

全国房地产估价师 执业资格应试 技巧及题解

2005年

张宝岭 张建华 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



全国房地产估价师 执业资格应试技巧及题解 (2005 年)

张宝岭 张建华 主编



机械工业出版社

本书是为配合全国房地产估价师执业资格考试而编写的一本辅导材料。书中对考试要点进行了提炼总结,并给出了每个科目的复习方法和答题思路。作者编写了针对性很强的单选题、多选题、判断题、综合分析题和计算题,并给出了正确答案。另附模拟题两套,以便于考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

本书可作为参加房地产估价师考试人员的复习用书,也可作为房地产相关专业师生的参考用书

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格应试技巧及题解.2005年/
张宝岭等主编. —北京:机械工业出版社,2005.6
ISBN 7-111-16519-5

I.全... II.张... 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(2005)第 044277 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:闫云霞 版式设计:冉晓华 责任校对:申春香

封面设计:王伟光 责任印制:陶湛

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2005 年 7 月第 1 版第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·22.5 印张·558 千字

0001—4000 册

定价:39.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68326294

封面无防伪标均为盗版

前 言

为了帮助参加房地产估价师考试人员做好复习准备，我们编写了《全国房地产估价师执业资格应试技巧及题解》，此书按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》和中国房地产估价师学会编写的《中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材》所规定的内容编写。为了方便考生对基本概念、基本理论的理解和掌握，作者编写了针对性很强的单选题、多选题、判断题、综合分析题、计算题，并给出了正确答案，便于应试者更好地抓住考试要领，提高学习效果。本书还对考试要点进行了提炼总结，并给出了每本书的复习方法和答题思路。不过，希望应试的考生还是要认真通读教材，以便对教材有一个总体的认识和理解，习题、模拟题只可以作为考试前强化学习的手段，这样才能在考试中获得好成绩。

本书由张宝岭、张建华主编，参编人员有高锦、李江涛、张俊禄。由于时间仓促，加之作者水平有限，书中不当之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

编 者
2005 年 6 月

目 录

前言

第一部分 房地产基本制度与政策

一、复习方法	1
二、答题思路	1
第一章 房地产业	1
第二章 建设用地制度与政策	6
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	12
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	18
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	25
第六章 房地产交易管理制度与政策	32
第七章 房地产权属登记制度与政策	39
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	46
第九章 物业管理制度与政策	53
第十章 房地产税收制度与政策	58
第十一章 住房公积金制度与政策	64
《房地产基本制度与政策》模拟试卷(2001 年试卷)	67
《房地产基本制度与政策》模拟试卷(2002 年试卷)	74

第二部分 房地产开发经营与管理

一、复习方法	83
二、答题思路	83
第一章 房地产投资与投资风险	83
第二章 房地产市场及其运行规律	89
第三章 房地产开发程序	94
第四章 房地产市场调查与分析	100
第五章 现金流量与资金时间价值	105
第六章 经济评价指标与方法	111
第七章 风险与不确定性分析	124
第八章 房地产开发项目可行性研究	130
第九章 房地产金融与项目融资	135
第十章 物业资产管理	140
《房地产开发经营与管理》模拟试卷(2001 试卷)	147

《房地产开发经营与管理》模拟试卷(2002 年试卷).....	156
---------------------------------	-----

第三部分 房地产估价理论与方法

一、复习方法	164
二、答题思路	164
第一章 房地产和房地产估价	164
第二章 房地产价格	171
第三章 房地产估价原则	179
第四章 市场法	185
第五章 成本法	194
第六章 收益法	206
第七章 假设开发法	218
第八章 长期趋势法	225
第九章 地价评估	230
第十章 房地产价格影响因素分析	236
第十一章 房地产估价程序	240
《房地产估价理论与方法》模拟试卷(2001 年试卷).....	245
《房地产估价理论与方法》模拟试卷(2002 年试卷).....	253

第四部分 房地产估价案例与分析

一、复习方法	262
二、答题思路	262
三、复习要点	262
《房地产估价案例与分析》模拟试卷(2001 年试卷).....	267
《房地产估价案例与分析》模拟试卷(2002 年试卷).....	275

第五部分 房地产估价相关知识

一、复习方法	284
二、答题思路	284
第一章 经济学知识	284
第二章 金融知识	295
第三章 保险知识	302
第四章 证券知识	307
第五章 拍卖知识	312
第六章 统计学知识	316
第七章 会计知识	320
第八章 城市规划知识	327

