

2006

案例考试必备

全国房地产估价师

执业资格考试 **经典**

(第**2**版)

本书编委会 编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

全国房地产估价师 执业资格考试经典

(第2版)

本书编委会 编



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

本书根据 2006 年最新考试大纲编写, 内容包括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以及 2003—2005 年全国房地产估价师执业资格考试历年真题 6 部分。编者在认真分析考试大纲要求的基础上, 对考试的内容进行了精选, 并针对这些精选内容相应地给出了经典试题, 目的是为了达到举一反三的效果。而最后一部分的历年真题则可以帮助考生把复习内容和考试方向结合起来, 以便顺利通过考试关。

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试经典/《全国房地产估价师执业资格考试经典》编委会编. —2 版.
—北京: 中国电力出版社, 2006. 4
ISBN 7-5083-4329-8

I. 全... II. 全... III. 房地产-价格-评估-中国-资格考核-自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 031235 号

中国电力出版社出版发行
北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>
责任编辑: 罗珊珊 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 罗凤贤
汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售
2006 年 5 月第 2 版·第 1 次印刷
787mm×1092mm 1/16·31.75 印张·784 千字
定价: 60.00 元

版权所有 翻印必究

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换
本社购书热线电话 (010-88386685)

前 言

房地产估价师执业资格考试就是房地产估价行业的高考，每年参加考试的人员都希望顺利通过考试，但是较低的考试通过率使得广大参考人员对考试望而生畏，在复习中感觉无从下手。为了帮助参考人员抓住重点、抓住主要问题，我们组织了参加历年房地产估价师执业资格考试辅导及相关工作的有丰富教学经验的教师、专家编写了本书。书中提取了辅导教材中的精华部分，并相应地给出了经典试题。其编排的目的就是使参考人员少走弯路，起到举一反三的作用，帮助考生及时把复习内容与考试方向结合起来，达到“师临其境”的效果，以便顺利通过考试，取得估价师的执业资格。本书每章均根据章节特点和在考试中的重要程度，突出性地总结了各章重点内容，这些重点内容命题频率高，是考前复习中需要务必掌握的，也是考试的突出重点，希望引起广大参考人员的注意。

编 者

目 录

前言

第 1 部分 房地产基本制度与政策	1
第 1 章 房地产业.....	1
第 2 章 建设用地制度与政策.....	6
第 3 章 城市房屋拆迁管理制度与政策	14
第 4 章 房地产开发经营管理制度与政策	24
第 5 章 规划设计与工程建设管理制度与政策	29
第 6 章 房地产交易管理制度与政策	42
第 7 章 房地产权属登记制度与政策	51
第 8 章 房地产中介服务管理制度与政策	59
第 9 章 物业管理制度与政策	73
第 10 章 房地产税收制度与政策.....	80
第 11 章 住房公积金制度与政策.....	90
第 2 部分 房地产开发经营与管理	93
第 1 章 房地产投资与投资风险	93
第 2 章 房地产市场及其运行规律.....	103
第 3 章 房地产开发的程序.....	114
第 4 章 房地产市场调查与市场分析.....	125
第 5 章 现金流量与资金时间价值.....	133
第 6 章 经济评价指标与评价方法.....	139
第 7 章 风险与不确定性分析.....	148
第 8 章 房地产开发项目可行性研究.....	152
第 9 章 房地产金融与项目融资.....	157
第 10 章 物业资产管理	166
第 3 部分 房地产估价理论与方法	175
第 1 章 房地产和房地产估价.....	175
第 2 章 房地产价格.....	186
第 3 章 房地产估价原则.....	200
第 4 章 市场法.....	204
第 5 章 成本法.....	213
第 6 章 收益法.....	226
第 7 章 假设开发法.....	240
第 8 章 长期趋势法.....	247
第 9 章 地价评估.....	251

