

2007 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. 在漫长的社会经济活动中，土地在不断的改良活动中凝结了大量的人类活动结果。因此，在有人类活动的地区，土地实际上是自然和人类劳动相结合的产物。

【答案】√

【解析】土地包括人类过去和现在的活动结果。人类活动影响土地性质和用途，这种新的性质和用途与人类的活动成果密不可分，没有这些成果，土地就不具有这些用途。从这一意义上讲，这些人类的活动结果也是土地的重要组成部分。因此，土地不仅是自然产物，也是人类劳动的产物。

2. 从估价的角度看，土地实体包括地上空间、地表、地下空间、建筑物及其他附着物等。

【答案】√

【解析】土地是一种资产，其具有自然和经济双重属性，在估价时，要综合考虑土地的两属性，所以从估价角度来看，土地实体包括地上空间、地表、地下空间、建筑物及其他附着物等。

3. 为了社会公共利益的需要，国家有权依照法律规定对单位和个人获得的国有出让土地使用权提前收回，并给予部分补偿。

【答案】×

【解析】《中华人民共和国城市房地产管理法》第 19 条规定，国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。并非题目中所说的部分补偿。

4. 土地是一种公共资源，其价格水平必须受到政府管制，不得随意涨价或者降价，因此政府实行土地价格备案制度。

【答案】×

【解析】土地是一种公共资源，其价格水平必须受到政府管制，但是我国政府并没有实行土地价格备案制度。

5. 按照《中华人民共和国物权法》的规定，工业用地必须以招标、拍卖或挂牌方式出让。

【答案】×

【解析】《中华人民共和国物权法》对土地出让方式不做解释，题中为《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》的内容。

6. 国有企业将其合法取得的国有土地使用权出租给其他个人或单位使用，并收取一定租金的行为称为国有土地租赁。

【答案】×

【解析】国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由使用者以县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。

7. 根据我国现行法律的规定, 农村集体土地不能买卖, 所以其承包经营权不是一种物权, 也不具有市场价值。

【答案】×

【解析】《物权法》规定, 本法所称物权, 是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利, 包括所有权、用益物权和担保物权。土地承包经营权属于用益物权。

8. 对于一定区域来说, 土地的总量是有限的, 所以土地的供给是无弹性的。

【答案】×

【解析】随着人类技术水平的提高, 虽然土地的总量是不变的, 但对于特定的土地用途, 其面积可以增减, 因此其供给存在弹性。

9. 我国土地资源现状具有土地总量多、人均占有量少、土地资源的地区分布不平衡等特点。

【答案】√

【解析】我国土地总面积 960 万平方公里, 排世界第 3 位。但由于人口多, 人均土地面积占有量小, 土地资源人均占有量仅为 0.79 公顷, 为世界平均人均占有量的 33%。同时, 已利用的耕地、林地、水域 90%以上分布在东南部的湿润、半湿润地区; 草地则集中分布在西北部干旱、半干旱地区; 建设用地主要分布在东南部地区。呈现各类土地资源分布不平衡的态势。

10. 按照《中华人民共和国物权法》的规定, 居住类出让土地使用权期满可以自动续期, 免交土地出让金, 不必重新签订出让合同。

【答案】√

【解析】《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定, 住宅建设用地使用权期间届满的, 自动续期。

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. 我国城镇土地使用税征收的主要计税基础是 ()。

- A. 标定地价 B. 土地交易价格
C. 土地登记面积 D. 实际占用土地面积

【答案】D

【解析】《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定, 我国城镇土地使用税征收的主要计税基础是实际占用土地面积。

12. 一般情况下, 我国农用地基准地价评估对象界定为一定范围的 ()。

- A. 耕地 B. 农用地
C. 农用地和农村建设用地 D. 农用地和宜农未利用地

【答案】D

【解析】一般农用地基准地价评估范围包括县 (市) 行政区内现有农用地和宜农未利用地。

13. 根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》, 下列关于土地出让收入的各种表述中, 不正确的是 ()。

- A. 纳入土地出让收入管理的不仅包括土地出让价款, 而且包括国有土地租赁的租金

- B. 土地出让收入由国土资源行政主管部门负责征收管理
- C. 对土地出让收支实行预决算管理
- D. 土地出让收入的使用重点向新农村建设的倾斜

【答案】B

【解析】《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》第一条规定, 土地出让收入由财政部门负责征收管理, 可由国土资源管理部门负责具体征收。

