

中南财经政法大学

2010 年招收攻读硕士学位研究生入学考试试题 A 卷

专业名称：土地资源管理

科目名称：土地经济学

方向名称：所有方向

科目代码：823

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

一、名词解释（每题 5 分，共 30 分）

1. 容积率
2. 标定地价
3. 土地用途管制
4. 土地发展权
5. 土地资产
6. 土地挂牌

二、简答（每题 10 分，共 50 分）

1. 简述土地价格评估应当遵循的原则及基本的评估方法。
2. 简述土地市场的特点。
3. 简述城市土地利用的主要特点及其重要性。
4. 应用报酬变化规律，简要分析如何把握土地利用的集约度。
5. 简述韦伯工业区位论的基本假设和主要内容。

三、计算题（每题 20 分，共 20 分）

我国现行土地税制中有一项为土地增值税，其计税依据是转让房地产所取得的增值额。

某房地产开发公司，开发一“普通标准住宅”房地产项目，现已经销售完毕，该项目总的销售收入为人民币（下同）5 亿元。在开发过程中，有关成本费用情况如下：取得该项目土地的成本为 7500 万元（2004 年 8 月 31 日前取得）；该项目的开发成本为 1.55 亿元；销售、管理费用为 1200 万元；利息支出为 1000 万元（该项目实际分摊且有银行证明）；其他开发费用按土地取得成本和开发成本之和的 5% 计算；销售过程中发生的各项税金为 3000 万元；按规定，房地产开发企业可加扣土地取得成本和开发成本两项之和的 20% 作为成本。

问题：什么是土地增值税？请计算该项目需要缴纳的土地增值税。

（可能用到的税率：增值额未超过扣除项目 50% 的，税率为 30%；增值额超过扣除项目 50%，未超过 100% 的，税率为 40%；增值额超过扣除项目 100%，未超过 200% 的，税率为 50%；增值额超过扣除项目 200% 的，税率为 60%）

四、论述（第 1 题 20 分，第 2 题 30 分，共 50 分）

1. 结合土地供需理论，论述影响我国住宅价格的一般因素有哪些。
2. 国土资源部近日已确定在浙江省开展农村集体建设用地入市改革试点，最快从 2010 年元旦起，浙江省将在全省范围内推广农村集体建设用地入市，并逐步实现与城市国有土地“同地、同价、同权”的健康流转模式。请应用土地经济原理分析其政策效应。

中南财经政法大学

2009 年招收攻读硕士学位研究生入学考试试题 B 卷

专业名称： 土地资源管理

科目名称： 土地经济学

方向名称： 所有方向

科目代码： 823

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，
答案一律无效。

一、名词解释（每题 4 分，共 40 分）

- 1、土地
- 2、二级土地市场
- 3、建筑密度
- 4、土地利用系数
- 5、城镇土地基准地价
- 6、耕地补偿
- 7、土地的经济供给
- 8、土地抵押权
- 9、外部不经济
- 10、绝对地租

二、简答（每题 10 分，共 50 分）

- 1、简述我国现行土地管理体制的缺陷。
- 2、简述影响土地价格的一般因素。
- 3、简述我国价格管理制度包括哪些方面。
- 4、简述城市各类用地使用权出让最高年限。
- 5、简述土地的特性与功能。

三、分析计算（每空 3 分，共 15 分）

已知等量资本 300 元分别投资于优等地、劣等地生产某农产品，资本平均利润率为 20%，劣等地产量 400 千克，优等地产量 600 千克，分别计算优等地、劣等地的个别生产价格、社会生产价格和级差地租。（详见下表，请在表中填写答案）

地块	生产资本投入 (元)	平均利润 (元)	产量 (千克)	个别生产价格 (元)	社会生产价格 (元)	级差地租 (元)
优等地	300	60	600			
劣等地	300	60	400			0

四、论述 (第 1 题 20 分, 第 2 题 25 分, 共 45 分)

- 1、试用土地经济学原理, 分析地价与房价之间的关系。
- 2、1992 年, 各国政府通过了《联合国气候变化框架公约》(即《京都议定书》)。该议定书中规定工业化国家将在 2008 到 2012 年间, 使它们的全部温室气体排放量比 1990 年减少 5%。请运用人地关系理论分析之。

2008 年中南财经政法大学工商管理学院 609 土地经济学考研真题

中南财经政法大学 2008 年招收攻读硕士研究生入学考试试题 A 卷

专业：土地资源管理

科目名称：土地经济学

方向：所有方向

科目代码：609

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

一、名词解释（每小题 4 分，共 40 分）

1. 土地利用；
2. 土地；
3. 土地集约利用；
4. 土地计划利用
5. 内部规模经济；
6. 土地使用权；
7. 土地的经济供给；
8. 契约地租；
9. 市场比较法；
10. 城镇土地基准地价；

二、简答题（每小题 10 分，共 50 分）

1. 土地的特性与功能。
2. 土地合理配置的基本原则。
3. 土地报酬递减规律。
4. 土地所有权的基本属性一。
5. 农业区位论的基本假设与主要结论。

三、分析题（20 分）

1992 年，各国政府通过了《联合国气候变化框架公约》（即《京都议定书》）。该议定书中规定工业化国家将在 2008 到 2012 年间，使它们的全部温室气体排放量比 1990 年减少 5%。

请运用可持续发展理论分析之。（20 分）

四、论述题（每题 20 分，共 40 分）

1. 坚持和完善农村土地的农民集体所有制。
2. 试分析影响土地价格的因素。

2008 年中南财经政法大学工商管理学院土地资源管理学（复试）考研真题

2008 年中南财经政法大学土地资源管理考研复试试题

一、名词解释

1. 土地利用总体规划
2. 土地利用动态监测
3. 总量效应
4. 长藤结瓜
5. 土地复垦
6. 土地整理规划
7. 土地资源配置
8. 土地利用结构

二、判断

1. 关于恩格尔系数的
2. 关于公路选线的
3. 关于桥梁选址的

三、简答

1. 我国土地资源利用的特点。
2. 土地利用总体规划的程序和内容。
3. 土地利用规划应遵循的原则。

四、论述

1. 我国现阶段土地可持续利用。

中南财经政法大学

2007 年招收攻读硕士研究生入学考试试题 A 卷

专业：土地资源管理

科目名称：土地经济学

方向：所有方向

科目代码：619

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

一、名词解释（每小题 4 分，共 40 分）

1. 土地：
2. 土地利用：
3. 土地利用集约度：
4. 土地人口承载力：
5. 土地所有制：
6. 土地产权：
7. 土地市场的内涵：
8. 市场比较法：
9. 地租：
10. 土地价格：

二、填空题（每空 1 分，共 35 分）

1. 土地的自然特性包括：_____、_____、_____、_____；土地的经济特性包括：_____、_____、_____、_____。
2. 土地的功能包括：_____、_____、_____。
3. 国土资源部于 2001 年印发了新的《土地分类（试行）》标准。这个新的标准将原有_____级分类变成_____级分类，在一级分类中将全国土地利用现状分为三大类，即_____、_____、_____。
4. 土地经济学的对象可归结为两个方面，即土地利用中_____的关系和土地利用中形成的_____的关系问题。因此，土地利用是个_____，土地利用同时又是个_____。
5. 西方古典经济学家_____第一次提出级差地租的概念，并对级差地租、土地价格等作了初步的阐述。
6. 美国经济学家_____和_____合著的《土地经济学原理》出版，标志着土地经济学开始成为一门独立的学科。
7. 区位理论作为一种学说，其产生标志是 1826 年德国农业经济和农业地理学家_____发表的著作《孤立国》。在这部著作里，提出了农业区位理论。1909 年，_____的_____的发表，标志着工业区位论的问世。20 世纪 30 年代，德国地理学家克里斯塔勒又提出了_____，即城市区位论。几年后，德国经济学家廖什从市场区位的角度分析研究了城市问题，提出了与克里斯塔勒的城市区位论相似的理论，后人称之为_____。
8. 韦伯在其区位理论中运用了_____的概念。关于运费对工业区位选择的影响，韦伯设计的原材料系数公式为_____；他认为，凡原材料系数_____的工业，应设在产品的中心消费区；凡原材料系数_____的工业应设在地方性原材料产区；凡原材料系数_____的工业，

