

2004 年

全国 房地产经纪人 执业资格考试

模拟试题解

沈振闻工作室 编

MONI SHI TIJIE

中国建材工业出版社

2004 年全国房地产经纪人

执业资格考试模拟试题解

沈振刚工作室 编

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2004 年全国房地产经纪人执业资格考试模拟试题解/
沈振闻工作室编. —北京: 中国建材工业出版社, 2004.5
ISBN 7-80159-629-3

I . 2... II . 沈... III . 房地产业—经纪人—资格考核—中国—解题 IV . F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 034482 号

2004 年全国房地产经纪人执业资格考试模拟试题解
沈振闻工作室 编

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 22.5

字 数: 560 千字

版 次: 2004 年 6 月第一版

印 次: 2004 年 6 月第一次

印 数: 1 ~ 5000 册

书 号: ISBN 7-80159-629-3/TU·332

定 价: 36.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

主 编 沈振闻 张裕兴 张 清

副主编 周建辉 朱建良 张海云

前 言

为了适应市场经济发展需要,规范和发展房地产市场,加强对房地产经纪人员的管理,提高房地产经纪人员的业务水平和职业道德,规范房地产经纪活动秩序,保护消费者合法权益,国家人事部、建设部决定实行房地产经纪人员职业资格制度,纳入全国专业技术人员执业资格制度统一规划。凡从事房地产经纪活动的人员,必须取得房地产经纪人员相应执业资格证书并经注册生效。未取得执业资格证书的人员,一律不得从事房地产交易中的居间、代理等经纪活动。房地产经纪人员执业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。取得房地产经纪人执业资格是进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立房地产经纪机构的必备条件;取得房地产经纪人协理从业资格是从事房地产经纪活动的基本条件。

根据国家人事部、建设部联合发布的《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》,建设部组织专家编制了《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》,人事部审定通过。该《考试大纲》以社会主义市场经济理论为指导,从对我国房地产经纪人的基本要求出发,并着眼于与国际房地产经纪行业接轨,主要考核房地产经纪人执业资格应考人员应具备的知识结构、素质和能力。房地产经纪人执业资格考试科目为:《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》和《房地产经纪相关知识》四个科目。全部合格即可取得房地产经纪人执业资格。各个科目考试大纲的内容分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。其中,要求“掌握”的是重点内容,要求“熟悉”的是重要内容,要求“了解”的是相关内容。这些内容体现了一个房地产经纪人必备的理论知识和专业技能。在考试内容中,“掌握”的部分约占60%，“熟悉”的部分约占30%，“了解”的部分约占10%。全国房地产经纪人执业资格考试四个科目的试卷题型均为单项选择题、多项选择题和综合分析题。

《房地产基本制度与政策》主要考核应考人员对我国房地产的主要法律、法规、制度和政策的掌握程度;《房地产经纪概论》主要考核应考人员对房地产经纪的基本概念、制度、业务、合同、信息、价格、机构和房地产经纪人员的职业道德等方面基本理论与实践知识的掌握程度;《房地产经纪实务》主要考核应考人员对房地产市场调研、市场细分、项目定位、价格策略、市场推广及房地产销售、租赁等方面知识与技巧及其运用的掌握程度;《房地产经纪相关知识》主要考核应考人员对房地产经济、城市规划、建筑、房地产测绘、金融、保险、统计、环境、心理学等方面相关知识的掌握程度。凡通过全国房地产经纪人执业资格考试成绩合格者,颁发中华人民共和国人事部、建设部用印的《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》;经注册后,颁发《中华人民共和国房地产经纪人注册证》,即可以房地产经纪人的名义从事房地产经纪活动。获得房地产经纪人执业资格,表明已具备承担经济专业技术中级职务的水平和能力。房地产经纪人执业资格在全国范围内有效,单位可根据工作需要,按国家有关规定聘任经济师职务。

为了帮助广大房地产经纪人应考人员复习准备,根据《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》和中国房地产估价师学会新编的《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》,

特精心组织编写了本书，四个科目共四十三章，按照掌握、熟悉、了解三个层次的要求以及单项选择题、多项选择题和综合分析题三种题型编写。另外，为便于应考人员复习，还增列了全国房地产经纪人执业资格认定考试试卷及参考答案和 2002 年全国房地产经纪人执业资格考试试卷及参考答案。

