

经济学博士编著
主编 塞 风 赵履宽

房地产经济

专业知识与实务

应试指导

(初、中级)



中国民航出版社

全国经济专业技术资格考试指定教材理想配套辅导用书

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务应试指导(初、中级)/塞风,赵履宽主编.
北京:中国民航出版社,1996.5
ISBN 7-80110-080-8

I. 房… I. ①塞… ②赵… II. 房地产经济学-专业-
考核-参考资料 IV. F293.3-67

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 04950 号

经济学博士编著

房地产经济专业知识与实务 应试指导(初、中级)

塞风 赵履宽 主编

*

中国民航出版社出版

(北京市朝阳区光熙门北里甲 31 号楼)

— 邮政编码 100028 —

新华书店北京发行所发行

北京海淀军科印刷厂印刷

版权专有 不得翻印

*

开本:787×1092 1/16 印张:11.5 字数:459.3 千字
1996 年 5 月第 1 版 1996 年 5 月第 1 次印刷 印数:1—3 000 册

ISBN 7-80110-080-8/G · 016 定价:18.00 元

本丛书主要编写人员

- | | |
|-----|-------------------------|
| 塞 风 | 中国人民大学博士生导师、教授、著名工业经济学家 |
| 赵履宽 | 中国人民大学博士生导师、教授、著名经济学家 |
| 徐 进 | 中国人民大学财政金融系博士、副教授 |
| 徐 忠 | 中国人民大学金融学博士 |
| 潘焕学 | 中国人民大学工业经济系博士 |
| 秦 斌 | 中国人民大学工业经济系博士 |
| 周 煜 | 中国人民大学工业经济系博士 |
| 刘志伟 | 中国人民大学工业经济系博士 |
| 李怀军 | 中国人民大学工业经济系博士 |
| 张丽宾 | 中国人民大学劳动经济系博士 |
| 孟生旺 | 中国人民大学统计系博士 |
| 房海燕 | 中国人民大学统计系博士 |
| 李 旭 | 北京商学院副教授 |
-

前 言

为了使参加全国经济专业技术资格考试的应试人员更好地掌握经济资格考试的命题方向和动态以及各类科目考试的题型,深刻领会和更好地使用指定用书,检测自己的应试水平和对考试指定用书掌握的程度,我们邀请了我国第一代和第二代 80 多位经济学博士及博士生导师(相当部分作者均为指定用书的编者)依据新编全国经济专业资格考试指定用书(新版本),以模仿实际考试命题的形式,编写了这套全国经济资格考试《应试指导丛书》。

《应试指导丛书》主要是为了帮助广大应试人员系统配套复习新版指定用书的内容而编写,每个考试科目的内容包括每章的学习目的和要求、重点、难点分析与解答、练习题及答案(正式考试中出现的各种题型),单元自测题及答案,每个考试科目的书后另配两套综合自测全真模拟试卷供考生检测系统复习效果和最后冲刺复习之用。

本套丛书各专业的初级部分字数均约为 25 万字左右,中级部分均约为 32 万字左右,原计划初、中级分开编印出版,但考虑到该套丛书的品种多,出版周期短,工作量大,如果初、中级再分开编印出版,则品种将再多一倍,工作量更大,故采用初、中级合编出版。

初、中级合编出版并没有删减手稿任何内容,我们只是采用加大版心(版心由原来的 40×39 改为 52×48)、缩小字体、提高字密度解决了初、中级合编后可能增加页码的矛盾。

尽管本丛书是 80 多位经济学博士及其导师完全按照新版指定用书的章节内容编写的理想配套辅导用书,但终究不能百分之百取代新版指定用书的作用。为此,广大应试人员必须先认真研读人事部人事考试中心组织编写的新版指定用书,然后再对照新版指定用书的章节内容研读本应试指导,这样才能达到事半功倍的效果。

本丛书由塞风教授(中国人民大学博士生导师)、赵履宽教授(中国人民大学博士生导师)主编。

尽管本书作者阵容强大(参与编写人员均在博士生以上水平),但由于时间仓促,缺点和错误在所难免,我们衷心地希望广大读者在使用时来信批评和指正,以便再版时修订。

编 者

1996 年 5 月 18 日于北京

目 录

第一部分 房地产经济专业知识与实务应试指导(初级)