第10章 房地产价格影响因素分析	259
第11章 房地产估价程序	264
第4部分 房地产估价案例与分析	269
第1章 试题分析与答题技巧	269
第2章 案例习题	280
《房地产估价案例与分析》模拟试题 A	280
《房地产估价案例与分析》模拟试题 B	290
第5部分 房地产估价相关知识	301
第1章 经济学基础知识	301
第2章 金融基础知识	317
第3章 保险基础知识	327
第4章 证券基础知识	333
第5章 拍卖基础知识	338
第6章 统计学基础知识	343
第7章 会计基础知识	347
第8章 城市规划基础知识	354
第9章 建筑工程基础知识	361
第10章 工程造价基础知识	380
第11章 房地产测绘基础知识	387
第12章 法律基础知识	392
第6部分 2003—2005年全国房地产估价师执业资格考试试题	401
2003年房地产估价师执业资格考试试卷	401
房地产基本制度与政策	401
房地产开发经营与管理	412
房地产估价理论与方法	419
房地产估价案例与分析	426
2004年房地产估价师执业资格考试试卷	433
房地产基本制度与政策	433
房地产开发经营与管理	444
房地产估价理论与方法	451
房地产估价案例与分析	459
2005年全国房地产估价师执业资格考试试题	467
房地产基本制度与政策	467
房地产开发经营与管理	477
房地产估价理论与方法	484
房地产估价案例与分析	492

第1部分

房地产基本制度与政策

《房地产基本制度与政策》的备考除了以辅导教材为学习蓝本外，最好办法是收集一套房地产有相关的法律法规作为参考，这样可以达到对书中所叙述各项政策的准确把握。建议到建设部网站查找，网址：<http://www.cin.gov.cn/fdc/file/>。

第1章 房地产业

► 考点精要

1. 房地产业的基本概念
2. 房地产的历史沿革
3. 房地产法制建设

本章重点掌握房地产业的概念及其分类；在房地产市场沿革发展过程中发生的重要影响事件和政策；具体房地产法律法规的归类。

一、房地产业的基本概念

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。

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪归为房地产中介服务业。所以，房地产业的细分行业包括房地产投资开发业、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。

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建设和房屋建设的行为。房地产开发具有资金量大、回报率高、风险大、附加值高、产业关联性强等特点。

房地产咨询是指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动，具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目策划等。

房地产价格评估简称房地产估价或房地产评估，是指以房地产为对象，由专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影

响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动。

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、代理和行纪的经营活动。目前的主要业务是接受房地产开发商的委托，销售其开发的新商品房。房地产经纪业务，不仅是代理新房的买卖，还包括代理旧房的买卖；不仅代理房地产的买卖，还代理房地产的租赁等业务。

习题精选

1. 房地产业是具有（ ）的行业。

- A. 基础性、支柱性、先导性、风险性
- B. 基础性、先导性、带动性和风险性
- C. 支柱性、收益稳定性、带动性、先导性
- D. 先导性、风险性、带动性、收益稳定性

答案：B

2. 房地产业属于（ ）产业。

- A. 第一
- B. 第二
- C. 第三
- D. 混合型

答案：C

3. 以下属于房地产服务业的是（ ）。

- A. 房地产投资开发
- B. 房地产咨询
- C. 房地产价格评估
- D. 房地产经纪
- E. 物业管理

答案：BCDE

4. 以下可以归为房地产中介服务业的是（ ）。

- A. 房地产投资开发
- B. 房地产咨询
- C. 房地产价格评估
- D. 房地产经纪
- E. 物业管理

答案：BCD

5. 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（ ）的经营活动。

- A. 居间介绍
- B. 代理
- C. 行纪
- D. 咨询
- E. 估价

答案：ABC

6. 接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目策划都属于房地产咨询的内容。（√）

二、房地产的历史沿革

中国房地产业的发展主要得益于下列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。

中国城镇住房制度改革经历了三个阶段：城镇住房制度改革的探索和试点阶段、城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段、城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。

