

www.hustpas.com

2008

主编/ 黑敬祥

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习 土地管理基础 与法规

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试
辅导与练习

——土地管理基础与法规

主 编 黑敬祥
副主编 王青兰 邓成义
刘文朝 常 林

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地管理基础与法规/黑敬祥 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2008年4月
(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)

ISBN 979-7-5609-4471-5

I. 土… II. 黑… III. ①土地管理-经济师-资格考核-自学参考资料
②土地管理法-中国-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. F301.2 D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 035060 号

**全国土地估价师执业资格考试辅导与练习
——土地管理基础与法规**

黑敬祥 主编

责任编辑:翟永梅
责任校对:刘 敏

封面设计:张 璐
责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074
销售电话:(010)64155566(兼传真),64155588-8022
网 址://www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司
印 刷:迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16 印张:29 字数:1000 千字
版次:2008年4月第1版 印次:2008年6月第2次印刷 定价:49.00 元
ISBN 978-7-5609-4471-5/F·380

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

为提高考生的学习效果,本书在最新大纲及参考教材基本内容的基础上,对考试及试题的要求、特点、重点、难点以及应试技巧等方面,进行了系统、全面的介绍,并按照考试大纲的要求,有针对性地全面、系统地进行分析,并配以相应的例题及习题,供考生考前自测之用。

前 言

为帮助广大考生掌握全国土地估价师执业资格考试五门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解大纲要求和有关内容,顺利通过考试,编者按照《2008年全国土地估价师执业资格考试大纲》要求,编写了这套《土地估价师执业资格考试辅导与练习》丛书。该丛书包括《土地管理基础与法规辅导与练习》、《土地估价相关知识辅导与练习》、《土地估价理论与方法辅导与练习》、《土地估价实务辅导与练习》、《土地估价案例与报告辅导与练习》五个分册。

本套书在突出大纲要求的重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大土地估价师考试的应试人员及从事土地估价业务的估价人员,深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点、难点,富有切实的指导意义。

本套书在编写安排上,力求适合广大应考自学者学习的特点。首先,本书指导性强,信息量大,考生可根据自己的情况有选择地学习;第二,注重课后习题的覆盖面,使其尽可能地涵盖可能在考试中出现的考点;第三,关注实用性,丛书各分册的部分,从整体上提示应试者如何学习这门课程,说明了自学和应考中应注意的问题以及试卷结构、近年考试分析等;第四,书中出现的典型答疑,是编者根据以往所培训的学员在学习中提出的各种具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性;第五,本套书的各个章节还精选了大量的典型例题及历年真题进行具体解析,课后练习题及模拟试题也是编者针对考试并尽量结合考生日常工作而“量身定做”的,供应试者实战练习、自我测试,可以用来检验应试者对教材内容掌握程度及培养应考能力。

本套书严格按照中国土地估价师学会审定的考试大纲内容进行编写,每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型相一致,在突出重点难点、准确答疑的同时,力求在掌握教材的基础知识、基本理论上达到事半功倍的效果。我们相信本丛书的出版,一定能帮助参加土地估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备,满怀信心地参加考试。由于编写时间紧张,书中疏漏之处在所难免,望考生提出宝贵意见。最后预祝所有考生顺利通过考试!

编 者

2008年3月

考试辅导

一、《土地管理基础与法规》考试目的及考试大纲对考试内容的的基本要求

1.《土地管理基础与法规》考试的目的是综合考核考生对土地管理基础与法规有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法与程序的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际问题的能力。

2.要注意《土地管理基础与法规》的几点新变化。一是原《土地管理基础》变更为《土地管理基础与法规》，这说明法规的部分加重了，且占本科考试的分值将进一步加大。2006年试题中“法规”部分占到了60%，所以建议考生应当认真阅读《土地估价法律法规实用手册》或《全国土地估价师资格考试法律法规新编》，以此来增加应当掌握的法律、法规的量。在学习法律的过程中，应当只记忆那些与土地有关的法律、法规，这样就可以减少学习负担，做到有针对性地记忆。第二点值得注意的是，这一科的考试时间只有一个小时，而往年是一个半小时。时间缩短，题量有可能减少，但减少幅度不会太大，这就要求我们必须熟练掌握大纲要求及有关内容。三是没有配套的固定教材，给全面系统学习带来较大难度。