衷心期望本书能对参加房地产经纪人考试的应考人员有所帮助，则幸甚！同时，向本书编写时参考的《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》一书的作者们表示衷心的感谢！

沈振闻工作室

2004 年 3 月

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 法律基础知识.....	1
第二章 建设用地制度与政策.....	8
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	14
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策	19
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	28
第六章 房地产交易管理制度与政策	34
第七章 房地产权属登记制度与政策	42
第八章 房地产税收制度与政策	48
第九章 住房公积金制度与政策	53
第十章 物业管理制度与政策	58
第十一章 房地产经纪活动相关法律	64
第一部分 综合性模拟试题	71
第二部分 房地产经纪概论	85
第一章 房地产经纪概述	85
第二章 房地产经纪人员	90
第三章 房地产经纪机构	96
第四章 房地产交易流程与合同.....	102
第五章 房地产代理业务.....	109
第六章 房地产居间业务.....	113
第七章 房地产经纪其他业务.....	117
第八章 房地产经纪信息.....	122
第九章 房地产经纪行业管理.....	127
第十章 中国港台地区房地产经纪业.....	132
第十一章 美国房地产经纪业.....	136
第二部分 综合性模拟试题.....	143
第三部分 房地产经纪实务	154
第一章 市场营销概述.....	154
第二章 房地产市场调研.....	158
第三章 房地产市场细分.....	164
第四章 房地产项目定位.....	169

第五章 房地产价格策略	175
第六章 房地产市场推广和营销渠道	181
第七章 房地产营销组织与销售管理	187
第八章 房地产居间业务的房源管理	194
第九章 房地产居间业务的客源管理	197
第十章 房地产居间业务的促成	201
第十一章 房地产经纪业务的风险管理	205
第三部分 综合性模拟试题	210
第四部分 房地产经纪相关知识	225
第一章 房地产市场和投资知识	225
第二章 房地产价格和估价知识	230
第三章 城市和城市规划知识	238
第四章 建筑知识	245
第五章 房地产测绘知识	252
第六章 金融知识	258
第七章 保险知识	263
第八章 统计知识	267
第九章 环境知识	273
第十章 心理学知识	278
第四部分 综合性模拟试题	284
第五部分 全国房地产经纪人执业资格认定考试试卷及参考答案	295
一、单项选择题	295
二、多项选择题	299
三、综合分析题	302
参考答案	304
第六部分 2002 年全国房地产经纪人执业资格考试试卷及参考答案	305
之一 房地产基本制度与政策	305
之二 房地产经纪概论	316
之三 房地产经纪实务	327
之四 房地产经纪相关知识	338
参考文献	350

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

考试大纲

掌握：民事权利及民事义务，民事法律行为，代理，民事责任。

熟悉：民事法律关系，民事诉讼时效和期限，所有权、用益物权、担保物权，物权的特点，房地产法律体系。

了解：民法的概念，物权的概念，物权与债权的区别。

内容提要

（一）法是以国家政权意志形式出现，用国家政权的强制力来保证实现的各种社会规范的总称。现行的中国法包括：宪法、法律、行政法规、地方性法规（自治条例）、行政规章等。

宪法是国家的根本大法，具有最高的法律效力。法律（狭义的）是指由全国人大及其常委会依法制定，规定和调整国家、社会和公民生活中某一方面带根本性的社会关系或基本问题的一种法，其地位和效力低于宪法而高于其他法规和规章，是法的体系中的二级大法。

按法的设立和适用范围划分，有国内法和国际法。

按法的规定内容不同分为实体法与程序法。

实体法是指以规定主体的权利义务关系或职权、职责关系为主要内容的法。如《民法》、《刑法》等。程序法通常是指实现或保证权利和义务及职权和职责得以履行所需程序或手续的法。如《民事诉讼法》、《刑事诉讼法》等。

