

最新全国房地产估价师 执业资格考试模拟试题解

(2004.7 版)

中国市场出版社

根据2004年新大纲
新教材编写

沈振闻工作室
编

33.5

F299.233.5
S457/2

最新全国房地产估价师 执业资格考试模拟试题解 (2004. 7 版)

沈振闻工作室 编

主 编 沈振闻 倪璟晓
副主编 张 清 王积瑾

中 国 市 场 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

最新全国房地产估价师执业资格考试模拟试题解(2004.7版)/沈振闻工作室编. —北京: 中国市场出版社, 2004.7

ISBN 7-80155-733-6

I. 最... II. 沈... III. 房地产—价格—评估—中国—资格考核—习题
IV. F299.233.5—44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 037013 号

书 名: 最新全国房地产估价师执业资格考试模拟试题解(2004.7版)

作 者: 沈振闻工作室

责任编辑: 曾繁成

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街2号院3号楼(100837)

电 话: 编辑部(010) 68026341 读者服务部(010) 68022950

发行部(010) 68021338 68020340

68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 787×1092 毫米 1/16 21.125 印张, 542 千字

版 本: 2004 年 7 月第 1 版

印 次: 2004 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80155-733-6/F·504

定 价: 42.00 元

前 言

为了适应社会主义市场经济的需要，提高房地产估价人员的素质，规范房地产估价市场，充分发挥房地产估价师在房地产市场管理中的作用，评价具有中国特色的房地产估价人才，实现我国房地产估价制度与国际惯例接轨，建设部与人事部联合发布了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》。

建设部组织专家编写了《全国房地产估价师执业资格考试大纲（2004）》，经人事部审定通过。新《考试大纲》主要考核参加房地产估价师执业资格考试应考人员应具备的知识结构、素质和能力。考试分为五个科目，即：《房地产基本制度与政策》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。《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、制度和政策的理解与掌握程度；《房地产开发经营与管理》主要考核应考人员对房地产投资、开发、项目评估、开发项目融资等方面的基本理论和知识的掌握程度；《房地产估价理论与方法》主要考核应考人员对房地产估价的基本概念、理论、方法及其运用的掌握程度；《房地产估价案例与分析》主要考核应考人员是否已经初步具备独立进行房地产估价业务和独立撰写估价报告的能力；《房地产估价相关知识》主要考核应考人员对经济学、金融、保险、证券、拍卖、统计、会计、城市规划、建筑工程、工程造价、房地产测绘、法律等方面的基础知识的掌握程度。

对各科目考试内容的要求分为掌握、熟悉、了解三个层次。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估价人员必备的理论知识与专业技能。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%。

新《考试大纲》规定了考试的性质和标准，是全国房地产估价师执业资格考试统一命题的依据。各科目的题型如下：《房地产基本制度与政策》的题型为：单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题；《房地产开发经营与管理》的题型为：单项选择题、多项选择题、判断题、计算题；《房地产估价理论与方法》的题型为：单项选择题、多项选择题、判断题、计算题；《房地产估价案例与分析》的题型为：单项选择题、问答题、指错题、改错题。《房地产估价相关知识》的题型为：单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。但各科目相同的题型其分值有所不同。

为了帮助广大房地产估价师执业资格考试应考人员复习准备，根据建设部、人事部新修订的《全国房地产估价师执业资格考试大纲（2004）》和中国房地产估价师学会新修订的《中国房地产估价师执业资格考试辅导教材（2004年5月出版）》，本室在以往出版的五个版本（1996年版、1999年版、2001年版、2002年版、2003年版）的基础上，进一步精心编写了《最新全国房地产估价师执业资格考试模拟试题解（2004.7版）》。全书共分六个部分，选编模拟试题3000余题，基本覆盖了作为合格的房地产估价师必须具备的各方面知识。书中还收录了1998~2003年全国房地产估价师执业资格考试试题及参考答案。只要广大应考人员认真学习、熟练掌握和灵活运用，就能够成为一名合格的房地产估价师。

为了方便应考人员了解2004年度全国房地产估价师执业资格考试的有关规定，书中还收录了人事部办公厅、建设部办公厅《关于2004年度全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试有关问题的通知》（国人厅发〔2004〕27号）。

