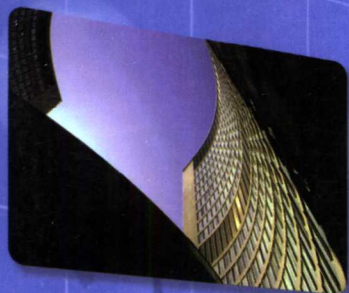
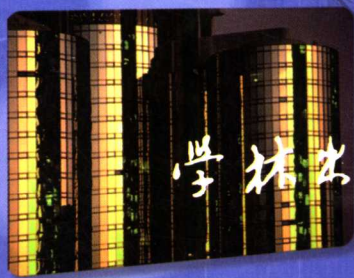


李 昕 等 编著



房地产 估价知识 举要及习题精练



学林出版社

房地产估价知识举要及习题精练

李 昕等编著

学林出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价知识举要及习题精练/李昕等编著. —上海:学林出版社,
2002.9

ISBN 7-80668-346-1

I. 房... II. 李... III. 房地产-价格-评估-自学参考资料
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 052277 号

房地产估价知识举要及习题精练



作 者——李昕 等

责任编辑——王后法

特约编辑——何剑龙

封面设计——贺 强

责任监制——田振军

出 版——学林出版社(上海钦州南路 81 号 3 楼)

电话: 64515005 传真: 64515005

发 行——新华书店上海发行所

学林图书发行部(上海钦州南路 81 号 1 楼)

电话: 64515012 传真: 64844088

印 刷——上海师范大学印刷厂

开 本——787×1092 1/16

印 张——24

字 数——57.6 万

版 次——2002 年 9 月第 1 版

2002 年 9 月第 1 次印刷

印 数——5 000 册

书 号——ISBN 7-80668-346-1/G·133

定 价——38.00 元

前 言

住宅及房地产业是我国经济发展的支柱产业。随着新一轮五年计划的启动,住宅及房地产业同样面临十分紧迫的形势:行业如何向纵深方向前进;如何扩大有效市场需求;如何培育房地产的二、三级市场等等。思考这些现实问题的过程中,对比国外行业市场发展现状,广大从业人员感到我国从事房地产中介、服务的人员相当缺乏,特别是懂得不动产估价的人员更是稀缺。因为,房地产的估价广泛应用于资产评估、地块开发、住宅交易、抵押、拍卖等方面以及房地产开发策划的过程之中。有专家预言,加入世贸组织,中国将迎来对房地产估价师需求的新高潮。

为帮助读者通过国家房地产估价师执业资格考试、房地产从业人士了解估价知识、房地产专业学生系统掌握估价理论以及对行业有兴趣的人士了解房地产估价,特编辑此书。

本书按照注册房地产估价师考试的教材,即《房地产政策与制度及相关知识》、《房地产开发与经营》、《房地产估价理论》、《估价案例》。全书在编辑体例上包括学习要求、知识精要、试题精练、样卷模拟以及具有代表性的最近两届全真试题。所有试题均按照统一考试题型标准给出,同时为方便读者学习辅导,给了答案,重要的还进行详细解答。本书精选房地产估价系列的众多典型习题,希望读者在有效的系统强化练习后,能较全面、快速地掌握房地产估价相关知识。

本书的读者对象为希望通过国家注册房地产估价师考试、希望了解房地产估价知识的从业人员、房地产业人士、大专院校房地产专业学习《房地产政策与制度》、《房地产开发与经营》、《房地产估价理论》的学生以及对估价有兴趣的人士。

当然,房地产估价知识不仅需要纸上强化联系,更重要的是实践。而且,题海茫茫,限于编著者接触范围,挂一漏万定然存在。仅针对前文所述编辑目的,向本书编撰作出努力的人士致以谢忱,并希望我们的努力能为读者起到事半功倍的作用。

编 者

2002年5月

目 录

前 言

第一编 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业·····	(1)
第二章 建设用地制度与政策·····	(5)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策·····	(16)
第四章 房地产开发建设管理制度与政策·····	(21)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策·····	(30)
第六章 房地产交易管理制度与政策·····	(38)
第七章 房地产产权产籍管理制度与政策·····	(46)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策·····	(53)
第九章 物业管理制度与政策·····	(57)
第十章 房地产税收制度与政策·····	(62)
第十一章 房地产金融制度与政策·····	(66)
第一编同步练习参考答案·····	(70)

