



2012

执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地管理基础与法规

黑敬祥 史贵镇 主编

- ◇应试指导
- ◇考点问答
- ◇历年真题解析
- ◇强化训练题
- ◇模拟试题

中国建筑工业出版社

D922.334
20122

阅 览

执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地管理基础与法规

黑敬祥 史贵镇 主 编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地管理基础与法规/黑敬祥等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 5
全国土地估价师资格考试复习教材
ISBN 978-7-112-14287-3

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 089695 号

本书针对考试特点和复习需要, 每章内容由四个板块构成, 第一是本章应试指导, 在这部分中详细说明考试大纲中针对本部分的考试要求; 第二是为讲解重点内容而设的问答题, 通过问答题的形式陈述考试内容; 第三个板块是历年真题及解析, 在这部分中会对近几年中出现的本章节的考题进行列举和分析; 最后是强化训练题, 这些训练题都是培训专家们根据考试大纲要求精心编写, 通过强化训练能够达到掌握本章相关内容的作用。相信通过这四个步骤的练习, 广大考生能对考试要点、复习重点及考题特点有完整的把握。

在本书的最后, 设置有一套模拟试题, 供考生自测用。

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张磊

责任设计: 陈旭

责任校对: 王誉欣 赵颖

执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地管理基础与法规

黑敬祥 史贵镇 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京盈盛恒通印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 25½ 字数: 616 千字

2012 年 6 月第一版 2012 年 6 月第一次印刷

定价: 58.00 元

ISBN 978-7-112-14287-3

(22355)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

主 编：黑敬祥 史贵镇

副主编：徐风秋 徐立志

编 委：仙 艳 陈浩博 李书霞 邓成义 黑亚军

张炜宁 李存瑞 李云峰 宋军生 王青兰

王 丽 刘书粉 孙志伟 刘燕娜 许卫玲

杨培江 姜雅娟 常 林 李 伟

丛书策划：求知时代工作室

前言

为帮助参加 2012 年土地估价师的同志全面系统地学习考试规定的内容，尤其是如何学习《土地管理基础与法规》课程，并顺利通过考试，笔者从以下几个方面给予提示。

一、要全面了解土地估价师考试情况和特点

1. 土地估价师考试大纲和课程特点

从 2006 年考试开始，中国土地估价师协会只组织编写考试大纲，不再组织编写教材，即土地估价师考试没有指定教材，给参加考试的同志带来诸多困难，这就是近年来土地估价师考试的基本特点。

2. 土地估价师考试题型、题量分布特点

土地估价师资格考试采用闭卷方式进行。报考人员自由选择报考科目的种类和数目，各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。从 2006 年以来，土地估价师考试分为五个科目：《土地管理基础与法规》、《土地估价理论与方法》、《土地估价实务基础》、《土地估价案例与报告》、《土地估价相关知识》。每年考试总分值为 700 分，10 小时的考试时间，其中各科目的考试特点如下表所示：

课目	总分	考试时间	题量	题型
土地管理基础与法规	100	1 小时	80	判断、单选、多选、情景分析题
土地估价理论与方法	120	一个半小时	90	判断、单选、多选、情景分析题
土地估价实务基础	160	二个半小时	55+3	单选、多选、情景分析题、计算题
土地估价案例与报告	160	二个半小时		案例分析、报告判读
土地估价相关知识	160	二个半小时	120	判断、单选、多选、情景分析题

二、要全面熟悉土地估价师大纲，并以大纲为标准，搜集资料，全面学习

鉴于土地估价师没有指定教材，我们在学习时，首要的任务就是钻研大纲。考试大纲是关于考试科目、题型设置及知识点要求的指导性文件，是我们复习知识备考土地估价师的最权威依据。因此，我们要全面熟悉大纲，特别是要重点关注 2012 年考试大纲变化情况。