衷心期望本书能对参加全国房地产估价师执业资格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《中国房地产估价师执业资格考试辅导教材》的全体作者表示衷心的感谢！

沈振闻工作室
2004年6月

目 录

第一部分	房地产基本制度与政策	(1)
第一章	房地产业	(1)
第二章	建设用地制度与政策	(4)
第三章	城市房屋拆迁管理制度与政策	(8)
第四章	房地产开发经营管理制度与政策	(12)
第五章	规划设计与工程建设管理制度与政策	(17)
第六章	房地产交易管理制度与政策	(24)
第七章	房地产权属登记制度与政策	(29)
第八章	房地产中介服务管理制度与政策	(32)
第九章	物业管理制度与政策	(35)
第十章	房地产税收制度与政策	(38)
第十一章	住房公积金制度与政策	(41)
第十二章	本科目模拟试题及参考答案	(45)
第二部分	房地产开发经营与管理	(58)
第一章	房地产投资与投资风险	(58)
第二章	房地产市场及其运行规律	(60)
第三章	房地产开发的程序	(62)
第四章	房地产市场调查与市场分析	(65)
第五章	现金流量与资金时间价值	(68)
第六章	经济评价指标与评价方法	(74)
第七章	风险与不确定性分析	(77)
第八章	房地产开发项目可行性研究	(80)
第九章	房地产金融与项目融资	(91)
第十章	物业资产管理	(94)
第十一章	本科目模拟试题及参考答案	(96)
第三部分	房地产估价理论与方法	(102)
第一章	房地产和房地产估价	(102)
第二章	房地产价格	(105)
第三章	房地产估价原则	(108)
第四章	市场法	(110)
第五章	成本法	(115)
第六章	收益法	(119)
第七章	假设开发法	(126)
第八章	长期趋势法	(133)

第九章	地价评估	(138)
第十章	房地产价格影响因素分析	(142)
第十一章	房地产估价程序	(145)
第十二章	本科目模拟试题及参考答案	(147)
第四部分	房地产估价案例与分析	(153)
第一章	房地产估价技术路线及其确定	(153)
第二章	各种估价方法在房地产估价中的运用	(155)
第三章	各种目的的房地产估价	(157)
第四章	各种类型房地产的估价	(162)
第五章	房地产估价报告的写作	(166)
第六章	本科目模拟试题及参考答案	(170)
第五部分	房地产估价相关知识	(189)
第一章	经济学基础知识	(189)
第二章	金融基础知识	(192)
第三章	保险基础知识	(196)
第四章	证券基础知识	(199)
第五章	拍卖基础知识	(202)
第六章	统计学基础知识	(206)
第七章	会计基础知识	(209)
第八章	城市规划基础知识	(212)
第九章	建筑工程基础知识	(215)
第十章	工程造价基础知识	(219)
第十一章	房地产测绘基础知识	(222)
第十二章	法律基础知识	(225)
第十三章	本科目模拟试题及参考答案	(228)
第六部分	1998 ~ 2002 年全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案	(233)
· 1998 年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案	(233)
· 1999 年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案	(257)
· 2001 年	全国房地产估价师执业资格考试试卷及参考答案	(279)
· 2002 年	全国房地产估价师执业资格考试试卷	(304)
附 录	人事部办公厅、建设部办公厅关于 2004 年度全国房地产 估价师、房地产经纪人执业资格考试有关问题的通知	(327)
主要参考书目		(332)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