第二编 房地产估价相关知识

第一章 经济学基础知识·····	(75)
第二章 金融基础知识·····	(83)
第三章 保险基础知识·····	(90)
第四章 证券基础知识·····	(94)
第五章 统计学基础知识·····	(99)
第六章 房地产会计基础知识·····	(106)
第七章 城市规划基础知识·····	(110)
第八章 建筑基础知识·····	(115)
第九章 建筑工程概预算与房地产测量·····	(120)
《房地产基本制度与政策及估价相关知识》模拟试卷Ⅰ·····	(123)
《房地产基本制度与政策及估价相关知识》模拟试卷Ⅱ·····	(130)
第二编同步练习参考答案·····	(138)

第三编 房地产开发经营与管理

第一章 房地产投资概述·····	(143)
------------------	---------

第二章 房地产投资分析基本知识	(149)
第三章 房地产开发的程序与管理	(156)
第四章 房地产市场及其运行规律	(160)
第五章 房地产开发项目的可行性研究	(165)
第六章 房地产开发的建设过程	(172)
第七章 房地产投资的资金融通	(179)
第八章 房地产市场营销	(184)
第九章 收益性物业管理	(192)
《房地产开发经营与管理》模拟试卷 I	(196)
《房地产开发经营与管理》模拟试卷 II	(201)
第三编同步练习参考答案	(206)

第四编 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	(215)
第二章 房地产价格的基础知识	(220)
第三章 房地产估价的原则	(224)
第四章 比较法	(228)
第五章 成本法	(235)
第六章 收益法	(242)
第七章 假设开发法	(251)
第八章 长期趋势法	(255)
第九章 地价评估	(258)
第十章 房地产价格的影响因素分析	(261)
第十一章 房地产估价程序	(263)
《房地产估价理论与方法》模拟试卷 I	(265)
《房地产估价理论与方法》模拟试卷 II	(270)
第四编同步练习参考答案	(276)

第五编 房地产估价案例与分析

《房地产估价案例与分析》模拟试卷 I	(289)
《房地产估价案例与分析》模拟试卷 II	(297)
《房地产估价案例与分析》模拟试卷参考答案	(302)

附 录

1999 年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案	(305)
2001 年全国房地产估价师执业资格考试试题	(332)
《房地产估价规范》	(356)

第一编 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业

学习要求

了解房地产业的历史沿革,房地产生产方式改革。

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。

掌握房地产业的基本概念,房地产领域的基本法律、行政法规。

内容精要

一、房地产业概述

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的行业。

房地产的细分行业主要包括投资开发、房地产中介服务和物业管理。其中,房地产中介服务又包括房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪等。

二、房地产制度改革

中国房地产业的发展主要得益于三项重大制度和体制的改革:城镇住房制度改革、城市土地使用制度改革和房地产生产方式改革。

中国传统的城镇住房制度是一种国家统包、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。中国城镇住房制度改革大致经历三个阶段:1978—1990年,为城镇住房制度改革的探索和试点阶段;1991—1994年,为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段;从1994年开始,为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。1994年7月18日,国务院下发《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,确定房改的根本目的是:建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化。房改的基本内容可概括为“三改四建”。“三改”即改变计划经济体制下的福利性的旧体制,包括: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;改变各单位建

房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制;改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配为主的货币工资分配方式。“四建”即建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度,包括: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房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系;建立住房公积金制度;发展住房金融和住房保险,建立政策性和商业性并存的住房信贷体系;建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场。

中国传统的土地使用制度,是对土地实行行政划拨、无偿无限期使用、禁止使用者转让土地的制度。中国传统土地使用制度改革的过程:征收土地使用费;开展土地使用权有偿出让和转让;制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规;修改宪法和土地管理法;制定全国性的土地使用权出让和转让条例。