学习导读.....	(1)	练习题	(39)
第一章 房地产经济概论.....	(2)	练习题参考答案	(44)
学习目的和要求.....	(2)	单元测验题	(44)
重点、难点分析及解答	(2)	单元测验题参考答案	(45)
练习题.....	(2)	第六章 房屋修缮管理	(46)
练习题参考答案.....	(6)	学习目的和要求	(46)
单元测验题.....	(6)	重点、难点分析及解答.....	(46)
单元测验题参考答案.....	(7)	练习题	(46)
第二章 城市土地使用制度.....	(8)	练习题参考答案	(49)
学习目的和要求.....	(8)	单元测验题	(49)
重点、难点分析及解答	(8)	单元测验题参考答案	(50)
练习题.....	(9)	第七章 房地产产权产籍管理	(51)
练习题参考答案	(14)	学习目的和要求	(51)
单元测验题	(14)	重点、难点分析及解答.....	(51)
单元测验题参考答案	(15)	练习题	(52)
第三章 房地产开发	(16)	练习题参考答案	(56)
学习目的和要求	(16)	单元测验题	(56)
重点、难点分析及解答.....	(16)	单元测验题参考答案	(57)
练习题	(17)	第八章 房地产金融	(58)
练习题参考答案	(27)	学习目的和要求	(58)
单元测验题	(27)	重点、难点分析及解答.....	(58)
单元测验题参考答案	(29)	练习题	(58)
第四章 房地产经营	(30)	练习题参考答案	(61)
学习目的和要求	(30)	单元测验题	(62)
重点、难点分析及解答.....	(30)	单元测验题参考答案	(62)
练习题	(31)	第九章 房地产法律	(63)
练习题参考答案	(36)	学习目的和要求	(63)
单元测验题	(36)	重点、难点分析及解答.....	(63)
单元测验题参考答案	(37)	练习题	(63)
第五章 房地产市场与价格	(38)	练习题参考答案	(68)
学习目的和要求	(38)	单元测验题	(68)
重点、难点分析及解答.....	(38)	单元测验题参考答案	(69)

全国经济专业技术资格考试

房地产经济专业知识与实务(初级)综合测试		房地产经济专业知识与实务(初级)综合测试	
全真模拟试卷(一)	(70)	全真模拟试卷(二)	(74)
房地产经济专业知识与实务(初级)综合测试		房地产经济专业知识与实务(初级)综合测试	
全真模拟试卷(一)参考答案	(73)	全真模拟试卷(二)参考答案	(77)

第二部分 房地产经济专业知识与实务应试指导(中级)

学习导读	(78)	练习题	(124)
第一章 房地产经济及其运行机制	(79)	练习题参考答案	(136)
学习目的和要求	(79)	单元测验题	(137)
重点、难点分析及解答	(79)	单元测验题参考答案	(139)
练习题	(79)	第六章 物业管理	(140)
练习题参考答案	(84)	学习目的和要求	(140)
单元测验题	(84)	重点、难点分析及解答	(140)
单元测验题参考答案	(87)	练习题	(140)
第二章 城市土地使用制度	(88)	练习题参考答案	(146)
学习目的和要求	(88)	单元测验题	(146)
重点、难点分析及解答	(88)	单元测验题参考答案	(147)
练习题	(89)	第七章 房地产产权产籍管理	(148)
练习题参考答案	(92)	学习目的和要求	(148)
单元测验题	(93)	重点、难点分析及解答	(148)
单元测验题参考答案	(94)	练习题	(148)
第三章 房地产开发	(95)	练习题参考答案	(152)
学习目的和要求	(95)	单元测验题	(152)
重点、难点分析及解答	(95)	单元测验题参考答案	(153)
练习题	(97)	第八章 房地产金融	(154)
练习题参考答案	(109)	学习目的和要求	(154)
单元测验题	(110)	重点、难点分析及解答	(154)
单元测验题参考答案	(112)	练习题	(154)
第四章 房地产经营	(113)	练习题参考答案	(158)
学习目的和要求	(113)	单元测验题	(158)
重点、难点分析及解答	(113)	单元测验题参考答案	(159)
练习题	(114)	第九章 房地产法律	(160)
练习题参考答案	(121)	学习目的和要求	(160)
单元测验题	(122)	重点、难点分析及解答	(160)
单元测验题参考答案	(123)	练习题	(161)
第五章 房地产市场与价格	(124)	练习题参考答案	(165)
学习目的和要求	(124)	单元测验题	(166)
重点、难点分析及解答	(124)	单元测验题参考答案	(167)

全国经济专业技术资格考试

房地产经济专业知识与实务(中级)综合测试		房地产经济专业知识与实务(中级)综合测试	
全真模拟试卷(一)	(168)	全真模拟试卷(二)	(172)
房地产经济专业知识与实务(中级)综合测试		房地产经济专业知识与实务(中级)综合测试	
全真模拟试卷(一)参考答案	(171)	全真模拟试卷(二)参考答案	(175)

