不会发生本质的变化,而地籍管理具有鲜明的阶级性。在资本主义国家,地籍管理的主要任务是维护资本主义土地私有制和少数土地私有者的权益,并为税收目的服务。在我国,地籍管理的主要任务是

是：为维护土地的社会主义公有制，保护土地所有者和使用者的合法权益，促进土地的合理开发、利用，编制土地利用年度计划、土地利用总体规划，制定有关土地政策、法律等，提供、保管、更新有关土地自然、经济、法规方面的信息。

(2)地籍土地管理中的作用

①为土地管理提供基础资料。

调整土地关系，合理组织土地利用的基本依据是地籍所提供的有关土地的数量、质量和权属状况资料；合理配置土地资源是依据地籍所提供的有关土地使用状况及界址界线资料；编制土地利用总体规划，合理组织土地利用是依据地籍所提供的有关土地的数量、质量及其分布和变化状况的资料；征收土地税是依据地籍所提供的土地面积、质量等级、土地位置等方面的资料。

②为维护土地产权权益等提供基础资料。

地籍的核心是权属。它所记载的土地权属界址线、界址点、权源及其变更状况资料是调处土地争执、确认地权、维护社会主义土地公有制及保护土地产权合法权益的基础资料。

③为改革与完善土地使用制度提供基础资料。

我国土地使用制度改革的第一步是变无偿、无限期、无流动的土地使用方式为有偿、有限期、有流动的土地使用。实行土地有偿使用制度，需制定土地使用费和各项土地课税额的标准。反映宗地面积大小、用途、等级状况的地籍，为改革与完善土地使用制度提供了基础资料。

④为编制国民经济发展计划等提供基础资料。地籍所记载的有关土地资源社会经济状况以及土地数量、质量及其分布状况与变化特征等资料与图件，为编制国民经济发展计划和土地利用年度计划提供了基础资料。

(3)地籍管理土地管理中的作用

①土地调查查清了土地的位置(界线、四至)，利用类型、数量、质量和权属状况，有利于地籍的建立，为更好的管理土地奠定了坚实的基础。

②土地分等确定了各类土地等级，对于全国范围内的土地合理利用提供了基础的资料。

③土地登记明确了土地的各项权利，加强了国家对于土地资产的良好管理。

④土地统计对土地的数量、质量等级、权属、利用类型和分布等所进行的统计、汇总与分析，为国家提供了土地统计资料，为实行统计监督提供依据。

⑤地籍档案管理对土地的各种文字、数据、图册资料进行立卷归档、保管与提供利用，为编制土地利用规划提供很好的依据，有利于土地资源长期有效的发展。

2.土地调查、土地分等定级、土地登记、统计、地籍档案管理之间有什么联系和区别？

A：(1)土地调查、土地分等定级估价、土地登记、土地统计及地籍档案管理这五个方面共同构成我国现阶段的地籍管理，是现阶段地籍管理的主要内容，这五个方面共同为土地资源的利用提供依据，为完善我国的土地制度服务。

(2)土地调查、土地分等定级、土地登记、统计、地籍档案管理之间的区别主要体现在各自工作的侧重点不相同。土地调查包括地籍调查、土地利用现状调查和土地条件调查，其任务是为土地管理提供基础资料。

土地分等定级是在特定目的下，对土地的自然属性和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果等级化的过程，是以获得土地质量状况为目的的一项地籍管理工作。

土地登记是国家依照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。根据我国的具体情况，主要登记国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和他项权利等。经过登记的土地所有权、使用权和他项权利受到法律的保护。

土地统计是利用数字、图表及文字资料，对土地的数量、质量、分布、权属和利用状况及其动态变化，进行全面、系统的记载、整理和分析的一项管理措施。

地籍档案管理是指对国家和地方各级土地管理部门及其事业单雌地籍工作中直接形成的，对国家、社会和土地管理工作有保存价值的，反映地籍工作和土地状况的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录的管理。

3.简述土地登记与土地统计的关系。

A：(1)土地登记是国家依照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。

土地统计的主要任务是维护社会主义土地所有制、充分合理利用土地和制定国民经济计划等，系统地收集、整理、保管和更新一切有关土地的自然、法律和经济方面的资料。

从土地统和土地登记的概念来看，土地统计的任务之一就是是服务于土地登记，为土地登记提供准确的资料。

(2)土地登记是对土地统计的基本内容，主要包括土地调查总面积、质量、分布、权属和利用状况的法律化，即经过登

记的土地所有权、使用权和他项权利受到法律的保护。

4.如何确定土地分等定级的单元和选择参评因素?