新的城市土地使用制度的基本框架:不改变城市土地国有的条件下,采取拍卖、招标、协议等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者;土地使用者土地使用权在使用年期内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护;需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按照当时市场情况补交地价,相当于第二次买地。

三、房地产法制建设

目前,中国房地产的法律法规体系构架由法律、行政法规、部门规章、规范性文件和技术规范等构成。

房地产法律主要有三部:《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年颁布,1995年1月1日起实施;《中华人民共和国土地管理法》1998年修订,1999年1月1日起实施;《中华人民共和国城市规划法》1989年颁布,1990年4月1日起实施。

同步练习

一、单项选择题

1. 房地产业属于第()产业。
A. 一 B. 二 C. 三
2. 房地产中介服务不包括()。
A. 房地产咨询 B. 房地产价格评估
C. 房地产经纪 D. 房地产物业管理
3. 中国传统的城市住房制度是一种()的住房制度。
A. 实物补贴性 B. 实物福利性 C. 低租福利性 D. 低租补贴性
4. 房改的基本内容可以概括为()。
A. 两改三建 B. 三改四建 C. 四改三建 D. 三改两建
5. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》宣布,从()开始全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。
A. 1997年 B. 1997年底 C. 1998年下半年 D. 1998年
6. 中国房地产业发展的两个支撑点为:旧城改造和()。

- A. 住房制度改革
C. 房地产生产方式改革
- B. 城市土地使用制度改革
D. 宏观经济的良好发展态势
7. ()的颁布和实施标志中国房地产业的发展迈入法制管理的新时期,为依法管理房地产市场奠定坚实的法律基础。
- A. 《中华人民共和国城市规划法》
C. 《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》
D. 《宪法》
8. 《城市房地产开发经营管理条例》属于(),是以国务院令颁布的。
- A. 法律
B. 行政法规
C. 部门规章
D. 规范性文件
E. 技术规范
9. 《城市房地产开发管理暂行办法》属于(),是以建设部部长令颁布的。
- A. 法律
B. 行政法规
C. 部门规章
D. 规范性文件
E. 技术规范
10. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》属于()。
- A. 法律
B. 行政法规
C. 部门规章
D. 规范性文件
E. 技术规范

二、多项选择题

1. 房地产业是进行房地产()的行业。
- A. 投资
B. 开发
C. 管理
D. 服务
E. 经营
2. 房地产业具有()的特点。
- A. 基础性
B. 先导性
C. 带动性
D. 风险性
3. 房地产业的细分行业主要包括()。
- A. 房地产投资开发
B. 房地产建设
C. 房地产中介服务
D. 物业管理
4. 房地产开发具有()等特点。
- A. 资金大
B. 回报高
C. 风险大
D. 附加值高
E. 产业关联性强
5. 以下属于房地产投资开发的行为有()。
- A. 取得土地、建造房屋、然后出售新建房屋
B. 购买房屋后出租
C. 购买房屋后出租一段时间再转卖
D. 购买房地产后等待一段时间再转卖
E. 购置房产自住
6. 以下属于开发行为的是()。
- A. 建造房屋
B. 装修房屋
C. 把土地(生地、毛地)变为建设熟地之后出售
D. 对旧楼装修改造
E. 接手在建工程后继续建设
7. 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. 分散建设
C. 无偿分配
D. 无限期使用
E. 统一管理
F. 低租金
8. 中国房地产业的发展主要得益于下列重大制度和体制的改革()。

- A. 城镇住房制度改革
C. 城市土地使用制度改革
- B. 成立住宅建设的主管部门
D. 房地产生产方式改革
9. 城镇住房制度改革的目的实现机制转换,创立具有中国特色的新型住房制度,实现住房()。
- A. 社区化
B. 社会化
C. 商品化
D. 服务化
E. 货币化
10. 房地产综合开发的本质特点是()。
- A. 社区化
B. 综合
C. 商品化
D. 服务化
E. 配套
11. 中国房地产的主要法律有()。
- A. 《中华人民共和国城市规划法》
B. 《中华人民共和国土地管理法》
C. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
D. 《城市房地产开发经营管理条例》