可选择在原材料产地与产品消费区之间任何一点。

9. 中国科学院自然资源综合考察委员会认为, 按照目前的农业水平, 中国粮食最大可能生产能力为 8300 亿公斤, 以年人均 500 公斤的消费水平计算, 土地人口承载力为_____亿。

10. _____最早研究了级差地租理论的基本特征, 所以, 马克思称他为“现代地租理论的真正创始人”。

三、简答题(每小题 10 分, 共 40 分)

1. 中国土地利用方面存在的问题。
2. 中国土地利用的基本原则。
3. 集聚经济产生的原因。
4. 保证耕地总量动态平衡的主要内容。

四、论述题(共 2 题, 共 35 分)

1. 分析中国房地产金融未来发展的基本趋势。(15 分)

2. 十一月二十日, 财政部、国土资源部和中国人民银行联合印发了《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》。通知规定, 从二 00 七年一月一日起, 对新增建设用地土地有偿使用费有关政策做出了重大调整。一是新增建设用地土地有偿使用费征收标准提高一倍, 并按照实际新增建设用地面积征收; 二是地方新增建设用地土地有偿使用费全额缴入省级国库; 三是主要参照基本农田面积和土地开发整理重点任务分配新增建设用地土地有偿使用费。

请应用土地经济学原理分析其政策效应。(20 分)

www.docin.com

专业：土地资源管理

科目名称：土地资源管理学

方向：所有方向

科目代码：850

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

一、名词解释（每小题 4 分，共 24 分）

1. 土地资源调查
2. 全球定位系统
3. 土地监察
4. 持续发展
5. 地理信息系统
6. 土地确权

二、简答题（每小题 10 分，共 60 分）

1. 简述土地资源管理的原则？
2. 土地适宜性评价的工作程序及其简要说明。（注：给出简要图示）
3. 权属界线缺点的类型及其消除缺点的方法。
4. 简述级差地租理论？
5. 从私法和公法角度阐述土地所有权的法律限制。
6. 简述土地利用分区管制？

三、论述题（每小题 20 分，共 40 分）

1. 如何利用辩证的观点来理解地价与土地集约利用两者之间的关系？
2. 怎样认识土地利用规划与政府调整土地利用、调控土地市场的关系？

四、案例分析（26 分）

据有关研究表明，1986 年全国生态破坏造成的直接经济损失和间接经济损失值为 831.4 亿元，其中，森林破坏 197.5 亿元，二、三产业占用耕地损失 239.9 亿元，不合理垦殖损失 117.4 亿元，农田沙化损失 87.8 亿元，草地破坏 38.1 亿元，盐碱化损失 23.2 亿元，自然灾害损失 22 亿元，其他损失 5.5 亿元，而同期环境污染造成的损失值为 381.6 亿元，两者合计为 1213 亿元，约占我国当年 GNP 的 12.5%，生态破坏造成的经济损失值与环境污染造成的经济损失值之比为 2.2:1。根据《中国生物多样性国情研究报告》的分析，近年来我国每年生态破坏和环境造成的经济损失值约占当年 GNP 的 14%，基本上符合国际上通常比例 8%~15% 的范围。据此可推算，1994 年我国生态破坏及环境污染造成的经济损失为 6130 亿元，其中生态破坏为 4201.6 亿元；1998 年仅因水灾造成的直接经济损失达 2200 亿元。世界银行 1997 年完成的研究表明，我国每年轻水、气污染造成的经济损失高达 540 亿美元，折合人民币约 4430 亿元，应当指出的是，上述两项经济损失中尚未包括基因，物种消失等许多难以测算的潜在经济损失，据联合国环境规划署（UNEP）估计，这种损失远远大于生态破坏所造成的经济损失，有时为其 2—3 倍甚至 10 倍。

问题：请从土地、环境与可持续发展的角度对上述现象进行分析和论述。

2007 年中南财经政法大学工商管理学院 850 土地资源管理学考研真题 (含部分答案)

中南财经政法大学 2007 年招收攻读硕士研究生入学考试试题 A 卷

专业: 土地资源管理

科目名称: 土地资源管理学

方向: 所有方向

科目代码: 850

注: 所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上, 凡在试题纸上答题, 答案一律无效。

一、名词解释 (每小题 4 分, 共 24 分)

1. 土地资源调查

答: 土地资源调查就是运用土地资源学的知识, 借助测绘制图等手段, 查清各类土地资源的数量、质量、空间分布状况, 以及它们之间发生的规律和相互关系, 为综合农业区划、土地资源评价以及土地资源的科学管理提供服务, 它是开展土地资源研究的基础性工作。土地资源调查大致可以分为土地条件调查和土地利用现状调查两种。

2. 全球定位系统

答: 全球卫星定位系统是一种结合卫星及通讯发展的技术, 利用导航卫星进行测时和测距。全球卫星定位系统以全天候、高精度、自动化、高效益等特点, 成功地应用于大地测量、工程测量、航空摄影、运载工具导航和管制、地壳运动测量、工程变形测量、资源勘察、地球动力学等多种学科, 取得了好的经济效益和社会效益。

3. 土地监察

答: 土地监察是指土地行政主管部门依法对单位和个人执行和遵守土地管理法律、法规情况进行监督检查, 并对违法者实施法律制裁的行政执法活动。地监察的内容是对土地管理法律、法规的执行情况进行监督检查, 并对违法者实施法律制裁。土地监察的目的是实现土地管理职能, 保证国家土地管理法律、法规的贯彻实施。

4. 持续发展

答: 持续发展是指既满足现代人的需求以不损害后代人满足需求的能力。持续发展是指经济、社会、资源和环境保护协调发展, 经济、社会、资源和环境是一个密不可分的系统, 既要达到发展经济的目的, 又要保护好人类赖以生存的大气、淡水、海洋、土地和森林等自然资源和环境, 使子孙后代能够永续发展和安居乐业。

5. 地理信息系统

答: 地理信息系统是一种特定的十分重要的空间信息系统, 它是在计算机硬、软件系统支持下, 对整个或部分地球表层 (包括大气层) 空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统。

6. 土地确权

答: 土地确权是指土地所有权、土地使用权和他项权利的确认、确定。土地确权是依照法律、政策的规定确定某一范围内的土地 (或称一宗地) 的所有权、使用权的隶属关系和他项权利的内容。每宗地的土地权属要经过土地登记申请、地籍调查、核属审核、登记注册、颁发土地证书等土地登记程序, 才能得到最后的确认和确定。

二、简答题 (每小题 10 分, 共 60 分)

1. 简述土地资源管理的原则?