3.《全国土地估价师执业资格考试考试大纲(2008年)》对《土地管理基础与法规》考试内容的的基本要求。自1992年开始考试以来，历年考试大纲对《土地管理基础与法规》考试内容的要求虽有变动，但基本要求还是一致的。因此，要注意以下两点：第一，《土地管理基础与法规》考试涵盖的内容包括现行法律、法规等；第二、注重现行新政策法规也是新教材、新大纲的一个重要特点。

二、《土地管理基础与法规》考试题型和特点

(一)《土地管理基础与法规》试题题型及题量

2006、2007年《土地管理基础与法规》试题，分判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题四种题型。试题总分100分，其中判断题10题，每题1分，共10分；单项选择题40题，每题1分，共40分；多项选择题15题，每题2分，共30分；情景分析题共2大题，有10小题，每小题2分，共20分。

(二)《土地管理基础与法规》试题要求特点及答题技巧

第一，判断题。2006年、2007年《土地管理基础与法规》试题中，判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0。因判断题只有两种可能，非“对”即“错”，随机猜对的概率为50%，为避免应试者猜测性的判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清此类题目要求。如果有选错倒扣分的规定，没有把握的宁可不误，也不冒险。

第二，单选题。单选题的特点是：有4个选项，只有1个选项是正确的，一般情况下，单选题不倒扣分。对于没把握的试题也要猜测性地选择1个选项。

第三，多选题。2006年、2007年《土地管理基础与法规》试题中，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。同时需要注意的是，从2006年考试开始，多项选择题，每题有A、B、C、D、E五个备选项，至少有两个符合题意。过去土地估价师考试都是每题有A、B、C、D四个备选项，这是一个较大的变化。

因此，做题时要慎重，对于没把握的选项应尽量避免不选。如果题中4个选项有把握的有3个，另一个是猜测的，最好就不要猜测了，选三个可得1.5分，但如果有一个错了，将一分不得成为无果之花。

第四，情景分析题。2006年、2007年《土地管理基础与法规》试题中，情景分析题每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，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。

情景分析题的特点是：该类题型兼有单选题和多选题的特点，也就是在情景分析题中，有的是单选，也有可能是多选，要切记！此类题型的要求是，每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意，全部选对的，得2分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得0.5分。

(三)《土地管理基础与法规》课程考试出题特点

1.注重出奇、出偏、出新

通过2006年、2007年《土地管理基础与法规》考试看出，注重出奇、出偏、出新是其特点。

(1)出奇，主要是指出题不拘泥于教条。如2006年试题中，有一道单选题：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:法规考核点。《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十一条规定,房地产抵押合同签订后,土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时,可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖,但对拍卖新增房屋所得,抵押权人无权优先受偿。

(2)出偏,由于土地估价师考试属于开放式学习,没有统一教材,给学习带来较大困难,可以说是学无目标,参考资料短缺。一旦考试出偏,会大大降低考试通过率。如2006年试题中,出了两道极偏的试题。

例题1: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

例题2: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:做两道极偏的试题,这就靠我们平时多积累、查找有关的知识点,否则的话,我们只有“猜”。第二道例题属于法规考核点。北洋政府建立初期,仍然承认民商法的独立地位,考虑到大清民律草案未正式颁行,故将《大清现行刑律》以及《户部刑律》中涉及民法的内容直接加以援用。在整个北洋政府时期,传统民事商事习惯一直是司法实践中的重要发源之一。从1914年起开始民法典的编订工作,到1926年先后完成了亲属、总则、债、物权、继承等编二稿或三稿草案,制定了《清理不动产典当办法》、《不动产登记条例》、《验契条例》、《森林法》、《矿产条例》等单行民法。1922年,当时的北京政府颁布《不动产登记条例》。

(3)出新,主要是现行法律、法规、政策的新变化内容,都是出题的重点。如2006年本门课程进行了重新修订,新增了不少法规内容,特别是一些新政策,是重要考点。2006年试题中,对这些新增知识点都采集了考点。如单选题中有: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:法规考核点。出这道题的主要依据是2005年国务院办公厅国办发(2005)26号文件规定,“对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税”。如果不能很好地掌握这个当年的新政策,这道题绝对会失分。可以说这道题在2005年出,是非常有新意的,但是放在2006年就失去了意义,因为2006年5月的《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》要求,从2006年6月1日起,对购买住房不足5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。对房地产新政策的考核,应该说其时效性是较强的,但是出题者依然据此出题,可见,其对新政策的理解不到位,以后这样的问题会越来越少的。