A: (1)确定土地分等定级的单元

①明确划分的原则是:单元内主要定级因素的影响大体一致,同一单元内的同一主要因素分值差异不得大于或等于 $100/(n+1)$ (为拟划分的土地级数);单元边界一般由线状地物或权属界线组成,但商服中心、文体设施、交通枢纽等整体起作用的区域,不能分割为不同的单元;单元的面积一般在 $5-25 \text{ hm}^2$ 之间。在城镇中心区单元面积尽量取低值,城镇郊区单元可适当放大。

②依据划分的原则,采用下列方法进行单元的确定:

a.主导因素判定法

采用主导因素判定法划分定级单元时,首先沿城镇主要方向选一定数量的特征点,并计算每个特征点的两个以上主导因素的作用分值;然后绘制出各主导因素作用分值的变化剖面图;再根据主导因素作用分值变化规律特点,选择突变曲线段、突变点的位置作为定级单元边界;再结合城市结构和其他定级因素分值变化特点,把因素得分基本一致的区域划分为一个定级单元。

b.网格划分法

第一种是固定网格法,由一定大小的网格组成的格网覆盖整个定级区域,并把每个网格所覆盖的区域作为定级单元。

第二种是动态网格法,首先选用一定大小的网格覆盖定级区域,作为初步划分的单元体系,然后根据单元内部均值程度要求,对超标的单元以四等分加密网格,调整网格大小,多次重复上述工作,直到单元内部各主要因素的最大分值与最小分值之差小于 $100/(n+1)$ (为拟划分的级别数)为止。

(2)选择参评因素

在土地定级中,参评因素的选择应该遵循以下几个原则:

- ①因素指标值的变化对土地级别有较显著的影响;
- ②因素指标值有较大的变化范围;
- ③因素覆盖面广。

根据以上原则,在定级过程中可供选择的定级因素有:

- ①繁华程度(商服繁华影响度);
- ②交通条件(道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度、路网密度);
- ③基础设施(生活设施完善度、公用设施完备度);
- ④环境条件(环境质量优劣度、文体设施影响度、绿地覆盖度、自然条件优越度);
- ⑤人口状况(人口密度)。

第五章土地权属管理

1.简述土地所有制、土地所有权及土地使用权的涵义。

A: (1)土地所有制是指人们在一定的社会经济条件下拥有土地的经济形式。它表明土地这一生产资料的分配问题,谁应当享有土地所有权及其责、权、利。它是整个土地制度的核心,是土地关系的基础。

(2)土地所有权是土地所有制的核心,是土地所有制的法律表现形式,是土地所有者在法律规定的范围内自由使用和处分其土地的权利。或者说,土地所有权是土地所有者所拥有的、受到国家法律保护 and 限制的排他性的专有权利。

土地所有权包括土地占有权、土地使用权、土地收益权和土地处分权等四个方面的内容。

(3)土地使用权,是指使用土地的单位和个人在法律所允许的范围内对依法交由其使用的国有土地和农民集体所有土地的占有、使用、收益以及依法部分处分的权利。

土地使用权是我国土地使用制度在法律上的具体表现。根据我国《土地管理法》第九条的规定,土地使用权分为国有土地使用权和农民集体所有土地使用权。

2.简述我国国有土地使用权出让、转让、出租、抵押的区别和管理。

A: (1)我国国有土地使用权出让、转让、出租、抵押的区别:

①国有土地使用权出让,是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地出让金的行为。

土地使用权转让是指以出让方式取得的国有土地使用权在民事主体之间再转移的行为,是平等民事主体之间发生的民事法律关系。

土地使用权出租是指合法取得国有土地使用权的民事主体(即出租人)将土地使用权及地上建筑物、其他附着物全部或部分提供给他人(承租人)使用,承租人为此而支付租金的行为。