2012 年土地估价师考试仍适用 2010 年考试大纲的内容及要求。即：2012 年土地估价师《土地管理基础与法规》考试大纲变化，主要表现在第二部分“土地管理知识”和新增法规政策中，具体是：

（一）在“三、土地规划管理”中增加“城市总体规划的概念、目的、作用和内容及其与土地总体利用规划的关系”，考试基本要求是“掌握”。

(二) 将“四、耕地保护与土地整理”调整为“四、耕地保护与土地整治”，并调整相应文字内容。

(三) “六、建设用地供应管理”中：

1. 调整为“六、建设用地供应与监管”，并调整相应文字内容；

2. 考试范围中增加以下内容：

(1) “2. 土地收购储备”，考试基本要求是“了解”，其他题目序号顺延；

(2) “14. 建设用地开发利用监管”，考试基本要求是“了解”。

(四) 2012 年新增及删除法规政策包括：

1. 土地管理法律法规

(1) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)；

(2) 《土地复垦条例》(国务院令 第 592 号)。

2. 中共中央、国务院规范性文件

(1) 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国办发〔2010〕10 号)；

(2) 《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》(国发〔2010〕47 号)。

3. 部门规章、规范性文件

(1) 《国土资源部关于修改〈土地估价师资格考试管理办法〉的决定》(国土资源部令 第 48 号)；

(2) 《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发〔2010〕34 号)；

(3) 《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发〔2010〕151 号)；

(4) 《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发〔2010〕204 号)；

(5) 《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》(国土资发〔2011〕2 号)；

(6) 《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》(国土资发〔2011〕63 号)；

(7) 《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发〔2012〕47 号)。

(五) 增加以下技术规程和标准

《开发区土地集约利用评价规程》(试行)。

(六) 增加以下行业自律文件

1. 《关于印发〈土地估价行业违规处罚记分办法〉(修订)的通知》(中估协发〔2011〕15 号)；

2. 《关于印发〈土地估价行业自律处罚复议程序规则〉(暂行)的通知》(中估协发〔2011〕16 号)；

3. 《关于印发〈土地估价师实践考核与执业登记办法〉的通知》(中估协发〔2011〕38 号)；

4. 《关于印发〈土地估价报告评审规则〉的通知》(中估协发[2012] 4号);
5. 《关于印发〈中国土地估价师协会会员诚信档案管理办法〉的通知》(中估协发[2012] 12号)。

(七) 去掉以下内容

1. 《土地复垦规定》(国务院令第19号);
2. 《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第305号);
3. 《关于印发〈土地估价行业违规处罚记分办法〉的通知》(中估协发[2009] 35号)。

综上所述,我们应当依照考试大纲的具体要求,安排复习计划,有针对性地进行备考。同时我们一定要以考试大纲要求为准,通过网络等途径查找一些资料,更多地购买一些辅导书,只有过多地了解并掌握大纲要求的知识,我们才能全面地掌握知识,巩固知识,才能在考试中得心应手,才能在考试中有收获。

三、学习《土地管理基础与法规》,要做到以下几个结合:

(一) 坚持做到积极备考与了解《土地管理基础与法规》考试特点紧密结合

1. 掌握客观性试题特点。《土地管理基础与法规》考试采取闭卷形式,其试题为客观性试题,完全采用标准化考试方式。标准化考试试题答案具有唯一性,试题量大,覆盖面广,能比较全面地考查应试者对土地管理基础与法规知识的掌握情况;正因为实行标准化试题模式,能够统一评卷标准,实现考试公平;能够比较公正地测试应考人员的理论掌握水平,并能较好地防止猜题、押题等弊端。

2. 掌握各类题型特点。《土地管理基础与法规》考试题型包括判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题。

