

2006~2007年

全国土地估价师 资格考试试题汇编

QUANGUO TUDI GUJIASHI ZIGE KAOSHI SHITI HUIBIAN

全国土地估价师资格考试委员会 编

地 质 出 版 社

2006 ~ 2007 年
全国土地估价师资格考试
试题汇编

全国土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

· 北 京 ·

内 容 提 要

全书共分三部分。第一部分为 2006 ~ 2007 年全国土地估价师资格考试试题, 共 10 份试卷; 第二部分为 2006 ~ 2007 年全国土地估价师资格考试试题参考答案; 第三部分则是请专家从四个方面对 2006 ~ 2007 年的部分试题进行了点评。

图书在版编目 (CIP) 数据

2006 ~ 2007 年全国土地估价师资格考试试题汇编/全国土地估价师资格考试委员会编. —北京: 地质出版社, 2008. 6

ISBN 978-7-116-05706-7

I. 2… II. 全… III. 地价-评估-经济师-资格考核-试题 IV. F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 090488 号

责任编辑: 何 蔓

责任校对: 郑淑艳

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82324580 (编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京地大彩印厂

开 本: 787mm × 960mm 1/16

印 张: 13.5

字 数: 400 千字

版 次: 2008 年 6 月北京第 1 版 · 第 1 次印刷

定 价: 38.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-05706-7

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

前 言

为配合全国土地估价师资格考试工作，我们组织有关专家，根据2008年考试大纲内容，结合2006年和2007年考试命题情况，编写了本书。

本书共分三部分。第一部分为2006~2007年考试试题，第二部分为试题参考答案，第三部分为部分试题点评，着重对计算题、案例分析题、土地估价报告判读题及土地估价报告改错题进行点评。

参与本书编写的专家有王文、朱道林、赵松、付梅臣、邹晓云、林坚、钱海滨和洪亚敏等。本书编写过程中得到了楚建群、张红和万丽辉等专家的大力支持，在此一并致谢。

全国土地估价师资格考试委员会

2008年6月

目次

第一部分 2006 ~ 2007 年考试试题

2007 年全国土地估价师资格考试试题	(3)
试卷一 土地管理基础与法规	(3)
试卷二 土地估价理论与方法	(14)
试卷三 土地估价实务基础	(26)
试卷四 土地估价案例与报告	(42)
试卷五 土地估价相关知识	(60)
2006 年全国土地估价师资格考试试题	(75)
试卷一 土地管理基础与法规	(75)
试卷二 土地估价理论与方法	(86)
试卷三 土地估价实务基础	(99)
试卷四 土地估价案例与报告	(113)
试卷五 土地估价相关知识	(128)

第二部分 2006 ~ 2007 年考试试题参考答案

2007 年全国土地估价师资格考试试题参考答案	(145)
试卷一 土地管理基础与法规	(145)
试卷二 土地估价理论与方法	(146)
试卷三 土地估价实务基础	(146)
试卷四 土地估价案例与报告	(152)
试卷五 土地估价相关知识	(157)
2006 年全国土地估价师资格考试试题参考答案	(159)
试卷一 土地管理基础与法规	(159)
试卷二 土地估价理论与方法	(160)

试卷三 土地估价实务基础	(160)
试卷四 土地估价案例与报告	(164)
试卷五 土地估价相关知识	(169)

第三部分 部分试题点评

一、计算题	(173)
二、案例分析题	(192)
三、土地估价报告判读题	(202)
四、土地估价报告改错题	(206)

第一部分
2006 ~ 2007 年
考试试题

2007 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. 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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
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
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
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
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
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
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
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，在出让合同中国有土地使用时间最晚能签到（ ）年底。
- A. 2046 B. 2056 C. 2066 D. 不设定年期
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^①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

① 1 亩 = 0.0667 公顷。

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

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

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

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

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

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（ ）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

25. 某国土资源管理局准备于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

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

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

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

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

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

31. 某项目占用耕地1亩,其粮食生产能力为270公斤^①/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

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

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

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

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

36. 土地登记以()为单位进行。

① 1公斤=1千克。

- A. 土地使用者 B. 土地所有者 C. 宗地 D. 地块
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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

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

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

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

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

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障金
 - 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
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
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
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
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
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
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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