1978年6月,中共中央、国务院批转了《全国基本建设工作会议汇报提纲》,正式宣布将实行住宅商品化的政策。1979年开始实行向居民全价售房的试点。1982年开始实行补贴出售试点。1988年1月2日国务院批准印发了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》,标志着住房制度改革进入了整体方案设计和全面试点阶段。1991年6月,国务院颁发了《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》,明确规定了城镇住房制度改革的根本目的,重申了城镇住房制度改革的有关政策,提出了部分产权理论,要求实行新房新制度,强调了国家统一政策的严肃性。1991年11月,国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》,标志着城镇住房制度改革已从探索和试点阶段,进入全面推进和综合配套改革的新阶段。1992年2月,国务院正式批复了上海市的住房制度改革方案。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》,标志着城镇住房制度改革已进入深化和全面实施阶段。1998年7月3日发布《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1998年下半年开始,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。主要体现以下三个方面:①调整住房投资结构,重点发展经济适用住房,加快解决城镇住房困难居民的住房问题。新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)、企业管理费、贷款利息和税金7项因素。计入房价的企业管理费原则上控制在2%以下,并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)4项成本因素为基础计算,经济适用住房开发利润控制在3%以下,使经济适用住房价格与中低收入家庭的承受能力相适应。②建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系,对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的60%。廉租住房的租金实行政府定价,廉租住房租金标准由维修费、管理费二项因素构成。中低收入家庭可以购买经济适用住房。经济适用住房的开发建设应实行招标投标制度,用竞争方式确定开发建设单位。购买经济适用住房和承租廉租住房实行申请、审批制度。经济适用住房是具有保障性质的政策性商品住房,实行申请、审批和公示制度,具体办法由市(县)人民政府制定。集资、合作建房是经济适用住房建设的组成部分。对高收入家庭购买、租赁的商品住房,实行市场调节价。③发放住房补贴。停止住房实物分配后,职工购房资金来源主要有:职工工资、住房公积金、个人住房贷款,以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。房价收入比(即本地区一套建筑面积为60m²的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比)在4倍以上。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。

习题精选

7. 正式宣布将实行住宅商品化的政策的文件是()。
- 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案
 - 全国基本建设工作会议汇报提纲
 - 关于全面进行城镇住房制度改革的意见
 - 关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知

答案: B

8. 宣布全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化的文件是（ ）。

- A. 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案
- B. 全国基本建设工作会议汇报提纲
- C. 关于全面进行城镇住房制度改革的意见
- D. 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

答案：D

9. 经济适用住房开发利润控制在（ ）以下。

- A. 2%
- B. 3%
- C. 5%
- D. 6%

答案：B

10. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准原则上不超过当地人均住房面积的（ ）。

- A. 50%
- B. 60%
- C. 70%
- D. 80%

答案：B

11. 最低收入家庭住房保障原则上以（ ）为主。

- A. 实物配租
- B. 租金核减
- C. 发放租赁补贴
- D. 实物配租与租金核减

答案：C

12. 廉租住房租金实行政府定价，租金标准组成包括（ ）。

- A. 维修费
- B. 折旧费
- C. 管理费
- D. 保险费
- E. 税金

答案：AC

13. 经济适用住房是具有保障性质的商品住房，集资、合作建房是经济适用住房的组成部分。（√）

14. 经济适用住房的价格包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、企业管理费、贷款利息和税金7项因素。（×）

三、房地产法制建设

中国房地产的法律法规体系构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范等构成。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》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市规划法》。

房地产的行政法规是以国务院令颁布的，主要有：《城市私有房屋管理暂行条例》、《中华人民共和国土地法实施条例》、《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》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

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：《房地产开发企业资质管理办法》、《城市房屋拆迁单位管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、

《房产测绘管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《城市房地产权属档案管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《城市廉租住房管理办法》、《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》等。

此外,还有《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《城市房屋拆迁估价指导意见》等多项规范性文件,以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等多项技术规范。

习题精选

15. 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》属于()。

- A. 法律
- B. 部门规章
- C. 规范性文件
- D. 行政法规

答案: C

16. 以下属于规范性文件的有()。

- A. 房地产估价师注册管理办法
- B. 城市房屋权属登记管理办法
- C. 房地产估价师执业资格制度暂行规定
- D. 房地产估价师执业资格考试实施办法
- E. 房地产估价规范