14. “城市的土地属于国家所有”的规定, 是()年修订颁布的《宪法》第 10 条正式宣布的。

- A. 1972
- B. 1982
- C. 1992
- D. 2002

【答案】B

【解析】1982 年修订的《土地管理法》规定, “城市的土地属于国家所有”。

15. 在下列图件中, () 是处理土地权属问题时具有法律效力的图件。

- A. 红线图
- B. 宗地图
- C. 房产图
- D. 规划图

【答案】B

【解析】在地籍管理的土地登记中, 宗地图是比较详细全面的, 同时也是具有法律效力的图件。

16. 确定土地产权的法律手段是()。

- A. 地籍调查
- B. 权属调查
- C. 地籍测量
- D. 土地登记

【答案】D

【解析】土地经过登记具有法律效力, 可以对抗非善意的第三人, 所以确定土地产权的法律手段是土地登记。

17. 在下列地价形式中, 与地价监测点价格内涵相近的是()。

- A. 出让地价
- B. 转让地价
- C. 标定地价
- D. 基准地价

【答案】C

【解析】标定地价是政府根据管理需要, 评估的具体宗地在正常土地市场和正常经营管理条件下某一期日的土地使用权价格。地价监测点地价是通过评估或交易地价修正得到的监测点在一定时间和一定条件下的地价。

18. 某医院计划在 2006 年底通过出让方式取得一宗土地使用权用于扩建门诊大楼, 如果能按计划获得土地, 根据我国法律有关规定, 在出让合同中土地使用权最晚能签到()年底。

- A. 2046
- B. 2056
- C. 2066
- D. 不设定年期

【答案】B

【解析】法律规定医院等用地年限为 50 年, 所以最晚可以签到 2056 年。

19. 在县级土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模范围内, 为实施该规划而需要将 700 亩非耕地农用地转为建设用地时, 应按土地利用年度计划分批次由()批准。

- A. 国务院
- B. 省级人民政府
- C. 地市级人民政府
- D. 县级人民政府

【答案】B

【解析】县和县级市所在的城镇及其他城镇建设占用农用地的须报省级人民政府批准。题中为中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

县级土地利用总体规划中的非耕地农用地占用, 因此可报省级人民政府批准。

20. 某单位需报批一建设项目, 根据《建设项目用地预审管理办法》的有关规定, 该单位应当在 () 提出预审申请。

- A. 可行性研究阶段
- B. 项目获得批准立项后
- C. 申请项目选址意见书阶段
- D. 申请核发建设工程规划许可证阶段

【答案】A

【解析】《建设项目用地预审管理办法》规定, 预审意见是有关部门审批项目可行性研究报告、核准项目申请报告的必备文件。即可行性研究阶段就该提出预审申请。

21. 新增建设用地有偿使用费的本质是 ()。

- A. 土地的取得成本构成之一
- B. 政府土地收益
- C. 土地资源税
- D. 土地流转税

【答案】B

【解析】《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》规定, 新增建设用地土地有偿使用费是指国务院或省级人民政府在批准农用地转用、征用土地时, 向取得出让等有偿使用方式的新增建设用地的县、市人民政府收取的平均土地纯收益。因此选 B 项。

22. 某国营百货公司, 经批准进行企业改制。按照法律规定, 政府通常应优先以 () 作为该公司土地资产处置方式。

- A. 出让
- B. 授权经营
- C. 划拨
- D. 作价入股

【答案】A

【解析】《

23. 依《国土资源听证规定》的有关规定, 下列行为中, () 不需听证。

- A. 更新基准地价
- B. 制定区域性征地补偿标准
- C. 制定标定地价
- D. 修改矿产资源规划

【答案】C

【解析】《国土资源听证规定》把听证分为依职权听证和依申请听证两类。各级国土资源管理部门必须明确哪些事项必须听证, 哪些事项可以听证, 切实履行工作职责。规定指出: 凡属于拟定或者修改基准地价、编制或者修改土地利用总体规划和矿产资源规划、拟定或者修改区域性征地补偿标准的, 都必须组织听证。由上可知, ABD 项都要听证, 而标定地价只是个指导价格, 所以 C 项不需要听证。

24. 根据现行规定, 在确认征地调查结果时, 对于地上附着物, 当地土地管理部门应与 ()

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

共同确认调查结果。

- A. 产权人 B. 使用人
- C. 占有人 D. 集体经济组织

【答案】A

【解析】产权人是在法律上具有占有, 使用, 收益, 处置自己所有物的权利。征地调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认。