(1) 判断题:10道题,每题1分,共10分。

其作答要求为:判断错误每题倒扣1分,最多扣至判断题总分为0。

考试作答建议:确实没有把握的选项,要坚决不选,确保得分。

(2) 单项选择题:40道题,每题1分,共40分。

其作答要求为:有4个选项,且只有1个选项是正确的,一般情况下,单选题不倒扣分。

考试作答建议:对于没把握的选项,也要全答,不可不答,选择了就有得分的希望。

(3) 多项选择题:15道题,每题2分,共30分。

其作答要求为: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。

考试作答建议:做题务必慎重,没把握的选项最好不选。尽管不倒扣分,但是只要其中一项选择错误,则整道试题不得分。

(4) 情景分析题:2道大题,10道小题,每小题2分,共20分。

其作答要求为: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。

考试作答建议:在情景分析题中,每道题可能为单项选择题,也可能是多项选择题。对于单项选择题,即使没把握的选项,也要全答,不可不答;而对于多项选择题,没把握的选项最好不选。至于如何分清属于单项选择题,还是多项选择题?这就要求我们平时要

多加训练。

（二）坚持做到学习土地管理基础知识与学习法律、法规紧密结合

从2006年考试开始，第一门课程《土地管理基础》更名为《土地管理基础与法规》。从近几年考试来看，试题中“法规”部分内容考试占到了60%以上，因此在学习过程中，我们在集中学习土地管理基础知识的同时，更应注重对大纲要求的法律、法规、规章和国务院、国土资源部关于土地管理调控的规范性文件的学习。对于这些法规，我们有条件的，可以购买《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》，也可以根据大纲所附这些法规条目，从网上下载。关键是我们系统地看一遍。

而对于《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《物权法》、《城乡规划法》等法律，《土地管理法实施条例》、《基本农田保护条例》、《土地复垦条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等行政法规，《招标投标法》、《国有建设用地使用权规定》、《土地利用年度计划管理办法》、《耕地占补平衡考核办法》、《建设项目用地预审管理办法》、《划拨用地目录》等部门规章，我们更应抽出时间，认真学习，全面掌握每一条文的内涵，因为这些内容不仅是考试的重点，也是“土地管理基础”知识的依据和基础。因此，在学习《土地管理基础》内容时，要结合具体条文，以加深理解，巩固知识，达到事半功倍的效果。

（三）坚持做到学习法律、法规与学习土地管理最新政策紧密结合

近年来，凡是当年考试大纲的新增内容及现行法律、法规、政策的新变化内容，都是当年出题的重点和亮点。因此，在系统学习法律、法规的同时，我们更应结合大纲要求，认真学习和掌握近两年，特别是最近一年国家出台的法律、法规、规章和有关土地调控政策。

近两年土地管理方面，新出台的相关法律、法规和政策包括：

1. 全国人大及其常委会出台的法律：①《中华人民共和国国家赔偿法》；②《中华人民共和国行政强制法》；③《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》；④《中华人民共和国海岛保护法》。

2. 国务院出台的行政法规：①《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）；②《土地复垦条例》（国务院令 592 号）；③《招标投标法实施条例》（国务院令 613 号）。

3. 国土资源部出台的部门规章：《国土资源部关于修改〈土地估价师资格考试管理办法〉的决定》（国土资源部令 48 号）；《国土资源部关于修改部分规章的决定》（国土资源部令 49 号）；

其中，《国土资源部关于修改部分规章的决定》（国土资源部令 49 号）主要内容为：（1）《征用土地公告办法》（国土资源部令 10 号）的名称修改为“征收土地公告办法”。（2）下列规章有关规定中的“征用”修改为“征收”①《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部令 3 号）第六条、第七条、第八条、第十条、第十一条、第十二条、第十四条、第十六条、第十七条、第十九条；②《征用土地公告办法》（国土资源部令 10 号）第一条、第二条、第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条、第十条、第十三条、第十四条、第十五条；③《土地权属争议调查处理办法》（国土资源部令 17 号）第二十条。

