

2006 年全国土地估价师执业资格考试《土地管理基础与法规》试卷及详解

一、判断题（共 10 题，题号 1~10，请判断各题说法正确或错误。并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题 1 分。共 10 分。判断错误每题倒扣 1 分。最多扣至判断题总分为 0）

1. 根据国土资源部有关听证的规定，首次制定基准地价和修改调整基准地价均需由主管部门组织听证。

【答案】√

【解析】《国土资源听证规定》中明确指出，有下列情形之一的，主管部门应当组织听证：①拟定或者修改基准地价；②编制或者修改土地利用总体规划和矿产资源规划；③拟定或者修改区域性征地补偿标准。

2. 依据土地管理法的有关规定，我国征收的新增建设用地土地有偿使用费，上缴中央的部分，由国土资源部平衡专项用于各地耕地开发；留给地方政府部分进入地方财政用于地方城市基础设施建设。

【答案】×

【解析】根据《土地管理法》规定，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发

3. 国有土地使用权协议出让是一种特殊的交易方式，成交价格由政府与土地使用者协商确定，可以适当低于市场价格，不需要另行评估。

【答案】×

【解析】市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据国家产业政策和拟出让地块的情况，按照《城镇土地估价规程》的规定，对拟出让地块的土地价格进行评估，经市、县人民政府国土资源行政主管部门集体决策，合理确定协议出让底价。协议出让底价不得低于协议出让最低价。

4. 同一宗地多次抵押，以收到抵押登记申请先后为序办理登记和实现抵押权。

【答案】√

【解析】《土地登记办法》第三十六条规定，同一宗地多次抵押的，以抵押登记申请先后为序办理抵押登记。

5. 企业改制时，可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本评定划拨土地使用权价格，其价值作为原土地使用者的权益计入企业资产。

【答案】√

【解析】根据国土资源部国土资发[2001]44 号文《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》，“为支持和促进企业改革，企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产。

6. 调控地价水平是地价管理的重点之一，政府可以通过一系列行政、经济、技术和法律措施对土地交易设置价格限制。

【答案】√

【解析】调控地价水平是地价管理的重点之一，政府可以通过一系列行政、经济、技术和法律

措施对土地交易设置价格限制。对土地价格进行宏观调控的主要目的是, 保证土地市场价格的基本稳定和市场交易平稳发展, 防止地价极高极低或忽高忽低, 避免土地资产流失和土地利用的不合理。

7. 按政策规定, 以招标拍卖挂牌方式出让土地时, 出让底价应以土地的正常市场价格、产业政策和土地市场情况等为依据制订, 以协议方式出让土地时, 出让底价应以土地的成本价格为依据确定。

【答案】×

【解析】招拍挂方式出让国有土地必须进行土地估价, 以了解地块的正常价格, 并综合确定招拍挂底价, 有底价出让的, 市、县国土资源管理部门或国有土地使用权出让协调决策机构应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等, 集体决策, 综合确定出让底价。协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和; 有基准地价的地区, 协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的 70%。

8. 土地使用权抵押时, 地上建筑物及其他附着物不能随土地同时抵押。

【答案】×

【解析】土地使用权转让、出租、抵押, 地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押; 地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押, 土地使用权随之转让、出租、抵押。

9. 为了保证国有资产不流失, 须由国土资源管理部门向企业推荐土地估价机构对改制企业的土地使用权价格进行评估。

【答案】×

【解析】各级土地行政主管部门应将土地估价人员和评估机构的注册信息向社会公开, 并提供查询服务。需要进行土地评估的单位或个人, 可通过查证土地估价人员的资格和有关机构的情况, 自主择定土地评估机构。任何单位和个人都不得依靠行政权力为有关单位或个人指定评估机构。

10. 从事土地评估的中介服务机构必须对土地估价结果独立承担责任, 但是要及时将土地估价报告和土地估价业绩清单报国土资源管理部门备查并接受监督。

【答案】√

【解析】根据《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》: 从事土地评估的中介服务机构必须与政府主管部门彻底脱钩, 按照“独立、客观、公正”的要求, 独立进行土地估价业务活动, 对土地估价结果独立承担责任, 并及时将土地估价报告和土地估价业绩清单上报土地行政主管部门备查, 接受监督。

二、单项选择题(共 40 题, 题号 11~50, 每题有 A、B、C、D 四个备选项。其中只有一个符合题意, 请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 1 分, 共 40 分。选错不得分, 不倒扣分)

11. 土地既可作为工业用地, 又可作为居住用地、商业用地, 这是() 的体现。

- A. 土地用途多样性 B. 土地经济供给的多样性
C. 土地种类的多样性 D. 土地区位的多样性

【答案】A

【解析】人类对土地的利用产生了各种类型的土地的用途, 其中包括工业用地、商业用地和居住用地等。

12. 对土地利用而言, 以下对“集约边际”的描述正确的是 ()。

- A. 某块土地在最佳条件下, 其产出只能补偿其投入的生产成本
- B. 在边际成本超过边际收益之前, 最后一个连续变量投入单位所达到之点, 该点的变量投入成本与土地收益相等
- C. 代表土地利用能力不断减少的一系列土地面积中的一点, 超过此点, 再扩大生产用地即不能补偿其成本
- D. 每单位面积土地上满足最高产量需求时, 所投入劳动和资本的最大量