2. 注重土地管理基础基本概念与基本原理考核

《土地管理基础与法规》采取客观性试题形式。客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。如①土地内涵、基本特征,土地类别、不同类型土地特点,地籍管理基本概念和内容体系,土地规划管理的概念和内容,耕地保护与土地整理基本概念、基本内容;②农用地转用与征地区管理知识、建设用地供应管理知识、土地市场交易与监管知识、地价管理知识、土地执法监察知识等基础知识;③土地有偿有期限使用制度等土地权利制度,土地成交价格申报制度、房地产价格评估制度等基本制度。对这些基本概念、基本政策、基本制度、基本原理要注重理解,在理解的基础上记忆。如基本制度的考核,2006年试题中,有一道多选题: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. 土地交易申报报告制度
- E. 土地交易最低限价制度

答案:BCE

解析:基础考核点。土地交易许可制度、土地交易申报劝告制度,不属于我国现行的地价管理制度。

3. 注重国务院规范性文件等综合知识的考核

2006年《土地管理基础与法规》考试大纲所附国务院规范性文件有19项,而2007年考试大纲所附国务院规范性文件则达到了25项,千万不要忽视这部分内容的学习。因为国务院有关土地政策的规范性文件,具有全面性、针对性、宏观性、重要性的特点,便于出题。据统计,仅2006年《土地管理基础与法规》试题中国务院规范性文件的考核内容就占10道题。如多选题有一道: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:法规考核点。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,国家重点建设项目必须将征地费用足额列入概算。大中型水利、水电工程建设征地的补偿费标准和移民安置办法,由国务院另行规定。

4. 注重考试出题的灵活性

从历年考试考题的变化特点来看,单纯靠死记硬背的试题越来越少,而更多的是考查应试者灵活运用、举一反三的能力。应试者在复习过程中要多做、多练,所谓见多识广,就是这个道理。如2006年试题中有一道单选题: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:这道题可以说比较新颖,此题属于法规考核点,主要考核《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第四款“农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准”内容,但是以小案例的形式出的。

5. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年的考试,现行法律、法规和规章条文的考核所占比重是不小的。而2006年由于本门课程改为《土地管理基础与法规》,则更突出了“法规”的分量。保守统计,2006年考试考题法规部分所占比例,应在50%,甚至达到了60%。因此在学习中,我们不仅要熟悉《土地管理基础》内容,更应该注重《土地管理基础与法规》考试大纲后面所附录的有关法律、法规和规范性文件、司法解释等内容。特别是要结合大纲要求及教材内容读两遍法律、法规和规章条文内容。同时对于现行法律、法规和规章条文的考核,在一些辅导教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规条文内容,就可以准确作答。如2006年试题中有两道单选题。

例题1: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:法规考核点。《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第248号)第三十八条规定,本条例规定,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5倍以下的罚款。

例题2: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

解析:法规考核点。《中华人民共和国土地管理法》第四条第三款规定,前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;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;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

三、土地估价师《土地管理基础与法规》应试导学

(一) 围绕大纲,多看有关辅导资料

制定学习和复习计划。在学习之初,我们应当根据自己的工作情况,事先制订一份切实可行、周密细致的学习时间计划表,并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间,再从微观上细分到每一章、每一周、每一天的任务,切忌不按计划进行,否则,复习计划就是一纸空文。

要重视考试大纲。考试大纲是土地估价师考试命题的依据,也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据,也是参加土地估价师考试的考生进一步加强学习的“阶梯”,一定要仔细阅读,在通读有关资料、强化训练、升华知识后,还可以再看一遍,做到充分吃透考试大纲精神,必能起到事半功倍的效果。

要多多涉猎有关资料。在熟悉考试大纲的前提下,由于土地估价师没有统一教材。应试者一定要根据大纲提出的要求,多涉猎有关资料,全面理解和掌握大纲要求,并使其融会贯通,提高分析问题和解决问题的能力。土地估价师《土地管理基础与法规》考试命题渐呈点散、面宽、灵活的趋势,这就要求报考人员须全面系统掌握大纲要求内容。从这个意义上说,“多涉猎有关资料,”是知识准备、积累的载体,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统地掌握,是应对土地估价师《土地管理基础与法规》考试最强有力的武器。