答案: CD

17. 以下属于房地产部门规章的有()。

- A. 房地产估价师注册管理办法
- B. 城市房屋权属登记管理办法
- C. 房地产估价师执业资格制度暂行规定
- D. 房地产估价师执业资格考试实施办法
- E. 建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定

答案: ABE

第2章 建设用地制度与政策

► 考点精要

1. 中国现行土地制度
2. 集体土地征用
3. 国有土地使用权出让
4. 土地使用权划拨
5. 闲置土地的处理

本章重点掌握土地分类、耕地保护的有关规定；土地权属证管理规定，取得国有土地使用权途径，关于土地补偿费、安置补助费、地上物及青苗补偿费有关规定和计算，征用集体土地审批权限及管理上报程序，出让国有土地使用权和划拨国有土地使用权有关规定；闲置土地概念及其管理规定。具体文件参照《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

一、中国现行土地制度

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。全民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。城市市区的土地属于国家所有。

国有土地的范围规定如下：①城市市区的土地；②农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地；③国家依法征收的土地；④依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；⑤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；⑥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。

农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有，即除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。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，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。农民集体的范围有下列3种：①村农民集体；②村内两个以上农村集体经济组织的农民集体；③乡（镇）农民集体。

县级以上人民政府对所管辖的土地进行登记造册。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》。依法登记的土地所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行土地有偿有限期使用制度。除了国家核准的划拨土地以外，凡新增土地和原使

用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等，均实行有偿有限期使用。

国家实行土地用途管制制度。根据土地利用总体规划，将土地用途分为农用地、建设用地上地和未利用土地。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途，土地用途的变更须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量，严格限制农用地转为建设用地。

国家实行保护耕地的制度。耕地主要是指种植农作物的土地，包括：新开垦荒地、轮歇地、草田轮作地；以种植农作物为主间有零星果树、桑树或其他树木的土地；耕种3年以上的滩地和滩涂等。国家对耕地实行特殊保护政策，严格控制耕地转为非耕地。

取得国有土地使用权的途径。在现阶段，按照国家有关规定，取得国有土地使用权的途径主要有下列4种：①通过行政划拨方式（含征收集体土地）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（如买卖、赠予或者其他合法方式）；④通过土地或房地产租赁方式取得。

习题精选

1. 全民所有制土地被称为国家所有土地，由（ ）代表国家行使所有权。

- A. 国务院
- B. 国家土地行政管理部门
- C. 国家各级人民政府
- D. 国家各级人民政府土地行政管理部门

答案：A

2. 农村和城市郊区的土地，一般不属于农民集体所有的是（ ）。

- A. 宅基地
- B. 自留山
- C. 荒地
- D. 自留地

答案：C

3. 国家实行土地登记制度，由（ ）对所管辖的土地进行土地登记造册。

- A. 县级以上人民政府
- B. 县级以上人民政府土地管理部门
- C. 县市人民政府
- D. 县市人民政府土地管理部门

答案：A

4. 国家实行土地用途管制制度，根据土地利用总体规划，将土地用途分为（ ）。

- A. 农用地
- B. 建设用地
- C. 耕地
- D. 林地
- E. 未利用土地

答案：ABE

5. 城市市区的土地归国家所有，即全民所有，由全体人民行使土地所有权。（×）

6. 土地的劳动群众集体所有制具体采用农民集体所有制的形式，该种所有制被称为农民劳动群众集体所有制。（×）

7. 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，属于集体所有。（√）

8. 土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。（√）

9. 根据土地利用总体规划，将土地用途分为耕地、建设用地和未利用土地。（×）

二、集体土地征用

在征收土地时，土地管理部门和用地单位必须严格遵守下列原则：①珍惜耕地、合理利用土地的原则；②保证国家建设用地的原则；③妥善安置被征地单位和农民的原则；④有偿使用土地的原则；⑤依法征地的原则。

征收土地实行两级审批制度，即国务院和省级人民政府。

征收农地的，应先办理农用地转用手续，同时办理征地审批手续；基本农田，基本农田以外的耕地超过 35hm^2 的，其他土地超过 70hm^2 的，由国务院审批。

征收土地的，由用地单位支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。

临时使用土地的期限，最多不得超过两年，并不得改变批准的用途，不得从事生产性、营业性或其他经营性的活动，不得修建永久性建筑。临时用地期满后，应将场地清理并按用地协议支付一切费用，土地管理部门同时注销其临时土地使用权。临时用地超过批准的时间，可再提出申请，不退地又不申请的按违章用地处理。