考试大纲

掌握：房地产业的概念和行业细分，房地产领域的基本法律、行政法规体系。

熟悉：房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。

了解：房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

模拟试题

一、单项选择题（10题）

1. 房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业，（ ）属于房地产中介服务业。

- A. 房地产投资开发 B. 房地产开发
C. 房地产物业管理 D. 房地产评估

2. 为房地产活动的当事人提供法律、信息、技术等方面服务的经营活动是（ ）。

- A. 房地产经纪 B. 房地产咨询
C. 房地产评估 D. 房地产开发

3. 房地产业是发展国民经济和改善人民生活的（ ）之一。

- A. 主要产业 B. 重要产业
C. 基础产业 D. 保障产业

4. 从1994年开始，城镇住房制度的改革进入（ ）阶段。

- A. 探索、试点 B. 全面推进
C. 配套、改革 D. 深化和全面实施

5. 我国宣布从1998年下半年开始在全国城镇（ ）制度。

- A. 暂停实物分房，试点住房分配货币化
B. 停止实物分房，实行住房分配货币化
C. 实行实物分房和住房分配货币化两项并举
D. 停止货币分房，实行住房实物分配

6. 1982年（ ）开始按城市土地不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。

- A. 海南 B. 上海
C. 深圳 D. 珠海

7. （ ）通过《宪法》修正案，为土地使用权制度的改革全面推进扫清了道路。

- A. 1982年 B. 1988年
C. 1993年 D. 1999年

8. 新建的经济适用住房出售价格实行（ ）。

- A. 国家定价 B. 市场价
C. 政府指导价 D. 协议价

9. （ ）对房地产开发用地、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等做出了具体规定。

- A. 《城市规划法》
B. 《城市房地产管理法》
C. 《土地管理法》
D. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》

10. 在中国社会主义经济发展史上第一次提出了建立房地产市场，确立了房地产权属的地位，宣告了中国社会主义房地产权属的诞生，（ ）《沿着有中国特色的社会主义

道路前进》报告中正式提出的。

- A. 在中国共产党第十二次全国代表大会
- B. 在中国共产党第十三次全国代表大会
- C. 在中国共产党第十四次全国代表大会
- D. 在中国共产党第十五次全国代表大会

二、多项选择题 (10 题)

1. 房地产业是进行房地产()的行业。
A. 投资 B. 开发 C. 经营
D. 管理 E. 服务
2. 房地产业属于第三产业,具有()。
A. 广泛性 B. 基础性
C. 先导性 D. 风险性
E. 带动性
3. 房地产业可细分为()。
A. 投资开发业 B. 咨询业
C. 价格评估业 D. 经纪业
E. 物业管理业
4. 房地产开发具有()等特点。
A. 资金量大 B. 回报率高
C. 风险大 D. 附加值高
E. 产业关联性强
5. 1979 年开始实行向居民全价售房的试点,国家拨款给()等市,建房向居民出售。
A. 西安 B. 南京 C. 柳州
D. 梧州 E. 南宁
6. 1992 年 5 月 1 日上海市实施的房改方案具体内容是:()。
A. 推行住房公积金 B. 提租发补贴
C. 配房买债券 D. 买房给优惠
E. 建立房委会
7. 下列有关中国城市土地使用制度改革的主要内容,正确的是:()。
A. 在改变城市土地国有条件下采取拍卖招标等方式将使用权有偿有限期地出让给土地使用者
B. 在不改变城市土地国有条件下,采取拍卖、招标、协议等方式将使用权有限期地出让给土地使用者

C. 土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押等

D. 土地使用者的土地使用权在使用年限内只可出租、不可转让

E. 土地使用期届满,若需继续使用,经批准期限可延长,按当时市场情况补足地价

8. 经济适用住房是具有保障性质的政策性商品住房。各地要通过()等措施,切实降低经济适用住房建设成本。

- A. 土地划拨
- B. 减免行政事业性经费
- C. 控制开发贷款利率
- D. 落实税收优惠政策
- E. 政府承担小区外基础设施建设

9. 中国传统的城镇住房制度是一种以()为特点的实物福利性住房制度。

- A. 国家统包 B. 无偿分配
- C. 低租金 D. 按需要
- E. 无限期使用

10. 1994 年 7 月 18 日国务院下发了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,房改的基本内容可以概括为“三改四建”包括:()。

A. 改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制

B. 改变住房实物福利分配的方式为以按劳务分配为主和货币工资分配为主的方式

C. 建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系

D. 建立政策性和福利性并存的住房信贷

E. 建立住房公积金制度;发展住房金融和住房保险

三、判断题 (10 题)