第九章 建筑工程知识	334
第十章 工程造价知识	340
第十一章 房地产测绘知识	346
第十二章 法律知识	350

第一部分 房地产基本制度与政策

一、复习方法

· 要成为一名合格的房地产估价师，房地产政策是其必备的基础知识，学好《房地产基本制度与政策》，对以后从事房地产估价工作具有非常重要的意义。《房地产基本制度与政策》在四科考试中属于偏难的一科。随着房地产估价师门槛地不断提高，通过此科考试的难度就更大了。但是，功夫不负有心人，只要努力学习，方法得当，就一定能通过考试。在此科的学习过程中，首先要通读一遍教材，对教材有一个总体的概念。在此基础上，每读一章教材，随之做一套该章节的习题，然后再把习题在教材上的位置找到并划出来，如此反复，以加深理解。另外，对于有些需要掌握的政策出台日期、在第多少次会议通过的、土地出让年限等这一类数字型习题，在平时阅读和做题时要单独摘记在一张纸上，以便在考试前进行强化记忆。

二、答题思路

在参加考试时，首先要看懂题意，对于判断不准的单项选择题，要靠第一印象答题。多项选择题在没有把握的情况下，一种方法是先挑有把握的，对于没有把握的尽量不选；另一种方法是采用排除法，排除有明显错误的答案和模棱两可的答案。在做判断题时，一定要慎重，要保证做一个对一个，对于判断不准的坚决不选，以免倒扣分。关于综合分析题，根据这几年的考试情况，考题的难度都不大，只要认真阅读，看懂题意，基本上能找出正确答案。

第一章 房地产业

一、学习要点

1. 掌握房地产业的基本概念，重点掌握房地产咨询业和房地产价格评估业的概念。熟悉房地产业的重要作用。了解房地产业的历史沿革。
2. 熟悉城镇住房制度改革，重点熟悉城镇住房制度改革的三个阶段。
3. 熟悉城市土地使用制度改革，重点熟悉中国传统城市土地使用制度改革的发展过程。
4. 掌握房地产法制建设，重点掌握中国房地产的法律法规体系构架。

二、试题精选

(一) 单项选择题

1. 房地产开发是指在依法取得国有土地()的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。
A. 所有权 B. 使用权 C. 抵押权 D. 租赁权
2. 《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年下半年 B. 1998年上半年 C. 1998年下半年 D. 1999年上半年
3. (),国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
A. 1990年1月1日 B. 1990年5月1日
C. 1990年5月19日 D. 1990年6月1日
4. 《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城市规划法》的关系为()。
A. 既对立又统一 B. 既有分工又相辅相成
C. 联系不大 D. 没有联系
5. ()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。
A. 房地产价格评估 B. 房地产咨询
C. 房地产经纪 D. 房地产中介
6. 有调查表明,人们在关心房价和质量之后,第三大关心的问题就是()。
A. 物业管理 B. 房地产咨询 C. 房地产经纪 D. 房地产中介
7. 自()年以后,城镇住房制度改革取得了重大突破,掀起了第一轮房改热潮。
A. 1982 B. 1985 C. 1986 D. 1991
8. 1992年,()借鉴新加坡的成功经验,在全国率先建立了住房公积金制度,开辟了新的稳定的住宅资金筹集渠道。
A. 北京 B. 上海 C. 西安 D. 深圳
9. ()全国人大常委会通过了《中华人民共和国房地产管理法》,该法明确规定“国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度”。
A. 1994年6月1日 B. 1995年6月1日
C. 1994年7月5日 D. 1995年7月5日
10. 从()年开始,为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。
A. 1991 B. 1992 C. 1993 D. 1994
11. 经济适用住房开发利润控制在()%以下。
A. 1 B. 2 C. 2.5 D. 3
12. 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. 40 B. 50 C. 60 D. 70
13. 房价收入比在()倍以上,且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的