(二) 要注重大纲和教材的新增内容和变化内容以及最新土地政策及法规的学习

根据近年来考试规律及特点,凡是当年的新增知识点和变化知识点、最新土地政策及法规,均是当年的重要考点。因此要特别注意的是,变化较大的法规内容,依然是今年的必考点和易考点。

如2007年现行最新政策、法规及依据包括如下内容。

法律:《物权法》。

法规:国务院令 第483号《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》、《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》。

相关法律法规增加:《企业所得税法》、《招标投标法》、《公司登记管理条例》、《合伙企业登记管理办法》。

国务院规范性文件:

① 中共中央办公厅、国务院办公厅关于进一步严格控制党政机关办公楼等楼堂馆所建设问题的通知(中办发[2007]11号);

② 国务院关于加强土地调控的通知(国发[2006]31号);

③ 国务院关于开展第二次全国土地调查的通知(国发[2006]38号);

④ 国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知(国发[2007]15号);

⑤ 国务院关于加快推进产能过剩行业结构调整的通知(国发[2006]11号);

⑥ 国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知(国办发[2006]50号);

⑦ 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(国办发[2006]100号);

⑧ 国务院办公厅关于转发发改委等部门关于加强固定资产投资调控、从严控制新开工项目意见的通知(国办发[2006]44号);

⑨ 国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知(国办发[2006]37号)。

如2008年现行最新政策、法规及依据:

《城市房地产管理法》的修改;

《城市房屋拆迁管理条例》的修改;

《物业管理条例》的修改;

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)。

(三) 结合考试框架,多做练习

练习就是实战练兵,巩固已了解的知识。参加土地估价师考试的考生,基本上都是在职,平时比较忙,都是接近考试的时候集中进行复习,因此,必须多做练习。对考试的四种题型都要有意识地进行训练。通过模拟练习进行自我测试,一方面可以发现自己掌握知识的漏洞,另一方面也可以熟悉试题的套路。

(四) 围绕大纲,加强知识汇总,提升知识水平

经过熟悉考试大纲、通读辅导资料,我们可以采取前后左右、上下结合的办法,将考试大纲要求的重要之处简化、总结为便于记忆的条款,实现本门课程知识的升华。但是由于每个人的学习、记忆方法不同,做法也不必强求一致,这项工作要在考前的半个月完成。

(五) 做好冲刺,强化知识点记忆巩固

在关键的最后半个月中,要抽出时间,集中精力,专门记忆教材勾画出的重点以及自己总结这些重要的条款,而不应再翻厚厚的教材。

(六) 强化模拟练习,多做历年试题及有关模拟试题

可以说历年试题基本涵盖了本门课程的重点、考点。做一定数量的历年试题及模拟试题等典型习题,以使应试人员尽快进入临考状态。同时由于土地估价师考试命题灵活性与难度呈逐年上升趋势,要在限定时间内完整答题,就必须提高答题的快速反应能力,唯有多做相当的历年试题及模拟题,才能达到熟能生巧的目的,使我们在考试时达到最佳状态。

四、本辅导书内容安排特点

(一) 前言部分

一方面,主要是结合《土地管理基础与法规》历年考试及应试特点,指出了本门课程的考试特点、试题的变化趋向及应试的技巧和应注意的问题。另一方面,主要使学员了解本书编写的前提、特点和内容结构。

(二) 第一篇《土地管理基础知识》部分辅导与练习

第二篇《土地管理法规》部分辅导与练习

这两部分是本辅导书的核心部分,包括如下内容。

(1) 考试目的和考试大纲要求

每章均详细列出了考试大纲的基本要求和本章的具体内容。

(2) 典型答疑

主要是结合学员在学习提出的具有代表性的问题,进行了梳理、汇总和解答,分别在涉及的章节中,以问答形式列出,供学员在学习中参考。

(3) 主要知识点汇总

这部分是本辅导书的核心内容。主要是基于本门课程无统一教材的特点,全面、系统、大范围地介绍了大纲要求的重要知识点、考点,便于学员有针对性地学习。

(4) 例题分析

主要针对每章中的重要知识点,按照单项选择题、多项选择题、判断题的形式,设计出的具体题型,并给出了答案,在此基础上,进行了详细解析。

(5) 练习题

主要是按照考试大纲,针对教材内容,结合本课程考试题型特点,编写的各类练习题,包括单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题,供考生实战练习,以巩固对每章内容和知识的掌握。