同时,要关注即将出台的规章或规范性文件:2011年10月国土资源部公布了《土地估价管理办法(草案)》(征求意见稿)。2011年12月国土资源部公布了《闲置土地处置办法(修订草案)》(征求意见稿)。

4. 国务院及相关部门的调控性文件:①国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)。②财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2011]12号)进一步明确:个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。此规定包括三个层次,即全额征收营业税、差额征收营业税、免征营业税。

5. 国土资源部出台的调控性文件:①国土资源部《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发[2011]60号);②国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》(国土资发[2011]63号);③国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发[2011]178号);④国土资源部《关于印发〈全国土地变更调查工作规则(试行)〉的通知》(国土资发[2011]180号);⑤国土资源部《关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》(国土资发[2011]224号)。

(四) 坚持做到学习大纲要求的知识与强化训练紧密结合

实践证明,在系统看书学习之时,加强练习,强化训练,能够巩固已学的知识,加深对知识的理解和升华。

一是要多做一些练习题。习题要多做,做题要“多”而“精”,即题目种类广泛,同类的题不重复做,多做新的题型。做题时也要学会举一反三,知道“ $1+1=2$ ”,就要知道“ $2-1=1$ ”。通过举一反三,加深记忆,巩固知识,在考试时遇到不会的题时,如果能够联想到自己做过的题,找出相似点与不同点,就可能找到难题的突破口。

二是要多做一些模拟试题。做模拟试题的目的就是要模拟现场考试,要在规定的时间,系统做并做完。通过模拟考试,可以发现已认为掌握而实际上还没有完全掌握的基础知识,从而更有针对性地加强进一步地学习。通过模拟考试,能够检验和巩固学习和复习的成果,熟悉考题的题型,以有效提高考试的适应能力。

三是要多做一些历年试题。做历年试题,不仅能够掌握知识,还能了解历年出题的难易、出题的方向和重点,能够达到事半功倍的效果。因此,在平时,尤其在关键的考试前一个月时间中,要抽出时间,集中精力,系统地做几遍历年试题。当然,做历年试题还要坚持批评地做,因为随着时间的推移,大纲的变化,一些试题可能已过时。了解这些特点,可能对我们的学习还会有帮助。

四、本书特点

本书针对考试特点和复习需要,每部分内容由四个板块构成,第一是本章应试指导,在这部分中详细说明考试大纲中针对本部分的考试要求;第二是为讲解重点内容而设的问答题,通过问答题的形式陈述考试内容;第三个板块是历年试题及解析,在这部分中会对近几年中出现的本章节的考题进行列举和分析;最后是强化训练题,这些训练题都是培训

专家们根据考试大纲要求精心编写，通过强化训练能够达到掌握本章相关内容的作用。相信通过这四个步骤的练习，广大考生能对考试要点、复习重点及考题特点有完整的把握。

在每个分册的最后，我们还设置了一套模拟试题，希望考生在全书系统复习之后进行一次自测，以便做到心中有数，心中不慌。

另外，购买每册图书都将随书赠送价值 50 元的充值卡一张，凭此卡可享受相关学习增值服务。

由于编者水平有限，书中难免存在疏漏之处，敬请广大读者批评指正。向对本书编写给予关心和支持的专家、学者表示衷心的感谢！同时也预祝广大考生通过考试。

目 录

第一部分	土地基础知识	1
第1章	土地的概念	1
第2章	土地的分类	8
第3章	土地实体及特征	18
第4章	土地产权	28
第二部分	土地管理知识	50
第1章	土地管理的概念	50
第2章	地籍管理	59
第3章	土地规划管理	77
第4章	耕地保护与土地整理	92
第5章	农用地转用与征地管理	110
第6章	建设用地供应管理	130
第7章	土地市场交易与监管	153
第8章	地价管理	170
第9章	土地执法监察	188
第三部分	土地管理法规	203
第1章	基本法律（一）	203
第2章	基本法律（二）	220
第3章	相关法律（一）	238
第4章	相关法律（二）	255
第5章	相关法律（三）	268
第6章	土地管理行政法规（一）	283
第7章	土地管理行政法规（二）	298
第8章	土地产权管理、估价规章与政策	313
第9章	土地税收管理法规与政策	327
第10章	住房保障和建设用地管理政策	339
第11章	土地使用权管理法规与政策	350
第12章	国务院土地调控政策规定	365
第13章	国土资源部土地调控政策规定	376
第四部分	模拟试题	382

