

全国房地产估价师 执业资格考试 试题分析

(2005年)

袁泽玉 郑宝芬 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



全国房地产估价师执业资格考试 试题分析(2005 年)

袁泽玉 郑宝芬 主编



机械工业出版社

本书是2005年全国房地产估价师执业资格考试复习用书。该书总结了近年房地产估价师考题的结构形式和发展趋势,并紧扣考试大纲及教材内容,对历年考试题进行详细分析,分析内容基本覆盖了作为合格的房地产估价师所必须具备的各方面的知识,其广度和深度与大纲相吻合。特别是紧贴大纲要求的“考试内容中,了解的部分占10%,熟悉的部分占30%,掌握的部分占60%”来精心组织和深入分析,以便广大应试者深刻理解其宗旨。

与同类书相比,本书具有三个特点:

- 一、对历年考试题作了详细分析;
- 二、把历年考试题划分到所归属章节,便于全面把握;
- 三、充分考虑了试题的广度与重点关系,把试题区分为记忆型与计算型,便于考生把定性分析与定量分析相结合。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试试题分析.2005年/袁泽玉,郑宝芬主编.
—北京:机械工业出版社,2005.6
ISBN 7-111-16811-9

I.全... II.①袁...②郑... III.房地产—价格—评估—中国—资格
考核—解题 IV.F299.233.5-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第068625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:杨少彤

封面设计:鞠 杨 责任印制:石 冉

三河市宏达印刷有限公司印刷·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 1/16·13.5印张·320千字

0001—4000册

定价:25.00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

编写人员名单

主 编	袁泽玉	郑宝芬		
参 编	崔丽华	田 丹	赵 功	王艳峰
	李海军	李 霞	许艳霞	胡 琼
	向露霞	肖桃李	张华春	刘季红
	王玉争	纪志坡	胡 丹	

前 言

随着市场经济的逐步发展,随着国际市场格局的改变,国家对房地产估价管理工作的要求越来越高,房地产估价师无论从质量还是数量都需有更大的提高。为了帮助从事房地产估价工作的同志顺利通过 2005 年全国房地产估价师执业资格考试,我们特组织编写此书。

本书在编写过程中,首先对历年考题进行详细分析,其次把历年考题划分到各个章节,从而全面细致地对 2005 年考试题型作了预估。本书对考试科目分掌握、熟悉、了解三个不同程度进行剖析,以便读者能在短时间内切中考试大纲及培训教材重点。

与同类书相比,本书具有三大显著特点:一是对历年考试题作了详细分析;二是把历年考试题划分到所归属章节,便于全面把握;三是充分考虑了试题的广度与重点关系,把试题区分为记忆型和计算型,便于考生定性分析与定量分析相结合。

由于编写时间仓促,书中难免有不当之处,诚望各位同仁批评指正,并希望能将建议和意见及时地反馈给我们,以便在今后工作中予以改正。

编者

目 录

前言

第一科目 房地产基本制度与政策

第一章 房地产业	(3)
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	(13)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(17)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(20)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(25)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(33)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(38)
第九章 物业管理制度与政策	(42)
第十章 房地产税收制度与政策	(44)
第十一章 住房公积金制度与政策	(49)

第二科目 房地产开发经营与管理

第一章 房地产投资与投资风险	(55)
第二章 房地产投资分析基本知识	(60)
第三章 房地产开发的程序	(70)
第四章 房地产市场调查与分析	(76)
第五章 房地产开发项目可行性研究	(78)
第六章 房地产开发程序	(88)
第七章 房地产金融与项目融资	(93)
第八章 房地产市场营销	(99)
第九章 物业资产管理	(103)

第三科目 房地产估价理论与方法

第一章 房地产和房地产估价	(109)
第二章 房地产价格	(113)
第三章 房地产估价原则	(119)
第四章 市场法	(122)
第五章 成本法	(129)
第六章 收益法	(136)
第七章 假设开发法	(145)

第八章 长期趋势法 (150)