土地使用权抵押是指土地使用权人以土地使用权作为履行债务的担保,当土地使用权人不能按期履行债务时,债

权人享有从变卖土地使用权的价款中优先受偿权的债务担保形式。

②土地使用权转让、出租、抵押都是在取得土地使用权之后所进行的下一级土地权利的流转，也就是说国有土地使用权出让是在一级市场中进行的，而其他三种权利是在二级土地市场中所进行的。

(2)我国国有土地使用权出让、转让、出租、抵押的管理：

①国有土地使用权出让

在土地使用权出让的管理中，对土地使用权出让期限在法律法规里面做了相关的规定，土地使用权出让最高限期按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。

对土地使用权出让方式做了法律上的规定，城镇国有土地使用权出让有三种方式：以协议方式出让；以招标方式出让；以拍卖方式出让。

②国有土地使用权转让

土地使用权转让的基本形式有出售、交换和赠与。

在进行国有土地使用权转让的工作中，相关的法律法规对于直接通过出让方式取得土地使用权的转让条件和以划拨方式取得的土地使用权转让的条件都做了明确的规定。

③国有土地使用权出租

在进行土地使用权出租的管理过程中，出租合同的主要条款明确了出租合同的标的、租期、租金以及使用条件。

④国有土地使用权抵押

相关的条例规定了土地抵押的设立与登记，并且规定了土地抵押合同必须包括抵押人、抵押权人的名称、依据；主合同的主要内容；抵押土地的位置、面积、用途、有效使用期限和其他条件；当事人双方的权利义务；当事人双方约定的其他事项等相关条款。

3.你认为应如何对国有土地使用权流转进行有效的管理？

A：(1)建立健全我国土地方面的法律法规，完善对土地权属的管理，在相关的法律法规中应当明确规定土地使用权的流转条件，不能够存在模糊不清或者模棱两可的概念或内容。

(2)开展土地相关知识的普及和学习，使土地使用者很好的把握相关的法律知识，更好的使用自己的权利和义务，减少土地使用权流转过程中的法律纠纷，保证我国土地市场能够有秩序的进行。

(3)国家运用行政手段等进行宏观调控，即时的发现问题，并且分析问题发生的原因，并对此做出合理的分析，以此进行土地市场向更加良好的状态发展。

(4)建立完善的监督体系，对于在土地执法部门中形成的不正当的土地交易进行严厉的打击。

(5)加大土地执法部门的力度，对于土地权利流转的违法案件进行彻底的打击，促进土地市场的良性发展。

4.简述我国农村集体土地使用权流转的现状、存在的问题和深化改革的建议。

A：(1)农村集体土地使用权流转的现状

①近凡年农村集体农用地使用权流转的形式主要有以下几种：

a.转包。

农户将自己的承包地通过协商，转包给其他农户经营，收取一定的转包金。转出户多为缺乏劳力或在乡镇企业就业的农户。

b.租赁。

该农村集体经济组织以外的人员，向该村租用土地进行农业生产并支付地租。

c.“四荒”拍卖。

这种形式流转的土地使用权，使用期限一般为 50-100 年，购买者多为农民和机关团体，“四荒”地经过治理，开发为林地、果地、耕地，大大地提高了土地利用效率。

d.承租转包或返包。

该种土地使用权流转形式有两种情况：一种是农村集体从无力经营土地的农户那里租回承包地，再转包给种田能手，以提高土地经营规模效益。另一种是公司以一定的代价将农户的承包地承租过来，再对所租土地通过规划，进行农田基本设施建设，然后再切块承包给农户耕种。

e.转让。该种流转形式是土地使用者在获得一定期限的土地使用权投资开发后，将余期土地使用权再转移的行为。

f.入股。农民在自愿互利原则下，以土地使用权折价入股联合，使农民对土地的占有形式由实物形态变为货币形态，推动股权流转、集中，形成规模经营。

②农村集体建设用地使用权流转的形式主要为转让、出租、抵押、入股等，具体可分为下列几种情况：

a.乡镇企业合并、兼并、迁移及股份制改造中的集体建设用地使用权转让、出租；

b.企业倒闭或债权债务原因，通过司法裁定，使集体建设用地使用权发生转移；

- c.乡(镇)村以集体建设用地使用权作价入股、联营形式兴办各种企业,发生建设用地使用权流转现象;
- d.农民以转让、出租房屋形式,连带转让、出租建设用地使用权;
- e.农民将土地征收时分配给他们的安置留用地进行使用权出租或转让。