25. 某国土资源局准备于 2007 年 10 月 25 日以招标方式出让一块国有土地, 按照规定, 应该在 2007 年 () 前发布。

- A. 10 月 18 日 B. 10 月 10 日 C. 10 月 5 日 D. 9 月 25 日

【答案】C

【解析】按照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》第八条, 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 日发布招标、拍卖或者挂牌公告, 公布招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。题中为 10 月 25 日招标, 提前 20 天公布即为 C 选项。

26. 2006 年, 某市政府拟征收 100 亩耕地用于公路建设, 按规定, 在组卷报批前需经过 () 等程序。

- A. 二公告一登记
- B. 告知、确认、依申请听证
- C. 告知、听证、调整规划
- D. 调查、登记、草签协议

【答案】B

【解析】土地征收的程序为拟定土地征收方案、审查报批和公告、制定补偿和安置方案、组织实施。在报批前, 必须经过批前公告和确认阶段, 该阶段包括告知、确认、依申请听证。

27. 城市地价动态监测是政府宏观管理中 () 的主要内容。

- A. 土地市场动态监测制度 B. 土地价格评估制度
- C. 土地交易申报制度 D. 土地利用动态监测制度

【答案】A

【解析】通过实施城市地价动态监测, 可以实现对全国重点地区和主要城市地价水平和变动情况的实时监测, 为政府部门把握土地市场运行态势和价格走势, 增强市场监管和调控能力提供服务, 也即帮助政府完成了土地市场动态监测制度的管理内容。

28. 在协议出让过程中, 某意向用地者认为出让方提出的价格明显高于土地市场价格, 可提请 () 进行出让价格争议裁决。

- A. 同级人民政府
- B. 省级国土资源行政主管部门
- C. 上一级国土资源行政主管部门
- D. 上一级人民政府

【答案】C

【解析】《

29. 关于当前我国土地管理工作的特点, 下列说法不正确的是 ()。

- A. 突出强调保护耕地
- B. 是进行宏观调控的手段之一
- C. 正在从重经济手段向重行政手段过渡
- D. 注重资源管理与资产管理

【答案】C

【解析】

30. 关于我国基本农田的界定, 下列说法最准确的是 ()。

- A. 一定时期内, 必须确保的最低耕地数量
- B. 必须永久确保的最低耕地数量
- C. 符合最基本条件的耕地
- D. 产值达到一定水平以上的耕地

【答案】A

【解析】《基本农田保护条例》第二条规定, 基本农田, 是指按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求, 依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。

31. 某项目占用耕地 1 亩, 其粮食生产能力为 270 公斤/亩, 现补充耕地等级高于占用耕地, 粮食生产能力为 300 公斤/亩, 补充耕地的数量应为 () 亩。

- A. 0.9
- B. 1
- C. 1.11
- D. 1.2

【答案】B

【解析】《耕地占补平衡考核办法》规定, 实施补充耕地的土地开发整理项目, 应当与被占用的耕地等级相同或者高于被占用耕地的等级, 按照占用耕地面积确定补充耕地面积。占用耕地面积为一亩, 因此其补充耕地数也为一亩。

32. 下列要素中, () 不属于土地自然要素调查的对象。

- A. 气候
- B. 水资源
- C. 交通及区位
- D. 植被

【答案】C

【解析】由题意土地自然要素调查对象可知, 气候、水资源、植被都属于自然要素, 交通及区位属于区位因素, 不是自然因素。

33. 集体土地登记发证由 () 以上人民政府负责。

- A. 乡(镇)
- B. 县级
- C. 市级
- D. 省级

【答案】B

【解析】《土地登记办法》第三条规定, 申请人应当依照本办法向土地所在地的县级以上人民政府国土资源行政主管部门提出土地登记申请, 依法报县级以上人民政府登记造册, 核发土地权利证书。故选 B。

34. 为更新土地资源数据, 我国于 () 开始在全国范围内开展第二次土地调查工作。

- A. 2007 年 6 月 1 日 B. 2007 年 7 月 1 日
C. 2007 年 8 月 1 日 D. 2007 年 10 月 31 日

【答案】B

【解析】《国务院关于开展第二次全国土地调查的通知》中指出, 为更新土地资源数据, 我国于 2007 年 7 月 1 日开始在全国范围内开展第二次土地调查工作。

35. 某市政府以城区内一定范围的土地出让政府纯收益作为担保从银行获得贷款进行城市建设, 这种行为属于 () 贷款。

- A. 土地所有权抵押 B. 土地使用权抵押
C. 政府土地纯收益质押 D. 政府担保

【答案】D

【解析】由第三者担保偿还本息的贷款称为担保贷款。此题中, 土地出让政府纯收益的受益单位政府属第三者担保。

36. 土地登记以 () 为单位进行。

- A. 土地使用者 B. 土地所有者 C. 宗地 D. 地块

【答案】C

【解析】《土地登记办法》第五条规定, 土地以宗地为单位进行登记。

37. 商品房预售, 预售人应当在预售合同签订后 () 日内, 将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