（二）本章所要了解的是《民法》的有关概念、原则、法律关系及实施的一些问题。

民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们相互之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。它具有五大原则，即：平等原则、诚实信用原则、公序良俗原则、自愿原则和禁止滥用权利原则。人的社会生活是在相互交往的基础上进行的，民事法律关系是指由民法调整、确认或保护的社会关系。民事法律关系由主体、客体和内容三者所构成。主体，是指享有民事权利、承担民事义务的人（自然人和法人）；客体，是主体所共同指向的对象（物、行为、智力成果），民法上称为标的或标的物；内容，是指民事主体所享有的权利和应承担的义务。

民事权利是指：民事主体受法律保护的、实现某项利益的可能性。它分成财产权和人身权两类不同性质，按照它的作用可分为支配权、请求权、形成权和抗辩权。民事义务是指由民事法律规定或者由当事人自己约定产生的行为约束，违反民事义务则要承担民事责任。民事义务可分为积极义务和消极义务两类，此外还可分为主要义务和附随义务、约定义务和法定义务等。

(三) 物权与债权是民法上相对应的两种权利。他们共同组成民法中最基本的财产形式。财产权的静止状态体现为物权，在运动状态中又表现为债权。物权和债权反映着社会经济生活中最基本的财产关系。

物的种类是很繁多的，在民法上“物”最重要的分类是不动产与动产两大类。具体的又可分为流通物和限制流通物、主物和从物、原物和孳息物、特定物和种类物、替代物和不可替代物。所谓“物权”是指权利人直接支配其标的物，并享受其利益的排他性权利。在我国民法体系中所规定的物权，主要有：所有权、用益物权、担保物权等，但除法律明文规定外，任何人不得自由创设。按照一定的标准，物权可分为以下几类：1. 自物权和他物权；2. 动产物权和不动产物权；3. 主物权和从物权；4. 所有权和限制物权。物权除因种类不同而有各种不同的效力外，它有下列共同效力：1. 排他效力；2. 优先效力；3. 追及效力。

物权中的所有权。完整的所有权是指所有权人对其动产或不动产有全面支配的权利，包含：占有、使用、收益、处分等四项权能，也可以与所有权发生分离，但其所有权因此而受到限制。

物权中的用益物权。是指对他人所有的物，在一定范围内进行使用、收益的他物权。用益物权具有以下特点，即：标的物是不动产，是一种他物权，以对物的使用和收益为主要内容。

物权中的担保物权。是以确保债务履行为目的，在债务人或第三人所有或经营管理的特定财产上设定的一定物权、他物权。其特征为：1. 以确保债务履行为目的；2. 是一种他物权；3. 是以对所有人的处分权能加以限制而对债务履行提供担保物；4. 具有从属性和不可分性。担保物权大致包括抵押权、质权、留置权等。

物权和债权尽管都属于财产权的范畴，但和债权相比较，物权是支配权而债权是请求权。

(四) 房地产法律法规是以建立正常的房地产市场秩序，规范房地产市场行为，维护房地产权利人的正当权益为目的而制定的。目前，我国房地产的法律、法规体系建设已取得了显著成绩，该体系的构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、政府规章、规范性文件和技术规范等组成。其中法律主要有三部，即《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行)、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行)、《中华人民共和国城市规划法》(1990年4月1日起施行)。特别是《城市房地产管理法》，它的颁布实施标志着中国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期，为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础。房地产行政法规是以国务院令颁布的，主要有：《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等一大批；以国务院行政主管部门部长令发布的有《房地产开发企业资质管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》等。此外，还包括有《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人职业资格考试实施办法》等项技术法规。

房地产法律、法规体系的基本建立，为住宅建设和房地产业的健康发展创造了良好的上层建筑环境。但随着改革开放政策的深入发展，国家经济形势和市场形势的不断变化，各种法律、法规也将进一步修正和充实。