三、判断题

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的行业。()
2. 房地产投资开发除了取得土地、建造房屋、然后出售新建房屋这种方式外,还有购买房屋后出租,购买房屋出租一段时间再转卖,或者购买房地产后等待一段时间再转卖。()
3. 房地产开发具有资金大、回报高、风险小、附加值高、产业关联性强等特点。()
4. 房地产经纪业务主要有代理新旧房的买卖和代理新旧房的租赁。()
5. 可行性研究、房地产市场调查、房地产开发项目策划属于房地产估价的内容。()
6. 1978年后,我国进行了三项房地产制度改革,即城镇住房制度改革、城镇土地使用制度改革、房地产生产方式改革,推动了房地产业的发展。()
7. 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、有限期的使用为特点的实物福利性住房制度。()
8. 房地产综合开发具体内容可分为规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收等四个阶段。()
9. 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》指出,要建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的安居工程住房的供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。()
10. 中国传统的城市土地使用制度,是对土地实行行政划拨、无限期使用、禁止土地使用者转让土地的制度。()
11. 国家因经济、文化、国防建设或者兴办社会公共事业,如需使用土地使用者使用的行政划拨土地,将运用行政手段无偿调用。()
12. 房地产的行政法规是以国务院令和建设部部长令颁布的,主要包括:《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发管理暂行办法》、《房地产开发企业资质管理办法》等。()

第二章 建设用地制度与政策

学习要求

了解中国现行土地所有制形式,农地征用应遵守的原则,征用土地的工作程序。

熟悉划拨土地使用权的含义,土地补偿的范围和标准,闲置土地的处置。

掌握农地征用的政策规定,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土地的管理。

内容精要

一、中国现行土地制度概述

理解中国现行土地所有制,应把握:

1. 全部土地都为社会主义公有制。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形式。

2. 土地的全民所有制具体采取的是国家所有制,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,用地单位和个人只有使用权。土地的劳动群众集体所有制具体采用的是农民集体所有制的形式。

3. 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;除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。《宪法》第九条规定:“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。”《土地管理法》第八条规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。”

4. 建制镇既不属于宪法和土地管理法所说的城市范畴,也不属于所说的农村和城市郊区的范畴。

5. 1998年12月27日颁布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》进一步明确国有土地的范围:城市市区的土地;农村和郊区中已经依法没收、征收、征购为所有的土地;国家依法征用的土地;依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

6. 国家实行土地登记制度。属于国有土地的,核发《国有土地使用证》;属于集体土地的,核发《集体土地所有证》;使用集体土地的,核发《集体土地使用证》。

7. 国家实行土地有偿有限期使用制度和土地用途管制制度。

8. 取得土地使用权的途径有:行政划拨(含征用集体土地)、国家出让、房地产转让、土地或房地产租赁方式。

二、农地征用制度与政策

征地具有强制性、经济补偿、所有权发生转移的特点。

征用集体土地的原则:珍惜耕地,合理利用土地;保证国家建设用地;妥善安置被征地单位和农民;有偿使用土地;依法征地。

征用土地实行两级审批制度,即国务院和省级人民政府。基本农田、基本农田以外耕地超过 35 公顷的、其他土地超过 70 公顷的,由国务院审批。其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目,由省级人民政府审批并报国务院备案。

根据《土地管理法》的规定,征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。土地补偿费的标准为:征用耕地的补偿费为该耕地被征用前 3 年平均年产值的 6—10 倍。其他土地参照具体有关出台规定。安置补助费按照需要安置的农业人口数计算。每个需要安置的农业人口的安置补助费标准为该耕地被征用前 3 年平均每亩年产值的 4—6 倍,但每亩被征用耕地的安置补助费最高不得超过被征用前 3 年平均年产值的 15 倍。其他土地安置补助费标准参照具体有关规定。在人均耕地特别少的地区,经省级人民政府批准的,可以增加安置补助费,但土地补偿和安置补助费之和不得超过土地被征用前 3 年平均年产值的 30 倍。

三、征用土地的工作程序

县级以上人民政府土地管理部门对应受理的建设项目征地,应在 30 日内拟定农用地转用方案、补充耕地方案、征地方案和供地方案,编制建设项目用地呈报说明书,经同级人民政府审核同意后,报上一级土地管理部门审查。