答: (1) 依法管理原则。土地管理必须遵守国家的法律法规。土地管理过程要始终贯彻法制原则, 严格实施法律监督, 做到有法可依、有法必依、执法必严、违法必究。目前, 我国已建立了以《土地管理法》、《城市房地产管理法》和《物权法》为主体的一系列土地法规政策, 为依法管理土地提供了法律依据。

(2) 统一管理原则。土地利用涉及城乡和各行业、各种用途的用地, 必须坚持城乡土地统一管理的原则。一方面, 把全国土地作为一个整体, 实行城乡地政的统一管理; 另一方面, 要求在土地管理部门及其工作人员合

理分工的基础上进行有效的密切合作，形成一个相互协作、协调统一的管理结构，发挥整体功能，实现土地管理目标。

(3) 维护社会主义土地公有制原则。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。土地公有制是我国社会主义制度的物质基础，因此，进行土地管理，我们必须坚持和维护社会主义土地公有制。

(4) 充分合理利用和保护土地原则。土地管理的根本目标在于满足经济社会发展对土地的需求，实现土地资源的可持续利用。而要实现这一目标，就必须切实保护好土地，保护好土地生态环境、防止水土流失、土地沙化等破坏土地现象的发生；否则这一目标就难以实现。因此，从这个意义上来说，实现对土地资源的充分、科学、合理、有效利用和保护是土地管理的基本准则。

2. 土地适宜性评价的工作程序及其简要说明。(注：给出简要图示)

答：(1) 土地适宜性评价是评价土地对特定利用类型的适宜性的过程。这些特定利用类型可以是土地利用大类如旱作农业、牲畜生产和森林等，或者更详细划分的土地利用类型如以花生和高粱为基础的旱作、灌溉水稻生产或冷杉人工软木林。适宜性按每种利用类型分别进行评价、分类和表述。

(2) 土地适宜性评价的工作程序可以分为以下 5 个步骤

①评价系统的拟定。土地适宜类分为：(1) 宜耕土地类 (2) 宜园土地类 (3) 宜林土地类 (4) 不宜土地类；土地适宜等分为：(1) 高度适宜等 (2) 一般适宜等 (3) 勉强适宜等。

②评价对象的选择。为了保证评价工作能做到省时省工省费用，且达到质量好、准确度高的要求，通常应进行评价对象的选择，即根据评价的目的，剔除一些不必要参与评价的土地利用现状类型。

③评价因素的选择及其指标分级。评价因素的选择是土地适宜性评价的关键性步骤。参评因子的选择的科学和正确与否，直接关系到评价结果的准确度和评价工作量的大小。

④评价因素权重测定。在土地适宜性评价的整个过程当中，每种因素所起的作用并不相同，有些所起的作用很大，有些所起的作用很小。因此，要对各个权重加以确定，以使结果更加科学化。

⑤评价单元土地适宜等的确定。在评价单元土地适宜类确定的基础上，进一步对土地适宜的等级做出评价，即土地适宜等、宜耕、宜园、宜林三个土地适宜类均分为三等，即一等地、二等地和三等地，而不宜土地则不分等。

3. 权属界线缺点的类型及其消除缺点的方法。

答：略。

4. 简述级差地租理论？

答：(1) 级差地租是一个相对于绝对地租的概念，它是指租佃较好土地的农业资本家向大土地所有者缴纳的超额利润。这个超额利润是由优等地和中等地农产品的个别生产价格低于按劣等地个别生产价格决定的社会生产价格的差额决定的。

(2) 级差地租包含级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ两种形态。同量资本投在等面积的不同条件的土地上，因土地肥力和位置的差别所产生的超额利润，转化为级差地租Ⅰ的形态。而在同一块土地上连续追加投资，各个资本的生产率不同。较高的生产率，就可能产生超额利润，这种超额利润转归土地使用者占有，称之为级差地租Ⅱ。

(3) 级差地租Ⅰ的形成条件：

①不同地块的土地肥力程度的差别。

具有不同肥力的土地，首先是自然历史的产物，其面积又是有限的。由于肥力的差异，在同等投资的情况下，其产量和收益也会出现差异，肥力较高的土地因其具有较高的劳动生产率而获得超额利润。

②不同地块的地理位置的差别。

即指距市场远近的差别。即使土地肥力相同、产量相同的地块，由于距市场远近不同，其运费和收益也会出现差异。由于距市场较近的地块运费较少，因而可获得超额利润。

(4) 级差地租Ⅱ的形成条件：

在同一块土地上连续追加投资，每次投资的劳动生产率必然会有差异，只要高于劣等地的生产率水平，就会产生超额利润。这种由于在同一块土地上，各个连续投资劳动生产率的差异而产生的超额利润化为地租，即为级差地租Ⅱ。

5. 从私法和公法角度阐述土地所有权的法律限制。

答：(1) 公法是配置和调整公权力的法律规范的总和。公法以研究公权力、公权力配置、公法关系和公法责任为主要内容。公法可分为广义和狭义两种。狭义公法是指调配公权力内部或公权力之间的关系的法律规范。广义的公法是指调配公权力之间，以及调节公权力与私权利之间关系的法律规范。如果从各部门的调整来看，公法就是典型的公法和非典型的公法或非典型私法中的公法部分。

相对于公法而言，私法一般指的是规范私权关系的法律。

(2) 公法私法的关系

- ①利益说。根据调整的利益关系的性质，是公共利益还是私人利益。
- ②主体说。根据法律关系主体的不同。
- ③性质说。调整的是纵向隶属关系还是横向平等关系。这在很长时间内占主体地位。
- ④理念说。根据法的理念。调整分配正义的是公法，交易正义的是私法。
- ⑤决策说。公法是受到约束的决策的法，私法是自由决策的法。

(3) 土地所有权是国家或农民集体依法对归其所有的土地所享有的具有支配性和绝对性的权利。土地所有权属于财产所有权的范畴。但是土地所有权相对于一般财产所有权而言有其特殊性，主要表现在主体的特定性、交易的禁止性、权属的稳定性、权能的分离性。土地所有权内容包括对土地的占有、使用、收益和处分四项权能

(4) 土地所有权法律限制

①土地所有权纵向范围限制——空间权的创立

作为对土地所有权根本限制的权利，空间权是指民事主体依照法律规定对于土地上、下特定空间享有的排他支配权。如同土地所有权与使用权之区分一样，空间权也有空间所有权与空间使用权之区分。空间权的客体是空间，与土地所有权效力范围内的空间不同的是，它是从传统土地所有权的客体——空间分割出来的那一部分空间，是土地所有权人享有的空间以外的空间。空间虽然是无形体，但是，空间最终是对特定地表空间的特定化，空间不可能脱离特定土地而存在。从这个角度讲，空间属于不动产范畴。空间权的产生是为同一块地表上的空间成立许多不同所有权的一种法律上的制度安排，因此，空间权应该还属于物权的性质。

②土地所有权横向范围的限制——水权的创立

传统民法一般将水看作土地的物质组成部份，与土地同为一个客体。土地所有权人当然享有地表、地下的水。现代民法不再概括地将水作为土地的组成部分，而是根据水量的大小以及水源的具体利用，将水从土地分离出去作为独立的权利客体，土地、水属于不同的权利主体。从水所赖以存在的土地来看，水与土地的关系是土地的横向范围问题，即由水覆盖的土地是否属于民法所称的“土地”范畴。各国民法都确定，水所覆盖的陆地属于民法上土地的范围，但海洋水体所覆盖的土地不属于土地的范畴。

③土地所有权地下物质支配之限制——地下资源的权利限制

关于矿业所有权与土地所有权的关系，我国《矿产资源法》第3条规定：“矿产资源属于国家所有，地表或地下的矿产资源的国家所有权，不因其所依附的土地所有权或使用权的不同而改变。”由此可见，我国的土地所有权和地下资源所有权属于两项完全独立的权利，因此，土地和地下资源分别由土地管理法和矿产资源法调整。一切矿产资源，不分矿种和地位，无一例外地属于国家所有，完全排除矿产资源集体或个人所有权的存在。

④土地所有权地上附着物限制——森林权的创立

按照传统的土地观，土地之上的树木属于土地的一部分，原则上不能成为独立的客体。但是，根据现代土地观念，树木不再看作是与土地一体的客体。虽然，在物理属性上，树木与土地不能分离，但是在法律上完全可以将两者登记为不同的物，从而完成两者的分离。土地所有权人不再当然享有地上附着物树木的所有权。土地与树木可以分别所有与处分。