模拟试题

一、单项选择题

1. 国家的根本大法是 ()。

- A. 宪法
C. 行政法规
- B. 法律
D. 地方性法规
2. 解释权属于全国人大常委会的是 ()。
- A. 宪法
C. 行政法规
- B. 法律
D. 地方性法规
3. 按法的设立和适用范围划分, 可以分为 ()。
- A. 国内法和国际法
C. 宪法和法律
- B. 实体法与程序法
D. 民法与刑法
4. 民法是调整 () 的公民之间、法人之间以及他们相互之间财产关系和人身关系的法律规范的总称。
- A. 社会主体
C. 民事主体
- B. 自然主体
D. 平等主体
5. 民事法律关系的基本特征是 ()。
- A. 民主
C. 自由
- B. 独立
D. 平等
6. 在委托代理中, 代理人享有代理权的依据是 ()。
- A. 合同和委托授权
C. 委托合同
- B. 委托授权
D. 委托合同和委托授权
7. 完全民事行为能力人、限制民事行为能力人、无民事行为能力人, 在我国法律上的年龄区分, 分别是 ()、()、()。
- A. 10 周岁以下
B. 10 周岁以上
C. 14 周岁以上
D. 18 周岁以上或 16 周岁以上能自食其力的
8. 在法的基本精神中, 任何组织和个人都不能违反法律, 违法都应该承担相应的法律责任, 这属于 ()。
- A. 法的普遍约束力
C. 法的权利义务性
- B. 法的国家强制性
D. 法的国家意志性
9. 从法所规定的内容来分, 有 ()。
- A. 成文法和不成文法
C. 公法和私法
- B. 一般法和特别法
D. 实体法和程序法
10. (), 利害关系人可以向人民法院申请宣告失踪。
- A. 公民下落不明满 1 年的
C. 公民下落不明满 3 年的
- B. 公民下落不明满 2 年的
D. 公民下落不明满 4 年的
11. 最长诉讼时效期间或长期诉讼时效期间为 () 年。
- A. 10
C. 20
- B. 30
D. 15
12. 按照《担保法》第九十一条的规定, 定金的法定比例不得超过合同标的额的 ()。这一比例为强制性规定, 当事人不得违反。
- A. 5%
B. 10%

C.15%

D.20%

13. 我国房地产的法律法规体系的构架由法律、()、地方性法规、部门规章、政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

A. 专业条例

B. 办法

C. 行政法规

D. 技术标准

14. 投标的行为是()。

A. 要约

B. 承诺

C. 要约邀请

D. 要约或承诺

15. 用益物权和担保物权都是()。

A. 不动产物权

B. 动产物权

C. 限制物权

D. 主物权

16. 担保物权是以()为目的。

A. 确保财产不受侵犯

B. 确保所有人的使用权

C. 确保债务履行

D. 确保担保物的交换价值

17. 担保物权具有()和()。

A. 从属性

B. 强制性

C. 时间性

D. 不可分性

18. 留置权是以()为标的物的一种担保物权。

A. 动产

B. 不动产

C. 共有产

D. 公产

19. 物权和债权尽管都属于财产权的范畴,但两者比较,物权是(),而债权是()。

A. 绝对权

B. 支配权

C. 抵押权

D. 请求权

20. 《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》等属于()。

A. 法律

B. 行政法规

C. 行政规章

D. 地方性法规

二、多项选择题

1. 实体法一般是指以规定主体的()关系为主要内容的法。

A. 人际

B. 权利

C. 义务

D. 职权

E. 职责

2. 民法应该遵循的原则有()。

A. 平等

B. 自愿

C. 诚实信用

D. 公序良俗

E. 禁止滥用权利

3. 民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们相互之间的()的法律规范的总称。

A. 财产关系

B. 人际关系

C. 生产关系

D. 法定权利关系

E. 人身关系

4. 民事法律关系的客体, 是指民事主体间民事权利义务所共同指向的对象, 它包括 ()。

- A. 物
- B. 房地产产权
- C. 行为
- D. 自然人
- E. 智力成果

5. 根据权利的作用, 民事权利可分为 ()。

- A. 支配权
- B. 请求权
- C. 形成权
- D. 抗辩权
- E. 保护权

6. 在我国无民事行为能力人是指不具有独立实施民事法律行为资格的自然人, 具体是指 (), 需要由其法定代理人代理其民事活动。

- A. 不能辨认自己行为能力的精神病人
- B. 不满 18 周岁的未成年人
- C. 不满 16 周岁的未成年人
- D. 不能完全辨认自己行为的精神病人
- E. 虽满 16 周岁但尚不能自食其力的人