(2)存在的问题

农村集体土地流转是中国独特土地产权制度下的特殊产物,是农村土地所有权、经营权、使用权统分结合的实现形式。我国实行土地用途管制制度,特别对农用地实行最严格的耕地保护政策,对其流转的限制以不改变农业用途为前提。但从现实看,对农村建设用地也给予了限制和约束,使其在一定程度上不能在市场经济条件下发挥应有作用,亟需从法律上、政策和制度上改革。

(3)深化改革的建议

①正确理解土地流转与产业发展的关系,防止“为流转而流转、为集中而集中”行为,坚决杜绝政府在土地流转中的不当干预和强迫流转的现象。

②加强农村集体土地使用权流转的制度化建设。

③明确农民利益不受损害,不以牺牲农民利益为代价,确保农村社会的稳定。

④考虑不同地区之间存在的差异,因地制宜,灵活掌握。

⑤考虑到农村经济的可持续发展,严防农村环境遭受破坏

⑥通过制度创新,促进土地流转。

5.你认为我国土地征收制度存在什么问题?应如何改革?

A: (1)存在的问题:

①在相关的法律法规中对征收的相关规定不是很明确,这使得很多地方可以钻空子,为发展经济就以建设公共设施为幌子,对农村集体所有土地进行征收来进行商业建设,有的甚至占用了大量的基本农田。

②土地征收补偿制度对于征地补偿费的规定没有统一的标准,这使得在进行对农村集体所有土地者进行补偿时,容易产生补偿金额上的不统一意见,造成纠纷。

③对于补偿的发放方式没有明确的规定,这就使得本该属于农民的补偿金迟迟不能够拿到手中,容易诱发农民的不满,造成社会的动荡。

④土地征收制度中,对于征收土地之后的农民没有进行很明确的工作指向,造成大量农民无业可做。

(2)土地征收制度改革措施:

①详细规定土地补偿的标准,使农民和政府都能够有法可依,有理可循;

②稳定党的农村基本政策,把家庭联产承包责任制作为农村中的基本制度确立下来。

③建立土地补偿的监督系统,是农民能够尽快拿到土地征收的补偿;

④加强对征地实施过程的监管;

⑤调整农村产业结构。

第六章土地利用管理

1.土地利用管理的法律依据和理论依据是什么?

A: (1)土地利用管理的法律依据

为了加强土地利用管理,我国颁布了多项相关法律法规,使土地利用管理有法可依。

①《土地管理法》(1998年)

a.《土地管理法》第三条规定:“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划、严格管理、保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。”

b.《土地管理法》第四条规定:“国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护”。

c.《土地管理法》第三十一条规定:“国家保护耕地,严格控制耕地转为非耕地。”

d.《土地管理法》第三十四条规定:“国家实行基本农田保护制度。”

e.《土地管理法》第三十六条规定:“非农建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。”

②《中华人民共和国环境保护法》(以下简称《环境保护法》)(1989年)

a.《环境保护法》第二条规定:“本法所称的环境,是指影响人类生存和发展的各种天然的和经过人工改造的自然因素的总体,包括大气、水、海洋、土地、矿藏、森林、草原、野生生物、自然遗迹、人文遗迹、自然保护区、风景名胜、城市和乡村等。”

b.《环境保护法》第七条第三款规定:“县级以上人民政府的土地、矿产、林业、农业、水利行政主管部门,依照有关法律的规定对资源的保护实施监督管理。”

c.《环境保护法》第十九条规定：“开发利用自然资源，必须采取措施保护生态环境。”

d.《环境保护法》第二十条规定：“各级人民政府应当加强对农业环境的保护，防治土壤污染、土地沙化、盐渍化、贫瘠化、沼泽化、地面沉降和防治植被破坏、水土流失、水源枯竭、种源灭绝以及其他生态失调现象的发生和发展。”