四、国有土地使用权出让

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。也称批租或土地一级市场,由国家垄断,任何单位和个人不得出让土地使用权。国家成为民事活动的主体,以土地所有者的身份与土地使用者之间关于权利义务发生的经济关系,具有平等、自愿、有偿、有限期的特点。

土地使用权出让必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。它可以采取拍卖、招标和双方协议的方式。

《出让条例》规定了土地出让最高年限:居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或其他用地 50 年。

因使用期限届满、提前收回、没收等原因国家将收回土地的使用权。

土地使用权终止。因土地灭失而终止;因土地使用权的抛弃而终止。

土地使用权续期。

五、国有土地使用权划拨

除法律、法规另有规定外,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。

划拨土地使用权的范围。

划拨用地的转让有两种规定：一是报有批准权的人民政府审批准予转让，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。二是可不办理出让手续，但转让方应将所获得的收益中的土地收益上缴国家。

划拨土地使用权可以租赁、抵押。

六、闲置土地的处理

闲置土地的范围。

在城市规划区内，以出让方式取得土地使用权，闲置一年以上按出让金的 20% 征收土地闲置费。

已办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年以上未动工建设的，按有关规定征收土地闲置费。

未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限动工开发的用地单位，连续两年以上未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回土地使用权并予以公告，下达《收回国有土地使用权决定书》，终止土地有偿使用合同，撤销《国有土地划拨决定书》、《建设用地批准书》，注销土地登记和土地证书。

同步练习

一、单项选择题

- 《土地管理法》第二条规定：“全民所有，即国家所有土地的所有权由（ ）代表国家行使。”
 - 全国人大
 - 国务院
 - 各省人民政府（直辖市）
 - 各省（直辖市）土地主管部门
- 土地的劳动群众集体所有制，具体采用的是（ ）的形式。
 - 农业集体所有制
 - 农民集体所有制
 - 乡镇农民集体所有
 - 全民所有制
- 我国土地所有权的主体除国家外（ ）。
 - 不可能有其他主体
 - 还有集体
 - 还有私房业主
 - 还有国有企业和私房业主
- 土地所有权的客体是（ ）。
 - 物权
 - 土地所有者
 - 土地
 - 产权
- 我国城市土地属于（ ）所有。
 - 人民政府
 - 城市居民集体
 - 国家
 - 居民个人
- 我国农村土地属于（ ）所有。
 - 农村集体
 - 农民个人
 - 国家
 - 乡政府

7. 根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地、()。
 - A. 交通用地
 - B. 居住用地
 - C. 军事用地
 - D. 未利用土地
 - E. 特殊用地
8. 在现阶段,按照国家规定,取得土地使用权的途径有下列四种方式,即行政划拨、国家出让、房地产转让、()。
 - A. 房地产赠与
 - B. 土地或房地产租赁
 - C. 房地产买卖
 - D. 房地产交换
9. 征用基本农田、基本农田以外的耕地超过()公顷的、其他土地超过()公顷的,由国务院审批。
 - A. 25,50
 - B. 35,80
 - C. 45,70
 - D. 35,70
 - E. 30,50
10. 临时用地必须办理报批手续,而且期限最多不超过()。
 - A. 一年
 - B. 半年
 - C. 两年
 - D. 18个月
11. 集体所有的土地()可以出让。
 - A. 直接
 - B. 依法征用转为国有土地后
 - C. 招标
 - D. 协议
 - E. 拍卖
12. 不允许自行出租的土地是以()方式获得的土地。
 - A. 出让
 - B. 转让
 - C. 划拨
 - D. 交换
13. 土地使用权出让合同规定的期限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前()申请续期。
 - A. 两年
 - B. 一年
 - C. 六个月
 - D. 一年半
14. 旅游、娱乐用地的土地使用权出让时,有条件的必须采取()方式。
 - A. 政府定价
 - B. 双方协议
 - C. 拍卖、招标
 - D. 政府指导价格
15. 住宅、学校、商场、豪华住宅用地的土地使用权出让的最高年限分别为()年。
 - A. 70,50,50,40
 - B. 50,50,40,40
 - C. 70,50,50,70
 - D. 70,50,40,70
16. 下列方式中不属于土地使用权取得方式的是()。
 - A. 行政划拨
 - B. 土地出让
 - C. 土地登记
 - D. 土地使用权转让
17. 下列不属于国家所有的土地是()。
 - A. 矿藏
 - B. 森林
 - C. 滩涂
 - D. 农村宅基地
18. 适用于需要优化土地布局、重大工程、较大地块的出让方式是()。
 - A. 竞争
 - B. 协议出让
 - C. 招标
 - D. 拍卖
19. 适用于区位条件好、土地利用上有较大灵活性的地块的出让方式是()。
 - A. 竞争
 - B. 协议出让
 - C. 招标
 - D. 拍卖
20. 土地补偿费归()所有,地上附着物和青苗补偿费归()所有。
 - A. 征用地上的农民,所有者
 - B. 征用地集体组织,所有者
 - C. 征用地上的农民,征用地集体组织
 - D. 征用地集体组织,征用地集体组织
21. 征地补偿费应合理使用,耕地占用税用于(),土地复垦费、土地荒芜费用于()。