地区，可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

A. 2

B. 3

C. 4

D. 5

(二) 多项选择题

1. 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()的产业。

A. 基础性

B. 先导性

C. 带动性

D. 盈利性

E. 风险性

2. 房地产服务业分为()等。

A. 房地产咨询

B. 房地产开发

C. 房地产价格评估

D. 房地产经纪

E. 物业管理

3. 房地产开发具有()的特点。

A. 资金量大

B. 回报率高

C. 产业关联性强

D. 附加值高

E. 风险大

4. 房地产经纪是指向房地产投资开发、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. 买卖

D. 行纪

E. 租赁

5. 房地产经纪业务内容包括()。

A. 代理新房的买卖

B. 代理旧房的买卖

C. 代理房地产买卖

D. 代理房地产租赁

E. 代理房地产抵押

6. 物业管理是一种经营型、企业化的管理，通过质价相符的有偿服务和一业为主、多种经营来实现()。

A. 独立核算

B. 自主经营

C. 自负盈亏

D. 自我发展

E. 自我完善

7. 中国房地产业的发展主要得益于()。

A. 公有制在社会主义城市房地产中的主体地位

B. 城镇住房制度改革

C. 城市土地使用制度改革

D. 房地产生产方式的改革

E. 房地产法制建设

8. 房改的基本内容可以概括为“三改四建”，“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()。

A. 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

B. 建立住房公积金制度

C. 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

D. 建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场

- E. 建立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
9. 新的深化城镇住房制度改革的基本内容有()。
- A. 停止住房实物分配, 实行住房分配货币化
 - B. 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系
 - C. 继续推进现有公有住房改革, 培育和规范住房交易市场
 - D. 采用扶持政策, 加快经济适用住房建设
 - E. 发展住房金融、加强住房物业管理
10. 房地产综合开发的具体内容可分为()。
- A. 规划设计
 - B. 征地拆迁
 - C. 施工组织
 - D. 竣工验收
 - E. 经营和使用
11. 房地产综合开发的本质特点是()。
- A. 国家投资
 - B. 分散建设
 - C. 综合
 - D. 配套
 - E. 集中建设
12. 房地产法律主要有()。
- A. 城市房地产管理法
 - B. 土地管理法
 - C. 城市规划法
 - D. 城市房屋拆迁管理条例
 - E. 城市房地产开发经营管理条例
13. 城市房地产行政法规是以国务院令颁布的, 主要有()。
- A. 城市房地产开发经营管理条例
 - B. 城市房屋拆迁管理条例
 - C. 土地管理法实施条例
 - D. 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
 - E. 住房公积金管理条例
14. 土地管理法的作用有()。
- A. 加强土地管理, 维护土地的社会主义公有制
 - B. 保护、开发土地资源
 - C. 合理利用土地
 - D. 维护房地产市场秩序
 - E. 切实保护耕地, 促进社会经济的可持续发展
15. 城市规划的作用是()。
- A. 为了确定城市的规模和发展方向
 - B. 规范城市建设用地的征用
 - C. 实现城市的经济和社会发展目标
 - D. 合理地制定城市规划和进行城市建设
 - E. 适应社会主义现代化建设的需要
16. 计入房价的企业管理费原则上控制在2%以下, 并以()等成本因素为基础计算。
- A. 征地和拆迁补偿费

B. 勘察设计和前期工程费

C. 建安工程费

D. 住宅小区基础设施建设费(含小区非经营性配套公建费)

E. 住宅小区基础设施建设费(不含小区非经营性配套公建费)

(三) 判断题

1. 在房地产开发活动中, 房地产业是策划者、组织者, 承担发包任务; 建筑业是承包单位, 按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地和房屋建设的生产任务。 ()
2. 土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。 ()
3. 《城市规划法》除规范城市建设用地布局、功能分区和各项建设的具体部署, 控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量, 协调各项基础设施和公共设施的建设, 重点是规定了城市性质、发展目标和发展规模。 ()
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。 ()
5. 房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素, 任何行业的发展都离不开房地产业。 ()
6. 据有关文字记载, 中国在 3000 年前就出现了田地的交换和买卖。 ()
7. 最低收入家庭住房保障原则上以实物配租和租金核减为主。 ()
8. 房价收入比是指本地区一套建筑面积为 60m^2 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。 ()
9. 经济适用住房是具有保障性质的政策性商品住房。 ()

三、参考答案

(一) 单项选择题

1. B 2. C 3. C 4. B 5. A 6. A 7. C 8. B 9. C 10. D
11. B 12. C 13. C

(二) 多项选择题

1. ABCE 2. ACDE 3. ABCDE 4. ABD 5. ABCD
6. ACDE 7. BCD 8. ABCD 9. ABCDE 10. ABCDE
11. CD 12. ABC 13. ABCDE 14. ABCE 15. ACDE
16. ABCD

(三) 判断题

1. √ 2. √
3. × 《城市规划法》除规定了城市性质、发展目标和发展规模, 重点是规范城市建设用地布局、功能分区和各项建设的具体部署, 控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量, 协调各项基础设施和公共设施的建设。
4. √ 5. √ 6. √
7. × 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。
8. √ 9. √

