2006年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础与法规（总分100分）

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。

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。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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

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发展状况，评定的土地等级每（　　）年调整一次。

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.Com

A. 2　　B. 3　　C. 5　　D. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.com

25. 大型工矿、企业、[illegible]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

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

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

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

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

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

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

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

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（　　）。

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

A. 50%　　B. 60%　　C. 70%　　D. 80%

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

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

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

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

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

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

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

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.Com

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

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

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

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

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

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

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

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，不管地类是否相同，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

中国土地估价师考试网 www.TuDiJia.Com

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

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

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

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

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

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[illegible]告知义务。

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

A. 告知　　B. 确认

C. 登记　　D. 依申请听证

E. 依职权听证

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

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

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

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

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

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

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。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.com

A. 土地取得成本　　B. 征地安置补偿费

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

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

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

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

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

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

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，并承诺采取用钱的地区行动预考 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。

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.com

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

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

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

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

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

中国土地估价师考试网
www.[illegible].com

（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

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

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

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

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

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com