【答案】B

【解析】所谓用地的集约边际, 是指某块(幅)土地在利用中所达到的临界点, 该点所用的资本和劳动的变量投入成本与其收益相等。即“在边际成本超过边际收益之前, 最后一个连续变量投入单位所达到之点正是集约际”。

13. 县级以上土地行政主管部门对土地等级进行评定, 根据国民经济和社会状况, 评定的土地等级每 () 年调整一次。

- A. 2
- B. 3
- C. 5
- D. 6

【答案】D

【解析】《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三章第 15 条规定, 根据国民经济和社会状况, 评定的土地等级每 6 年调整一次。

14. 某建设用地项目需征收基本农田以外的耕地 25 公顷和其他土地 75 公顷, 根据中华人民共和国土地管理法, 耕地和其他土地应分别报 () 审批。

- A. 均报国务院审批
- B. 国务院、省级人民政府
- C. 省级人民政府、国务院
- D. 均报省级人民政府

【答案】C

【解析】依据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定, 征收下列土地的, 由国务院批准: ①基本农田; ②基本农田以外的耕地超过三十五公顷的; ③其他土地超过七十公顷的。征收前款规定以外的土地的, 由省、自治区、直辖市人民政府批准, 并报国务院备案。

15. 我国历史上首次开展全国性大规模的土地清丈是在 ()。

- A. 秦朝
- B. 汉朝
- C. 唐朝
- D. 宋朝

【答案】B

【解析】历史上能顺利完成全国土地清丈工作的次数不多。虽然秦代曾发文清查土地资源, 但并未真正实行。东汉光武帝建武十五年(公元 39 年), 因天下垦田数不实, 皇帝下诏州郡检复, 这是历史上第一次全国性土地丈量。

16. 中国最早的《不动产登记条例》是在 () 年颁布的。

- A. 1920
- B. 1921
- C. 1922
- D. 1923

【答案】C

【解析】1922 年, 北洋政府颁布《不动产登记条例》, 这是我国历史上第一部土地登记法规。

17. 土地登记的最小单元是 ()。

- A. 宗地
- B. 街坊
- C. 街道
- D. 居民小区

【答案】A

【解析】土地登记以宗地为基本单元。拥有或者使用两宗以上土地的土地使用者或土地所有者，应当分宗申请登记。两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，应当分别申请登记。

18. 地籍调查的核心环节是（ ）。

- A. 地籍测量 B. 权属审核 C. 界址调查 D. 权属调查

【答案】D

【解析】地籍调查包括权属调查和地籍测量，其中又以权属调查为核心。

19. 有关级别基准地价、区片或区段基准地价的相互关系，最恰当的理解是（ ）。

- A. 包含与被包含的关系
B. 概念上存在本质差别，相互间没有关系
C. 基准地价的不同表现形式，既有区别又有联系
D. 不符合估价规程对统一基准地价称谓的规定

【答案】C

【解析】基准地价的评估区域的形式包括级别、区片和区段。基准地价的三种表现形式为级别基准地价、区片基准地价、区段基准地价。

20. 根据《加强土地税收管理的通知》（国税发[2005]111号）的有关要求，核定城镇土地使用税等级与税额标准的依据之一是（ ）。

- A. 基准地价 B. 成交地价 C. 标定地价 D. 出让地价

【答案】A

【解析】《加强土地税收管理的通知》（国税发[2005]111号）中指出，各级地方税务、财政部门要充分利用国土资源管理部门已有的城镇土地分等定级、基准地价成果，合理划分和调整城镇土地使用税的等级和税额标准，更好地发挥税收调节经济和土地收益的作用。

21. 按照《国土资源听证规定》的有关要求，拟定征地项目安置方案的，应当（ ）。

- A. 依职权听证 B. 依申请听证 C. 依审批听证 D. 依协商听证

【答案】B

【解析】由《国土资源听证规定》第四章标题和第四章第十九条中指出，第四章，依申请听证的范围和程序；第十九条，有下列情形之一的，主管部门在报批之前，应当书面告知当事人有要求举行听证的权利：①拟定拟征地项目的补偿标准和安置方案的；②拟定非农业建设占用基本农田方案的。可以看出，拟定征地项目安置方案的应当依申请听证。

22. 城市基准地价是（ ）年期的土地使用权价格。

- A. 无限 B. 各用途法定最高出让
C. 基准日后的剩余 D. 转让剩余

【答案】B

【解析】基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的陆地，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。

23. 初始土地登记的权属审核结果必须公告, 公告期限一般为 () 天。

- A. 15 B. 30 C. 45 D. 60

【答案】B

【解析】土地登记申请经初审符合条件的, 由国土资源管理部门负责组织辖区内的地籍调查, 并依据其调查结果, 经县级以上人民政府国土资源管理部门审核, 对符合登记要求的宗地予以公告。国土资源管理部门应当自收到复查申请之日起 30 日内将复查结果书面通知当事人。