第二章 建设用地制度与政策

一、学习要点

1. 了解中国现行土地制度，重点了解取得国有土地使用权的4种途径。
2. 了解征用集体土地应遵守的原则。掌握征用集体土地的政策规定，重点掌握征用土地批准权限的规定，征地补偿安置方案公告应包括的内容。熟悉征用集体土地补偿的范围和标准，重点熟悉土地补偿费及标准、安置补助费及标准。了解征用集体土地的工作程序。
3. 掌握土地使用权出让的概念。掌握土地使用权出让的计划、方式和年限，重点掌握土地使用权出让方式和出让年限。了解土地使用权出让合同及其管理。
4. 熟悉土地使用权划拨的含义，掌握划拨土地使用权的范围，划拨土地的管理。
5. 熟悉闲置土地的处理。

二、试题精选

(一) 单项选择题

1. 建设单位征用的集体土地，其土地所有权属于()。
A. 集体经济组织 B. 国家 C. 建设单位 D. 使用单位
2. 一个建设项目需要征用的土地，应根据总体设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当()。
A. 分期征地 B. 先征待用 C. 一次征齐 D. 分期规划
3. 临时使用土地的期限，最多不得超过()，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活动，不得修建永久性建筑。
A. 1年 B. 2年 C. 3年 D. 4年
4. 征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的()。
A. 4~6倍 B. 6~8倍 C. 6~10倍 D. 8~10倍
5. 每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的()。
A. 2~4倍 B. 4~6倍 C. 6~8倍 D. 8~10倍
6. 每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前三年平均年产值的()。
A. 8倍 B. 10倍 C. 15倍 D. 20倍
7. 在人均耕地特别少的地区，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()。
A. 15倍 B. 20倍 C. 25倍 D. 30倍
8. 城镇郊区的菜地，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

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

- A. 半年 B. 一年 C. 二年 D. 三年

10. 用地单位必须按合同约定开发使用土地，超过开工满一年未动工的，按地价款的()%以下征收土地闲置费；满二年未动工的，可无偿收回土地使用权，因不可抗力或者政府、政府有关部门行为或者动工开发必须的前期工作造成动工开发迟延的除外。

- A. 10 B. 15 C. 20 D. 25

11. 划拨土地转让有两种规定，一是报有批准权的人民政府审批予以转让的，应当由()办理土地使用权出让手续，并依据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()应将所获得的收益中的土地收益上缴国家。

- A. 转让方；转让方 B. 受让方；受让方
C. 转让方；受让方 D. 受让方；转让方

12. 划拨土地使用权可以出租，租赁时间超过()的，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. 1年 D. 2年

13. 有偿使用土地，是土地使用制度改革()，是管好土地、促进节约用地和合理利用土地、提高土地使用效益的经济手段。

- A. 基本内容 B. 首要内容 C. 本质内容 D. 核心内容

14. 征用土地实行()级审批制度。

- A. 一 B. 二 C. 三 D. 四

15. ()是征地费的主要部分。

- A. 土地补偿费 B. 安置补助费
C. 地上附着物补偿费 D. 青苗补偿费

(二) 多项选择题

1. 下列自然资源可能属于国家所有，也可能属于集体所有的是()。

- A. 森林 B. 山岭 C. 草原 D. 荒地 E. 滩涂

2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条，进一步明确了国有土地的范围，其范围包括()。

- A. 城市市区的土地
B. 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地
C. 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
D. 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
E. 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民从建制地迁移后不再使用的原属于农民集体所有的土地

3. 《土地管理法》将土地分为()。

- A. 生产用地 B. 非生产用地

C. 农用地

D. 建设用地

E. 未利用土地

4. 在现阶段,按照国家有关规定,取得土地使用权的途径主要有()。

A. 通过行政划拨方式(含征用集体土地)取得

B. 通过国家出让方式取得

C. 通过房地产转让方式取得(如买卖、赠与或者其他合法方式)

D. 通过土地或房地产抵押方式取得

E. 通过土地或房地产租赁方式取得

5. 征用集体土地所具有的特点为()。

A. 具有一定的强制性

B. 被征地单位可以根据实际情况提出异议

C. 妥善安置被征地单位人员的生产和生活,用地单位向被征地单位给予经济补偿

D. 被征用后的土地所有权发生转移

E. 被征用后的土地所有权不发生转移

6. 根据《土地管理法》的规定,征用耕地的补偿费用包括()。

A. 土地补偿费

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

7. 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,对受理的建设项目,在30日内拟定(),经同级人民政府审核同意后报上一级土地管理部门审查。