第九章 地价评估 (152)

第十章 房地产价格影响因素分析 (157)

第十一章 房地产估价程序 (159)

第四科目 房地产估价案例与分析

第五科目 房地产估价相关知识

第一章 经济学知识 (185)

第二章 金融知识 (188)

第三章 保险知识 (190)

第四章 证券知识 (193)

第五章 统计学知识 (196)

第六章 会计知识 (199)

第七章 城市规划知识 (202)

第八章 建筑工程知识 (205)

第一科目

房地产基本制度与政策



第一章 房地产业

一、大纲要求

- (一)了解房地产业的历史沿革,房地产生产方式改革。
- (二)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。
- (三)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。

二、历年考试题

(一)单项选择题

房地产开发项目策划属于房地产()的范畴。

- A. 评估
- B. 经纪
- C. 代理
- D. 咨询

答案:D。(本题为1999年考试题)

解题要点: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,现实中的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。房地产咨询属于房地产业所分两大类中的房地产服务业。

(二)多项选择题

房地产部门规章包括()等。

- A.《城市房屋拆迁管理条例》
- B.《城市房地产转让管理规定》
- C.《房地产估价师注册管理办法》
- D.《房地产估价规范》
- E.《房地产经纪人职业资格制度暂行规定》

答案:B、C。(本题为2002年考试题)

解题要点: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:①《房地产开发企业资质管理办法》;②《城市房屋拆迁单位管理规定》;③《城市房地产转让管理规定》;④《城市房屋租赁管理办法》;⑤《城市房地产抵押管理办法》;⑥《城市房地产中介服务管理规定》;⑦《房地产估价师注册管理办法》;⑧《房产测绘管理办法》;⑨《城市房屋权属登记管理办法》;⑩《城市房地产权属档案管理办法》;⑪《城市新建住宅小区管理办法》;⑫《城市房屋修缮管理规定》;⑬《城市危险房屋管理规定》;⑭《城市异产毗连房屋管理规定》;⑮《建筑装饰装修管理规定》;⑯《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》;⑰《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》;⑱《城市廉租住房管理办法》等。

(三)判断题(无)

三、历年考试题分析

(一)本章在1999年、2001年、2002年考试题中的含量情况(见表1-1-1)

表 1-1-1

题 型		年 度																	
		1999 年						2001 年						2002 年					
		年度 总计/ 个	本章 总计/ 个	在年度 中所占 比重	个 数	在本章 中所占 比重	在年度 中所占 比重	年度 总计/ 个	本章 总计/ 个	在年度 中所占 比重	个 数	在本章 中所占 比重	在年度 中所占 比重	年度 总计/ 个	本章 总计/ 个	在年度 中所占 比重	个 数	在本章 中所占 比重	在年度 中所占 比重
单 项 选择题	记忆型	20	1	5%	1	100%	5%	20	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0
	计算型				0	0	0						0				0	0	
多 项 选择题	记忆型	20	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	15	1	6.7%	1	100%	6.7%
	计算型										0	0	0						0
判 断 题		40	0	0	40		0	0				40	0	0	0				

(二)历年考试题分析

本章主要讲述了房地产业的基本知识,需要考生了解、熟悉的内容较多,但本章并不是考核的重点,在历年考试题中涉及到的相关内容较少。在 1999 年考试题中出现了本章内容的考核,有关房地产开发项目策划方面的试题,在 2001 年考试题中无本章专门的内容,在 2002 年考试题中又出现了本章内容,有关房地产部门规章内容的试题。本章是进行房地产估价师执业资格考试的第一步,走好这一步是至关重要的,众考生不能忽视。对本章内容,大家要好好研读教材,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。预计在 2005 年全国房地产估价师执业资格考试中本章所占比例将会有所提升,希望大家认真复习。