(6) 练习题参考答案

全部给出了模拟题库单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题的参考答案,供考生检查练习的成效。

(三) 模拟试题及部分历年试题

其中,模拟试题共有四套,是根据近年来的考试题型难度及特点而出的。历年试题包含了2004、2006年两套考试真题。

目 录

考试辅导

第一篇 土地管理基础知识

第1章	土地概念及土地分类	(3)
第2章	土地权利制度	(18)
第3章	土地管理概念	(42)
第4章	地籍管理	(55)
第5章	土地规划管理	(72)
第6章	耕地保护与土地整理管理	(89)
第7章	农用地转用与征地管理	(105)
第8章	建设用地供应管理	(123)
第9章	土地市场交易与监管	(144)
第10章	地价管理	(161)
第11章	土地执法监察	(177)

第二篇 土地管理法规

第1章	法的基础知识及宪法等	(195)
第2章	土地管理法	(205)
第3章	城市房地产管理法	(220)
第4章	物权法	(229)
第5章	土地管理法实施条例	(238)
第6章	土地使用权出让和转让暂行条例及基本农田保护条例	(244)
第7章	耕地占补平衡考核办法	(254)
第8章	招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	(262)
第9章	行政法及反不正当竞争法	(270)
第10章	《国土资源行政复议规定》及土地权利制度	(285)
第11章	城市房地产开发经营管理条例	(299)
第12章	其他土地部门规章、规范性文件	(318)
第13章	土地法规及相关法规辅导与练习	(332)
第14章	国务院规范性文件(一)	(341)
第15章	国务院规范性文件(二)	(349)
第16章	土地部门规章、规范性文件	(360)

第三篇 土地管理相关知识汇总

第1章	城市开发建设项目办理程序及提交有关文件资料汇总	(373)
第2章	土地管理有关审批项目、审批部门、审批依据	(375)
第3章	房地产基本制度	(377)
第4章	《土地管理基础与法规》有关计算知识点和示例	(380)

第四篇 土地管理基础与法规考前模拟试题及解析

2008 年《土地管理基础与法规》模拟试题(一)	(389)
2008 年《土地管理基础与法规》模拟试题(二)	(401)
2008 年《土地管理基础与法规》模拟试题(三)	(412)
2008 年《土地管理基础与法规》模拟试题(四)	(419)

第五篇 历年考题(2004、2006)

2004 年土地估价师《土地管理基础》试题	(431)
2006 年《土地管理基础与法规》试题(总分 100 分)	(440)

第一篇

土地管理 基础知识

第 1 章 土地概念及土地分类

一、考试目的和考试大纲要求

本部分的考试目的是测试应考人员对土地内涵、基本特征及类型以及对土地类别、不同类型土地特点的理解与掌握程度。

掌握:土地的基本定义,土地的主要特性;土地的基本类别及我国土地的分类。

熟悉:土地的功能;不同类别土地的特点。

了解:我国土地资源的特点及其他学科对土地的定义;我国主要类别土地利用的方式。

二、典型答疑

1. 根据国土资源部颁布的全国土地分类(试行),下列()属于农用地。

A. 坑塘水面 B. 农村道路 C. 果园 D. 耕地

此题答案为 ACD,为什么 not 选 B?

答:农村道路属于交通运输用地。农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、园地、林地、牧草地及其他农用地。

2. “按建设用地状况分类,建设用地可分为非农业建设用地和农业建设用地”。请问此判断题正确答案应是什么?

答:此判断题答案为错误。应按建设用地性质分类,建设用地可分为非农业建设用地和农业建设用地。

3. 菜市场用地属于商服用地还是公共建筑用地?

答:菜市场用地属于商服用地中的“商业用地”,指商店、商场、各类批发、零售市场及其相应附属设施用地。

4. 别墅用地是属于“商业用地”还是“居住用地”?

答:别墅用地属于“居住用地”。

5. “人类可以通过移山填海、围湖造田等增加土地面积”。此判断题是对还是错?