全民所有制企业、城镇集体所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地，必须持县级以上人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，由联营企业向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请，按照国家建设用地的批准权限，经有批准权的人民政府批准。经批准使用的土地，可以按照国家建设用地的规定实行征收，也可以由农村集体经济组织按照协议将土地使用权作为联营条件。

国家建设征收的土地，由用地单位支付土地补偿费。土地补偿费的标准为：征收耕地的补偿费为该耕地被征收前3年平均年产值的6~10倍；征收其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征收耕地的补偿费标准规定。

安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前3年平均年产值的4~6倍。但每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍。

在人均耕地特别少的地区，按前述标准支付的土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省级人民政府批准，可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费之和不得超过该土地被征收前3年平均年产值的30倍。

征用城市郊区的菜地，按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设资金。城市郊区菜地，是指连续3年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。

经批准的临时用地，同农村集体经济组织签订临时用地协议，并按该土地前3年平均年产值逐年给予补偿。但临时用地逐年累计的补偿费最高不得超过按征收该土地标准计算的土地补偿费和安置补助费的总和。

县级以上人民政府土地行政管理部门负责建设用地的申请、审查、报批工作，对应受理的建设项目，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。

建设用地单位支付的各种劳动力的就业补助和应发的各种补偿及其他费用，应按有关规定管理和使用。耕地占用税用于土地开发和农业发展；菜田基金、土地复垦费、土地荒芜费、防洪费用于菜田开发建设和土地的调整和治理；征地管理费用于土地管理部门的各种业务开支。

习题精选

10. 某建设项目需要征用非基本农田的耕地600亩，需要由（ ）审批。

- A. 县人民政府
- B. 县市人民政府
- C. 省级人民政府
- D. 国务院

答案：D

11. 临时使用土地的期限，最多不超过（ ）。

- A. 6个月 B. 1年 C. 2年 D. 3年

答案：C

12. 全民所有制企业、城镇集体所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地，由（ ）向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请。

- A. 全民所有制企业或城镇集体所有制企业 B. 农村集体经济组织
C. 联营企业 D. 农村集体经济组织或联营企业

答案：C

13. 耕地占用税用于（ ）。

- A. 土地调整和治理 B. 土地开发
C. 农业发展 D. 土地管理业务开支
E. 农业补贴

答案：BC

14. 临时用地超过批准的时间，可再提出申请，不退地又不申请的按违章用地处理。

(√)

15. 征收城市郊区的菜地，是指连续2年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。

(×)

三、国有土地使用权出让

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，根据省市人民政府下达的控制指标，拟定年度出让国有土地总面积方案，并且有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块的面积、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定，按照国务院的规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

商业、旅游、娱乐和商品住宅用地，必须采取拍卖、招标或者挂牌方式出让。招标方式，适用于需要优化土地布局、重大工程的较大地块的出让。拍卖方式，适用于区位条件好，交通便利的闹市区、土地利用上有较大灵活性的地块的出让。协议出让，适用于公共福利事业和非营利性的社会团体、机关单位用地和某些特殊用地。挂牌出让国有土地使用权，是指出让入发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出让结果确定土地使用者的行为。

国家收回土地使用权有多种原因，如使用期限届满、提前收回、土地使用者不履行土地使用权出让合同、没收等。

土地使用权终止包括土地使用权因土地灭失而终止和因土地使用者的抛弃而终止。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当最迟于期满前1年向土地管理部门提出申请，经批准续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，按规定支付地价款并更换土地权属证件。

土地使用权出让合同有成片土地使用权出让合同，项目用地（宗地）土地使用权出让合同，划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权因转让、出租、抵押而补办的土地使用权出让合同三类。