6. 简述土地利用分区管制？

答：(1) 土地利用分区概念。由于规划区域内的自然和社会经济条件客观上存在着区域差异性，土地利用的方式和结构受自然和社会经济条件的影响，也具有区域差异性。土地利用上的差异性表现为土地质量、土地利用方式、利用潜力、利用特点和利用方向上的区域差异性，在落实土地利用规划结构时，必须深入进行调查研究、认识和揭示土地利用的地域分异规律，在此基础上进行土地利用分区，以指导今后土地利用的合理组织和科学管理。对土地利用进行分类划区是实行分类指导，为宏观控制和微观指导土地利用提供科学依据。事物具有两重性，土地利用现状存在着地域分异的属性，也有相对同一的属性，即在同一个区域内有若干小区，若干单位，以某种衡量准则和差别标准来看，在一定范围内又有着相似与接近，存在着同一性，这种同一性正是土地利用分区的重要依据。土地利用分区一般可分为土地利用地域分区和用地分区：

①土地利用地域分区

地域分区是一项内容复杂、技术性很强的工作。地域分区所涉及内容极为广泛，不仅需要综合考虑规划区域

自然条件的分异规律、资源的区域特征、土地利用现状和社会经济发展水平的差异，还要结合社会经济发展规划和土地利用规划结构，进而揭示各地域特征，指出地域内的土地利用方向、结构与布局，确定用地控制区域以及保护与改造的途径。

②土地利用用地分区

土地利用用地分区又称土地利用控制分区。用地分区是在土地适宜性特点的基础上，结合国民经济与社会发展以及今后土地利用结构调整的需要划分的用地区域。在土地利用总体规划中采用用地分区与土地利用指标相结合的规划模式，是目前我国编制土地利用总体规划，落实土地利用规划结构、地域分解用地指标的基本方法。

(2) 土地利用分区方法

①综合分析法。综合分析法又称经验法，是一种定性分区法，主要适用于土地利用方式区域差异显著、分区界限明显易定的情况，要求具体操作人员非常熟悉当地的实际状况。

②主导因素法。主导因素法是在基层乡镇土地利用方式划分的基础上，适当加以归并，逐步扩大土地利用类型区，再将地域相连的类型区合并成为土地利用用地区域，以主导土地用途作为用地区域名称。

③叠置法。叠置法又称套图法，适用于规划图和区划图齐全的情况。具体操作时将有关图件上规划界线重叠在一起，以确定共同的区界。对于不重叠的部分要具体分析其将来的主导土地用途并据以取舍。

④聚类法。聚类法是一种定量的分区方法，是根据“物以类聚”的道理，对土地利用指标进行分类的一种多元统计分析方法。由于模糊数学和灰色系统理论的引进，常常应用模糊聚类法和灰色多元聚类法。

三、论述题（每小题 20 分，共 40 分）

1. 如何利用辩证的观点来理解地价与土地集约利用两者之间的关系？

答：(1) 地价是指土地使用权受让人获得土地使用权而支付给政府的金额，或是土地使用权人将土地再转移时所收取的金额。地价总额包括土地使用权出让金，市政配套设施费和土地开发费。

农业土地集约利用是指在一定面积的土地上，集中地投入较多的生产资料和活劳动，使用先进的技术和管理方法，以求在较小面积的土地上获得高额产量和收入的一种农业经营方式。由于土地利用报酬递减规律的作用，土地利用集约度的提高是有限度的，理论上，当对土地连续投入资本和劳动力达到经济上的报酬递减点，即边际收益等于边际产出时，经营者将不会追加投入，这一临界点就是土地利用的集约边界，达到了集约边界的土地利用称之为理论上的集约利用，反之，未达到集约边界的土地利用称之为理论上的粗放利用。

(2) 地价影响和制约着土地的集约利用。地价是引导土地合理和有效利用的重要经济杠杆。地价不仅为土地供给、需求者和管理者提供了土地区位指示，也为土地供求双方以及管理方建立了利用效益或强度评价指标。通过土地规划和计划，在适合的土地位置安排适合的土地利用，能够实现土地经济价值的最大化；在适合的土地位置安排不适合的土地利用，也能够限制土地经济价值达到最大化。因此，掌握地价规律，是政府调整 and 实现土地合理和有效利用的一个重要尺度。土地容积率是衡量土地利用强度的指标之一。土地利用强度与土地的经济价值密切相关，高的地租地价会鼓励更大强度的投入和利用土地；同理，土地利用强度的增加也会提升地租地价。在实际中，掌握土地利用的最佳强度范围，对土地进行合理开发和利用，是实现土地有效和集约利用的重要途径。

(3) 土地集约利用对地价有着明显的阀作用。当前我国正处在工业化、城镇化的快速发展时期，各项建设对建设用地的需求巨大，给耕地保护、土地供应带来了很大压力。同时，建设用地粗放利用、闲置浪费又较为普遍，节约集约用地的潜力很大。土地集约利用对我国地价有着重要的作用。具体来说，虽然集约利用不增加土地的面积，但是土地的集约利用相当于提高了土地的有效供给，根据经济学中的供给需求函数图可知土地价格就会下降。这对解决我国建设用地开发中资金不足问题有着很大的意义，同时也促进了土地的再次集约利用。

2. 怎样认识土地利用规划与政府调整土地利用、调控土地市场的关系？

答：(1) 土地利用规划是指在土地利用的过程中，为达到一定的目标，对各类用地的结构和布局进行调整或配置的长期计划。它是根据土地开发利用的自然和社会经济条件，历史基础和现状特点，国民经济发展的需要等，对一定地区范围内的土地资源进行合理的组织利用和经营管理的一项综合性的技术经济措施。土地利用规划一般分为全国性、区域性的总体规划和生产单位内部的土地利用规划两种。前者是一定时期内不同地区范围土地资源开发利用的纲要、目标和总体部署。主要内容是确定各类土地的用途和利用方式，划定各类生产建设用地的规模、比例和界限，设计和制订最优土地利用方案，最大限度地提高土地利用的综合效益，达到地尽其利的目的。后者仅在一个农业生产单位的地区范围内，结合当地的自然、经济特点，因地制宜地安排农、林、牧、渔、工副等各业用地，居民点用地，耕作区、排灌渠系、田间道路网、农田防护林带等的设置和布局。

(2) 土地利用规划与政府调整土地利用的关系

土地利用规划是政府调整土地利用的依据,土地利用规划中关于土地使用进度使用用途的内容制约着政府调整土地利用的行为,防止政府为了追求 GDP 的增长而盲目征收征用土地。同时政府调整土地利用的行为也是对土地利用规划的补充,土地利用规划不可能包括一切内容,它只是从整体上所做的一个大致的规划安排,还需要一些细节的补充。

(3) 土地利用规划与政府调控土地市场的关系

政府调控土地市场的行为是宏观调控的一种,它主要是为了促进土地市场健康有序地进行而作出的对市场的补充。土地利用规划主要是通过法律手段,而政府调控土地市场主要是经济和法律手段,因而在手段上两者有相同之处。其次,两者的实施主体都是政府部门,因此有很大的相关性。

四、案例分析(26分)