③《中华人民共和国城市规划法》(以下简称《城市规划法》)(1989年)

a.《城市规划法》第四条规定：“国家实行严格控制大城市的发展、合理发展中等城市和小城市的方针，促进生产力和人口的合理布局。”

b.《城市规划法》第七条规定：“城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。”

(2)土地利用管理的理论依据

①土地报酬原理

在科学技术水平相对稳定条件下的土地利用中，当对土地追加劳动和资金时，起初，追加部分所得的报酬逐渐增多，在投入的劳动和资金超过一定的界限时，追加部分所得的报酬则逐渐减少，从而使土地总报酬的增加也呈递减趋势，这就是通常所说的“土地报酬递增递减现象。”

研究土地报酬变化规律的意义在于：揭示土地的质量状况；确定土地集约利用的合理界限，提高土地投资的经济效果。

②马克思的地租、地价理论

a.地租理论。

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。根据近代地租实体一超额利润形成的原因和条件的不同，地租可区分为级差地租、绝对地租和垄断地租。

b.地价理论。

土地是一种自然物，不是人类劳动的产物，所以土地没有价值，当然也就没有价格。但是，实际上土地是有价格的。土地价格是资本化了的地租。土地所有者出租土地所得的货币，如果存入银行，利息要和地租数量相等。否则，他宁肯保留土地，收取地租。因此，土地价格的高低，直接取决于地租的数量和银行存款利率的高低。用公式表示为：

③区位理论

土地位置是固定的，各地段都处在距离经济中心不同的位置上。人类从事生产，需要将资本和劳力带到土地上，并将产品运至市场。为了方便生产和流通，降低产品成本，增加利润，就要按一定的标准选择适宜的空间位置，使比较利益最大，于是就产生了区位理论。

④生态经济学原理

“土地是一切生产和一切存在的源泉”。作为生态系统它是地球生态系统的基础和核心；作为社会经济系统，土地是重要的、不可替代的生产资料。不论是劳动力的再生产，还是生物的自然再生产及作为商品交换的经济再生产，都是直接或间接地利用土地。物流、能流、价值流和信息流都是在土地及其所提供的空间运行的。

2.土地利用管理的主要内容是什么？

A：土地利用管理是国家按照预定的目标和土地系统运行的自然、经济规律，对土地的开发、利用、整治和保护所进行的计划、组织、控制等工作的总称。土地利用管理是土地管理的核心。我国土地利用管理的主要内容为：

(1)保护农用地特别是耕地；

保护农用地是指对直接用于农业生产的土地，包括耕地、园地、林地、牧草地、养殖水面等的保护，对土地利用管理，首先要管理好农用地，特别是管理好耕地。要做到：

①保持耕地总量相对稳定。

②保持基本农田数量不减少。

③改善耕地质量，提高耕地生产能力。

④提高耕地利用集约度，改变粗放的用地模式。

⑤建立耕地预警系统。

(2)引导建设用地有序扩展；

①控制建设用地的规模，以供给引导需求。

②大力提高建设用地集约利用程度。

③逐步缩减农村建设用地规模。

(3)保护、协调土地生态环境。

①保证农用地中园地、林地、养殖水面等的合理比重。

②谨慎开发未利用地。

③保护和改善城镇生态环境，防止污染和其他公害。

3.土地利用总体规划在土地利用管理中的作用是什么?如何切实发挥土地利用总体规划的作用?