第 一 部 分

房地产经济专业知识与实务应试指导（初级）

学 习 导 读

按照全国经济师资格考试房地产经济理论与实务新版指定用书的要求,本科目全部内容包括九章,即房地产经济概论、城市土地使用制度、房地产开发、房地产经营、房地产市场与价格、房屋修缮管理、房地产产权产籍管理、房地产金融、房地产法律。以此为依据,参照本科目指定用书,我们编写了这本学习、复习辅助用书。

房地产经济涉及经济、法律、建筑、投资、金融、会计等多方面的知识,理论与实务相互交错,政策与技术兼而有之,各部分内容相互联系,又具有很强的独立性。因此考生在学习和复习中,可以先从逐章各个突破入手。在逐章学习和复习的过程中,在坚持以本科目指定用书的内容为主学习的同时,可以适当阅读相关专业如法律、建筑、估价、会计等方面具有一定深度的参考书,以求扩大知识面并加深理解。特别是对于本科目中的重点、难点章节,如房地产开发、房地产经营、房地产市场与价格、物业管理,适当阅读一些参考书目会有很大的帮助。在逐章学习和复习的过程中,考生应以掌握房地产经济基本知识、攻难点和增加知识深度为主要的学习目标。

房地产经济知识从表面上看似乎是很零散的,但实质上它本身是一个涉及多学科而又自成一体的知识

体系。在掌握各章节内容的基础上,考生应当再从总体上来把握房地产知识框架。要做到这一点,关键是要紧紧抓住房地产开发——经营——销售——管理这条主线,抓住房地产经济运行的特点。房地产经济总是在一定的经济制度条件下运行的,它是涉及土地、资金、技术等生产要素投入的房地产产出、经营过程。考生只要理解了房地产经济整体运行过程,就很容易感受到所学知识又是系统性的。因此,考生应当从理解房地产经济的整体运行过程中,来理解各章节内容。

具有比较深厚、系统、全面的房地产经济知识的情况下,考生要想在考试中取得满意的成绩,还需要在学习和复习过程中多做练习,进行模拟训练。只有通过大量反复的模拟训练,考生才能从细微处入手有针对性地掌握必要的零碎知识,才能强化记忆,提高运用知识的熟练程度,提高考试的适应能力。本书为考生进行模拟训练提供了练习题、单元测验题和综合自测题等几种模拟训练用的习题。这些习题均按照标准考试的出题形式给出,其内容紧扣指定用书。编写这些习题,目的就是要帮助考生进行模拟训练,在模拟训练中强化记忆,深化理解,提高应试能力。考生可以在学习和复习过程中运用本书加强试前训练。

第一章 房地产经济概论

学习目的和要求

本章主要阐述房地产经济的一些基本理论问题, 这些问题包括房地产、房地产业、房地产经济的概念、性质、特点以及房地产经济在国民经济中的地位与作用。通过本章的学习, 应准确理解, 牢固掌握这些基本概念的内涵、性质与特点。

重点、难点分析及解答

一、如何理解房地产和房地产业这两个基本概念?

房地产是房产和地产的总称, 理解房地产这个概念, 重点是把握房产和地产的关系。房地产是房产和地产不可分的统一体, 房产和地产的不可分主要体现在三个方面: 一是在生产和生活要素上; 二是在经济形态上; 三是在社会财产关系上。第一个方面比较好理解, 第二个方面应以理解房产和地产的商品属性为前提, 主要是对地产的特殊的商品属性的理解。在房地产的买卖、租赁或转移等经济活动中, 都同时包含着互相依存、互相影响的房产和地产两项经济利益的分配和转移, 缺一不可。第三个方面主要是指法律对社会财产关系的确认, 要求房产所有权与地产使用权统一。

房地产业是由从事房地产开发、经营、管理、维修和装饰服务等项活动的经济实体组成的行业。理解房地产业这个概念, 首先应把它和建筑业区分开来, 建筑业属于第二产业, 房地产业属于第三产业。其次要全面理解房地产业的性质: 房地产业是集多种经济活动为一体的综合性产业; 是投资高、回报率高、风险大的产业; 它既有经济管理, 又有行政管理; 它对国民经济既有敏感性, 又有超前性。

二、如何理解房地产经济的性质?