24. 土地产权变动的法定公示方式是 ()。

- A. 登记 B. 交付 C. 占有 D. 使用

【答案】A

【解析】土地属于不动产, 由《物权法》第五章第九条可知, 不动产物权的设立、变更、转让和消失, 经依法登记, 发生效力; 未经登记不发生效力。

25. 大型工矿、企业、学校等特大宗地, 如被公用道路分割, 应 ()。

- A. 按一宗地处理 B. 按共用宗地处理
C. 划分为若干宗地 D. 暂不划宗地

【答案】C

【解析】在城镇土地调查进行宗地划分时, 对大型工矿、企业、机关、学校等特大宗地, 如被公用道路、河流分割的, 应划分为若干宗地。

26. 国有土地使用权拍卖确定竞得人后, 拍卖人与竞得人应当场签订 ()。

- A. 中标通知书 B. 成交确认书
C. 建设用地批准书 D. 国有土地使用权出让合同

【答案】B

【解析】《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》第二十条指出, 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后, 出让人应当与中标人、竞得人签订成交确认书。

27. 我国的房地产成交价格申报制度, 要求房地产权利人转让房地产时应向 () 如实申报成交价格。

- A. 县级人民政府 B. 县级以上国土资源管理部门
C. 县级以上人民政府规定的部门 D. 县级税务征管部门

【答案】C

【解析】《中华人民共和国城市房地产管理法》第四章第三十五条指出, 国家实行房地产成交价格申报制度。房地产权利人转让房地产, 应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价, 不得瞒报或者作不实的申报。

28. 为经济建设项目和公共设施建设项目, 单位或者个人通过“以租代征”使用集体土地, 属 () 行为。

- A. 正常租赁土地 B. 正常转让土地
C. 非法征用土地 D. 非法占地

【答案】D

【解析】《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》中指出, 单位和个人擅自通过“以租代

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

征”等方式占地建设的,属非法占地行为,要依法追究有关人员的法律责任

29. 在下列用地类别中,不得在土地利用总体规划和城市总体规划确定的城市建设用地范围外建设的是()。

- A. 变电站 B. 高速公路 C. 部队营房 D. 高新产业开发区

【答案】D

【解析】大型能源、交通、水利等基础设施建设用地,可以经批准在土地利用总体规划和城市总体规划确定的城市建设用地范围外建设。

30. 根据《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》的有关规定,征地区片综合地价是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内测算的分区片征地综合补偿标准。该标准是征地补偿中的()。

- A. 指导价格 B. 执行价格 C. 参考价格 D. 最低保护价格

【答案】B

【解析】《关于实施征地区片综合地价标准的通知》指出,本征地区片综合地价标准,是指征收一般农用地土地补偿费与安置补助费之和,未经批准任何单位和个人不得擅自提高或者降低上述标准。即征地区片综合地价一经公布实施,要严格执行,不得擅自降低。

31. 农村村民申请宅基地,且不涉及占用农用地的,应取得()的批准。

- A. 乡镇人民政府 B. 县级人民政府
C. 地市级人民政府 D. 省级人民政府

【答案】B

【解析】《关于加强农村宅基地管理的意见》中指出,在宅基地的申请获得审核后要上报县(市、区)人民政府批准。

32. 已动工开发建设但开发建设总面积不足 1/3,且未经批准终止开发建设满 1 年的闲置土地,不正确的处置方法是()。

- A. 无偿收回 B. 安排临时使用
C. 收取土地闲置费 D. 延长开发建设时间

【答案】A

【解析】《闲置土地处置办法》第二条中指出本办法所称闲置土地,是指土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足 25%且未经批准中止开发建设连续满 1 年的土地属于闲置土地。

闲置土地处置方案可以选择下列方式:①延长开发建设时间,但最长不得超过 1 年;②改变土地用途,办理有关手续后继续开发建设;③安排临时使用,待原项目开发建设条件具备后,重新批准开发,土地增值的,由政府收取增值地价;④政府为土地使用者置换其他等价闲置土地或者现有建设用地进行开发建设;⑤政府采取招标、拍卖等方式确定新的土地使用者,对原建设项目继续开发建设,并对原土地使用者给予补偿;⑥土地使用者与政府签订土地使用权交还协议等文书,将土地使用权交还给政府。原土地使用者需要使用土地时,政府应当依照土地使用权交还协议等文书的约定供应与其交还土地等价的土地。

33. 银行对抵押土地使用权的抵押人发放贷款的额度一般不高于估价的 ()。

- A. 50% B. 60% C. 70% D. 80%

【答案】C

【解析】目前在评估实务中最为普遍的情况是评估机构评估出抵押物现状下的公开市场价值, 银行按公开市场价值的 50%~70% 作为贷款额

34. 按临时用地批准使用的建设用地, 临时使用期限一般不超过 () 年。

- A. 0.5 B. 1 C. 2 D. 3

【答案】C

【解析】临时用地管理规定, 临时用地的期限一般不超过 2 年, 国家和省重点建设项目工期较长的, 一般不超过 3 年。用地者在使用期间内不得擅自改变使用用途, 不得擅自将临时用地出卖、抵押、转让给他人。