以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土

地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。用地单位改变土地利用条件及用途，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，变更或重新签订出让合同并相应调整地价款。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定了出让最高年限如下：①居住用地 70 年；②工业用地 50 年；③教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年；④商业、旅游、娱乐用地 40 年；⑤综合或其他用地 50 年。

习题精选

16. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当最迟于期满前（ ）向土地管理部门提出申请。

- A. 3 个月 B. 半年 C. 1 年 D. 2 年

答案：C

17. 超过出让合同约定的动工开发日期满（ ）年未动工开发的，可以征收土地闲置费。

- A. 半 B. 1 C. 2 D. 3

答案：B

18. 超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金（ ）以下的土地闲置费。

- A. 20% B. 25% C. 30% D. 40%

答案：A

19. 出让的每幅地块的面积、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同（ ）行政主管部门共同拟定。

- A. 城市规划 B. 城市管理
C. 建设 D. 房产管理
E. 工商

答案：ACD

20. 以下用地最高出让年限为 50 年的有（ ）。

- A. 纺织厂 B. 普通商品住宅
C. 私立住宿学校 D. 旅游度假村
E. 高尔夫球场

答案：AC

21. 商业、旅游、娱乐和商品住宅用地，必须采取拍卖、招标或者挂牌方式出让。（√）

22. 国家收回土地使用权有多种原因，如使用期限届满、提前收回、土地使用者不履行土地使用权出让合同、没收等。（√）

23. 超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。（√）

四、土地使用权划拨

土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在用地者缴纳补偿、安置等费用后将

该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。下列建设用地可由县级以上人民政府依法批准、划拨土地使用权:①国家机关用地和军事用地;②城市基础设施用地和公益事业用地;③国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;④法律、行政法规规定的其他用地。

《城市房地产管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》对划拨土地使用权的管理有以下规定。

(1) 划拨土地的转让。划拨土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的,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。

(2) 划拨土地使用权的出租。①房产所有权人以营利为目的,将划拨土地使用权的地上建筑物出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。②用地单位因发生转让、出租、企业改制和改变土地用途等不宜办理土地出让的,可实行租赁。③租赁时间超过6个月的,应办理租赁合同,合同期限不得超过出让年限。

(3) 划拨土地使用权的抵押。划拨土地使用权抵押时,其抵押的金额不应包括土地价格,因抵押划拨土地使用权造成土地使用权转移的,应办理土地出让手续并向国家缴纳地价款才能变更土地权属。

(4) 对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人,县级以上人民政府土地管理部门应当没收其非法收入,并根据情节处以罚款。

(5) 对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,可分别采取国有土地出让、租赁、作价出资(入股)和保留划拨土地使用权等方式予以处置。

下列情况应采取土地出让或出租方式处置:①国有企业改造或改组为有限责任或股份有限公司以及组建企业集团的;②国有企业改组为股份合作制的;③国有企业租赁经营的;④非国有企业兼并国有企业的。

下列情况经批准可保留划拨土地使用权:①继续作为城市基础设施用地、公益事业用地和国有重点扶持的能源、交通、水利等项目用地,原土地用途不发生改变,但改造或改组为公司制企业除外;②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;③在国有企业兼并、合并中,一方属于濒临破产企业的;④国有企业改造或改组为国有独资公司的。

②、③、④项保留划拨土地方式的期限不超过5年。

(6) 凡上缴土地收益的土地,仍按划拨土地进行管理。

(7) 划拨土地使用权的收回。国家无偿收回划拨土地使用权有多种原因,主要有以下7种:①土地使用者因迁移、解散、撤销、破产或其他原因而停止使用土地的;②国家根据城市建设发展的需要和城市规划的要求收回土地使用权;③各级司法部门没收其所有财产而收回土地使用权的;④土地使用者自动放弃土地使用权;⑤未经原批准机关同意,连续2年未使用;⑥不按批准用途使用土地;⑦铁路、公路、机场、矿场等核准报废的土地。国家无偿收回划拨土地使用权时,对其地上建筑物、其他附着物,根据实际情况应给原土地使用者适当补偿。

习题精选

24. 划拨土地使用权出租,租赁期限超过()个月的,应办理租赁合同。

A. 3

B. 6

C. 12

D. 24