第二章 建设用地制度与政策

一、大纲要求

(一)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。

(二)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,闲置土地的处理。

(三)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。

二、历年考试题

(一)单项选择题

1. 超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的,有关部门可以()。

- A. 征收土地闲置费
- B. 无偿收回土地使用权
- C. 解除出让合同
- D. 变更出让合同

答案:A。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:土地使用者未按合同约定的期限和条件开发和利用土地,由县级以上人民政府土地管理部门予以纠正。用地单位必须按合同约定开发使用土地,超过开工日期满 1 年未动工的,按地价款的 20% 以下征收土地闲置费,满 2 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。

2. 征用耕地的土地补偿费用和安置补助费用的总和不得超过土地被征用前 3 年平均产值的()倍。

- A. 10
- B. 20
- C. 30
- D. 40

答案:C。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:土地的补偿范围和补偿、补助标准的确定,是征地工作的主要内容,涉及到国家、集体和个人的利益,用地单位必须按征地协议书如数支付补偿费,被征地单位也不得额外索取。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。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。土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前 3 年平均年产值的 30 倍。

3. 某地区平均每亩耕地年产值为 1000 元,人均耕地 0.2 亩。如果每个农业人口的安置补助标准按该耕地被征用前 3 年平均年产值的 6 倍计算,那么,在该地区征用 1 亩耕地的安置补助费用为()。

- A. 3000 元
- B. 6000 元
- C. 1.5 万元
- D. 3 万元

答案:D。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:安置补助费是为安置因征地造成的农村剩余劳动力的补助费。按照需要安置的农业人口数计算。人口数按被征用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标准,为该耕地被征用前 3 年平均

年产值的4~6倍,但每公顷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。

4. 按照法律规定,()可以出让国有土地使用权。

- A. 国家
- B. 拥有国有土地使用权的事业单位
- C. 拥有国有土地使用权的开发企业
- D. 拥有国有土地使用权的个人

答案:A。(本题为2001年考试题)

解题要点: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。出让的含义一般包括以下内容:(1)土地使用权出让,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。(2)经出让取得土地使用权的单位和个人,在土地使用期内没有所有权,只有使用权,在使用土地期限内对土地拥有使用、占有、收益、处分权;土地使用权可以进入市场,可以进行转让、出租、抵押等经营活动,但地下埋藏物归国家所有。(3)土地使用者只有向国家支付了全部土地使用权出让金后才能领取土地使用权证书。(4)集体土地不经征用(成为国有土地)不得出让。(5)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,具有平等、自愿、有偿、有限期的特点。

5. 豪华住宅、私立学校、商场用地的土地使用权出让的法定最高年限,由低至高的顺序为()。

- A. 商场、豪华住宅、私立学校
- B. 豪华住宅、商场、私立学校
- C. 私立学校、商场、豪华住宅
- D. 商场、私立学校、豪华住宅

答案:D。(本题为2002年考试题)

解题要点:《出让条例》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。

6. 城市房屋拆迁的裁决应当由()作出。

- A. 仲裁机构
- B. 人民法院
- C. 公安机关
- D. 房屋拆迁管理部门

答案:D。(本题为2002年考试题)

解题要点:房屋拆迁管理部门收到拆迁申请和规定提交的批准文件后,应对申请内容进行审查,并对拆迁范围进行现场调查。审查主要看申请人提供的批准文件是否齐全、有效,拆迁范围内是否有受保护不允许拆除的建筑,拆迁范围内的房屋产权是否明确或有争议,对被拆迁人的补偿安置是否符合政策规定,补偿安置方案是否可行,拆迁期限是否合理等。

(二)多项选择题

1. 国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为()。

- A. 工业用地
- B. 农用地
- C. 建设用地
- D. 军事用地
- E. 未利用地

答案:B、C、E。(本题为1999年考试题)

解题要点: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、建设用地和未利用土地。土地用途的变更须经有批准权的人民政府核准。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

2. 有条件的,必须采取拍卖、招标方式出让土地使用权的有()用地。

- A. 综合商场
- B. 普通住宅
- C. 宾馆
- D. 度假村
- E. 厂房

答案:A、C、D。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:国有土地使用权出让可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。2002 年,国土资源部出台的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》规定,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。