1. 房地产业与建筑业的业务对象都是房地产,都是物质生产部门,因此都属于第二产业。()

2. 房地产服务业可以细分为房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产价格评估业、

房地产经纪业和物业管理业。()

3. 在房地产的开发活动中, 建筑业与房地产业有着非常密切的关系, 两者往往是甲方与乙方的合作关系。()

4. 在实践中, 常常把房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪及物业管理归为房地产中介服务业。()

5. 房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。()

6. 房地产经纪是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理的经营行为。()

7. 据有关文字记载, 中国在二千年前就出现了田地的交换和买卖。()

8. 最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主, 实物配租和租金核减为辅。()

9. 中国传统的城镇住房制度是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的实物福利性住房制度。传统住房制度的核心是低租金。()

10. 中国传统的土地使用制度改革是在1982年深圳征收土地使用费开始的。()

四、综合分析题 (5 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. 房地产的行政法规是以国务院令颁布的。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. 下列属于房地产的行政法规是()。

- 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 (10 题)

1. D 2. B 3. C 4. D 5. B 6. C
7. B 8. C 9. B 10. B

二、多项选择题 (10 题)

1. ABCDE 2. BCDE 3. ABCDE
4. ABCDE 5. ACDE 6. ABCDE 7. BCE
8. ABCDE 9. ABCE 10. ABC

三、判断题 (10 题)

1. × 2. × 3. × 4. × 5. √
6. √ 7. × 8. √ 9. √ 10. √

四、综合分析题 (5 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：征用集体土地的政策规定，土地使用权出让的概念及政策规定，土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理。

熟悉：土地使用权划拨的含义、征用集体土地补偿的范围和标准，闲置土地的处置。

了解：现行土地所有制，征用集体土地应遵守的原则，征用集体土地的工作程序，土地使用权出让合同及其管理。

模拟试题

一、单项选择题（15题）

1. 农民集体所有制土地的具体包含，表述正确的是：（ ）。

- A. 农村中全部土地
- B. 农民所有的耕地
- C. 宅基地、自留地、自留山
- D. 除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有

2. 下列对国家实行土地登记注册核发证书表述有误的是：（ ）。

- A. 属于国有土地的，核发《国有土地使用证》
- B. 属于集体土地的，核发《集体土地所有证》
- C. 使用国有土地的，核发《国有土地所有证》
- D. 使用集体土地的，核发《集体土地使用证》

3. 凡建设单位征用土地，必须根据（ ）办理申请手续。

- A. 集体的有关要求
- B. 国家的有关规定和要求
- C. 征地企业的有关要求
- D. 公民个人的有关要求

4. 县级以上人民政府土地行政管理部门在收到征地申请（ ）之内拟定农用地转用、补充耕地、征地、供地等方案，编制建设项目用地呈报说明书，经报上级有关部门审批。

- A. 20天
- B. 30天
- C. 40天
- D. 60天

5. 土地拍卖出让使用权的方式，适用于（ ）。

- A. 需要优化土地布局，重大工程的较大地块
- B. 公共福利事业和非盈利性建设工程的用地
- C. 区位条件差，交通便利的郊区
- D. 区位条件好，交通便利的闹市区

6. 我国征用土地实行（ ）审批制度。

- A. 一级
- B. 二级
- C. 三级
- D. 四级

7. 其他用地和已批准农用地使用范围内的具体项目由（ ）。

- A. 县级人民政府审批并报省级人民政府备案
- B. 地、市级人民政府审批并报省级人民政府备案
- C. 省级人民政府审批并报国土资源部备案
- D. 省级人民政府审批并报国务院备案

8. 铁路、公路建设需要征用的土地（ ）申请批准、办理征地手续。

- A. 不得分段
- B. 应当分段

C. 可以分段 D. 任意分段

9. 临时使用土地的期限, 最多不超过()。

A. 一年 B. 二年
C. 一年半 D. 二年半

10. 土地使用权出让合同约定的使用期限将届满, 土地使用者需要继续使用的应于期满前()提出申请, 须重新签订土地使用权出让合同, 支付地价款, 但不可更换土地权属证书。