- A. 7 B. 15 C. 30 D. 90

【答案】C

【解析】《城市房地产开发经营管理条例》第二十七条规定, 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内, 到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

38. 申请采用授权经营或国家作价出资 (入股) 方式配置土地的企业, 必须为 () 批准的实行授权经营或国家控股公司试点的企业。

- A. 国务院 B. 省级以上人民政府
C. 市级以上人民政府 D. 乡 (镇) 级以上人民政府

【答案】B

【解析】《企业改制土地资产处置审批意见 (试行)》中规定, 对于省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业, 方可采用授权经营或国家作价出资 (入股) 方式配置土地。

39. 甲于 2005 年 2 月 1 日购买一商铺, 2007 年 5 月将其转卖, 在办理相关交易、过户手续过程中, 甲不需缴纳 ()。

- A. 土地增值税 B. 营业税 C. 印花税 D. 契税

【答案】D

【解析】契税是以所有权发生转移、变动的不动产为征税对象, 向产权承受人征收的一种财产税, 由财产承受人缴纳。甲是财产转让人, 并非财产承受人。

40. 根据《中华人民共和国物权法》规定, () 有权按照合同约定, 利用他人的不动产, 以提高自己的不动产的效益。

- A. 土地使用权人 B. 土地所有权人 C. 地役权人 D. 租赁权人

【答案】C

【解析】《中华人民共和国物权法》第一百五十六条规定, 地役权人有权按照合同约定, 利用他人的不动产, 以提高自己的不动产的效益。

41. 某市在某年的土地出让总面积为 1 万平方米, 土地平均出让纯收益标准为 90 元/平方米, 则该年应从出让金中划出的农业开发资金最低为 () 万元。

- A. 18 B. 13.5 C. 9 D. 4.5

【答案】B

【解析】《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》中规定, 土地出让金用于农业土地开发的比例, 由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况, 按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定。该市此年的土地出让纯收益为 $10000 \times 90 = 900000$, 其 15% 即为 13.5 万元。

42. 下列行为中, () 应当处三年以下有期徒刑或拘役。

- A. 非法转让非基本农田的耕地二十亩以上
B. 非法转让土地, 获利三十万元以上, 五十万元以下
C. 非法倒卖基本农田五亩以上, 十亩以下
D. 非法倒卖基本农田, 获利七十万元以上

【答案】C

【解析】《

43. 按价格的产生方式划分, 土地价格可分为 ()。

- A. 交易价格和评估价格 B. 土地所有权价格和使用权价格
C. 土地租赁价格和土地抵押价格 D. 基准地价和标定地价

【答案】A

【解析】按价格的产生方式划分, 土地价格可分为交易价格, 评估价格和理论价格等。

44. 土地关系是指社会发展的某一阶段中, 人们在利用土地过程中所发生的 () 之间的关系。

- A. 人与人 B. 人与地
C. 地与地 D. 土地使用权与土地所有者

【答案】A

【解析】《土地基本术语》(GB/T 19231-2003)规定,人地关系是人类在利用土地的过程中形成的人与自然之间的相互关系。土地关系是人类在利用土地的过程中形成的人与人之间的资源利用和财产关系。

45. 通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算,找出一定范围内工业产品生产成本的最低点,并以此作为配置工业企业的理想区位。该观点是由德国经济学家()首创。

- A. 杜能 B. 韦伯 C. 克里斯塔勒 D. 豪斯霍费尔

【答案】B

【解析】工业区位理论的奠基人是德国经济学家阿尔申尔德·韦伯。其理论的核心就是通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算,找出工业产品的生产成本最低点,作为配置工业企业的理想区位。

46. 我国土地制度改革主要是指()改革。

- A. 土地储备制度
B. 土地所有制度和管理制度
C. 土地用途管制制度
D. 土地使用制度和土地管理制度

【答案】D

【解析】从 80 年代起,中国开始土地管理制度的改革,主要分两方面进行。①土地行政管理制度的改革。1986 年,国家通过了土地管理法,成立了国家土地管理局。②土地使用制度的改革,把土地的使用权和所有权分离,在使用权上,变过去无偿、无限期使用为有偿、有限期使用,使其真正按照其商品的属性进入市场。