7. 监护是指依法对没有或者限制民事行为能力人的保护和监督, 它主要有 () 等几种。

- A. 法定监护
- B. 指导监护
- C. 遗嘱监护
- D. 自愿监护
- E. 强制监护

8. 代理人根据被代理人的授权, 可以 ()。

- A. 代理遗嘱记录
- B. 代理签订合同
- C. 代理婚姻登记
- D. 代理追诉物权或债权
- E. 代理买卖行为

9. 能成为法人的条件为 ()。

- A. 依法成立
- B. 有自己的名称、组织机构和场所
- C. 能独立承担民事责任
- D. 有必要的财产和经费
- E. 有完全民事行为能力的负责人

10. 房地产交易行为成立的条件是 ()。

- A. 行为人具有相应的民事行为能力
- B. 不违反法律或社会公共利益
- C. 已办理房地产权属登记
- D. 意思表示真实
- E. 合法的房地产才能交易

11. 实际违约行为的类型有 ()。

- A. 拒绝履行
- B. 延迟履行
- C. 部分履行
- D. 不适当履行
- E. 超前履行

12. 民法上规定的特权有 ()。

- A. 使用权
- B. 所有权
- C. 担保特权
- D. 用益特权
- E. 处分特权

13. 若 (), 其利害关系人可以向人民法院申请宣告其死亡。

- A. 公民下落不明满 2 年的
- B. 公民下落不明满 4 年的
- C. 因意外事故下落不明, 从事故发生之日起满 2 年的
- D. 公民下落不明满 3 年的
- E. 因意外事故下落不明满 1 年的

14. 法的基本特征有 ()。

- A. 法的国家意志性
- B. 法的普遍约束力
- C. 法的国家强制性
- D. 法的明确公开性
- E. 法的权利义务性

15. 物权是指权利人直接支配其标的物, 并享受其利益的排他性权利, 同一物上不能有内容不相容的两种以上物权的并存。物权具有的特征是 ()。

- A. 物权法定原则
- B. 物权公示原则
- C. 物权优先原则
- D. 物权排他原则
- E. 物权登记原则

16. 用益物权是指对他人所有的物, 在一定范围内进行使用、收益的他物权。用益物权包括 ()。

- A. 地役权
- B. 典权
- C. 建设用地使用权
- D. 宅基地使用权
- E. 承包经营权

17. 用益物权具有的特点是 ()。

- A. 用益物权是主物权
- B. 用益物权的标的物是不动产
- C. 用益物权是所有权
- D. 用益物权是一种他物权
- E. 用益物权以对物的使用、收益为主要内容, 重在取得物的使用价值

18. 引起诉讼时效中断的事由有 ()。

- A. 权利人提起诉讼
- B. 当事人死亡
- C. 当事人一方义务人提出请求履行义务的要求
- D. 当事人一方同意履行义务
- E. 因天灾无法进行

19. 典权是指典权人支付典价, 对他人的不动产进行占有、使用、收益的权利。典权具有的特征为 ()。

- A. 典权是不动产物权
- B. 典权是因支付典价而成立的物权
- C. 典权是主物权
- D. 典权是自物权
- E. 典权是占有、使用、收益他人不动产的物权

20. 典权消灭的一般原因, 包括 ()。

- A. 回赎
- B. 找贴
- C. 作绝
- D. 别卖
- E. 出典人死亡

21. 地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利。地役权具有的特征为 ()。

- A. 地役权是使用他人土地的权利
- B. 地役权是使自己土地便利的权利
- C. 地役权具有从属性
- D. 地役权具有不可分性
- E. 地役权是自物权

22. 担保物权是在债务人或第三人所有或经营管理的特定财产上设定的一种物权。担保

物权具有的特征为（ ）。

- A. 担保物权是所有权的一种
- B. 担保物权以确保债务的履行为目的
- C. 担保物权是在债务人或第三人的财产上设定的权利，是一种他物权
- D. 担保物权是以担保物的交换价值为债务履行提供担保的，是以对所有人的处分权能加以限制而实现这一目的
- E. 担保物权具有从属性和不可分性