据有关研究表明,1986年全国生态破坏造成的直接经济损失和间接经济损失值为831.4亿元,其中,森林破坏197.5亿元,二、三产业占用耕地损失239.9亿元,不合理垦殖损失117.4亿元,农田沙化损失87.8亿元,草地破坏38.1亿元,盐碱化损失23.2亿元,自然灾害损失22亿元,其他损失5.5亿元,而同期环境污染造成的损失值为381.6亿元,两者合计为1213亿元,约占我国当年GDP的12.5%,生态破坏造成的经济损失值与环境污染造成的经济损失值之比为2.2:1。根据《中国生物多样性国情研究报告》的分析,近年来我国每年生态破坏和环境造成的经济损失值约占当年GDP的14%,基本上符合国际上通常比例8%~15%的范围。据此可推算,1994年我国生态破坏及环境污染造成的经济损失为6130亿元,其中生态破坏为4201.6亿元;1998年仅因水灾造成的直接经济损失达2200亿元。世界银行1997年完成的研究表明,我国每年仅水、气污染造成的经济损失高达540亿美元,折合人民币约4430亿元,应当指出的是,上述两项经济损失中尚未包括基因,物种消失等许多难以测算的潜在经济损失,据联合国环境规划署(UNEP)估计,这种损失远远大于生态破坏所造成的经济损失,有时为其2-3倍甚至10倍。

问题:请从土地、环境与可持续发展的角度对上述现象进行分析和论述。

答:(1)从土地角度来讲,上述生态环境恶化现象造成了土地资源的极大浪费。目前,生态环境恶化成为全球性问题。其中,人们长期对土地资源的无节制开发滥用成为生态环境恶化的重要原因之一,这也强烈而深刻地影响着地球生态过程。因此,需要深入研究土地利用决策和实践可能产生的生态后果,弄清土地利用与发生在某一范围内生态过程及其变化的相互作用机制,以更好地寻求解决土地生态系统乃至整个生态系统危机的途径。

解决以上问题就要通过控制人口和经济增长对土地资源的破坏,维持生态系统的完整性、稳定性及其服务功能的可持续性。推进“生态优先”的土地利用战略,把资源开发利用与生态建设、环境保护结合起来,推行生态环境友好型的土地利用模式等,这些都是土地生态安全研究的重要领域。以我国典型的土地生态脆弱区为例,都应有针对性地采取修复和防护措施。例如,在土地沙漠化生态敏感区,营造风沙区防护林体系,建成林、灌、草相结合的防风固沙林网,遏制沙进人退的被动局面;在水土流失生态脆弱区,以小流域为单元实行综合治理,把水土保持与农民脱贫致富结合起来,着重解决宏观生态建设与微观农民收益的目标错位问题,推进人地和谐发展示范区、土地生态实验区建设;在重要水源涵养区、生态保护区,禁止和限制土地开发,建立和完善生态补偿机制,倡导“绿色”规划理念,优先保护重要生态功能区,提高土地生态服务价值与效益。

(2)从环境角度来讲,以上的生态破坏和环境污染现象需要从立法方面加以规范。我国相继颁布了《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等一系列法律,并宣布把环境保护列为一项基本国策,提出在经济发展过程中经济效益、社会效益和环境效益相统一的战略方针。为了做好环境污染的防治工作,每一个公民必须努力增强环境意识:一方面要清醒地认识到人类在开发和利用自然资源的过程中,往往对生态环境造成污染和破坏;另一方面要把这种认识转变为自己的实际行动,以“保护环境,人人有责”的态度积极参加各项环境保护活动,自觉培养保护环境的道德风尚。防治环境污染的措施很多,其中与生物科学密切相关的有利用生物净化来消除环境污染和发展绿色食品等。

(3)从可持续发展角度来讲,要想解决以上问题,就要深入贯彻我国生态环境建设的指导思想、遵循我国生态环境建设遵循的基本原则。

我国生态环境建设的指导思想是高举邓小平理论伟大旗帜,充分发挥社会主义制度的优越性,调动全社会各方面的力量,坚持从我国的国情出发,遵循自然规律和经济规律,紧紧围绕我国生态环境面临的突出矛盾和问题,以改善生态环境、提高生活质量、实现可持续发展为目标,以科技为先导,以重点地区治理开发为突破口,把生态环境建设与经济发展紧密结合起来,处理好长远与当前、全局与局部的关系,促进生态效益、经济效益与社会效益的协调统一。

我国生态环境建设遵循的基本原则是:坚持统筹规划,突出重点,量力而行,分步实施,优先抓好对全国有

广泛影响的重点区域和重点工程，力争在短时期内有所突破；坚持按客观规律办事，从实际出发，因地制宜，讲求实效，采取生物措施、工程措施与农艺措施相结合，各种治理措施科学配置，发挥综合治理效益；坚持依法保护和治理生态环境，依靠科技进步加快建设进程，建立法律法规保障体系和科技支撑体系，使生态环境的保护和建设法制化，工程的设计、施工和管理科学化；坚持以预防为主，治理与保护、建设与管理并重，除害和兴利并举，实行“边建设、边保护”，使各项生态环境建设工程发挥长期效益；坚持把生态环境建设与产业开发、农民扶贫致富、区域经济发展相结合；坚持依靠群众，广泛动员全社会的力量共同参与，建立多元化的投入机制，多渠道筹集生态环境建设资金。

专业：土地资源管理

科目名称：土地管理学

方向：所有方向

科目代码：834

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

一、名词解释（每小题 4 分，共 40 分）

1. 土地资源
2. 城市土地一级市场
3. 图斑
4. 土地利用现状调查
5. 建筑密度
6. 土地整理
7. 土地利用总体规划
8. 土地信息系统
9. 土地制度
10. 土地使用权转让

二、填空题（每空 1 分，共 20 分）

1. 土地信息系统按功能结构划分，可分为五大部分：_____、_____、系统管理子系统、_____、_____。
2. 土地利用规划和特性表现为：_____、战略性、长期性、_____、_____和动态性。
3. 城镇土地定级，可选择的定级因素有：_____、_____、基础设施_____、_____。
4. 目前我国城市土地二级市场主要的存在的交易方式有_____、_____、_____、_____。
5. 根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，征地补偿费由_____、_____、_____、_____、_____和_____构成。

三、简答（1—4 题，每题 6 分；5-6 题，每题 8 分。共 40 分）

1. 简述我国土地征用的审批权限。
2. 我国法律规定的各种用途土地的最高出让年限是多少？
3. 土地主要的功能是什么？
4. 简述地籍调查的工作程序和主要成果资料。
5. 简述土地登记的类型和土地登记的原则。
6. 简述建设用地利用的特点和管理对策。

四、论述分析题（第 1 题 24 分，第 2 题 26 分，共 50 分）

1. 什么是土地收购储备制度？结合实际，试述我国土地储备制度的运行程序及其在土地市场管理中所起的作用。

2. 土地征用是国家为公共利益的需要，将集体土地转为国有土地的行为。建国以来，我国已形成一套从申请用地、选址、审批、证用补偿、安置的一整套制度，并积累的丰富的经验。但随着经济的发展，在征在补偿方面也出现了一些新问题，例如有些地方将征地补偿费用完了，有的用征地补偿费办的工厂倒闭了，造成了被征地农民的生活无着落问题，增加了社会的不安定因素。据国土资源报载，全国 2000 年信访中，40%的信访是有关土地的问题，而土地问题中，60%是有关土地征用问题的，所以土地征用问题是现阶段值得深入探讨和研究的。

某村有现有人口 500 人，人均耕地 0.6 亩，2007 年一条公路从村中耕地上穿过，需征用该村耕地 24 亩，被征用耕地 2003—2006 年的每亩产值分别 690 元、700 元、650 元，该地区经济较发达，安置标准取范围的上限。计算该村的需安置的人口为多少？安置补助费共为多少？并说明计算过程和原由。

结合实际，分析我国征地制度中存在哪些问题？运用所学知识，给出对征地制度进行改革的建议。

2007 年中南财经政法大学工商管理学院 834 土地管理学考研真题 (含部分答案)