我国房地产经济具有商品性、社会性和所有制结构的多元性。理解这些性质首先应从我国社会主义市场经济的本质出发。因为房地产经济的性质是由我国社会主义市场经济的本质所决定的。传统的计划经济体制取消房地产的商品属性, 社会主义市场经济体制下房地产是商品, 具有商品经济属性。其次应立足于房地产业的改革实践。我国经济体制正在进行着深入的改革。随着改革的推进, 房地产业的发展, 我国房地产经济的所有制结构必然会发生变化。所以理解房地产经济的性质应具有改革的观点、发展的观点。

练习题

一、单项选择题(下列各题, 只有一个符合题意的正确答案, 将你选定的答案编号用英文大写字母填入括号内)

1. 房地产是()的总称。
A. 房产和地产 B. 房屋和土地
C. 房产和土地 D. 房屋和地产
2. 房地产与不动产这两个概念的关系是()。
A. 二者相等 B. 二者交叉
C. 房地产大于不动产
D. 房地产小于不动产
3. 不动产是()。
A. 固定在一个时期之内, 不能变动的财产
B. 固定在一个地域之内, 不能移动的财产
C. 仅指房屋财产 D. 仅指土地财产
4. 房产是指()。
A. 供人居住的房屋
B. 供人们生产使用的房屋
C. 供人们使用的所有建筑物
D. 从生产过程进入流通过程后, 在社会经济活动中发生效用和财产关系的房屋
5. 房屋财产按其使用性质可分为()两大类。
A. 生产房屋与住宅房屋
B. 住宅房屋与非住宅房屋
C. 商品房与非商品房 D. 平房与楼房
6. 土地财产是指()。
A. 未经开发的自然土地
B. 可以用来进行买卖的土地
C. 被人们占有使用的土地
D. 经过人们开发后, 在社会经济活动中发生效用和财产关系的建筑地段
7. 房地产的基本特征是()。
A. 房地产可分为各自独立的房产和地产两个部分
B. 房地产是房产和地产不可分的统一体
C. 房地产主要是房产, 地产从属于房产
D. 房地产主要是地产, 房产从属于地产
8. 房产与地产的关系是()。
A. 房产决定地产 B. 地产决定房产
C. 房产与地产各自独立、互不关联
D. 房产与地产相互影响、相互依存。
9. 土地要转化为地产必须是()。
A. 资源丰富的土地

- B. 能满足人们使用需要的土地
C. 经过开发和再开发,凝结着物化劳动和活劳动,具有价值和使用价值的土地
D. 城市市区的土地
10. 在我国的经济活动中,房地产交易一般是()。
A. 单纯的地产交易 B. 单纯的房产交易
C. 主要以房产为主的交易
D. 同时包含着房产和地产两项经济利益的分配和转移,缺一不可
11. 目前,我国城市房产所有制是(),与房产相连的城镇土地的所有制是()。
A. 单一的国家所有制 单一的国家所有制
B. 多种形式 单一的国家所有制
C. 单一的国家所有制 多种形式
D. 多种形式 多种形式
12. 《中华人民共和国土地管理法》第二条规定:“国有土地和集体所有土地的()可以依法转让。”
A. 所有权 B. 占有权
C. 使用权 D. 处分权
13. 目前在我国进行房产所有权转移的同时,()带动国有土地(与房产相连的地产)使用权一起转移。
A. 很少 B. 有时 C. 必然 D. 并没有
14. 在我国审查房产所有权必须与审查()统一进行。
A. 地产所有权 B. 地产使用权
C. 地产占有权 D. 地产收益权
15. 在同一宗地产上,由法律所确认的有关房产所有权与地产使用权的证件中,所规定的权属范围()。
A. 可以不一样 B. 应当差不多
C. 应当完全吻合,互相印证
D. 应当不一样
16. 房地产业是指()。
A. 建筑业 B. 土地的开发产业
C. 房屋的建筑产业
D. 由从事房地产开发、经营、管理、维修和装饰服务等项活动的经济实体组成的行业
17. 房地产业与建筑业的关系是()。
A. 二者相等 B. 建筑业包括房地产业
C. 房地产业包括建筑业
D. 二者均是各自独立的行业,它们既有区别,又有联系
18. 房地产业是具有()职能的独立行业。
A. 房地产生产 B. 房地产经营
C. 房地产管理与服务
D. 房地产生产、经营、管理、服务等
19. 房地产业属于()。
A. 第一产业 B. 第二产业 C. 第三产业
D. 既属于第二产业,又属于第三产业
20. 联合国发布的《国际标准行业分类》中,房地产业被列为()。
A. 第五类 B. 第八类
C. 第四类 D. 第七类
21. 我国的行业分类将房地产业列为()。
A. 第七类 B. 第八类
C. 第四类 D. 第五类
22. 目前,我国房地产业实行“一业为主、多种经营”,“由()”向“()”、由“封闭型”向“开放型”转变。
A. 行政管理型 经济管理型
B. 经济管理型 行政管理型;
C. 管理型 经营型
D. 经营型 管理型
23. 房地产业是()的产业。
A. 投资高、回报率高、风险小
B. 投资高、回报率高、风险大
C. 投资高、回报率低、风险小
D. 投资低、回报率高、风险大
24. 房地产业是()的产业。
A. 既有经济管理,又有行政管理
B. 既没有经济管理,又没有行政管理
C. 只有经济管理 D. 只有行政管理
25. 房地产业对国民经济()。
A. 既有敏感性,又有滞后性
B. 既有超前性,又有滞后性
C. 既有敏感性,又有超前性
D. 具有滞后性
26. 由于房地产业的性质,房地产业应该是国民经济发展的()产业。
A. 滞后性 B. 先导性
C. 一般性 D. 依附性
27. 世界上一些商品经济发达的国家和地区,其房地产业的经营收入一般可占政府财政收入的()。
A. 5%以下 B. 10%—40%
C. 50%左右 D. 50%—80%
28. 房地产业可分为()。
A. 生产和流通两个环节
B. 生产和消费两个环节
C. 流通和消费两个环节
D. 生产、流通和消费三个环节
29. 房地产综合开发应遵循()的方针。
A. “统一规划、合理布局”
B. “统一布局、因地制宜、配套建设”
C. “统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”
D. “统一布局、配套建设、因地制宜”
30. 政府对房地产市场管理主要用()的手段。
A. 行政 B. 法律
C. 经济 D. 行政、法律、经济
31. 政府对房地产市场管理,主要是对房地产的