23. 担保物权一般包括以下几种权利（ ）。

- A. 抵押权
- B. 地役权
- C. 土地使用权
- D. 质权
- E. 留置权

24. 质权是指为了担保债务的履行，债务人或第三人将其动产或权利凭证移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就其占有的动产或权利凭证处分价款优先受偿的权利。质权的特征为（ ）。

- A. 质权是一种担保物权
- B. 质权是抵押权的一种
- C. 质权的标的物只能是动产或财产权利
- D. 质权须转移质物的占有
- E. 质权是就质物优先受偿的权利

25. 留置权是指为了担保债务的履行，债权人按照合同的约定占有债务人的财产，在债务人逾期不履行债务时，债权人有权留置该财产并就该财产优先受偿的权利。留置权的特征有（ ）。

- A. 留置权是以动产为标的物的一种担保物权
- B. 留置权是抵押权的一种
- C. 留置权是债权人留置债务人动产的权利
- D. 留置权也是一种质权
- E. 留置权是一种法定担保物权

26. 物权和债权都属于财产权的范畴，两者的主要区别在于（ ）。

- A. 物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的；债权的主体是特定的，债权是对人权
- B. 物权具有优先性，债权具有平等性
- C. 物权具有追及性，能对第三人产生效力；债权原则上只具有相对性，只能在合同当事人之间发生效力
- D. 两者在权利设定上有区别，物权设定时必须公示，而债权不具有公示性
- E. 两者的保护方法也不同

三、综合分析题

房地产和房地产业涉及的社会面广、资金量大、产权关系复杂，特别需要法律法规的规范，以建立正常的房地产市场秩序，规范房地产市场行为，维护房地产权利人的正当权益。

1. 中国目前房地产的法律法规体系建设已取得了显著成绩，该体系的构架由法律、（ ）规范性文件和技术规范等构成。

- A. 行政法规
- B. 地方性法规
- C. 部门规章
- D. 政府规章

2. 房地产方面的法律主要有 ()。
 - A. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - B. 《中华人民共和国土地管理法》
 - C. 《中华人民共和国城市规划法》
 - D. 《城市房地产开发经营管理条例》
3. 房地产的行政法规以国务院令颁布的, 主要有 ()。
 - A. 《房地产估价规范》
 - B. 《城市房屋拆迁管理条例》
 - C. 《土地管理法实施条例》
 - D. 《房产测量规范》
4. 房地产的部门规章是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的, 主要有 ()。
 - A. 《住房公积金管理条例》
 - B. 《城市房屋拆迁单位管理规定》
 - C. 《土地管理法实施条例》
 - D. 《城市新建住宅小区管理办法》
5. 下列属于房地产行政法规的是 ()。
 - A. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
 - B. 《城市商品房预售管理办法》
 - C. 《房地产测绘管理办法》
 - D. 《城市房屋拆迁单位管理办法》

参考答案

一、单项选择题

- 1.A 2.B 3.A 4.D 5.D 6.B 7.(D)(B)(A) 8.A 9.D 10.B 11.C 12.D
13.C 14.D 15.C 16.C 17.(A)(D) 18.A 19.(B)(D) 20.B

二、多项选择题

- 1.BCDE 2.ABCDE 3.AE 4.ACE 5.ABCD 6.AB 7.ABCD 8.AD 9.ABCD
10.ABCD 11.ABCD 12.BCD 13.BC 14.ABCDE 15.ABC 16.ABCDE 17.BDE 18.ACD
19.ABE 20.ABCD 21.ABCD 22.BCDE 23.ADE 24.ACDE 25.ACE 26.ABCDE

三、综合分析题

- 1.ABCD 2.ABC 3.BC 4.BD 5.A

第二章 建设用地制度与政策

考试大纲

掌握: 土地使用权出让的概念及政策规定, 土地使用权划拨的概念及政策规定。

熟悉: 农地征用补偿的范围和标准, 闲置土地的处置。

了解: 现行土地所有制, 农地征用应遵守的原则, 农地征用的工作程序, 土地使用权出让合同及其管理。

内容提要

(一)《宪法》和《土地管理法》规定了中国现行土地所有制的性质、形式和它们的适用范围, 以及土地的使用、管理制度。全面理解和正确认识中国现行土地所有制, 需要把握以下内容: 1. 全部土地都为社会主义公有制; 2. 土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种; 3. 全民所有制具体采取的是国家所有制的形式; 由国务院代表国家行使; 4. 土地的劳动群众集体所有制, 具体采取的是农民集体所有制的形式, 简称集体土地; 5. 城市市区的土地, 全部属于国家所有; 6. 农村和城市郊区的土地有的属于国家所