答:这句话应是错误的。人类虽然能移山填海,扩展陆地;或围湖造田,增加耕地,但这仅仅是土地用途的转换,并没有增加土地面积。

6. 请问 2002 年 1 月 1 日实施的《全国土地分类(试行)》,与以前的土地分类标准相比,具体调整项目分别为哪些?

答:国土资源部、农业部 2001 年 1 月 17 日国土资源部文件国土资发[2001]255 号关于印发试行《土地分类》的通知内容(土地分类的基本框架)如下。

第一,采用三级分类体系。

(1) 一级类设 3 个

即《土地管理法》规定的农用地、建设用地、未利用地。三大类的界定严格按照《土地管理法》第四条第三款的规定。

(2) 二级类设 15 个

原土地利用现状分类 8 个一级类中的耕地、园地、林地、牧草地及新设的“其他农用地”等 5 个地类共同构成农用地;原城市土地分类的商服、工矿仓储、公用设施、公共建筑、住宅等 5 个一级类及原来两个分类中都有的特殊用地、交通用地(除农村道路)和从土地利用现状分类的水域中分离出来的水利建设用地等共 8 个地类构成了建设用地;原土地利用现状分类的未利用土地(除田坎)和未进入农用地、建设用地的其他水域共同构成未利用地。

(3) 三级地类设 71 个

此地类是在原来两个土地分类的二级地类基础上调整、归并、增设而来的。

第二,地类调整情况。

(1) 原土地利用现状分类中的地类调整情况

① 将原水域“一分为三”，其中的沟渠改为农田水利用地，从坑塘水面中分离出一个水产养殖水面，以适应新修改的土地管理法的要求，相应调整其含义，归入“其他农用地”；水库水面和水工建筑用地组成“水利建设用地”；其余水域都归入未利用地的“其他土地”。

② 不再保留原居民点及独立工矿用地地类，将其按城镇建设用地分类的要求进行细化。

(2) 城市土地分类的调整情况

① 保留商服用地中的商业、金融、保险业用地，将原来的旅游业用地改为餐饮旅馆业和其他服务业用地。因旅游业用地定义不够确切，同时随着服务行业的发展，出现了许多新的服务业项目，宜适当细分为餐饮旅馆业用地和其他服务业用地。

② 将原土地利用现状分类中独立工矿用地中的采矿、采石、采砂、砖瓦窑与盐田合并为采矿地，作为工矿仓储用地的三级类。

③ 公用设施用地，原来冠以“市政”两字，为适用村庄调查，删去“市政”两字，原有的绿化用地作地类名不合适，故改为瞻仰景观休闲用地。同时把殡葬从公用基础设施中划出和墓地合并为墓葬地，列为特殊用地的三级类。

(3) 新增地类的情况

① 将原来两个分类体系中的交通用地合并后，增加管道运输用地和街巷两个三级地类。

② 在公共建筑用地内，增加慈善用地(含孤儿院、养老院和福利院等)。

③ 考虑到目前村庄内部有部分空闲旧宅基地及其他空闲地等难以归类，因此，在住宅用地内增设空闲宅基地，作为三级地类。

(4) 在其他农用地中新增畜禽饲养地、设施农业用地、养殖水面、农田水利用地、晒谷场等用地

7. 农用地是直接用于农业生产的土地，包括耕地()、养殖水面等。

A. 林地

B. 园地

C. 牧草地

D. 农田水利用地

答案是 ABCD, D 项正确吗?

答:依据《中华人民共和国土地管理法》第四条第二款规定,农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;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;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

8. 请问农村道路也应该属于农用地吗?

答:根据关于印发试行《土地分类》的通知(国土资发[2001]255号),土地分类的基本框架中,二级类设15个。原土地利用现状分类8个一级类中的耕地、园地、林地、牧草地及新设的“其他农用地”等5个地类共同构成农用地;原城市土地分类的商服、工矿仓储、公用设施、公共建筑、住宅等5个一级类及原来两个分类中都有的特殊用地、交通用地(除农村道路)和从土地利用现状分类的水域中分离出来的水利建设用地等共8个地类构成了建设用地;原土地利用现状分类的未利用土地(除田坎)和未进入农用地、建设用地的其他水域共同构成未利用地。农村道路属于农用地。

9. 请问什么叫农业建设用地,都包括什么?