A. 三个月 B. 半年
C. 一年 D. 二年

11. 土地使用权出让合同由()与土地使用者签订。

A. 市人民政府
B. 县人民政府
C. 县人民政府土地管理部门
D. 市、县人民政府土地管理部门

12. 每公顷被征耕地安置补助费, 最高不超过被征用前三年平均年产值的()。

A. 10 倍 B. 15 倍
C. 20 倍 D. 25 倍

13. 工业用地土地使用权出让的最高年限为()。

A. 40 年 B. 50 年
C. 60 年 D. 70 年

14. 土地使用权划拨其含义正确的表述是()。

A. 经有批准权的人民政府批准, 无偿交给土地使用者

B. 在用地者缴纳补偿、安置等费用后, 将该幅土地交其使用

C. 只要有政府批准, 无须缴纳任何费用

D. 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其使用

15. 除法律、法规另有规定外, 划拨土地的使用年限为()。

A. 没有使用期限的限制
B. 一律 70 年

C. 与出让土地使用权的年限一样

D. 根据用地性质由政府与使用者协商确定

二、多项选择题 (15 题)

1. 我国现行的土地所有制, 需要把握的内容有: ()。

A. 全部土地都为社会主义公有制, 并分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种

B. 全民所有制采取的是国家所有制的形式, 由国务院代表国家行使

C. 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

D. 城市市区的土地全部属于国家所有, 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

E. 建制镇的土地, 由于各地情况不同, 差距较大, 可以根据实际情况分别处理

2. 下列土地全部属于国家所有的是: ()。

A. 城市市区土地

B. 国家已依法征用、没收、征购的土地

C. 城市郊区的土地

D. 农村宅基地

E. 农村自留地

3. 现阶段取得土地使用权的途径主要有: ()。

A. 行政划拨 B. 国家出让

C. 房地产转让 D. 土地租赁

E. 房地产租赁

4. 征用集体土地应遵守的原则是: ()。

A. 珍惜耕地、合理利用土地的原则

B. 保证国家建设用地的原则

C. 妥善安置被征地单位和农民的原则

D. 有偿使用土地的原则

E. 按用户需要征用土地的原则

5. 征用()需国务院批准。

A. 基本农田

B. 基本农田以外耕地超过 35 公顷

- C. 其他土地超过 70 公顷
- D. 其他土地超过 50 公顷
- E. 基本农田超过 10 公顷以上

6. 下列()情况应采取土地出让或出租方式处置。

- A. 国有企业改造或改组为有限责任公司的
- B. 国有企业改组为股份合作制的
- C. 国有企业租赁经营的
- D. 非国有企业兼并国有企业的
- E. 国有企业改造或改组为股份有限公司的

7. 目前,国家对土地使用、管理的制度有:()。

- A. 土地登记制度
- B. 土地买卖制度
- C. 土地有偿有限期使用制度
- D. 土地用途管理制度
- E. 保护耕地制度

8. 国家为了公共利益的需要可以对集体所有土地实行征用,征用集体土地具有以下:()等特点。

- A. 被征用农民全部变成居民
- B. 具有一定的强制性
- C. 被征地农民全部实行养老保险
- D. 要妥善安置被征地范围内单位人员和农民的生产和生活,并给予适当补助
- E. 土地由集体所有变为国家所有

9. 对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,下列(),经批准可保留划拨土地使用权。

- A. 继续作为城市基础设施、公益事业和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地,用途不变的,改制企业除外
- B. 国有企业互相兼并或非国有企业和国有企业合并后,仍为国有工业企业的,不超过五年
- C. 国有企业兼并、合并中一方属于濒临破产企业的,不超过五年
- D. 国有企业改造、改组公司制企业的

E. 国有企业改造、改组成国有独资公司的,保留划拨不超过五年

10. 根据《土地管理法》的规定,征用耕地的补偿费包括以下:()项目。

- A. 荒地复耕费
- B. 安置补助费
- C. 地上附着物补偿费
- D. 青苗补偿费
- E. 临时用地补偿费

11. 被征用土地所在地的市、县人民政府,在收到征用土地方案后应于 10 天内将方案进行公告,方案内容应包括:()。

- A. 被征用土地的位置、地类、面积、地上附着物和青苗的种类、数量及需要安置农业人口的数量
- B. 土地补偿费的标准、数量、支付对象和方式
- C. 安置补助费的标准、数量、支付对象和方式
- D. 地上附着物和青苗的补偿标准、数量及方式
- E. 农业人口具体安置途径及其他