47. 土地登记中的“分摊面积”是指使用者在()中应分摊的面积。

- A. 共有土地使用面积 B. 全部土地使用面积
C. 建筑物共有面积 D. 建筑物总面积

【答案】A

【解析】

48. 根据《关于房地产开发企业土地增值税清算管理通知》的规定,下列不属于必须进行土地增值税清算的情况是()。

- A. 整体转让未竣工决算房地产开发项目
B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售
C. 取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的
D. 直接转让土地使用权

【答案】C

【解析】《关于房地产开发企业土地增值税清算管理通知》规定,符合下列情形之一的,纳税人应进行土地增值税的清算:①房地产开发项目全部竣工、完成销售的;②整体转让未竣工决算房地产开发项目的;③直接转让土地使用权的。

49. 近期在一些地方出现在集体所有土地上建造住宅, 并向社会公开出售的行为, 对此, 下列说法最准确的是 ()。

- A. 补办农地转用手续和规划手续即可销售
- B. 只要集体经济组织三分之二以上成员赞同, 即为合法行为
- C. 所售房屋的产权不受现行法律保护, 无法取得产权证, 属违章建设
- D. 属非法占用耕地, 应追究刑事责任

【答案】C

【解析】题目中描述的即为小产权房。小产权房在目前尚属于非法违章建设, 不受现行法律保护。

50. 影响土地利用的主要因素有 ()。

- A. 自然因素和社会经济因素
- B. 社会经济因素和制度因素
- C. 自然因素、社会经济因素以及制度因素
- D. 总体因素、区域因素及个别因素

【答案】C

【解析】土地是自然特性和社会经济特性结合的产物, 因此土地利用受自然、经济和社会制度等多种因素制约。同时, 各种政策、法规、制度等对土地の利用又不可避免的产生影响, 因此影响土地利用的主要因素应选择自然因素、社会经济因素以及制度因素。

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. 某人民政府经批准征收集体土地, 其中包括 20 亩耕地和 3 亩乡镇企业厂房用地, 根据《土地管理法》的有关规定, 应支付的征地补偿费中包括 ()。

- A. 23 亩被征土地的土地补偿费
- B. 3 亩乡镇企业厂房的补偿费
- C. 23 亩被征土地上供养人员的失业保险金
- D. 20 亩被征耕地上供养人员的安置补助费
- E. 20 亩被征耕地上的青苗补偿费

【答案】ABDE

【解析】《土地管理法》规定, 征地补偿和安置包括土地补偿、安置补助以及地上附着物和青苗补偿等。B 选项属于地上附着物的补偿。C 项, 失业保险金, 不属于征地补偿费的范畴。

52. 下列 () 情况下, 可以依法收回国有土地使用权。

- A. 因地震造成原出让土地上的商场倒塌
- B. 因单位撤销而停止使用原划拨的国有土地
- C. 因城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地
- D. 因在原土地上重新建房而改变建筑结构和容积率
- E. 土地出让合同约定的使用期限届满而未获准续期

【答案】BCE

【解析】《土地管理法》规定, 有下列情形之一的, 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。

53. 我国耕地占补平衡制度认定的占用耕地的补充方式有()。

- A. 用农民自行开发利用的废弃地补充
- B. 缴纳耕地开垦费集中开垦新耕地
- C. 东部省份到西部省份异地开发
- D. 用国家投资的土地开发整理项目的新增耕地补充
- E. 占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地

【答案】BE

【解析】《耕地占补平衡考核办法》第七条中指出:因没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求,按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费,由收取耕地开垦费的地方人民政府或者有关部门代履行补充耕地义务;单独选址建设项目用地,由建设单位自行补充耕地的,建设单位为补充耕地的责任单位。可知选择BE项。

54. 世界各国实行的主要土地登记制度有()。

- A. 权利登记制
- B. 契据登记制
- C. 科斯登记制
- D. 詹姆斯登记制
- E. 托伦斯登记制

【答案】ABE

【解析】目前世界各国采用的不动产登记制度分为三大类:契据登记制、权利登记制和托伦斯登记制。

55. 根据国土资源部和国家工商管理局的有关规定,()等内容应在《国有土地使用权出让合同补充协议》中予以明确。

- A. 竣工时间
- B. 商品房项目的最高房价
- C. 工业用地的投资强度
- D. 商业项目的最低土地增值收益率
- E. 最低容积率和建筑系数

【答案】ACE

【解析】根据相关规定,竣工时间,工业用地投资强度,投资总额,最低容积率和建筑系数等内容应在《国有土地使用权出让合同补充协议》中予以明确。

56. 《中华人民共和国物权法》规定,不动产或动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括()。