中南财经政法大学 2007 年招收攻读硕士研究生入学考试试题 A 卷

专业: 土地资源管理

科目名称: 土地管理学

方向: 所有方向

科目代码: 834

注: 所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上, 凡在试题纸上答题, 答案一律无效。

一、名词解释 (每小题 4 分, 共 40 分)

1. 土地资源

答: 土地资源是指可以利用而尚未利用的土地和已经开垦利用的土地的总称, 除此之外, 还包括这些类型土地的数量和质量。土地资源是农业自然资源中重要的组成部分, 是其他农业自然资源 (水、气候、生物) 赋存和依附的基础。土地资源的分类一般要经过对土地的资源价值和利用功能的评价以后, 才能确定其是一种什么样的土地资源, 如宜农土地资源、宜林土地资源、旅游用地、交通用地等等。

2. 城市土地一级市场

答: 城市土地一级市场也称城市土地出让市场, 是指国家将一定年限的城市地使用权 (如住宅 70 年, 工业 50 年, 商业 40 年) 出让给城市土地使用者 (如开发商、单位或个人), 由土地使用者一次性缴纳土地出让金的交易市场。

3. 图斑

答: 以 1: 10000 地形图作为工作底图, 将地貌、土地利用类型基本相同, 水土流失类型基本一致的土地单元 (地块) 分为一类, 以其为基础调查单元, 然后将单元勾绘到地形图上成为图斑。

4. 土地利用现状调查

答: 土地利用现状调查是指以一定行政区域或自然区域 (或流域) 为单位, 查清区内各种土地利用类型面积、分布和利用状况, 并自下而上、逐级汇总为省级、全国的土地总面积及土地利用分类面积而进行的调查。

5. 建筑密度

答: 建筑密度是指建筑物的覆盖率, 具体指项目用地范围内所有建筑的基底总面积与规划建设用地面积之比, 它可以反映出一定用地范围内的空地率和建筑密集程度。

6. 土地整理

答: 土地整理是指通过采取各种措施, 对田、水、路、林、村综合整治, 提高耕地质量, 增加有效耕地面积, 改善农业生态条件和生态环境的行为。广义土地整理一般可分为农地整理与市地整理; 狭义土地整理指农地整理, 包含土地开发、土地复垦。

7. 土地利用总体规划

答: 土地利用总体规划是在一定规划区域内, 根据当地自然和社会经济条件以及国民经济发展的要求, 协调土地总供给与总需求, 确定或调整土地利用结构和用地布局的宏观战略措施。土地利用总体规划是由各级人民政府组织编制的, 土地利用总体规划的核心是确定或调整土地利用结构和用地布局, 它的作用是宏观调控和均衡各业用地。

8. 土地信息系统

答: 土地信息系统是指以计算机为核心, 以土地资源详查、土壤普查、规划、计划、各种遥感图像、地形图、控制网点等为信息源, 对土地资源信息进行获取、输入、存储、统计处理、分析、评析、输出、传输和应用的大型系统工程。

9. 土地制度

答：土地制度有广义和狭义的概念之分。广义的土地制度是指包括一切土地问题的制度，是人们在一定社会经济条件下，因土地的归属和利用问题而产生的所有土地关系的总称。广义的土地制度包括土地所有制度、土地使用制度、土地规划制度、土地保护制度、土地征用制度、土地税收制度和土地管理制度等。狭义的土地制度仅仅指土地的所有制度、土地的使用制度和土地的国家管理制度。

10. 土地使用权转让

答：土地使用权出转让指土地使用者将土地使用权再转让的行为，包括出售、交换和赠与。土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

二、填空题（每空 1 分，共 20 分）

1. 土地信息系统按功能结构划分，可分为五大部分：环境信息系统、基础设施信息系统、系统管理子系统、地籍信息系统、社会经济信息系统。

2. 土地利用规划和特性表现为：综合性、战略性、长期性、控制性、权威性和动态性。

3. 城镇土地定级，可选择的定级因素有：土地区位、城镇布局、基础设施、环境状况、人口条件。

4. 目前我国城市土地二级市场主要的存在的交易方式有 转让、转租、抵押和入股。

5. 根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，征地补偿费由土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费构成。

三、简答（1-4 题，每题 6 分；5-6 题，每题 8 分。共 40 分）

1. 简述我国土地征用的审批权限。

答：《土地管理法》规定，征用土地实行国务院和省级人民政府两级审批，取消市、县人民政府征用土地的审批权。国务院和省级人民政府的审批权限分别如下：

（1）国务院批准征用土地的权限是：

①征用基本农田。除国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田外，其他建设都不得占用基本农田。因此规定征用基本农田需报国务院批准。

②征用基本农田以外的耕地超过 35 公顷。

③征用其他土地 70 公顷以上。其他土地指耕地以外的土地，包括林地、草地、养殖水面、城乡住宅和公共设施用地、工矿、交通、水利设施用地、旅游用地和未利用土地等。

（2）省、自治区、直辖市人民政府批准征用土地的权限是：

①征用基本农田以外的耕地低于 35 公顷。

②征用其他土地低于 70 公顷。

2. 我国法律规定的各种用途土地的最高出让年限是多少？

答：土地使用权出让最高年限按下列用途确定

(1) 居住用地七十年；

(2) 工业用地五十年；

(3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

(4) 商业、旅游、娱乐用地四十年；

(5) 综合或者其他用地五十年。另外，加油站、加气站用地为二十年。

3. 土地主要的功能是什么？

答：土地主要的功能主要有：

（1）承载功能。土地由于其物理性质，具有承载万物的功能，因而成为人类进行一切生活和生产活动的场所和空间，成为人类进行房屋、道路等建设的地基。”皮之不存，毛将焉附”，在一定意义上比喻了土地对于人类的这种承载功能。

（2）生产功能。在土地的一定高度和深度内，具有强大的生长万物的能力。土壤中含有各种营养物质以及水分、空气，还可以接受太阳照射的光、热等，这些是地球上一切生物生长、繁殖的基本条件。没有这些环境与条件及其功能，地球上的生物也就不能生长繁育，人类也就无法生存和发展。

(3) 资源功能。人类要进行物质资料生产，除了需要生物资源之外，还需要大量的非生物资源，如建筑材料、矿产资源和动力资源(石油、煤炭、水利、天然气、地热)等。这些自然资源蕴藏于土地之中。无论是农业生产，工业、建筑业和交通运输业，还是航运、采矿等部门运作，土地及其中蕴藏着的丰富的自然资源，对各个部门，对整个国民经济发展都发挥着不可或缺的作用。

(4) 景观功能。这一作用是对特殊的土地资源而言的。不是每一块土地都具备这方面的条件。不仅要以自然景观的优美、奇特、险峻为特殊的利用价值，交通的便利也是旅游区不可缺少的条件。

(5) 资产功能。土地的资产功能是指土地可以作为财产使用、交换的功能。所谓土地资产，是指国家、企业或个人等将其占用的土地资源作为其财产或作为其财产的权利。占有人可以将其拥有的土地或土地产权视作财产变卖获取收益，而他人取得土地这种财产则需要付出一定的经济代价或成本。土地的使用可为土地使用者带来一定的经济效益。