3. 建设单位申办项目选址意见书,必须提供的资料有()。

- A. 项目立项的批文
- B. 建设用地规划许可证
- C. 建设用地许可证
- D. 建设单位用地申请
- E. 建设项目用地平面布置图

答案:A、D、E。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:房地产开发项目首先要持政府主管部门批准的计划立项文件,进行项目规划申报,在符合规划设计条件和日照、通风、防灾等各项设计规范要求的基础上优化设计。因此申办项目选址意见书,必须提供的资料有:项目立项的批文;建设单位用地申请;建设项目用地平面布置图等。

4. 国家依法提前收回土地使用权时,应根据()给予相应补偿。

- A. 出让年限
- B. 出让金的缴纳标准
- C. 使用土地的实际年限
- D. 土地使用者的纳税情况
- E. 开发土地的实际情况

答案:C、E。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:国家对经出让取得的土地使用权一般不得提前收回,但在特殊情况下,国家根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,但在收回时应根据土地使用者使用土地的实际年限和开发程度,利用土地的实际情况给予适当补偿。

5. 土地使用权出让金用于(),才符合《城市房地产管理法》的规定。

- A. 城市基础设施建设
- B. 住宅建设
- C. 配套设施建设
- D. 土地开发
- E. 安居工程建设

答案:A、D。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:土地使用权出让金是指通过有偿有限期出让方式取得土地使用权的受让者,按照合同规定的期限,一次或分次提前支付的整个使用期间的地租。土地使用权出让金只能用于城市基础设施建设和土地开发。

6. 出让土地使用权的规定有()。

- A. 必须是国有土地
- B. 符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划
- C. 出让方案由土地管理部门制定,报政府批准实施
- D. 出让方案由规划部门制定,报政府批准实施
- E. 出让方案由土地管理部门会同城市规划、建设、房地产管理部门共同拟定方案,按规定经人民政府批准后,由土地管理部门实施

答案:A、B、E。(本题为 1999 年考试题)

解题要点: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。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,出让的每幅地块、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,报经有权批准的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

7. 建设(),可以依法划拨土地使用权。

- A. 市级医院
- B. 旅游设施
- C. 部队营房
- D. 高速公路
- E. 高尔夫球场

答案:A、C、D。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:划拨土地使用权的范围是:国家机关用地和军事用地;城市基础设施和公用事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;法律、行政法规规定的其他用地。

8. 依法取得国有土地使用权的途径有()。

- A. 划拨
- B. 出让
- C. 转让
- D. 抵押
- E. 租赁

答案:A、B、C、E。(本题为 2001 年考试题)

解题要点: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 4 种:(1)通过行政划拨方式(含征用集体土地)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、赠与或者其他合法方式);(4)通过土地或房地产租赁方式取得。因此,本题选 A、B、C、E。

9. 征用(),不需国务院批准。

- A. 基本农田 10 公顷以下的
- B. 基本农田以外的耕地不超过 35 公顷的
- C. 基本农田以外的耕地超过 70 公顷的
- D. 其他土地不超过 35 公顷的
- E. 其他土地超过 70 公顷的

答案:B、D。(本题为 2001 年考试题)

解题要点:《土地管理法》对征用土地的有关问题作了明确规定。其中征用土地批准权限的规定有:(1)征用土地实行两级审批制度,即国务院和省级人民政府;(2)征用农地的,应先办理农用地转用手续,同时办理征地审批手续;(3)基本农田,基本农田以外的耕地超过 35 公顷的,其他土地超过 70 公顷的,由国务院审批;(4)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。由规定中的第三条可判断此题应选 B、D。

10. 开发商在以出让方式获得的土地上建商品住宅,后在该块土地上改建商场,则必须()。

- A. 经规划管理部门同意
- B. 经房产管理部门同意
- C. 经原土地使用权出让方同意
- D. 重新签订土地使用权出让合同或签订合同变更协议
- E. 调整土地使用权出让金