- A. 单位共有
- B. 按份共有
- C. 个人共有
- D. 共同共有
- E. 单位与个人共有

【答案】BD

【解析】《中华人民共和国物权法》第九十三条规定,不动产或者动产可以由两个以上单位、

个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

57. 在下列选项中, () 是编制土地利用总体规划的主要依据。

- A. 土地价格水平
- B. 土地供需状况
- C. 国民经济和社会发展规划
- D. 上一级土地利用总体规划
- E. 土地质量特征

【答案】BCD

【解析】根据《土地管理法》有关规定, 编制土地利用总体规划的主要依据有: ①国民经济和社会发展规划; ②国土整治和资源环境保护要求; ③土地供给能力及各项建设对土地要求; ④上一级土地利用总体规划。其中, 土地的供需状况对应第三条, 其余均可直接找到答案。

58. 甲通过转让获得一宗国有土地的土地使用权, 并委托登记代理机构乙代办该宗地的变更登记手续, 按照我国土地登记资料公开查询办法的有关规定, 下列说法正确的是 ()。

- A. 甲有权查询该宗地的地籍调查表和土地登记卡
- B. 乙有权查询该宗地的地籍调查表和土地登记卡
- C. 乙只有在甲的陪同下才可查询该宗地的地籍调查表
- D. 任何单位和个人都有权依公开查询办法查询该宗地的土地登记卡和宗地图
- E. 国家安全机关在任何情况下, 都有权查询该宗地的地籍调查表

【答案】ABD

【解析】土地登记结果包括土地登记卡和宗地图。任何单位和个人都可以依照《土地登记资料公开查询办法》的规定查询。地籍调查表属于原始登记资料, 土地权利人、土地登记代理机构有权查询, 国家安全机关有权查询与调查、处理案件有关的原始登记资料。

59. 下列指标中, 可以用来衡量土地利用集约度的指标有 ()。

- A. 人均建设用地
- B. 容积率
- C. 建设用地总量
- D. 地均 GDP
- E. 人均 GDP

【答案】ABD

【解析】通常采用建筑容积率、建筑密度、地下空间利用强度、人均建设用地以及单位建设用地投入产出比、单位用地摊得的 GDP 等指标评价建设用地集约利用程度。

60. 耕地占补平衡考核以建设用地项目为单位进行, 主要考核耕地补充方案中确定的补充耕地的数量和 ()。

- A. 位置
- B. 质量
- C. 资金
- D. 地块大小
- E. 土地用途

【答案】BC

【解析】《耕地占补平衡考核办法》第六条规定, 耕地占补平衡考核, 以建设用地项目为单位进行, 主要考核经依法批准的补充耕地方案确定的补充耕地的数量、质量和资金。

61. 土地登记时, 有 () 等情形之一的, 土地管理部门可以作出暂缓登记的决定。

- A. 土地权属争议尚未解决的
- B. 申请登记的土地不在本登记区的
- C. 土地违法行为尚未处理或者正在处理的
- D. 提供的材料不齐全的
- E. 土地使用权转让、出租、抵押期限超过土地使用权出让年限的

【答案】AC

【解析】排除法解答, 其中 B 选项应不予登记, 提供的材料不齐全的应当当场或在五日内告知申请人补正材料后再予处理; 申请登记的土地权利超过规定年限的应不予登记。AC 两项中土地管理部门可待其解决或处理后再予以登记, 可作出暂缓登记决定。

62. 作为基本农田示范区, 应具备的条件有 ()。

- A. 具有一定的开发整理基础
- B. 具有稳定的承包经营关系
- C. 在本区域内具有代表性
- D. 具有较好的社会经济条件
- E. 基本农田保护工作比较扎实

【答案】ACDE

【解析】基本农田示范区包含的是条件优良, 有代表性的, 相较其他基本农田更应得到保护的区域, 保护的是区内土地用途不变, 面积不减少, 并非保证土地承包关系。

63. 按照现行政策, 下列情况中, () 可以获准采取协议方式出让国有土地使用权。

- A. 汽车销售中心用地
- B. 商品房开发用地
- C. 公共建筑用地
- D. 工业用地
- E. 现状用地方式不变的情况下补办出让手续

【答案】CE

【解析】《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》指出, 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的, 应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。因此可采取协议出让方式的土地选择 CE。