有，有的属于农民集体所有。除了国家所有的外，其他都属于农民所有，包括宅基地、自留地和自留山；7. 建筑业既不属于城市范围，也不属于农村和城市郊区范围。1982年第五届全国人大五次会议在修改《宪法》草案的报告中指出“由于各地的情况不同，有些地方镇的建制较大，实际上是小城市，镇的土地所有权问题，可以根据实际情况分别处理”。

目前，国家对土地实行的有：土地登记制度、土地有偿有限期使用制度、土地用途管理制度、保护耕地制度等四项制度。在现阶段，取得国有土地使用权的途径主要有四种：1. 通过行政划拨方式；2. 通过国家出让方式；3. 通过房地产转让方式；4. 通过土地或房地产租赁方式。

(二)《宪法》规定，国家为了公共利益的需要，可以对集体所有土地实行征用。征用土地具有三个明显特点：1. 具有一定的强制性；2. 要妥善安置被征用地单位人员的生产和生活，并给予经济补偿；3. 被征用的土地所有权发生转移，由集体所有变为国家所有。

征用集体土地应遵守的原则是：1. 珍惜耕地，合理利用土地；2. 保证国家建设用地；3. 妥善安置被征地单位和农民；4. 有偿使用土地；5. 依法征地。

《土地管理法》对征用土地的有关问题做了明确的规定，它们是：1. 征用土地范围；2. 征用批准权限的规定；3. 建设单位申请征地不得化整为零；4. 对被征地单位和农民进行安置，补偿和补助；5. 临时用地必须办理报批手续；6. 有关全民所有制企业与农村集体经济组织联营使用的集体土地的规定；7. 征用土地时必须进行征地公告；8. 合理使用征地补偿费；9. 特殊征地按特殊政策办理。

征地、拆迁的补偿范围和补偿、补助标准是征地、拆迁工作的主要工作内容，尤其是向农民征用集体土地的工作，涉及到国家、集体、个人三者的利益，影响到国家建设和被征地单位及农民的生产和生活水平。《土地管理法》对有关问题都作了明确的规定。同时《土地管理法实施条例》和《建设用地审查报批管理办法》对征用土地工作制定了严密可行的工作程序，大致上分八步：1. 申请用地；2. 受理、审查有关文件；3. 审批用地；4. 征地实施；5. 签发用地证书；6. 征地批准后的实施管理；7. 颁发土地使用证；8. 建立档案。

(三) 土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。为了使土地使用权出让能符合法律的规定和国家、集体、个人的三者利益，国家对此制定了六个方面的政策：1. 出让计划的拟定和批准权限；2. 土地使用权出让的方式；3. 出让的年限；4. 土地使用权的收回；5. 土地使用权的终止；6. 土地使用权的续期。国家土地管理部门在出让土地时，要与征地使用人签订使用权出让合同，以保证其履行和解除。

(四) 土地使用权划拨是指有批准权的人民政府依法批准，在用地者缴纳补偿、安置等费用后，将该幅土地交其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。它有以下含义：1. 划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁、安置、补偿费用和无偿取得两种形式；2. 划拨土地没有使用期限的限制，但未经许可不得进行转让、出租、抵押等经营活动；3. 必须经有批准权限的政府核准并按法定的工作程序办理手续；4. 在城市范围内的土地和城市范围以外的国有土地，除出让土地以外的土地，均按划拨土地进行管理。

对划拨土地使用权的管理，《城市房地产管理法》和《出让条件》都作了明确的规定。

(五) 经法定手续以征用、划拨、出让等方式取得土地使用权的单位或个人，未按规定的土地用途，也未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发的建设用地，视为闲置用地，土地管理部门应及时处置。具体的处置范围是：1. 未按建设用地批准书和