12. 建设用地批准后直至颁发土地使用权转让书之前应进行跟踪管理,其主要任务是:()。

- A. 协助用地单位办理土地登记
- B. 会同有关部门落实安置措施
- C. 督促被征地单位按期移交土地
- D. 处理征地过程中的各种争议
- E. 填写征地结案报告

13. 下列各项国有土地使用权适用协议出让的是:()。

- A. 公共福利事业用地
- B. 非盈利性的社会团体用地
- C. 机关单位用地
- D. 没有条件采取拍卖、招标、挂牌方式出让的商业用地
- E. 某些特殊用地

14. 下列建设用地政府可依法批准划拨土地使用权的是:()。

- A. 国家机关用地
- B. 国家军事用地
- C. 城市基础设施用地
- D. 国家重点扶持能源、交通等项目用地
- E. 法律行政法规规定的其他用地

15. 闲置土地的处置方式正确的有：
()。

- A. 延长开发建设期限，但最长不超过一年
- B. 变更土地用途，办理有关手续后继续开发
- C. 政府为土地使用者置换其他闲置土地
- D. 政府收回土地并与土地使用者签订收回土地协议书
- E. 安排临时使用，待原项目具备条件后重新批准开发，土地增值的，由政府收取增值地价

三、判断题 (10 题)

1. 土地的国家所有制具体采取的是全民所有制的形式，该种所有制的土地被称为国家所有土地，简称国有土地，其所有权由国家代表全体人民行使，具体又由国务院代表国家行使。()

2. 土地的劳动群众集体所有制采取的是农民集体所有制的形式，该种所有制的土地被称为农民集体所有土地，简称集体土地。()

3. 宅基地和自留地、自留山，属于农民家庭所有。()

4. 在现阶段，按照国家有关规定，取得土地使用权的途径只有下列三种：(1) 通过行政划拨方式取得；(2) 通过国家出让方式取得；(3) 通过房地产转让方式取得。()

5. 根据土地利用总体规划，将土地分为农用地、建设用度和未利用土地。土地的所有权不可能发生转移。()

6. 基本农田，基本农田以外的耕地超过 30 公顷的，其他土地超过 60 公顷的，由国务院审批。()

7. 征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的 8 倍至 10 倍。()

8. 土地使用者在签约土地使用权出让合同时，应缴纳地价款的一定比例作为定金，并应在 30 日内支付全部地价款，逾期未全部支付地价款的，出让方依照法律和合同约定，收回土地使用权，并不退还定金。()

9. 用地单位应按合同约定开发使用土地，超过开工期限满一年未开工的，按地价款的 25% 以下征收土地闲置费；满二年未开工的，可以无偿收回土地使用权。()

10. 凡上缴土地收益的土地，仍按划拨土地进行管理。()

四、综合分析题 (5 题)

B 房地产开发公司以拍卖方式取得 A 市闹市区一块商业用地使用权，建造商业综合楼。并与 A 市土地管理局签订土地出让合同。合同约定 2001 年 10 月 1 日开工建设，两年内竣工，截至 2002 年 10 月 31 日因房地产公司管理决策层对建造该楼发生分歧，仍未动工，试根据上述情况回答下列问题。

1. 国家规定商业用地使用权最高年限为：
()。

- A. 30 年 B. 40 年
- C. 50 年 D. 70 年

2. B 房地产开发公司的行为违反了土地出让合同的约定，A 市土地管理部门对 B 房地产开发公司进行处理，下列各项中处理错误的是：
()。

- A. 按出让金 20% 以下征收土地闲置费
- B. 无偿收回土地使用权
- C. 土地使用权出让合同解除
- D. 依法不予处理

3. 若 B 房地产开发公司欲改变合同约定的土地用途，以下说法正确的是：
()。

- A. 必须取得土地出让方同意
- B. 必须取得 A 市规划部门同意
- C. 签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订合同