4. 简述地籍调查的工作程序和主要成果资料。

答：(1) 地籍调查的工作程序

①准备工作

a. 制定地籍调查的组织方案和技术方案。技术人员根据已有资料和实地调查的情况进行地籍调查项目技术设计。主要内容包括：调查地区的地理位置和用地特点、地籍调查程序及组织实施方案、地籍调查的技术要求、地籍调查成果的质量标准精度要求和依据的确定。

b. 组织准备。由于地籍的建立是政府行为，因此，地籍调查工作应由当地的政府进行组织，成立专门的领导机构。开展地籍调查的市、县有必要成立以主管市(县)长为首的地籍调查、土地登记领导小组。

c. 宣传。地籍调查工作牵涉千家万户，需要用地单位的密切配合，否则这项工作将很难开展。为了得到广大群众对这项工作的理解和支持，要充分利用报社、电台、电视台进行全面宣传和报道。

d. 试点工作及技术培训。由于地籍调查涉及许多方面的法规政策，同时当地的情况又有许多的特殊性，并且还涉及大量的专业技术，另外，将要参加调查的工作人员业务素质有较大的差异，因此进行试点工作和技术培训是非常必要的。

e. 表册、仪器、工具准备。包括所需表格及簿册(如地籍调查表、测量记录表等)的准备。所需仪器和用品取决于所采用的地籍测量方法。

f. 收集资料。将原有资料尽量收集齐全，并进行分析整理。

②外业工作

外业调查是根据土地登记申请人(法人、自然人)的申请和对申请材料初审的结果而进行的实证调查，即对土地的位置、界址、用途等进行实地核定、调查、勘丈。外业调查结果的记录，须经土地登记申请人的认定。

③内业工作

在外业工作基础上，进行室内量算面积，绘制宗地图和地籍图，整理地籍档案资料等。

④检查验收

检查验收是地籍调查工作的一个重要环节。其任务在于保证地籍调查成果的质量并对其进行评定。检查验收实行作业人员自检、作业组互检、作业队专检、上级主管部门验收的多级检查验收制度。

(2) 地籍调查成果资料

地籍调查成果资料主要包括：技术设计书、地籍调查表、地籍平面控制测量的原始记录、控制网点图、平差计算资料及成果表、地籍勘丈原始记录、解析界址点成果表、地籍铅笔原图和着墨二底图、宗地图、地籍图分幅接合表、面积量算表及原始记录、验收报告以及技术总结等。

5. 简述土地登记的类型和土地登记的原则。

答：(1) 土地登记类型

①土地总登记。指在一定时间内对辖区内全部土地或者特定区域内土地进行的全面登记。

②初始登记：指土地总登记之外对设立的土地权利进行的登记。

③变更登记：指因土地权利人发生改变，或者因土地权利人姓名或者名称、地址和土地用途等内容发生变更而进行的登记。

④注销登记：指因土地权利的消灭等而进行的登记。

⑤更正登记：更正登记是彻底地消除登记权利与真正权利不一致的状态，避免第三人依据不动产登记簿取得不动产登记簿上记载的物权。

⑥异议登记：土地登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

⑦预告登记：当事人签订土地权利转让的协议后，可以按照约定持转让协议申请预告登记。

(2) 土地登记的原则

① 依法的原则

土地登记必须依法进行，这里的“法”泛指我国现行的法律、法规和政策，如《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《土地登记规则》、《城市房屋权属登记管理办法》等。

② 申请的原则

登记机关办理土地登记，一般都应当由相关权利人或权利变动当事人首先向登记机关提出申请，即向登记机关提出明确的意思表示。由于土地产权登记是国家实行的一项法律措施，其结果具有决定物权变动是否生效的法律依据，因此，登记申请必须采取书面方式。

③ 审查的原则

登记机关对登记申请和地籍调查的结果必须进行审查。审查的内容主要包括两个方面：一是形式审查，审查登记申请所提交的各种文件资料是否为登记所必须具备的要件；二是实质审查，审查所申请的土地权利或权利变动事项是否符合国家有关法律和政策。经过审查，有的还需要通过公示，凡符合登记要求的，应予以登记。否则，不予登记。

④ 属地登记、分级管辖的原则

从世界各国土地登记的发展看，普遍的做法是属地登记、分级管辖。土地登记属于物权登记，处理土地问题的法律依据是土地所在地法律或法规，因土地发生的纠纷，一律由土地所在地的法院或职能部门处理。

6. 简述建设用地利用的特点和管理对策。

答：(1) 建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。

(2) 建设用地利用的特点

① 承载性与非生态利用性

建设用地从利用方式上看，是利用土地的承载功能，建造建筑物和构筑物，作为人们生产、生活场所，而不是利用土壤的生产功能。

② 土地利用逆转相对困难性

一般来说，只要规划允许，农业用地转变为建设用地较为容易，但建设用地转变为农用地就较为困难。除需要相当长的时间外，成本也相当高。

③ 土地利用的集约性

农用地或未利用地转为建设用地后，具有利用的高度集约性和资金的高密性，可以产生更高的经济效益。

④ 区位选择的重要性

在建设用地的选择中，区位起着非常重要的作用。如道路的位置决定着商业服务中心的布局。

⑤ 无限性与再生性

由于建设及经济发展的需要，建设用地占用土地，对农业构成巨大的威胁。建设用地的需求不断在延伸，而土地的供应是有限的。

⑥ 空间性与实体性

建设用地是整个建筑工程的一部分，建设用地的空间立体利用对于高效利用土地、节约用地都是很有成效的。

(2) 建设用地的管理对策可以从以下五点来说

① 加强城市建设用地供应的计划管理

制定城市近期建设规划和年度实施计划，内容主要包括全市建设项目用地计划、城中村（旧村）与旧城改造计划、市政基础设施建设计划等内容，要求在全市各类建设项目用地预申报基础上，根据实施城市规划的需要，对全市建设项目用地进行安排。

② 实施工业用地的全面招拍挂工作

为了更好的推进工业用地的招拍挂工作，促进产业结构的提升，在工业用地招拍挂方面，必须设立必要的门槛，按照空间资源优化配置与功能布局的要求，做好招拍挂参与单位的资格等前置条件设定、规划实施要求等前期要求的梳理，对应于不同的投资强度、单位土地产出水平，提出可用于挂牌拍卖的地块规模标准。

③ 加强重点地区和重大项目用地清理与整备工作力度

为了做好这些，要建立建设用地定期清查机制，开展中长期土地整备规划，保证重点地区和重大项目开发建设，将年度土地整备安排作为年度实施计划的重要专项内容，并构建“地块备选库”和“项目备选库”。

④加快推进城市更新工作

城市更新工作的推进，可以有效缓解新增建设用地供应的压力，为城市的用地总量控制与结构优化创造了一个良好的政策环境。

⑤完善土地使用和交易的税费调节机制

要界定政府与市场的分工，让政府从发展经济的烦杂事务中抽身出来，集中精力搞好政府应该干好的事情，必须健全与完善建设用地调控机制，健全与完善综合调控手段

四、论述分析题（第1题24分，第2题26分，共50分）

1. 什么是土地收购储备制度？结合实际，试述我国土地储备制度的运行程序及其在土地市场管理中所起的作用。

答：（1）土地收购储备制度，是指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理，并向社会提供各类建设用地的一种制度。

（2）目前对于土地储备运作程序一般来说可以分为土地收购、土地储备、土地供应三个阶段

①土地收购

土地收购是指根据城市政府授权和土地储备计划，土地储备中心收购或收回市区范围内国有土地使用权的活动。具体包括：申请收购、权属核查、征询意见、费用测算、方案报批、签订合同、收购补偿、权属变更、交付土地等。按照有关规定，已被收购的土地随即纳入土地储备体系。

②土地储备

对于进入土地储备体系的土地，在出让给新的土地使用单位以前，由土地储备中心负责组织前期开发和经营管理。前期开发包括地上建筑物和附属物的拆迁和土地平整等。经营管理是指在储备土地预出让或招标拍卖前，土地储备中心可以依法将储备土地的使用权单独或连同地上建筑物出租、抵押或临时改变用途，以防止土地闲置或浪费。