第一部分 土地基础知识

第1章 土地的概念

一、本章应试指导

1. 本章大纲要求：掌握土地的内涵，土地的特性；熟悉土地的功能；了解我国土地资源的特点。

2. 本章涉及有关的法律、法规包括：①《土地基本术语》（GB/T 19231—2003）；②《城市房地产管理法》；③《土地管理法》；④《物权法》。

3. 本章内容中，土地的内涵和土地特性的内容是重要的考点，尤其“土地的特性”是重中之重，易出单选题、多选题。如2009年考试中出了一道单项选择题：由于(B)的特性，对一块土地的利用，常常同时产生两个以上用途的竞争，并可以从一种用途转换到另一种用途。

- A. 土地经济供给稀缺性
- B. 土地用途多样性
- C. 土地用途变更困难性
- D. 土地增值性

做此题就应熟悉：由于土地具有多种用途，对一块土地的利用，常常同时产生两个以上用途的竞争，并可以从一种用途转换到另一种用途。

4. 在学习中，还要加强对土地关系，人地关系，土壤与土地相互关系，国土、土地、土地资源关系等内容的熟悉。仅土地关系这个概念，在2007年、2008年就连续进行了出题考试。如2008年考试中针对土壤和土地的关系，出了一道单项选择题：关于土壤和土地的表述，错误的是(C)。

- 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

做此题就要掌握：土壤的本质和土地的本质是不相同的，即：土壤的本质是肥力，即为植物提供生长条件的能力。土地的本质特征是生产力。

二、本章考点问答

1. 土地的内涵是什么？

《土地基本术语》规定，土地是地球陆地表面具有一定范围的地段，包含垂直于它上下的生物圈的所有属性，是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。也就是说，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。

土地包括地下层、地表层以及地上空间。

2. 土地的自然特性包括哪些？

土地的自然特性包括：土地位置的固定性，土地面积的有限性，土地质量的差异性，土地永续利用的相对性，土地功能的永久性等。

3. 土地的经济特性包括哪些？

土地的经济特性包括：土地供给的稀缺性、土地用途的多样性、土地用途变更的困难性、土地报酬递减的可能性、土地利用方式的相对分散性、土地利用后果的社会性、土地增值性等。

4. 土地的产权特性都体现在哪些方面？

土地关系的核心是土地权属或产权关系。

我国土地产权总体上可分为土地所有权、土地用益物权和土地担保物权三大类，土地的产权特性就体现在这三大类物权中，即土地产权具有法定性、公示性、稳定性、支配性和排他性。

5. 土地具有哪些功能？

土地功能是土地具有的满足人类生产、生活等方面需求的能力。土地具有以下功能：承载功能、生产功能、资源（非生物）功能、资产功能和景观功能。其中，承载功能、生产功能、资源（非生物）功能、资产功能，为基本功能。

6. 我国土地资源的特点有哪些？

我国土地资源的特点包括：① 土地类型多样，山地多于平地；② 土地面积绝对数量大，相对数量小；③ 农地分布不均匀，森林覆盖率低；④ 土地质量较差，后备土地资源有限；⑤ 水土资源不平衡。

三、本章历年真题解析

（一）判断题

1. 土地包括地下层、地表层以及地上空间。（ ）（2008 年试题）

【答案】：✓

【解析】：土地是地球陆地表面具有一定范围的地段，包含垂直于它上下的生物圈的所有属性，是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。从此意义上来说，土地包括地下层、地表层以及地上空间。