D. 相应调整土地使用权出让金

4. 由于A市是大型城市, A市闹市区商业用地使用权出让应采用:()方法出让。

- A. 拍卖 B. 划拨
C. 协议 D. 招标

5. 若房地产开发公司因工程项目施工需要材料堆放场地, 确需另行增加临时用地。以下有关临时用地正确的说法是:()。

- A. 期限最多不超过一年
B. 不得改变批准的用途
C. 不得从事其他经营性活动
D. 不得修建永久性建筑

参考答案

一、单项选择题 (15 题)

1. D 2. C 3. B 4. B 5. D 6. B

7. D 8. C 9. B 10. C 11. D

12. B 13. B 14. D 15. A

二、多项选择题 (15 题)

1. ABCDE 2. AB 3. ABCDE
4. ABCD 5. ABC 6. ABCDE 7. ACDE
8. BDE 9. ABCE 10. BCDE 11. ABCDE
12. BCDE 13. ABCDE 14. ABCDE
15. ABCDE

三、判断题 (10 题)

1. × 2. √ 3. × 4. × 5. ×
6. × 7. × 8. × 9. × 10. √

四、综合分析题 (5 题)

1. B 2. BCD 3. ABCD 4. AD
5. BCD

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

考试大纲

掌握: 房屋拆迁补偿的对象、方式与标准, 特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置, 房屋拆迁估价的要求。

熟悉: 城市房屋拆迁的程序, 房屋拆迁纠纷的处理, 房屋拆迁行政裁决工作规程。

了解: 城市房屋拆迁的概念及管理体制。

模拟试题

一、单项选择题 (15 题)

1. 城市房屋拆迁是指取得房屋拆迁许可

证的拆迁人拆除城区规划区内(), 并对被拆迁房屋的所有人进行补偿或安置的行为。

- A. 城市居民所有的住房及其附属物
B. 集体所有土地上的房屋及其附属物
C. 国有土地上的房屋及其附属物
D. 私有土地上的房屋及其附属物

2. 对城市规划区外国有土地上的房屋实施拆迁是否应按照《拆迁条例》执行, 规定是:()。

- A. 需要执行 B. 不需要执行
C. 部分执行 D. 参照执行

3. 对集体土地上的拆迁行为, 应按照()等有关法律法规执行。

- A. 《城市房屋拆迁管理条例》
B. 《土地管理法》

- C. 《民法》
D. 《城市房地产开发经营管理条例》
4. 拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位, 被拆迁人是指()。
- A. 被拆迁房屋的所有人和使用人
B. 被拆迁房屋的使用人
C. 被拆迁房屋的所有人及关系人
D. 被拆迁房屋的所有人, 不包括被拆迁房屋的使用人, 但对使用人的利益还要依法保护
5. ()对房地产价值的决定作用是极其重要的。
- A. 区位 B. 用途
C. 楼层 D. 朝向
6. 房地产是()三者的结合物。
- A. 实物、权益、区位
B. 实物、区位、用途
C. 实物、权益、用途
D. 权益、区位、用途
7. 下列不属于公益事业房屋的是:()。
- A. 社会福利院 B. 经营性私立学校
C. 市级博物馆 D. 公立医院
8. 违章建筑的认定是()的职权范围。
- A. 土地行政主管部门
B. 工商行政主管部门
C. 房屋拆迁管理部门
D. 规划行政主管部门
9. 拆除未到期的临时建筑, 对其所有人()。
- A. 应予补偿
B. 不予补偿
C. 按原价补偿
D. 按使用期限的残存价值参考剩余期限给予适当补偿
10. 房屋拆迁纠纷的裁决应当自收到申请之日起()内做出。
- A. 一周 B. 二周
C. 15 日 D. 30 日

11. 当事人对裁决不服, 可以自裁决书送达之日起()内向法院起诉。

- A. 半个月 B. 一个月
C. 二个月 D. 三个月

12. 估价机构应将分户的初步估价结果向被拆迁人公示()日, 并进行现场说明, 听取意见。

- A. 5 B. 7 C. 15 D. 10

13. 拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的, 该机构应当自收到书面复核估价申请书()日内给予答复。