64. 建设用地开发是利用土地具有承载力和可提供操作空间的特点, 把土地改造为 () 的过程。

- A. 主要生产要素
- B. 主要生物产品
- C. 生产场地
- D. 生活场所
- E. 主要观赏对象

【答案】CD

【解析】采用排除法, AE 两项为土地本身的性质, 并非人类开发的结果。而土地并非一种生物产品。

65. 根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定, 乡 (镇) 土地利用总体规划经依法批准

准后, 乡(镇)人民政府应当在本行政区域内予以公告。公告内容应当包括()。

- A. 规划目标
- B. 规划期限与规划范围
- C. 地块用途
- D. 批准机关和批准日期
- E. 规划编制单位

【答案】ABCD

【解析】《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十一条规定, 乡(镇)土地利用总体规划经依法批准后, 乡(镇)人民政府应当在本行政区域内予以公告。公告应当包括下列内容: ①规划目标; ②规划期限; ③规划范围; ④地块用途; ⑤批准机关和批准日期。

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)

2006年, 某民营企业为回报社会, 结合自身长远发展的需要, 拟在××省××乡内修建一条无偿使用的普通公路, 其计划用地全部位于现行土地利用总体规划确定的建设用地范围外。后经协商, 该企业与另一私营企业达成协议, 联合投资开发。整个项目需占用该乡共计9个村的集体土地37公顷, 其中涉及非基本农田的耕地15公顷, 基本农田20公顷, 其余为林地。

就上述内容, 回答66~70小题的问题。

66. 根据现行法律法规以及国务院有关决定的规定, 以下说法正确的是()。

- A. 因该项目为非政府投资的乡镇基础设施建设项目, 因此不需要经过发改委审批立项
- B. 该项目如果需要建设项目用地审批, 须在立项之后立即向相应土地管理部门申请建设项目用地预审
- C. 建设项目通过用地预审后, 如果对土地用途、项目选址等进行重大调整, 应重新申请预审
- D. 该项目为非政府投资的乡镇基础设施建设项目, 因此不需建设项目用地预审

【答案】AC

【解析】B项, 用地预审申请应在建设项目进行可行性论证时提出; D项, 《建设项目用地预审管理办法》第二条指出, 国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段, 要依法对建设项目涉及的土地利用事项进行审查; 已经预审的项目, 如需对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的, 应当重新申请预审。发改委仅立项审查由政府出资的建设项目, 故AC正确

67. 因该项目与现行土地利用总体规划不符, 则下列说法正确的是()。

- A. 土地利用总体规划一经批准, 即具有法律效力, 因此该项目必须等到新一轮土地利用总体规划修编之后, 才有可能获准建设施工
- B. 需要调整土地利用总体规划, 并经原土地利用规划批准机关批准后方可实施
- C. 该项目不在现行土地利用总体规划确定的建设用地范围之内, 不涉及调整土地利用总体规划
- D. 该项目属于乡村基础设施用地, 乡级土地利用总体规划调整由县级政府主管部门进行并报省级主管部门批准

【答案】B

【解析】土地利用总体规划在规划实施期内需要作出修改的, 可报原土地利用规划批准后由各政府部门批准文件指导修改。国务院批准权限以外的土地利用总体规划, 均需逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准。

68. 该项目如果能够获准实施, 其涉及农用地转用和土地征收, 则按照有关规定, 下列说法错误的是 ()。

- A. 项目涉及的 37 公顷土地的土地征收全部需报国务院批准
- B. 项目涉及的 35 公顷耕地的土地征收全部需报国务院批准
- C. 项目涉及的农用地转用中, 有 17 公顷只需省级人民政府批准即可
- D. 项目涉及的农用地转用全部须报国务院批准

【答案】ABD

【解析】征用下列土地的, 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。因此, 该项目中需报国务院批准的只有 20 公顷基本农田, 其余报省级人民政府批准。

69. 该项目如果能够获准实施, 则其征收农民集体土地时, 依法批准的征地方案应由 () 在被征地所在的乡、村予以公告。

- A. 用地企业
- B. 被征地所在的村民委员会
- C. 乡政府土地管理所
- D. 县人民政府

【答案】D

【解析】农民集体土地征收过程中, 将土地征收方案报有批准权限的上级政府批准后, 由市、县人民政府对经批准的征地方案在被征收土地所在地的乡(镇)、村予以公告。

70. 该项目如果能够获准实施, 则关于其征地费的使用和分配, 下列说法正确的是 ()。

- A. 土地补偿费必须用于全体农户
- B. 土地补偿费归农民集体经济组织所有
- C. 安置补助费可以支付给农村集体经济组织, 用于统一安置
- D. 安置补助费可以发放给被安置人员本人