A: (1)土地利用总体规划在土地利用管理中的作用:

①为充分、合理利用每一寸土地提供科学依据

一方面,我国人多地少,土地资源潜力有限,并且水土流失、耕地沙化、退化的现象很严重;另一方面,土地利用中存在着许多不合理现象,土地管理薄弱,土地资源浪费严重。因此,必须制定出完整的、系统的、科学合理的土地利用总体规划,来强化对土地利用中存在的主要问题,对土地资源的开发利用与保护作出总体的、宏观的统一安排,充分合理利用每一寸土地,以发挥土地的最佳效益。

②协调人地关系,协调各部门用地矛盾,保证国家“一要吃饭、二要建设、三要保护环境”的土地利用基本方针的贯彻落实

我国的后备土地资源不足,人口与耕地反向发展,导致人地矛盾更加尖锐。要保证吃饭与建设用地的需求,必须编制好各级土地利用总体规划,根据土地资源状况和各部门发展对土地的需求,合理分配和高效利用有限的土地资源,不断改善生态环境,为各业发展创造良好的土地条件,保证人民生活水平的提高和国民经济稳定、协调、持续发展。

③加强土地利用管理的手段

土地利用总体规划是土地利用管理的“龙头”,它对土地利用具有宏观控制和指导作用。通过编制土地利用总体规划,可确定本地区较长时期内土地利用方向和目标、各部门用地数量和布局,使土地管理工作有所遵循,其他各项土地管理工作都要为实现这个总目标、总任务去安排工作。有了科学的规划,也就有了土地利用的总战略、总布局,土地管理工作就有了明确的方向和目标。

④有效地促进社会经济发展

土地利用总体规划是以国民经济和社会发展规划目标为依据,而社会发展规划和国民经济计划目标最终必须落实在合理利用土地上。为此,编制和实施土地利用总体规划,可以保证社会经济发展目标的落实,保证国民经济目标得以实现,从而促进国民经济的发展。

(2)切实发挥土地利用总体规划的作用应做到:

①明确土地利用总体规划的体系及内容

我国目前的土地利用总体规划按行政区域划分为全国、省(区)、地(市)、县(市)和乡(镇)五个层次。市场经济体制的建立确立了市场机制在土地利用决策与土地资源分配中的基础作用。与此相适应,它要求土地利用规划不应是对某块土地如何利用作出具体安排,而是要对土地利用起调节控制作用。由于每一层次、每种类型的规划所调节控制的范围不同,目的不同,其所要求的规划内容重点、规划编制模式等也不相同。

②加强土地利用总体规划的审批与实施

为了加强中央政府对土地利用的控制和确保耕地总量动态平衡的实现,《土地管理法》对土地利用总体规划的审批权作了如下的规定:

第一,土地利用总体规划实行分级审批;

第二,省、自治区、直辖市的土地利用总体规划,报国务院批准;

第三,省、自治区人民政府所在地的市和人口在100万以上的城市以及国务院指定的城市土地利用总体规划,经省、自治区人民政府审查同意后,报国务院批准;

第四,上述规定以外的土地利用总体规划,逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准,其中,乡镇土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划实施计划可分为中期计划和年度计划。

③清楚土地利用总体规划的指标体系

土地利用管理中对各类土地数量转换的限制是通过土地利用总体规划中的指标体系,自上而下的控制来实现的。指标控制是从土地利用的全局和整体利益出发,在分析土地利用现状和土地利用潜力的基础上,通过对土地利用进行供需平衡分析,确定各类用地在规划期内的控制指标和调整指标,在土地利用总体规划中直接决定或间接约束土地在各部门各行业之间的分配过程。依据土地利用管理的目标和任务,土地利用总体规划的指标体系包括直接控制指标和间接控制指标。

4.什么是土地用途管制?土地用途管制的主要内容和措施是什么?

A: (1)土地用途管制是国家为了保证土地资源的合理利用,通过编制土地利用规划、依法划定土地用途分区,确定土地使用限制条件,实行用途变更许可的一项强制性管理制度。