全部交易活动进行()。

- A. 监督 B. 组织和监督
- C. 组织、协调、控制和监督
- D. 登记、审核、立法

32. 房地产业流通环节的业务主要包括()。

- A. 房地产经营与房地产市场管理
- B. 房地产经营与房地产产权产籍管理
- C. 房地产市场管理与房地产产权产籍管理
- D. 房地产综合开发与房地产市场管理

33. 房地产业消费环节的业务主要包括()。

- A. 房地产市场管理与房地产产权产籍管理
- B. 房地产产权产籍管理与房屋维修服务
- C. 房屋维修服务与房地产周围的基础设施建设
- D. 房地产周围的道路、商店、文化娱乐设施等的建设

34. ()是房地产行政管理的核心。

- A. 房地产立法 B. 房地产金融
- C. 房地产产权产籍管理
- D. 房地产业的人才培训

35. 房地产业的四项基础性工作是()。

- A. 房地产立法、房地产金融、人才培训与房地产科研设计
- B. 房地产立法、房地产金融、房地产市场与房地产教育科研
- C. 房地产市场管理、房地产产权产籍管理、房地产金融管理与房地产人才培训
- D. 房地产公司、房地产市场、房地产金融与房地产立法

36. 房地产的资金融通(), 所以要开办低息贷款、抵押贷款以及信托等特殊金融业务。

- A. 数额大、资金运动周期短
- B. 数额大、资金运动周期长
- C. 数额小、资金运动周期长
- D. 数额小、资金运动周期短

37. 房地产经济是指以()为对象, 贯穿生产、流通、消费各个环节所进行的各种经济活动的总称。

- A. 商品房 B. 房产商品
- C. 地产商品 D. 房地产商品

38. 房地产经济活动是房与地紧密相联而组成的房地产商品经济关系的总和, 因而它()。

- A. 具有不可分割的完整性 B. 具有可分割性
- C. 具有形式上的完整性
- D. 具有实质上的不完整性

39. 房地产经济属于()。

- A. 宏观经济范畴 B. 微观经济范畴
- C. 中观经济范畴 D. 综合经济范畴

40. 房地产企业的经济活动是构成房地产业部门经济活动的()。

- A. 核心内容 B. 中心环节
- C. 微观基础 D. 宏观背景

41. 我国目前房地产业在国民生产总值中所占的

比重()。

- A. 比较高 B. 很高
- C. 比较低 D. 一般

42. 我国房地产业在国民生产总值中所占的比重争取在 2000 年提高到()。

- A. 2% B. 5.5% C. 3.3% D. 10%以上

43. 在我国社会主义市场经济中, 房地产()。

- A. 也是一种商品 B. 并不是一种商品
- C. 既可以说是商品, 也可以说不是商品
- D. 有时候是商品, 有时候不是商品

44. 由我国社会主义市场经济的本质所决定, 房地产经济的性质主要体现在()三个方面。

- A. 非商品性、社会性和所有制结构的单一性
- B. 商品性、社会性和所有制结构的多元性
- C. 商品性、社会性与公有制
- D. 非商品性、计划性与公有制