【答案】BCD

【解析】土地补偿费归农村集体经济组织所有。征地安置补助费的使用过程中, 需要安置的人员由农村集体经济组织安置的, 安置补助费支付给农村集体经济组织, 由农村集体经济组织管理和使用; 由其他单位安置的, 安置补助费支付给安置单位; 不需要统一安置的, 安置补助费发放给被安置人员个人或者征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

(二)

××开发区成立于 2001 年, 其区内土地已全部完成基础设施配套和平整。2007 年 5 月, 市国土资源局拟以租赁和出让的方式分别供应位于××开发区内的甲、乙两块工业用地。其中, 对于地块甲, 该市政府已于 2006 年 7 月与企业 A 签订了工业项目投资协议, 确定了供地范围和年租金; 2007 年 5 月 15 日, 市国土资源局以协议方式将甲地供应给 A 企业, 以拍卖形式将乙地供应给 8 企业。在拍卖过程中, 考虑到工业用地特殊性, 仅对单位面积地价进行竞拍, B 企业竞得后, 根据其投资工业项目的具体特点, 协商确定出让地块的具体面积。已知, 甲地的协议年租金和乙地的拍卖成交价格分别为 10 元/平方米、532 元/平方米(该开发区工业用地出让最低价标准为 480 元/平方米)。

71. 关于甲乙两地块的供应方式, 下列说法正确的是 ()。

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

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

A. 甲乙两地块均必须采取招标拍卖或挂牌方式供应, 因此本案例中, 国土资源局做法不符合规定

B. 当没有第二家意向用地者时, 由于没有竞争, 两地块均可以以协议书方式供应

C. 甲地的供应方式符合有关规定

D. 乙地的供应方式不符合有关规定

【答案】C

【解析】自 2007 年 1 月 1 日起实施的《全国工业用地出让最低价标准》中指出, 工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让, 其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。对于地块甲, 该市政府已于 2006 年 7 月与企业 A 签订了工业项目投资协议, 确定了供地范围和年租金, 因此可按协议出让方式出让, 年租金按协议结果确定; 而乙地于 2007 年 5 月 15 日才拍卖, 因此必须遵守《全国工业用地出让最低价标准》的规定。

72. 关于两地块的供应价格(或租金), 下列说法正确的是()。

A. 乙地的出让价格远高于工业用地出让最低价标准, 国土资源局的做法属于任意抬价行为

B. 乙地的出让价格符合工业用地出让最低限价政策

C. 甲地的租金不符合最低价标准, 国土资源局的做法属于低价供应土地

D. 甲地的租金只需协议双方同意即可, 不受其他任何限制

【答案】BC

【解析】拍卖结果由拍卖双方决定, 因此不存在任意抬价行为, 而甲地虽属于协议出让, 但也要受到土地的自然、经济等因素制约, 不可能不受任何限制。

73. 关于乙地的拍卖过程, 下列说法正确的是()。

A. 拍卖方确定的拍卖底价可以低于最低价标准, 但成交价不得低于最低价标准

B. 竞买人数不得低于三个, 否则只能采取招标挂牌或协议方式出让乙地

C. 拍卖过程中, 只竞单位面积地价, 后确定具体面积的方式不违反国有土地使用权出让规范的要求

D. 如果拟以拍卖方式出让, 有关部门必须在拍卖前组织用地预申请

【答案】C

【解析】《全国工业用地出让最低价标准》规定, 工业用地的出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。同时, 对竞买人数并没有任何规定, 用地预申请属于国有建设用地供地程序, 与土地出让方式无关。

74. 关于甲地的协议租赁与乙地的拍卖出让两种供地方式的异同, 下列说法正确的是()。

A. 均属于国有土地有偿使用的方式, 在价格水平上不应有显著差异

B. 协议租赁的主要目的是低价吸引投资, 租赁价格应当较低

C. 拍卖出让的主要目的是实现土地价值的最大化, 故其成交价格肯定高于同条件地块的协议出让价格

D. 协议租赁适用于国家重点支持的行业用地, 拍卖出让适用于国家限制用地的行业用地

【答案】A

【解析】协议租赁与拍卖出让只是国有土地有偿使用的不同方式, 由国土资源局根据自身情况进行选取, 不存在价格水平上的显著差异。

75. 根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》的有关要求，乙地的出让文件中应当包括（ ）等内容。

- A. 拍卖出让公告及须知 B. 宗地图
C. 宗地规划指标要求 D. 成交确认书

【答案】 ABCD

【解析】《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定，拍卖出让文件应当包括：①拍卖出让公告；②拍卖出让须知；③竞买申请书；④宗地界址图；⑤宗地规划指标要求；⑥成交确认书；⑦国有土地使用权出让合同；⑧其他相关文件。