2. 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。（ ）（2007 年试题）

【答案】：✓

【解析】：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。

3. 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。()
(2007 年试题)

【答案】: ✓

【解析】: 土地的供应量是固定的, 供应完全无弹性。它不受任何人为因素或社会经济因素的影响, 数量固定不变, 因而是无弹性供给。

4. 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。(2007 年试题)

【答案】: ✓

【解析】: 我国土地资源中, 土地面积绝对数量大, 相对数量小。

5. 土地的边际报酬体现了土地的平均生产力。() (2008 年试题)

【答案】: ×

【解析】: 边际报酬体现了土地的边际生产力。

(二) 单项选择题

1. 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。(2007 年试题)

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》明确: 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。

2. 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。
(2006 年试题)

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】: 土地具有多种用途, 既可作工业用地, 又可作居住用地、商业用地等。由于这一特性, 对一块土地的利用, 常常同时产生两个以上用途的竞争, 并可以从一种用途转换到另一种用途。这就要求人们在利用土地时, 考虑土地的最有效利用原则, 使土地的使用和规模、利用方法等均为最佳。

(三) 多项选择题

1. 按照土地的特性区分, 下列选项中属于土地经济特性的属性有()。(2008 年试题)

A. 土地用途的多样性

B. 土地数量的有限性

C. 土地用途变更的困难性

D. 土地经济供给的稀缺性

E. 土地报酬递减的可能性

【答案】: A、C、D、E

【解析】: 土地数量的有限性或土地面积的有限性, 属于土地的自然特性。

四、强化训练题

(一) 判断题

1. 土地是受人类活动的影响,兼有自然和社会经济双重属性。()
2. 土地包括地下层、地表层、海洋以及地上空间。()
3. 从本质特征上看,土壤的本质是肥力,土地的本质特征是生产力。()
4. 土壤作为自然物是可以搬动的,比如可以取土,而土地是不能移动的。()
5. 国土、土地、土地资源关系中,土地包括国土,也包括土地资源。()
6. 从土壤与土地相互关系上看,土壤仅仅是土地的一个组成要素,土地包含土壤。()
7. 土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。()
8. 土地位置的固定性决定了土地市场是一种完全的市场,是实物交易意义上的市场。()
9. 由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度,就会产生报酬递减的后果。()
10. 土地产权要经过国家权力机构确认,给予保护,所有者或占有者对产权客体才具有法律效力。()
11. 土地产权具有不容他人侵犯的性质,这种属性也被称为土地产权的支配性效力。()
12. 土地具有承载、资源、生产功能,但不具有资产功能。()

(二) 单项选择题

1. 下列关于土地的含义,表述不正确的是()。
A. 土地是由相互作用的各种自然地理要素构成的综合体
B. 土地兼有自然和社会经济双重属性
C. 土地是地球陆地及海洋表面由地貌、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
D. 土地的特性是随着时间发展变化的
2. 人地关系是人类在利用土地的过程中形成的()之间的相互关系。
A. 人与人
B. 人与自然
C. 地与地
D. 土地使用者与土地所有者
3. 由于()的特性,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。
A. 土地供给稀缺性
B. 土地用途多样性
C. 土地用途变更困难性
D. 土地增值性
4. “只要处理得当,土地就会不断改良。”这说明土地具有()的自然特性。
A. 土地面积的有限性
B. 土地功能的永久性
C. 土地质量的多样性
D. 土地位置的固定性
5. 在合理使用和保护的条件下,农用土地的肥力可以不断提高,非农用土地可以反复利用,永无尽期。这说明土地具有()的自然特性。

- A. 土地位置的固定性
- B. 土地面积的有限性
- C. 土地质量的多样性
- D. 土地功能的永久性

6. 土地的经济特征中, () 告诉人们, 在编制土地利用规划确定土地用途时, 要认真调查研究, 充分进行可行性论证, 以便作出科学、合理的决策, 杜绝主观随意性, 否则会造成较大的损失和浪费。