35. 国家机关工作人员非法低价出让国有土地使用权, 造成国有土地资产流失价额达到 30 万元以上的, 处 () 年以下有期徒刑或者拘役。

- A. 3 B. 4 C. 5 D. 7

【答案】A

【解析】《刑法》第四百一十条中指出国家机关工作人员徇私舞弊, 违反土地管理法规, 滥用职权, 非法批准征用、占用土地, 或者非法低价出让国有土地使用权, 情节严重的, 处三年以下有期徒刑或者拘役。最高人民法院《关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》第六条指出国家机关工作人员徇私舞弊, 违反土地管理法规, 非法低价出让国有土地使用权, 具有下列情形之一的, 属于“情节严重”, 依照刑法第四百一十条的规定, 以非法低价出让国有土地使用权罪定罪处罚: ①出让国有土地使用权面积在三十亩以上, 并且出让价额低于国家规定的最低价额标准的百分之六十的; ②造成国有土地资产流失价额在三十万元以上的。

36. 关于土壤和土地的表述, 错误的是 ()。

- A. 土壤是土地的一个组成要素
B. 对于农业用地, 土壤的肥力是形成土地生产力的基础
C. 土壤的本质和土地的本质是相同的
D. 土壤和土地的形态结构相差甚远

【答案】C

【解析】土地和土壤不同, 土壤是土地的构成部分中诸多自然因素的一种。土壤是土地综合体中极其重要的构成要素, 尤其是农业土地更是如此, 但是, 它不能等同于土地而代替土地。

37. 某企业将其所属的一处厂房作为抵押物贷款进行经营活动, 并与某银行签订抵押合同。此后, 该企业又在其厂房内建房两间。后因经营不善, 不能按期归还银行贷款, 经司法裁定, 抵押物被整体拍卖后, 新建两间房屋拍卖所得 ()。

- A. 属于抵押财产, 应归银行所有
B. 是抵押财产的附属物, 部分归银行所有
C. 不属于抵押财产, 归企业所有
D. 是抵押财产的增值, 部分归银行所有

【答案】C

【解析】由题可知，在企业抵押厂房并签订合同时，并没有将新建两间房纳入其抵押合同中，因此可知，这两间新建房屋不在抵押范围内，因此不属于抵押财产，并且在拍卖之后不属于银行所得财产而应该归企业所有。

38. 张庄村民田某，于 1992 年申请宅基地建房居住，2000 年 7 月，田某将其房屋租赁给外来打工人员居住，并收取租金。2001 年，田某再次以无房居住为由，申请宅基地，按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，当地人民政府应（ ）。

- A. 没收田某出租房屋所得 B. 对田某予以罚款
C. 在批准时核减用地数量 D. 对田某的申请不予批准

【答案】D

【解析】农村村民宅基地的管理相关规定中指出，农村村民每户只能拥有一处宅基地，并且面积不能超过省、自治区、直辖市规定的标准。村民因住房出卖、出租而使用宅基地达不到标准，或没有宅基地的，不得申请宅基地。因此当地人民政府不能批准田某的申请。

39. 违反《城市房地产开发经营管理条例》的有关规定，擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得（ ）倍以下的罚款。

- A. 3 B. 4 C. 5 D. 6

【答案】C

【解析】根据《城市房地产开发经营管理条例》第五章第三十八条，擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

40. 新一轮土地利用总体规划修编前期工作，要求做好现行规划实施评价，做到“四查清、四对照”。以下不属于“四查清、四对照”范围的是（ ）。

- A. 查清新增建设用地总量，与规划经济发展目标对照
B. 查清闲置用地数量，与规划节约挖潜目标对照
C. 查清耕地和基本农田保有量，与规划保护目标对照
D. 查清农村宅基地总量，与新农村建设目标对照

【答案】D

【解析】“四查清、四对照”工作的基本要求包括，对照、查清新增建设用地总量；对照、查清闲置土地和低效用地数量；对照、查清耕地和基本农田保有量以及对照、查清违法用地数量及处理情况。

41. 某企业以划拨方式取得国有土地使用权，现在企业欲将该土地上的房产出租经营，则下列说法正确的是（ ）。

- A. 任何情况下，企业不得出租其划拨土地上的房产
B. 经过市、县级人民政府土地管理部门和房产管理部门批准后，可以出租
C. 企业只要向政府表示愿意缴纳出租后相应的土地收益即可
D. 国家未明确规定，企业和政府可协商确定

【答案】B

【解析】行政划拨方式取得国有土地使用权需先向所在地市、县人民政府土地管理部门申请且
中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

获得批准后方可进行出租。

42. 土地分类中的农用地类别下的二级类别有耕地、()、林地、牧草地、其他农用地。

- A. 园地 B. 苗圃 C. 畜禽饲养地 D. 设施农业用地

【答案】A [此题已过时]