45. 我国房地产经济在所有制上是()。

- A. 公有制 B. 全民所有制和集体所有制
- C. 公有制和个体所有制
- D. 以公有制为主体的多种经济形式并存

46. 在目前我国房地产业中, 城市土地所有权属于国家, 房屋所有权是()。

- A. 以公有为主 B. 以个体所有为主
- C. 以集体所有为主 D. 以外商独资所有为主

47. 在我国房地产经济中, 全民所有制的房地产经济居()。

- A. 重要地位 B. 主导地位
- C. 一般地位 D. 次要地位

48. 在我国房地产经济中, 个体所有制的房地产经济对整个房地产经济的发展起到了()。

- A. 主导作用 B. 决定性的作用
- C. 负作用 D. 重要的补充作用

49. 在我国房地产经济中, 外商独资所有制的房地产经济其性质是()。

- A. 资本主义的 B. 社会主义的
- C. 既是资本主义的又是社会主义的
- D. 既不是资本主义的又不是社会主义的

50. 股份制房地产企业在所有制形式上是()。

- A. 全民所有制的房地产经济
- B. 集体所有制的房地产经济
- C. 个体所有制的房地产经济
- D. 混合制形式的房地产经济

51. 随着改革的发展, 我国房地产经济的所有制结构()。

- A. 不会发生任何改变
- B. 必然要发生变化, 公有制会慢慢被淘汰
- C. 必然要发生变化, 私有制会成为主体
- D. 必然要发生变化, 公有制既得到坚持, 也会随改革而不断发展和完善

52. 作为社会经济发展的历史产物, 房地产行业

形成于()。

- A. 原始社会
- B. 奴隶社会
- C. 封建社会
- D. 资本主义社会

53. 目前,我国城市房地产生产的主要方式是()。

- A. 房地产综合开发
- B. 国家投资建房
- C. 企业投资建房
- D. 个人投资建房

二、多项选择题(下列各题,有两个或两个以上符合题意的正确答案,将你选定的答案编号用英文大写字母分别填入括号内)

1. 房地产是房产和地产不可分割的统一体,主要反映在()。

- A. 房地产是房产和地产在生产和生活要素上的统一体
- B. 房地产是房产与地产在经济形态上的统一体
- C. 房地产是房产和地产在社会财产关系上的统一体
- D. 房地产是房产和地产在人们日常生活中的—种习惯性的合称
- E. 房地产是房产和地产在人们日常生活中的—种习惯性的总称

2. 关于房产的理解,下面正确的是()。

- A. 房产总是固定在一个地域之内,不能移动,所以房产属于不动产
- B. 房产总是固定在土地上,所以房产总是离不开地产
- C. 我们日常所见的学校建筑、办公楼、商场等都不能看作房产
- D. 动物园里为动物所建的房屋不能看作房产
- E. 房产就是住房建筑

3. 关于地产的理解,下面正确的是()。

- A. 地产具有商品属性
- B. 城市道路、广场不属于地产
- C. 在我国,地产所有权可以买卖
- D. 在我国,地产使用权可以转移
- E. 地产就是自然土地

4. 房地产业包括()。

- A. 土地的开发
- B. 房屋的建设、维修、管理
- C. 土地使用权的有偿划拨、转让
- D. 房屋所有权的买卖、租赁
- E. 房地产的抵押贷款

5. 房地产业的性质主要有()。

- A. 房地产业是集多种经济活动为一体的综合性产业
- B. 房地产业是投资高、回报率高、风险大的产业
- C. 房地产业是既有经济管理,又有行政管理的产业部门
- D. 房地产业对国民经济既有敏感性,又有超前性

E. 具有第二产业性质

6. 关于房地产经济理解,下面正确的是()。

- A. 房地产经济是指围绕房地产生所进行的各种经济活动的总称
- B. 房地产经济是联结宏观与微观经济活动的一种中观经济范畴
- C. 房地产经济在国民经济中占有重要地位,是繁荣经济的重要支柱之一
- D. 房地产经济的起伏往往会波及国民经济,影响宏观经济的总量均衡和结构均衡
- E. 房地产经济包括房产经济和地产经济

7. 外商独资所有制的房地产经济对我国房地产生发展的作用主要有()。

- A. 可以解决一部分资金不足的问题
- B. 可以借鉴和吸取国外的管理经验和技术
- C. 可以创造就业机会
- D. 可以增加税收
- E. 可以获得许多信息以开拓我们的国际市场

8. 随着改革的推进,我国房地产经济必然会发生深刻的变化,下面对这一变化表述正确的有()。

- A. 房地产经济公有制为主的特征必将消失
- B. 住房商品化的进程将会加快
- C. 新建住房中个人购买的比重将加大
- D. 公房存量也将通过出售而逐渐成为自有房
- E. 混合型的股份制房地产经济将成为一种重要形式

9. 房地产产品的技术经济特点包括()。

- A. 房地产开发和生产的单件性、流动性和交换中的无物流性
- B. 房地产生周期的长期性和交换形式的多样性
- C. 房地产经济在房地产开发再生产过程中的有机功能性
- D. 房地产经济具有明显的时代性和易受政策法规的限制性
- E. 房地产经济具有单一性和无弹性。