A. 拟定农用地转用方案

B. 补充耕地方案

C. 征地方案

D. 供地方案

E. 编制建设项目用地呈报说明书

8. 经出让取得土地使用权的单位和个人,在使用期限内对土地拥有()。

A. 所有权

B. 使用权

C. 占有权

D. 收益权

E. 处分权

9. 经出让取得土地使用权的单位和个人,在使用期限内其土地使用权()。

A. 可以进入市场

B. 可以进行转让

C. 可以进行出租

D. 可以进行抵押

E. 享有地下埋藏物的所有权

10. 土地使用权出让是国家以土地所有者的身份与土地使用者之间关于权利义务的经济关系,具有()的特点。

A. 平等

B. 自愿

C. 有偿

D. 无限期

E. 有限期

11. 土地使用权出让必须符合()。

A. 土地利用总体规划

B. 城市规划

C. 国民经济发展计划

D. 年度建设用地计划

E. 年度基本建设计划

12. 国有土地使用权出让可以采用拍卖、招标或者双方协议的方式。()用地,有条件的必须采取拍卖、招标方式。

- A. 商业
- B. 旅游
- C. 娱乐
- D. 经济适用住宅
- E. 豪华住宅

13. 土地使用权出让的最高年限为()。

- A. 居住用地 70 年
- B. 工业用地 50 年
- C. 商业、旅游、娱乐用地 40 年
- D. 教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年
- E. 综合或其他用地 50 年

14. 土地使用权收回的原因有()。

- A. 使用期限届满收回
- B. 国家无权提前收回土地使用权
- C. 国家有权提前收回土地使用权
- D. 因土地使用者不履行土地使用权出让合同而收回土地使用权
- E. 司法机关决定收回土地使用权

15. 可由有批准权的人民政府依法批准, 划拨土地使用权的建设用地有()。

- A. 国家机关用地
- B. 军事用地
- C. 经济开发区用地
- D. 城市基础设施和公用事业用地
- E. 国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地

16. 划拨土地使用权()。

- A. 没有使用期限的限制
- B. 有使用期限的限制
- C. 可以转让
- D. 可以出租
- E. 可以抵押

17. 对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权, 可分别采用国有土地()等方式予以处置。

- A. 出让
- B. 租赁
- C. 作价出资(入股)
- D. 抵押
- E. 保留划拨土地使用权

18. 下列属于闲置土地的有()。

- A. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限开发利用土地
- B. 核准使用的土地, 自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁布之日起满二年未动工建设的
- C. 核准使用的土地, 自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁布之日起满一年未动工建设的
- D. 已动工开发, 但开发建设面积不足应开发建设面积 1/3, 或投资额不足总投资 20% 且未经批准中止开发建设连续一年的
- E. 已动工开发, 但开发建设面积不足应开发建设面积 1/3, 或投资额不足总投资 25% 且未经批准中止开发建设连续一年的

19. 农民集体的范围有()。

- A. 队农民集体
- B. 村农民集体
- C. 乡农民集体
- D. 镇农民集体
- E. 村内两个以上农村集体经济组织的农民集体

20. 在征用土地时, 土地管理部门和用地单位必须严格遵循的原则有()。

- 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
- 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. 依法征地的原则

(三) 判断题

1. 土地的社会主义公有制就是全民所有制。()
2. 建制镇属于《宪法》和《土地管理法》所说的城市范畴。()
3. 国家实行土地登记制度。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。()
4. 国家实行土地有偿有期限使用制度。()
5. 国家实行土地用途管制制度。()
6. 国家实行保护耕地的制度。国家保护耕地, 严格控制非耕地转为耕地。()
7. 青苗是被征用土地上正处于生长阶段的农作物。()
8. 临时用地逐年累计的补偿费最高不得低于按征用该土地标准计算的土地补偿费和安置补助费的总和。()
9. 土地使用权出让, 也称批租或土地二级市场, 由国家垄断, 任何单位和个人不得出让土地使用权。()
10. 土地使用者只有在签订了土地使用权出让合同后才能领取土地使用权证书。()
11. 土地使用权招标出让方式的特点是有利于公平竞争, 适用于需要优化土地布局、重大工程的较大地块的出让。()
12. 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。()

(四) 综合分析题

国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业和列入固定资产投资计划用地的, 经有批准权的人民政府批准后, 可以征用集体土地, 被征地单位和个人应服从国家需要, 不得阻挠。

1. 基本农田, 基本农田以外的耕地超过() hm^2 的, 其他土地超过() hm^2 的, 由国务院审批。

- A. 30; 60
- B. 35; 60
- C. 30; 70
- D. 35; 70

2. 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, ()日内应以书面或其他形式进行公告。

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

3. 征用土地公告应包括的内容有()。

- A. 征用批准机关、文号、时间和用途