答案:A、C、D、E。(本题为 2001 年考试题)

解题要点:土地使用权出让合同的履行包括两个方面:(1)用地单位必须按合同约定开发使用土地,超过开工日期满 1 年未动工的,按地价款的 20% 以下征收土地闲置费;满 2 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。(2)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。题干中开发商在以出让方式获得的土地上建商品住宅,后在该块土地上改建商场,属于改变土地用途,应遵守(2)规定,所以本题答案为 A、C、D、E。

11. 国有企业改组为有限责任公司中涉及的划拨土地使用权,可采取()方式处置土地使用权。

- A. 保留划拨性质
- B. 改为出让
- C. 作价入股
- D. 租赁
- E. 抵押

答案: B、D。(本题为 2002 年考试题)

解题要点: 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公司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。

12. 下列建设用地的土地使用权可以采用行政划拨方式取得的有()。

- A. 豪华住宅用地
- B. 非国家重点扶持的交通项目用地
- C. 军事用地
- D. 经济适用住房建设用地
- E. 城市基础设施用地

答案: C、E。(本题为 2002 年考试题)

解题要点: 建设用地使用权可采用行政划拨方式取得的包括: ①国家机关用地和军事用地; ②城市基础设施和公用事业用地; 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。

(三)判断题

1. 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,只要于届满前 1 年申请续期,应当予以批准。()

答案: ×。(本题为 1999 年考试题)

解题要点: 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,应当至迟于期满前 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。

2. 以划拨方式取得的土地使用权,没有使用期限的限制。()

答案: √。(本题为 1999 年考试题)

解题要点: 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。

3. 农业集体经济组织可以将集体土地使用权作为条件与城市集体所有制企业共同合办联营企业。()

答案: √。(本题为 1999 年考试题)

解题要点: 经批准使用的土地,可以按照国家建设用地的规定实行征用,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。这样规定是为了适应城乡横向经济联合,促进地方经济发展,与城市集体所有制企业共同合办联营企业的不计算土地补偿费和补助费。

4. 农村村民出卖住房后,再申请宅基地的,应予批准。()

答案:×。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。农村村民只有使用权,没有所有权。

5. 任何单位和个人进行建设,需使用土地的,必须依法申请使用国有土地。 ()

答案:×。(本题为 1999 年考试题)

解题要点:建设单位进行建设的,需要用地时除申请使用国有土地外,还可申请使用集体土地。建设单位征用的集体土地,其土地所有权属于国家,用地单位只有土地使用权。

6. 1998 年 8 月修订的《中华人民共和国土地管理法》规定,城市市区的绝大部分土地属于国家所有,少数属于集体所有。 ()

答案:×。(本题为 1999 年考试题)

解题要点: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,全民所有制具体采取的是国家所有制的形式,简称国有土地,其所有权由国家代表全体人民行使,具体由国务院代表国家行使。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。农民集体的范围有 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。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除外,都属于农民集体所有。

7. 因为土地使用权划拨的特点是无偿无限期使用,所以支付了土地征用补偿、安置等费用的土地不属于划拨土地。 ()

答案:×。(本题为 2001 年考试题)

解题要点: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。划拨土地使用权的含义有:(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(如城市的存量土地或集体土地)和无偿取得(如国有的荒山、沙漠、滩涂等)两种形式。(2)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。由以上两条含义即可知此题论述错误。

8. 国有企业改造或改组为国有独资公司的,经批准可以保留划拨土地使用权,但保留期限不得超过 5 年。 ()

答案:√。(本题为 2001 年考试题)

解题要点: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,公益事业用地和国家重点扶持的能源、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。

9. 国家无偿收回划拨土地使用权时,对其地上建筑物、其他附属物给原土地使用权人以适当补偿。 ()

答案:√。(本题为 2001 年考试题)

解题要点: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。

10. 临时使用土地的期限一般不超过 2 年。 ()