43. 我国土地权利总体上可以分为()三大类。

- A. 土地所有权、土地使用权和土地他项权利
B. 土地出让权、土地转让权和土地租赁权
C. 土地继承权、土地赠予权和土地买卖权
D. 土地使用权、土地处分权和土地收益权

【答案】A

【解析】我国土地权利总体上可以分为土地所有权、土地使用权和土地他项权利三大类。其中土地他项权包括土地租赁权、土地抵押权、土地继承权、地役权等多项权利。

44. 按照现行法律法规的有关规定, 在以下土地权利中, 可以抵押的有()。

- A. 集体土地所有权
B. 耕地承包经营权
C. 无地上建筑物的乡镇企业用地
D. 通过拍卖方式获得并经发包方同意抵押的荒山使用权

【答案】D

【解析】《中华人民共和国担保法》等法规规定, 农民土地承包经营权不能抵押, 但承包林地、四荒地的经营权可以用于抵押。

45. 根据现行法律, 征收土地应按照被征收土地的()给予补偿。

- A. 规划用途 B. 申请用途 C. 原用途 D. 预期用途

【答案】C

【解析】《土地管理法》中指出在征地过程中要根据土地利用规划中所征收土地的用途来对被征收土地进行补偿。这样避免了“同地不同价”给集体土地所有者所带来的损失。

46. 根据补充耕地数量质量按等级折算的技术指导意见, 当补充耕地高于被占用耕地等级时, 省级耕地占补平衡等级折算系数取值为()的数。

- A. $=0$ B. >1 C. <1 D. $=1$

【答案】D

【解析】补充耕地数量质量按等级折算, 是按照农业综合生产能力不降低的原则, 利用农用地分等定级成果和方法, 将补充耕地数量、质量与被占用耕地等级挂钩并进行折算, 实现耕地占补数量和质量平衡。当补充耕地等级等于或高于被占用耕地等级时, 占一补一, 占补平衡等级折算系数取值为1。

47. 根据国务院国发[2004]28号文件精神, 征收土地补偿应做到“同地同价”。关于“同地同价”的下列表述最为准确的是()。

- A. 对不同区域内的所有被征收的土地, 应给予相同水平的补偿

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

<http://www.100gczg.com>

- B. 对相同地类的土地, 应给予相同水平的补偿
- C. 对相同条件的土地, 不因征地目的不同而给予不同水平的补偿
- D. 对规划用途相同的土地, 应给予相同水平补偿

【答案】C

【解析】“同地同价”即同样位置的土地, 无论征作公益用途或是商业用途, 补偿价格不会改变。防止同一地块被人为提高或降低价格, 按照同地同价原则, 以征地区片价为标准, 在依法征收集体土地中, 合理确定分配土地补偿费。

48. 甲县某企业占用耕地后, 向本县国土资源局缴纳了耕地开垦费, 但由于甲县耕地后备资源匮乏, 经上级市国土资源部门统一安排将开垦费交给乙县异地补充耕地。按照耕地占补平衡考核办法, 补充耕地的责任单位是 ()。

- A. 占地企业
- B. 甲县政府
- C. 乙县政府
- D. 市国土资源部门

【答案】C

【解析】开垦耕地的责任者是占用耕地的单位, 因耕地后备资源匮乏, 经省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一安排, 通过收取耕地开垦费在本省、自治区、直辖市行政区域内易地补充耕地的, 接收耕地开垦费的有关地方人民政府或部门为补充耕地的责任单位。

49. 土地的自然供给量是指 ()。

- A. 地球表面积
- B. 地球表面的陆地面积
- C. 除了现有技术条件下无法利用的永久冰盖、戈壁、沙漠等之外的陆地面积
- D. 适宜于动植物生长的土地面积

【答案】C

【解析】土地的自然供给, 是指土地以其自然固有的特性供给人类利用。其供给量不受人为因素所制约, 属无弹性供给。AB 两项夸大了这一范围, 而 D 项则过于狭窄。

50. 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知, 要求自 2005 年 6 月 1 日起, 对个人购买 () 转手交易的, 销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。

- A. 普通住房超过 2 年
- B. 住房不足 2 年
- C. 非普通住房超过 2 年
- D. 别墅不论是否超过 2 年

【答案】B

【解析】国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知中指出, 自 2005 年 6 月 1 日起, 对个人购买住房不足 2 年转手交易的, 销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。

三、多项选择题 (共 15 题, 题号 51~65, 每题有 A、B、C、D、E 五个备选项。其中至少有两个符合题意, 请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 2 分, 共 30 分。选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分)

51. 下列土地的特征中, 我国建设用地的经济特征是 ()。

- A. 土地利用逆转相对困难
- B. 土地质量的差异较大
- C. 土地利用的集约性
- D. 区位选择的意义重大
- E. 土地功能具有永久性

【答案】ACD

【解析】BE 两项土地质量和土地的功能属于土地的自然特性，并不属于土地的经济特性。

52. 某地方政府欲进行高新产业集中区建设，拟征用 40 公顷集体建设用地，则市、县人民政府土地行政主管部门呈报建设项目用地申请材料时，需要拟订的方案包括（ ）。