- A. 土地经济供给稀缺性
- B. 土地用途多样性
- C. 土地用途变更困难性
- D. 土地增值性

7. 下列不属于土地的自然特性的有 ()。

- A. 土地面积的有限性
- B. 土地位置的固定性
- C. 土地质量的差异性
- D. 土地用途的多样性

8. 土地产权具有不容他人侵犯的性质, 这种属性被称为土地产权的 () 效力。

- A. 不可分割性
- B. 排他性
- C. 稳定性
- D. 支配性

9. 土地关系的核心是 ()。

- A. 土壤保护
- B. 土地资源
- C. 土地利用
- D. 土地权属或产权关系

(三) 多项选择题

1. 以下关于土壤和土地的关系, 表述正确的是 ()。

- A. 土壤仅仅是土地的一个组成要素, 即土地包含土壤
- B. 土壤的本质是肥力, 土地的本质特征是生产力
- C. 土壤和土地的本质是相同的
- D. 土地是由地上层、地表层和地下层组成的一个立体空间, 而土壤只是其地表层的一部分
- E. 土地是可以搬动的, 而土壤是不能移动的

2. 以下属于土地自然特性的有 ()。

- A. 土地永续利用的相对性
- B. 土地位置的固定性
- C. 土地用途变更的困难性
- D. 土地报酬递减的可能性
- E. 土地利用后果的社会性

3. 按照土地的特性区分, 下列选项中属于土地经济特性的属性有 ()。

- A. 土地面积的有限性
- B. 土地用途的多样性
- C. 土地用途变更的困难性
- D. 土地经济供给的稀缺性
- E. 土地报酬递减的可能性

4. 土地产权的特性包括 ()。

- A. 稳定性
- B. 支配性
- C. 排他性
- D. 非公示性
- E. 法定性

5. 土地的功能包括 ()。

- A. 承载功能
- B. 生产功能
- C. 资源功能
- D. 生物功能

E. 资产功能

6. 我国土地资源的特点包括()。

A. 土地类型多样, 平地多于山地

B. 土地面积绝对数量大, 相对数量小

C. 农地分布不均匀, 森林覆盖率低

D. 土地质量较差, 后备土地资源有限

E. 水土资源不平衡

参考答案

(一) 判断题

1. ✓ 2. × 3. ✓ 4. ✓ 5. × 6. ✓ 7. × 8. × 9. ✓

10. ✓ 11. × 12. ×

(二) 单项选择题

1. C 2. B 3. A 4. B 5. D 6. C 7. D 8. B 9. D

(三) 多项选择题

1. A、B、D 2. A、B 3. B、C、D、E 4. A、B、C、E

5. A、B、C、E 6. B、C、D、E

解析

(一) 判断题

2. 土地包括地下层、地表层以及地上空间。尽管土地也包括陆地上的水面即江河、湖泊、水库、滩涂等, 但海洋不包括在土地范围之内。

5. 国土、土地、土地资源关系: 国土、土地、土地资源的外延依次减小, 国土包括土地, 土地包括土地资源。

7. 《土地基本术语》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。

8. 土地位置的固定性决定了土地市场是一种不完全的市场, 不是实物交易意义上的市场, 而只是土地产权流动的市场。

11. 土地产权具有不容他人侵犯的性质, 这种属性也被称为土地产权的排他性效力。

12. 土地具有承载、资源、生产功能, 也具有资产功能。

(二) 单项选择题

1. 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。不包括“海洋表面”。

2. 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。

3. 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。

4. 土地功能的永久性。土地作为一种生产要素, “只要处理得当, 土地就会不断改良。”在合理使用和保护的条件下, 农用土地的肥力可以不断提高, 非农用土地可以反复