- A. 国家财政,土地开发与农业建设
 - B. 国家财政,土地的调整与治理
 - C. 土地开发与农业发展,土地的调整与治理
 - D. 土地管理部门的业务开支,土地开发与农业发展
22. 对实行土地使用权出让的土地,土地使用者可以()。
- A. 利用土地地下资源
 - B. 自由利用土地,不受任何限制
 - C. 无限期使用土地
 - D. 依法转让土地
23. 严格上而言,土地使用权出让的主体为()。
- A. 城市政府
 - B. 国家
 - C. 政府土地行政主管部门
 - D. 房地产交易中心
24. 已动工开发,但开发建设面积不足应开发建设面积的(),或投资额不足总投资额()的,或未经批准中止开发建设连续满()年的,视为闲置土地。
- A. 1/3,25%,1
 - B. 1/4,20%,1
 - C. 1/3,25%,2
 - D. 1/4,25%,1
25. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限动工开发建设的用地单位,连续()以上未使用的,经原批准机关批准,由县级以上人民政府无偿收回土地使用权。
- A. 半年
 - B. 一年
 - C. 一年六个月
 - D. 两年
 - E. 三年
26. 征用耕地的补偿费,为该耕地被征用前3年平均年产值的()倍。
- A. 4至6
 - B. 3至6
 - C. 6至10
 - D. 6至15
27. 每个需安置农业人口的安置补助标准,为该耕地被征用前3年平均每亩年产值的()倍。
- A. 4至6
 - B. 3至6
 - C. 3至15
 - D. 15
28. 建制镇的土地属于()。
- A. 城市市区
 - B. 农村和郊区
 - C. 未作统一规定
 - D. 集体所有
29. 用地单位改变土地利用条件及用途,必须取得出让方和市、县()同意,变更或重新签订出让合同并相应调整地价款。
- A. 人民政府
 - B. 人民政府房地产行政主管部门
 - C. 人民政府规划行政主管部门
 - D. 人民政府建设行政主管部门
30. 下列论述不正确的是()。
- A. 土地使用权转让不需进行登记
 - B. 土地使用权转让要签订转让合同
 - C. 当土地使用权年限届满时,土地使用者可以申请续期
 - D. 土地转让时,改变原出让合同的规划用途的,应经土地、规划部门批准
31. 下列土地中,一般不通过划拨方式取得的是()。
- A. 国家机关用地和军事用地
 - B. 商业用地
 - C. 城市基础设施用地
 - D. 公益事业用地
32. 下列情况中,土地使用权可以出租的是()。
- A. 土地使用者通过出让方式取得土地使用权