- A. 供地方案
- B. 补充耕地方案
- C. 土地征收方案
- D. 农用地转用方案
- E. 征地补偿安置方案

【答案】AC

【解析】建设只占用农民集体所有建设用地的，市、县人民政府土地行政主管部门只需拟定征收土地方案和供地方案。本题中地方政府征用的是集体建设用地，因此 AC 两项正确。

53. 根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》的有关规定，在征地依法报批前，应对被征地农民履行的程序包括（ ）。

- A. 告知
- B. 确认
- C. 登记
- D. 依申请听证
- E. 依职权听证

【答案】ABD

【解析】《关于深化改革严格土地管理的决定》第十四条中指出，各类建设项目拟征收农民集体所有土地的，必须认真履行征地报批前告知、确认程序，申请听证的要按规定组织听证。

54. 国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》要求制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，主要是为解决当前征地工作中存在的（ ）问题。

- A. 安置措施不落实
- B. 征地补偿同地不同价
- C. 征地补偿标准偏低
- D. 征地费用分配不合理
- E. 征地补偿标准随意性较大

【答案】BCE

【解析】国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）规定，完善征地补偿办法。县级以上地方人民政府要采取切实措施，使被征地农民生活水平不因征地而降低。要保证依法足额和及时支付土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。依照现行法律规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使被征地农民保持原有生活水平的，不足以支付因征地而导致无地农民社会保障费用的，省、自治区、直辖市人民政府应当批准增加安置补助费。土地补偿费和安置补助费的总和达到法定上限，尚不足以使被征地农民保持原有生活水平的，当地人民政府可以用国有土地有偿使用收入予以补贴。省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，征地补偿做到同地同价。

55. 地籍制度发展经历的三个阶段是（ ）。

- A. 原始地籍
- B. 税收地籍
- C. 产权地籍
- D. 现代地籍
- E. 多用途地籍

【答案】BCE

【解析】地籍是指国家为一定目的，记载土地的位置，界址、权属、数量、质量、地价和用途

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

(地类)等基本状况的图册。地籍按照功能分类可以划分为税收地籍、产权地籍和多用途多目的地籍。世界多数国家的地籍管理大体都经历了税收地籍、产权地籍和多用途多目的地籍三个阶段。

56. 可能直接引发国有土地使用权注销登记的情形主要包括 ()。

- A. 单位因撤销而停止使用原划拨的国有土地
- B. 国有土地闲置连续达两年以上
- C. 土地他项权利终止
- D. 国有土地使用权出让期满而未获准续期
- E. 国有土地使用权租赁期满而未获准续期

【答案】ABDE

【解析】《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第一款指出,“有下列情形之一的,由有关人民政府土地行政管理部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,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为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的;③土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;④因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;⑤公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。”

57. 地籍调查工作的主要内容包括 ()。

- A. 权属调查
- B. 权属审核
- C. 地籍测量
- D. 地籍信息统计
- E. 建立地籍信息系统

【答案】AC

【解析】地籍调查包括权属调查和地籍测量,其中又以权属调查为核心。

58. 下列情形中,不作为土地权属争议案件受理的包括 ()。

- A. 土地违法案件
- B. 权属界线不清楚
- C. 行政管辖边界争议
- D. 农村土地承包经营权争议
- E. 土地的实际面积与批准面积不一致

【答案】ACD

【解析】下列情形不属于土地权属争议申请受理范围,①属行政区域边界争议的;②属农村土地承包经营权争议的;③因房产买卖、赠与、分家析产等引起的房产争议;④法律、法规规定不属于土地权属争议的。

59. 下列用途中,可以依法以划拨方式取得的国有建设用地有 ()。

- A. 博物馆
- B. 商品房
- C. 写字楼
- D. 国家监狱
- E. 市政广场

【答案】ADE

【解析】以划拨方式提供国有土地使用权的用地包括以下几个,军事用地、社会保障性住房和特殊用地。ADE 三项都属于特殊用地,而 BC 两项为商业用地和非社会保障性住房。

60. 为实施土地调控,国家明确规定,各地在出让工业用地时,价格不得低于 () 之和。

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

<http://www.100gczg.com>

- A. 土地取得成本 B. 拆迁安置补偿费
- C. 征地安置补偿费 D. 土地前期开发成本
- E. 按规定收取的相关费用

【答案】ADE

【解析】《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号文)中明确指出“各地在出让工业用地时,价格不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和”。

61. 依法取得的出让国有土地使用权可以()。
- A. 转让 B. 出让 C. 出租 D. 出售
 - E. 抵押

【答案】ACE

【解析】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使用权出让金的行为。依法取得的出让国有土地使用权可以在土地交易市场进行转让、出租和抵押。