10. 尽管我国的房地产业起步比较晚,发展水平和管理水平还不高,但房地产业对促进我国经济、社会发展的作用已日益显示出来,具体表现在()。

- A. 房地产业的发展有效地改善了投资环境和人民的居住条件
- B. 房地产业的发展为城市建设开辟了重要资金渠道
- C. 房地产业的发展为国家财政提供了大量积累
- D. 房地产业的发展能够带动众多相关产业的发展
- E. 房地产业的发展有利于促进产业结构调整

三、判断题（在每小题后面的括号内填入判断结果，你认为正确的用“√”表示，错误的用“×”表示）

1. 地产虽然具有商品属性，但并没有凝结人类劳动，它并不是劳动产品。（ ）
2. 我国城市市区的土地，任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让。（ ）
3. 房地产业是一个高附加值的综合性产业。（ ）
4. 在房地产业的运行过程中，房地产经营活动沟通生产环节和消费环节，处于中介地位。（ ）
5. 在整个商品经济体系中，房地产业部门主要为社会生活提供消费资料。（ ）
6. 我国集体所有制的房地产经济中，其房地产都属集体所有。（ ）
7. 房地产合作经济是解决中、低收入户住房问题的一种有效形式。（ ）
8. 房地产的交换形式既可以是一次出售，也可以出租。（ ）
9. 新中国建立后到一九七八年，我国的房地产工作基本上局限于房政管理与直管公房维修。（ ）
10. 目前，房地产业在我国是一个新兴产业，是第三产业的重要组成部分，随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进，将成为国民经济发展的支柱产业之一。（ ）

练习题参考答案

一、单项选择题

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. A | 2. A | 3. B | 4. D | 5. B |
| 6. D | 7. B | 8. D | 9. C | 10. D |
| 11. B | 12. C | 13. C | 14. B | 15. C |
| 16. D | 17. D | 18. D | 19. C | 20. B |
| 21. A | 22. C | 23. B | 24. A | 25. C |
| 26. B | 27. B | 28. D | 29. C | 30. D |
| 31. C | 32. A | 33. B | 34. C | 35. A |
| 36. B | 37. D | 38. A | 39. C | 40. C |
| 41. C | 42. B | 43. A | 44. B | 45. D |
| 46. A | 47. B | 48. D | 49. A | 50. D |
| 51. D | 52. D | 53. A | | |

二、多项选择题

- | | | |
|-----------|---------|---------|
| 1. ABC | 2. AB | 3. AD |
| 4. ABCDE | 5. ABCD | 6. BCDE |
| 7. ABCDE | 8. BCDE | 9. ABCD |
| 10. ABCDE | | |

三、判断题

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

单元测验题（满分 25 分）

一、单项选择题（下列各题，只有一个符合题意的正确答案，将你选定的答案编号用英文大写字母填入括号内。每小题 1 分，共计 5 分。不选、错选或多选，本小题均不得分）

1. 房地产一般（ ）。
A. 指房屋建筑 B. 指房产
C. 又称不动产 D. 指地产
2. 地产一般（ ）。
A. 不能看成是劳动产品 B. 不具有商品属性
C. 仅具有一般商品属性
D. 具有较为特殊的商品属性
3. 一般认为，房地产业与建筑业（ ）。
A. 是相同的行业 B. 统属于一类产业
C. 是没有什么联系的两个行业
D. 是两个各自独立的产业部门
4. 房地产经营主要是指（ ）。
A. 房地产的开发与买卖
B. 房地产的生产开发、买卖租赁、咨询代理等
C. 房地产的买卖和租赁活动
D. 房地产的生产开发、买卖租赁、产权产籍管理等
5. 房地产的买卖和租赁主要是指通过适当形式把（ ）转移给用户。
A. 土地使用权和房屋的所有权或使用权
B. 土地所有权和房屋所有权
C. 房屋所有权或使用权 D. 房屋使用权

二、多项选择题（下列各题，有两个或两个以上符合题意的正确答案，将你选定的答案编号用英文大写字母分别填入括号内。每小题 2 分，共计 10 分。不选、错选或多选，本小题均不得分；少选，选择正确的每个选项得 0.5 分，但每小题最多得 1.5 分）

1. 关于房地产的理解，下面正确的是（ ）。
A. 房地产就是指人们的住房用地和建筑
B. 房地产不仅属于最基本的生产要素，也是最基本的生活资料
C. 房地产是房屋建筑和建筑地块有机组成的整体
D. 房地产具有商品属性
E. 房地产具有耐耗性
2. 理解房产与地产的关系，下面正确的是（ ）。
A. 房产的存在有赖于地产的发展；而地产的发展，则要通过房屋的建设来实现
B. 房产与地产在经济形态上统一于房产
C. 房产与地产在经济形态上统一于地产