- A. 15 B. 7 C. 5 D. 10

14. 在实践中, 大多数拆迁人采取的方式是:()。

- A. 自行拆迁 B. 委托拆迁
C. 代理拆迁 D. 统一拆迁

15. 《拆迁条例》规定的拆迁货币补偿标准确定的基本原则是:()。

- A. 合理补偿 B. 等价有偿
C. 协商定价 D. 国家规定

二、多项选择题 (15 题)

1. 县级以上人民政府城市房屋拆迁主管部门的主要职责是:()等。

- A. 房屋拆迁许可证的审批
B. 拆迁裁决
C. 制定拆迁方案和实施
D. 受理强制拆迁的申请
E. 拆迁补偿安置资金使用的监督

2. 县级以上人民政府的下列有关部门应对拆迁工作进行协管:()。

- A. 工商行政主管部门
B. 司法、公安行政主管部门
C. 规划行政主管部门
D. 建筑行政主管部门
E. 文化、环境行政主管部门

3. 拆迁计划和拆迁方案是拆迁申请的组成部分, 它应包括的内容是:()。

- A. 拆迁的建设方案
B. 确切地说明拆迁的范围、对象和实施

步骤

C. 提出对被拆迁人的补偿安置方案

D. 提供安置房和临时安置周转房的房源情况

E. 补偿费、补助费的预算情况

4. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的适用范围是指()实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的活动。

A. 城市行政区内

B. 城市规划区内

C. 城市开发区内

D. 国有土地上

E. 集体土地上

5. 拆迁期限是拆迁许可证上载明的拆迁人完成拆迁工作的期限。搬迁期限()拆迁期限。

A. 从属于 B. 独立于

C. 不能超出 D. 可以超出

E. 只能相等

6. 城市房屋拆迁估价是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额,根据被拆迁房屋的()等因素,对其房地产市场价格进行的评估。

A. 租赁 B. 区位

C. 用途 D. 建筑面积

E. 抵押

7. 城市房屋拆迁,必须考虑到以下几点:()。

A. 符合城市规划

B. 有利于城市旧区改造

C. 有利于城市生态环境的改善

D. 有利于拆迁人的经济利益

E. 有利于保护文物古迹

8. 《城市房屋拆迁管理条例》规定申请领取房屋拆迁许可证,应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交以下资料,正确的是:()。

A. 建设项目批准文件

B. 建设用地规划许可证

C. 国有土地使用权批准文件

D. 拆迁计划和拆迁方案

E. 拆迁补偿安置资金证明

9. 房屋拆迁管理部门对拆迁人所提交的拆迁申请报告应审查的内容包括:()。

A. 提供的批准文件是否齐全有效

B. 拆迁范围内是否有受保护不允许拆除的建筑

C. 拆迁范围内道路是否畅通

D. 拆迁范围内的房屋产权是否明确或有争议

E. 补偿安置方案是否符合政策规定和可行,拆迁期限是否合理

10. 对于实行货币补偿办法的,其拆迁安置补偿协议主要应载明:()。

A. 补偿金额 B. 搬迁期限

C. 违约责任 D. 安置地点

E. 安置用房面积

11. 城市房屋拆迁行政裁决的主要制度是:()。

A. 行政调解制度 B. 拆迁听证制度

C. 集体决策制度 D. 责任追究制度

E. 回避制度

12. 拆除非公益事业房屋的附属物,()。

A. 不作产权调换

B. 可作产权调换

C. 由拆迁人给予货币补偿

D. 拆迁人不必给予货币补偿

E. 由拆迁人和被拆迁人协商解决

13. 产权不明确的房屋是指:()的房屋。

A. 无权属证明

B. 产权人下落不明

C. 使用人下落不明

D. 暂时无法确定产权的合法所有人

E. 因产权关系正在诉讼

14. 达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷处理方式有:()。

A. 公安介入 B. 行政裁决

C. 检察介入 D. 依法起诉

E. 强制拆迁