③土地供应

对进入土地储备体系的土地，由于土地储备中心根据城市发展需要和土地市场的需求制定土地供应计划，有计划地统一向用地单位供应土地。为了提高土地一级市场的公开性和透明度，土地储备中心要定期将储备土地的信息向社会公布，并抄报土地收购储备管理委员会各成员单位。

（3）土地储备制度表现出以下6个方面的作用：

①规范土地市场的健康发展

通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，这两大工具使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中。

②提高政府对城市土地市场的调控能力

城市土地是房地产市场的基础，对城市经济的整体运行和发展具有十分重要的影响。因此，土地储备制度应该通过科学的土地供应计划保持城市地价的平稳性，防止地价的暴涨暴跌，提高城市政府调控土地市场的能力，促进房地产市场和城市社会经济的平稳发展。

③增加城市政府收入，加快城市基础设施建设

由于灰色市场的存在和政府官员的“寻租”行为，致使大量应归政府的土地收入流失到有关单位和个人的手中。建立城市土地储备制度以后，由于实行存量土地统一收购和垄断供应，可以有效杜绝土地隐形市场和灰色交易，提高以招标、拍卖方式出让土地的比例，防止国有土地资产流失。

④促进国有企业改革，加快城市经济发展

近几年来，企业改制解困的压力很大，在这个过程中，迫切需要盘活企业存量土地资产。随着土地收购储备机制的建立，市区土地实行统一收购，土地收购补偿费由土地储备中心支付。

⑤保证土地利用规划和城市规划的实施、优化城市土地利用结构

在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌。

⑥落实土地基本国策，有效保护城市郊区农地

保护耕地是我国的基本国策之一。为此，必须严格控制城市用地外延扩张的趋势，积极开发和合理利用城市存量土地，提高土地利用效率。实施土地储备制度后，土地供应的计划性增强，可以增进闲置、利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，缓解城市建设对城市郊区农用地的需求。

2. 土地征用是国家为公共利益的需要，将集体土地转为国有土地的行为。建国以来，我国已形成一套从申

请用地、选址、审批、证用补偿、安置的一整套制度，并积累的丰富的经验。但随着经济的发展，在征在补偿方面也出现了一些新问题，例如有些地方将征地补偿费用完了，有的用征地补偿费办的工厂倒闭了，造成了被征地农民的生活无着落问题，增加了社会的不安定因素。据国土资源报载，全国 2000 年信访中，40%的信访是有关土地的问题，而土地问题中，60%是有关土地征用问题的，所以土地征用问题是现阶段值得深入探讨和研究的。

某村有现有人口 500 人，人均耕地 0.6 亩，2007 年一条公路从村中耕地上穿过，需征用该村耕地 24 亩，被征用耕地 2003—2006 年的每亩产值分别 690 元、700 元、650 元，该地区经济较发达，安置标准取范围的上限。

计算该村的需安置的人口为多少？安置补助费共为多少？并说明计算过程和原由。

答：略。

结合实际，分析我国征地制度中存在哪些问题？运用所学知识，给出对征地制度进行改革的建议。

答：（1）一、当前征地实践中存在的主要问题

①农村土地产权转移时利益分配不均

群众反映强烈的问题主要包括：一是补偿标准偏低。现行征地补偿安置标准主要是以种植主要农作物的产量和产值来计算的，且土地补偿费和安置补助费的总和不得超过耕地被征用前三年平均产值的 30 倍。征地补偿安置费用在国有土地出让总价款及征地成本中所占比重较低。

②对“公共利益”的范围缺乏明确界定

我国《宪法》和《土地管理法》都规定，“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征用并给予补偿”。但没有明确界定哪些建设项目用地是为了“公共利益”，哪些建设项目用地不是为“公共利益”，“公共利益”成了一个高度抽象的概念。部分地方政府以地生财，不管是否为了公共利益的需要，都大量动用征地权，造成土地征用后待价而沽，或低价招商争税源，因资金不到位而闲置土地，造成土地资源的严重浪费。

③征地审批程序需要精简

征地审批要自下而上层层会审、签字、盖章。征地前期的用地预审要进行用地规划选址、勘测定界、占用耕地和基本农田论证听证、补充耕地和补划基本农田等一系列工作程序，在征地报批时有相当一部分工作重复。

④征地实施程序需要认真落实

由于制度与机制的缺陷，被征地农民与政府处在不同等的地位，从土地是否征用、何时征用、因何征用，到补偿费的确定、分配及人员安置、住房安置等，农民作为独立的权利主体都处于相对被动的地位。国土资源部明确规定，征地实行报批前的拟征地公告和批准后的“两公告”、“一登记”制度，有的地方感到操作不方便，往往落实不好，群众意见较大。

⑤被征地农民未与城镇居民享受同等的城市公共资源及社会保障

在城乡分割的二元体制下，土地是国家赋予农民社会保障的载体。在城市化进程中，由于征地补偿偏低以及面向被征地农民的社会保障体系的缺损，导致被征地农民既丧失了拥有土地所带来的社会保障权利，再加上就业得不到保障，又无法享受与城镇居民同等的城市公共资源及社会保障权利，于是成为“上班无岗、种田无地、低保无份”的“三无”农民。

（2）征地制度改革可以从以下几个方面做起

①提高征地补偿标准，推行安置方式的多样化

目前，我国的征地补偿安置机制是以货币补偿安置为主，就业安置为辅。从长远来看，这种机制会产生严重的社会问题，应逐步转变为以就业安置或保险安置为主，货币补偿安置为辅。在就业安置方面，应积极拓宽被征地农民的就业面，引进劳动密集型产业，解决被征地农民的就业安置问题。

②大力推行被征地农民社会保障制度

目前，全国只有 18 个省（自治区、直辖市）建立了被征地农民社会保障制度，尚未建立的地方应认真做好被征地农民的社会保障工作：一是征地补偿安置方案从货币安置为主改为社会保障安置为主；二是征地涉及被征地农民安置，没有实行社会保障安置的，不得批准征地；三是实行征地补偿费预存制度。

③逐步缩小土地征收范围

征收应以公共利益为目的，国家应明确界定公益性和非公益性的范围，建议：国家征收农民集体土地，应当严格用于不以盈利为目的、为社会公众服务、效益为社会共享的公共设施和公益事业以及关系国家安全和国民经济命脉的重大经济发展项目。

④进一步规范征地管理

一是切实加强农村土地管理，强化基础工作。征地制度改革要体现以地以物为主的指导思想，就必须按照统筹城乡土地管理、城乡土地管理并重的思路，切实做好农村土地和房屋在规划、建设、权属登记等方面的动态管理，为征地补偿安置提供基本依据。二是提高征地工作透明度。在项目用地前期准备阶段，严格落实拟征地公告

制度，包括拟征土地的范围、面积、征地时间、补偿标准等。这样既让被征地农民享有知情权、参与权，又通过拟征地公告实施有限期的冻结，明确对“抢种、抢栽、抢建”现象不予补偿的原则。

⑤大力发展集体建设用地使用权市场

我国正处于加速城市化发展阶段，建设用地的增加、土地增值收益的分配和集聚具有客观必然性。因此，加快征地制度改革必须与新的建设用地供应模式同时推进、配套改革。随着征地范围的约束和农地保护制度的完善，目前使用效率不高、使用效果欠佳各类集体建设用地，必然成为保证建设用地供应的重要来源。

⑥建立国家对西部地区征地补偿经费的财政转移支付制度

各级政府对于适度、逐步提高征地农民的补偿都没有异议，但关键的问题在于补偿的资金从哪里来。我们建议可以通过财政转移支付的方式来解决由此出现的缺口问题；同时，充分考虑西部地区的财力困难，建议中央和地方财政对西部地区的铁路、水利及其他重点基础设施建设项目的征地补偿安置予以倾斜或补贴，以确保工程进度，维护被征地农民利益。