62. 我国现行的地价管理制度包括()。

- A. 土地交易许可制度
- B. 基准地价和标定地价定期公布制度
- C. 地价评估制度
- D. 土地交易申报劝告制度
- E. 土地交易最低限价制度

【答案】BCE

【解析】地价管理的内容包括,公布基准地价、标定地价;建立土地价格评估制度;制定协议出让国有土地使用权最低限价;建立土地交易价格申报制度;政府行使优先购买权。

63. 根据国家供地政策,可将建设用地项目分类为()。

- A. 国家鼓励类 B. 国家限制类
- C. 国家发展类 D. 国家禁止类
- E. 国家重点建设类

【答案】ABD

【解析】根据国家的有关规定,对于不同类别的项目,有不同的供地政策。一般分为三类,国家鼓励类、国家限制类和国家禁止类。国家鼓励类项目可以供地,甚至要积极供地,国家限制类项目要限制供地,国家禁止类项目禁止供地。

64. 土地利用年度计划管理应遵循的基本原则有()。

- A. 耕地占补平衡 B. 土地需求引导供应
- C. 建设用地总量不变 D. 优先保证重点建设项目
- E. 城镇用地增加与农村建设用地减少相挂钩

【答案】ADE

【解析】《土地利用年度计划管理办法》第四条的规定,土地利用年度计划管理应当遵循下列原则:①严格依据土地利用总体规划,控制建设用地总量,保护耕地;②以土地供应引导需求,合

理、有效利用土地;③优先保证国家重点建设项目和基础设施项目用地;④占用耕地与补充耕地相平衡;⑤保护和改善生态环境,保障土地的可持续利用

65. 无偿取得划拨土地使用权的土地使用者因()等原因而停止使用土地的, 市县人民政府应当无偿收回土地使用权。

- A. 与他人合并
- B. 破产
- C. 撤销
- D. 迁移
- E. 灭失

【答案】BCD

【解析】《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条 无偿取得划拨土地使用权的土地使用者,因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的,市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权,并可依照本条例的规定予以出让。

四、情景分析题(共2题,有相关10小题,题号66~75,每小题有A、B、C、D四个备选项,其中至少有一个符合题意。请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分,共20分。选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分)

(一)

2003年初,某开发商欲在城北城市建设用地规划圈内的一块“城中村”土地上建设商品房。为了不耽误商机,开发商直接与该村委会订下意向协议,愿意支付补偿费用,并先采取租用的方式启动项目。2004年初,土地被征收为国有后,通过正常出让程序开发商获得土地使用权。2004年下半年,房地产宏观调控政策出台后,政府规划调整将本地块列入经济适用住房开发建设用地。因开发商尚未动工,经协商一致,调高了建筑容积率,预留地块南面临路的部分土地用于城市绿化。由于以上变动,开发商重新办理了用地手续。

就上述内容,回答66~70小题的问题。

66. 该土地的最后取得方式可能是()。

- A. 租赁
- B. 出让
- C. 转让
- D. 划拨

【答案】D

【解析】以划拨方式提供国有土地使用权的用地包括以下几个,军事用地、社会保障性住房和特殊用地。而题中该土地最后定为经济适用房开发建设用地,因此属于社会保障性住房,故应纳入到划拨供应的范围中。

67. 因开发商已与村委会订下意向协议,因此,关于前期征地过程,下列说法正确的是()。

- A. 开发商和村委会签订的协议符合征地双方可以谈判的规则,具有法律效力
- B. 政府有权决定原协议中的“补偿费用”是否合理,并予以改正
- C. 开发商应当根据政府的规定确定补偿费用的支付方式
- D. 原协议规定的内容是否执行须由村民委员会表决决定

【答案】BC

【解析】A项,虽然开发商与村委会已经订下意向协议,但是如果在征地方案审批过程中和本协议未获批准,则本协议自动失效,并且协议自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效,否则不具有法律效力。D项村民小组是相对独立的村内集体经济组织,具体征地款分配事项也是村民小组自行决定,并非村委会决定。

68. 关于开发商最终取得本块地应支出的费用, 下列说法正确的是 ()。

- A. 开发商支付的土地费用可以通过市场价格扣除国家所有权收益及适当的开发利润进行估算
- B. 开发商补交的部分出让金与征地补偿费共同构成土地出让价格
- C. 应该通过“招、拍、挂”方式, 由市场决定开发商应支付的实际土地价格
- D. 开发商支付的土地费用包括征地成本和政府的开发配套费用

【答案】AD

【解析】B 项, 土地出让价格中还应该包括新增建设用地出让金。C 项, 土地出让底价是政府或土地行政主管部门代表政府, 根据土地市场正常状态下应达到的地价水平, 以及相应的产业政策, 确定的拟出让地块最低控制价格标准。土地成交价格, 也叫市场交易价, 是土地使用权转移双方按照一定的法律程序, 针对具体宗地, 在一定限期内的土地市场中, 通过讨价还价等方式而达成的实际交易价格, 应等于或大于底价。起拍价是土地出让时的最低起始叫价, 通常情况下, 应小于或等于底价。