- B. 土地使用者通过划拨方式取得土地使用权
 - C. 土地是国家机关自用的
 - D. 土地权属存在纠纷的
33. 下列原因并非土地使用权终止的原因是()。
- A. 土地使用权年限届满
 - B. 国家提前收回土地
 - C. 土地被他人侵占
 - D. 土地灭失
34. 下列情况中,土地使用权可以抵押的是()。
- A. 通过行政划拨方式取得土地使用权,未补签出让合同补交土地出让金的
 - B. 国家机关使用土地
 - C. 有权属纠纷的土地
 - D. 通过土地使用权有偿出让方式取得的土地
35. 下列论述中,不正确的是()。
- A. 土地使用权抵押期限不能超过土地使用权出让和转让的年限
 - B. 抵押双方当事人应签订土地使用权抵押合同
 - C. 处分抵押财产所得,抵押权人有优先受偿权
 - D. 土地使用权抵押应向土地管理部门办理公证
36. 下列论述中不正确的是()。
- A. 国家机关以划拨方式取得使用权,不需审批
 - B. 无偿获得的划拨土地使用权的用地者不得自行转让、出租、抵押土地使用权
 - C. 国家根据城市建设发展的需要和城市规划的要求无偿收回划拨用地土地使用权
 - D. 土地划拨后,土地管理部门核发国有土地使用证
37. 国有企业兼并国有企业、非国有企业及国有企业合并后的企业是国有工业企业的,可保留划拨土地权期限为()年。
- A. 2
 - B. 5
 - C. 8
 - D. 10
38. 划拨土地使用权实行出租,租赁时间超过(),应办理租赁合同,合同期限不得超过出让年限。
- A. 3个月
 - B. 6个月
 - C. 12个月
 - D. 18个月
39. 下列说法正确的是()。
- A. 城市土地属于国家所有
 - B. 集体土地属于国家所有
 - C. 城市土地属于集体所有
 - D. 集体土地属于农民所有
40. 征用城市郊区的菜地,城市郊区的菜地是指连续()年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。
- A. 2
 - B. 3
 - C. 4
 - D. 5
41. 对于闲置土地的处置方式中,延长开发建设期限,最长不得超过()。
- A. 一年
 - B. 半年
 - C. 两年
 - D. 18个月
42. 国家为了公共利益的需要,可以依法对()的土地实行征用。
- A. 全民所有
 - B. 农民所有
 - C. 单位所有
 - D. 集体所有
43. 某房地产开发公司需征用 100 亩耕地,该块耕地征用前三年的平均年亩产值为

1 000元,按最高补偿标准应支付()万元土地补偿费。

- A. 30 B. 40 C. 60 D. 70

二、多项选择题

1. 土地所有权的含义包括()。

A. 土地占有权 B. 土地使用权 C. 土地收益权 D. 土地处分权

E. 土地抵押权
2. 农民集体是有一定范围的农民集体,具体形式有()。

A. 村农民集体

B. 村内两个以上农村集体经济组织的农民集体

C. 农村集体经济组织为主适当全民经济成分

D. 乡(镇)农民集体
3. 下列自然资源可能属于国家所有,也可能属于集体所有的有()。

A. 矿藏 B. 水流 C. 森林 D. 山岭

E. 草原 F. 荒地 G. 滩涂
4. ()属于集体所有。

A. 除由法律规定属于国有外的农村和城市郊区土地

B. 宅基地 C. 承包地 D. 自留山 E. 自留地
5. 《土地管理法实施条例》明确国有土地的范围有()。

A. 城市市区的土地 B. 城市郊区的土地

C. 依法没收、征收、征购为国有的土地

D. 国家征用的土地 E. 国家出让给农村集体经济组织的土地

F. 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地

G. 因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再适用的原属于迁移农民集体所有的土地
6. 国家实行土地登记制度,核发的土地证书有()。

A. 国有土地使用证 B. 国有土地所有证

C. 集体土地使用证 D. 集体土地所有证
7. 以下属于土地转让方式的有()。

A. 买卖 B. 租赁 C. 租借 D. 赠与
8. 征用土地具有()等明显特点。

A. 土地使用权发生转移 B. 强制性

C. 妥善安置被征地到位人员的生产与生活

D. 固定性 E. 无偿性
9. 根据土地利用总体规划,将土地用途分为()。

A. 农用地 B. 工业用地 C. 建设用地 D. 商业用地

E. 未利用土地
10. 征用集体土地应遵循的原则有()。

A. 珍惜土地,合理利用土地的原则 B. 保证国家建设用地的原则