(2)土地用途管制的主要内容:就是在土地利用规划划定的土地用途区内,依照其分区使用规则,通过用途变更许可制度来实现对土地利用的控制。

(3)土地用途管制的措施:以土地利用总体规划编制和实施为前提的,其核心是土地用途分区控制。

土地用途分区是指依据土地资源特点、社会经济发展需要和上级规划的要求,按照同一土地用途管制规则划分土

地用途区。土地用途区可以是空间上连续的或不连续的区域，面积可大可小。土地用途分区的目的，是为了指导土地合理利用，控制土地用途转变。

在合理划分土地用途区的基础上，要严格按照土地用途管制规则进行管理和控制。土地用途分区管制规则是指依据法律、规范对各类土地用途区土地利用活动施行的限制，表现为对各类土地用途区中允许、限制和禁止用途的有关规定。

5.如何进行土地利用的监督和调控？

A：（1）土地利用的监督：

实行对土地利用的动态监测，及时地掌握土地利用及其时空动态变化状况，有效地利用土地资源，使其发挥最佳利用效益。目前我国开展的土地利用动态监测主要是对耕地和建设用地等土地利用变化情况进行及时、直接和客观的定期监测，检查土地利用总体规划和年度用地计划执行情况，重点核查每年土地变更调查汇总数据，为国家宏观决策提供比较可靠、准确的依据。

①土地利用动态监测的主要内容包括：

第一，区域土地利用状况监测。

第二，土地政策措施执行情况监测。

第三，土地生产力监测。土地生产力监测的重点是土壤属性、地形、水文、气候、土地的投入产出水平等指标。

第四，土地环境条件监测。

②土地利用动态监测方法土地利用动态监测常用方法有实地调查、统计报表调查、遥感监测、专项定点监测等。

（2）土地利用的调控

①调整利益机制，切断建设用地过度扩张的利益驱动。

当前，在我国经济发展中，固定资产投资增长过快，建设用地过度扩张，滥占耕地现象屡禁不止，其主要原因是利益驱动的结果，是农用地转为建设用地的低成本、高收益的驱动，因此，管理好土地的关键，是遏制和消解盲目扩张建设用地的经济冲动。相关的通知对利益关系做了如下的调整：

第一，规范土地出让收支管理。

第二，调整建设用地有关税费政策。

第三，建立工业用地出让最低价标准统一公布制度，积极推进工业用地市场化配置。

②完善土地管理的责任制度，具体包括：

第一，完善地方政府责任内容。

第二，严格实行问责制。

第三，明确考核依据。

第四，明确国土资源管理部门及其工作人员的责任。

③健全法律机制，主要包括以下两个方面：

第一，严肃惩处土地违法违规行为。

第二，完善土地违法案件的查处协调机制，加大对土地违法违规行为的查处力度。

第七章城市土地市场管理

1.简述城市土地市场管理的目的、原则和内容。

A：（1）城市土地市场管理的目的

①对土地市场进行有效的宏观管理和调控，尽可能解决土地开发和供给所存在的盲目性问题。

一些地区在未落实开发项目，也未进行市场预测和科学论证的情况下，盲目圈占土地，设置大量开发区，不仅造成土地闲置浪费，而且占压了大量资金。这就需要土地市场管理发挥作用，进行宏观调控。

②杜绝城市土地收益分配的不合理，避免国有土地收益的大量流失。

城市土地利用中存在的问题表现在：一方面，某些地区为了尽快吸引更多外资，盲目实行地价优惠，有的地价之低不足以补偿征地费用，有的甚至向外商无偿提供土地，不仅造成了国家巨额土地收益流失，而且由此导致了大量的“失地农民”出现，产生了严重的社会问题。另一方面，大量划拨土地使用权的非法转让、出租，导致“土地隐形市场”活跃，不仅给国家税收带来巨大损失，也干扰了土地市场的正常发育和有序运转。那么进行土地市场管理的目的之一就是解决这方面存在的问题。

③改善土地资源分配不合理的现状。

首先，在城市内部，“优地劣用”的现象普遍存在。其次，商品房大量空置，城市土地隐形浪费十分严重。第三，区域之间无序竞争，低水平重复建设严重，导致产业结构趋同，城市土地宏观配置不合理。第四，在城市内部土地利用效率低下的同时，城市规模仍在不断向外膨胀，导致城郊耕地大幅减少。这些令人担忧的城市土地现状就需要进行城市土地市场管理使土地资源分配逐渐走向合理化。

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/007201031062010006>