答:农业建设用地是指国营农、林、牧、渔场地和农村集体经济组织和个人投资兴建的直接为农业生产服务的常年性工程设施用地。“农村集体经济组织和个人投资兴建的直接为农业生产服务的常年性工程设施用地”主要指包括农村道路、小型农田水利、永久性晒场、农用仓库、农用变电站等用地。

10. 新开荒地和耕种3年以上的滩地和滩涂属于耕地吗?

答:耕地主要是指种植农作物的土地,包括新开垦荒地、轮歇地、草田轮作地;以种植农作物为主间有零星果树、桑树或其他树木的土地;耕种3年以上的滩地和滩涂等。

11. 什么是农业建设用地?

答:建设用地按其使用土地性质的不同,可分为农业建设用地和非农业建设用地。农业建设用地主要包括:兴办乡镇企业使用本集体经济组织所有的土地、农村村民建住宅使用本集体所有的土地、乡(镇)村公共设施和公益事业建设使用农民集体所有的土地。

12. 以下土地用途中,不属于土地利用现状分类体系中一级类土地用途的是()。

A. 耕地

B. 牧草地

C. 交通用地

D. 特殊用地

答案为D,请问理由?

答:此题已过时。目前土地分类的基本框架,采用三级分类体系。

一级类设3个。即《土地管理法》规定的农用地、建设用地、未利用地、三大类的界定严格按照《土地管理法》第四条第三款的规定。

二级类设15个。原土地利用现状分类8个一级类中的耕地、园地、林地、牧草地及新设的“其他农用地”等5个地类共同构成农用地;原城市工地上分类的商服、工矿仓储、公用设施、公共建筑、住宅等5个一级类及原来两个分类中都有的特殊用地、交通用地(除农村道路)和从土地利用现状分类的水域中分离出来的水利建设用地等共8个地类构成了建设用地;原土地利用现状分类的未利用土地(除田坎)和未进入农用地、建设用地的其他水域共同构成未利用地。

三级地类设71个。是在原来两个土地分类的二级地类基础上调整、归并、增设而来的。

因此,耕地、牧草地、交通用地已属于二级地类。

三、内容辅导

第一节 土地的概念

(一) 土地的定义

1. 土地的基本定义(掌握)

土地是地球表层的特定地域,有固定的位置和一定的水平、垂直范围;土地是由相互作用的各种自然地理要素构成的综合体,并受人类活动的影响,兼有自然和社会经济双重属性;土地的特性是随着时间发展变化的。

从土地管理的角度分析,土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体,它包括人类过去和现在的种种活动结果。

2. 其他学科对土地的定义(了解)

(1) 自然观点

主要指土地作为地球的特定组成部分,究竟哪些部分,哪些因素属于土地的范围,以下四种观点具有一定的代表性。

- ① 土地即土壤,亦即地球陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。
- ② 土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面。
- ③ 土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。
- ④ 土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

上述四种观点中,前两种观点过于狭义。除去地球表层的土壤之外,深层的岩层、水层也具有土地的基本功能,例如一棵植物的生长,不能说完全是土壤的功劳,岩层的保护、地下水的供给都是植物生长的必要条件,因此地球的深层部分也不能排除在土地的概念之外。第四种观点则失之过宽。地球的海洋部分不具有土地的一系列功能,因此不应该包括在土地范围之内。第三种观点相对确切。马克思曾经说过:“只要水流等等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解。”广义的土地应该包括陆地中的水面。

(2) 经济学观点

根据马克思的说法,土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象,作为一切活动的一般空间基础,在农业中是主要的生产资料。

(3) 法学观点

中国台湾“土地法”第一条解释土地的意义,“本法所称土地,谓水、陆及天然富源”。肯特从法律概念上对土地的定义是:“土地不仅包括地面或土壤,而且也包括附着于土地的任何东西,不管是自然长成的,如树、草和木,或者是人工造成的,如房屋以及其他建筑物;它所包括的范围向上或向下是无限度的,以致可以包括地上或地下的每样东西。”

(4) 西方经济学观点

英国经济学家马歇尔认为:“土地的含义指的是大自然无偿赠与人类的陆地、水、空气、光和热等物质和力。”美国土地经济学家伊利认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源……