69. 由于开发商支付了该绿地的征地补偿费, 以下说法正确的是 ()。

- A. 支付绿地征地补偿费在我国是土地使用者的一种义务
- B. 绿地对临近土地的价值有正面影响
- C. 绿地财产权归开发商, 使用权归将来的业主
- D. 绿地财产权和使用权都属于国家

【答案】ABD

【解析】C 项, 绿地属于公共财产, 其财产权不归开发商所有。

70. 由于改变用地规划条件, 土地价格内涵发生了变化。下列说法正确的是 ()。

- A. 由于没有改变用途, 所以不需要给开发商补偿
- B. 由建商品房改为建经济适用房, 应将开发商已支付的土地所有者收益返还给开发商
- C. 由于新的规划为经济适用住房, 所以开发商支付的绿地部分的征地补偿费应该返还
- D. 新增加的容积率是经济适用住房建设的要求, 不应向开发商收取新的费用

【答案】BD

【解析】由商品房改为经济适用房, 说明由出让方式改为了划拨方式, 因此开发商无需缴纳出让方式中的土地所有者收益, 另外增加容积率不影响土地使用方式, 故不应向开发商收取新的费用

(二)

因土地利用规划用地指标已经用完, 某市一企业经市政府批准在远郊租用张村 50 公顷规划建设用地范围外的农用地, 用于新建厂房扩大生产。张村村民委员会核算租期内的土地租金总收益大于农用收益, 且高于土地征收价格, 于 2006 年 10 月 31 日与该企业正式签订了 50 年的出租合同。合同签订后, 企业投入资金并在地块内挖建了地基。市国土资源局根据市领导的批示, 给企业办理了建设用地批准书。后因租金收益分配问题, 被占地块原承包人张某通过信访将村级领导在此事件上的经济问题反映到省国土资源厅。

就上述内容, 回答 71~75 小题的问题。

71. 由于该地属于集体所有, 根据所有权的权能和我国现行土地管理规定 ()。

- A. 只要获得 2/3 以上村民代表同意, 可以将农用地出租给他人建厂
- B. 租用农用地建厂, 除村民同意外, 还需要由乡政府签订合同
- C. 该村有权出租土地, 但兴建工厂需要办理农地转用手续

D. 该村如果获准出租兴建工厂需要符合规划

【答案】CD

【解析】在一个村范围内存在两个以上农村集体经济组织，且农民集体所有的土地已经分别属于该两个以上组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组作为所有者代表经营、管理。在一个村范围内不存在两个以上农村集体经济组织的，经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表同意，可以设立以村民小组为单位的集体经济组织，将村农民集体所有的土地划分确定为各该集体经济组织或者相应的村民小组所有，由各该集体经济组织或村民小组作为所有者经营、管理；村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表不同意的，该土地仍归本村农民集体所有。农民集体所有的土地，已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织或者乡（镇）人民政府作为所有者代表经营、管理。

72. 依据《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）的有关规定，在该企业租地事件中，可以认定（ ）。

- A. 市政府属于非法批地，国土资源局无任何责任
- B. 市国土资源局属于非法批地，应追究有关责任人员的法律责任
- C. 该企业属于非法占地行为，应该追究其法律责任
- D. 该企业租地已经被批准，不属于非法占地，不承担法律责任

【答案】B

【解析】农用地转为建设用地，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划，纳入年度土地利用计划，并依法办理农用地转用审批手续。禁止通过“以租代征”等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。农民集体所有建设用地使用权流转，必须符合规划并严格限定在依法取得的建设用地范围内。未依法办理农用地转用审批，国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法批地行为；单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法占地行为，要依法追究有关人员的法律责任。

73. 如果该事件被认定非法，你认为下列（ ）是判定其非法的直接原因。

- A. 不符合土地利用总体规划
- B. 未办理农地转用手续
- C. 未列入年度土地利用计划
- D. 村干部有经济问题

【答案】ABC

【解析】农用地转为建设用地，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划，纳入年度土地利用计划，并依法办理农用地转用审批手续。禁止通过“以租代征”等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。

74. 省国土资源厅执法监察部门对该事件的正确处理方式是（ ）。

- A. 因不属于土地违法信访事件，可不予受理
- B. 仅受理经济问题，土地问题不予立案
- C. 移交当地政府处理
- D. 立案办理，对土地问题依法查处

【答案】D

【解析】由于以上案例中，未依法办理农用地转用审批，国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法批地行为；单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法占地行为，要依法追究有关人员的法律责任。因此省国土厅执法监察部门应该将此行为纳入中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

违法行为, 应该立案办理, 对题中的相关人员进行依法查处。

75. 由于企业已经在土地上投入了部分资金, 并开挖了地基, 责令其恢复耕地造成的经济损失应由() 承担。

- A. 企业 B. 村集体
C. 乡政府 D. 市政府和国土资源局

【答案】AB

【解析】企业在土地供应不合法的情况下, 擅自开挖地基, 破坏耕地质量, 其行为已经构成了违法行为, 因此鉴于企业非法占用耕地、破坏耕地以及村集体组织非法转让集体土地的行为, 恢复耕地造成的经济损失应由企业和村集体组织共同承担。