- D. 在法律确认的社会财产关系上,房产与地产业是统一在一起的
- E. 在法律确认的社会财产关系上,房产与地产业的所有权可以不必一致
3. 理解房地产业,下面正确的是()。
- A. 房地产业可以超前于国民经济中其他产业而发展
- B. 房地产业以建筑业为基础
- C. 房地产业是一个包括房地产的开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业
- D. 房地产业主要分为房地产的生产和流通两个环节
- E. 房地产业一般落后于其他产业
4. 理解房地产业的各项业务,下面正确的是()。
- A. 房地产综合开发应遵循“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针
- B. 房地产经营活动沟通生产环节和消费环节,处于中介地位
- C. 房地产业的流通环节的业务包括房地产经营、房地产市场管理和房地产产权产籍管理
- D. 房地产的金融业务都是由房地产专业金融机构开办的
- E. 房地产立法不很重要
5. 理解房地产经济的性质,下面正确的是()。
- A. 房地产经济的性质是由我国社会主义市场经济的本质所决定的
- B. 房地产业的经济活动是一种商品生产和交换的经济活动,房地产具有商品经济属性
- C. 房地产经济活动具有显著的社会性,房地产

业部门既为社会生活提供消费资料,也为社会生产提供基本要素

- D. 我国房地产经济所有制结构上具有多元化的特征
- E. 我国房地产经济是单一的公有制经济

三、判断题 (在每小题后面的括号内填入判断结果,你认为正确的用“√”表示,错误的用“×”表示。每小题 2 分,共计 10 分。判断正确的得分,判断错误的扣分,不答不得分也不扣分,本类题最低分为零分)

1. 房地产经济在国民经济中是一个具有综合性和基础性的产业部门。 ()
2. 房地产再生产过程既包括生产过程、流通过程,又包括消费过程。 ()
3. 对我国目前的房地产品消费者来说,租赁而不是买卖是一种易被接受的形式。 ()
4. 一般说来,房地产经济受社会经济发展所处的历史阶段影响很小。 ()
5. 随着房地产经济的不断改革发展,混合型的股份制房地产经济将成为一种重要形式。 ()

单元测验题参考答案

一、单项选择题

1. C 2. D 3. D 4. C 5. A

二、多项选择题

1. BCDE 2. ADE 3. AC
4. AB 5. ABCD

三、判断题

1. √ 2. × 3. √ 4. × 5. √

第二章 城市土地使用制度

学习目的和要求

通过本章的学习,要求理解土地的法律概念、特性和类型,要求重点掌握我国土地使用制度的基本形式和内容,掌握我国法律对土地使用权有偿出让、土地使用权转让、出租、抵押和终止的具体规定。从而形成对我国土地制度和土地产权结构的正确、全面认识,为正确理解和把握以后各章内容,认识我国房地产开发、经营、管理等经济活动打下基础。

重点、难点分析及解答

一、城市土地的概念、属性和特点

1. 城市土地的概念

土地是人类生存、发展的必要条件。广义上讲,土地是指包括从地球表面,下到地心,上至大气层一定垂直距离的立体空间。狭义上讲,土地是指地球表面构成陆地的土壤层。我国的城市土地,其法律概念是指城镇建制范围内的土地。

2. 城市土地的属性

城市土地一方面作为自然物质,具有一般土地的自然属性:土地使用价值具有广泛性、永续性;位置具有固定性;供给上具有有限性和稀缺性;功能上具有不可替代性;物质形态又具有不可再生性。另一方面,城市土地是在一定的历史发展阶段上,积聚了人类劳动投入的经济资财,它具有社会经济属性,即土地权利具有可垄断性;物质形态上具有一定的可塑性;土地开发效益具有永续性;土地利用后果具有社会性。

3. 土地的特点

城市土地位置具有极端重要性;城市土地利用极具复杂性;城市建筑地段既是自然资源,又是劳动产品,具有二重性。

二、城市土地使用制度改革

1. 城市土地所有权

土地所有权是土地所有制的法律表现。土地制度是人们在一定的社会条件下,因利用土地而产生的对土地的所有、占有、使用、收益等诸方面关系的总称。土地所有制是在一定的社会条件下,由国家确认的土地归属制度。土地所有制是土地所有权的经济基础。土地所有权通常由占有权、使用权、收益权、处分权四项权能构成。我国城市土地实行全民所有制,即国家所有制,城市土地所有权属国家所有。我国农村土地实行劳动群众集体所有制,土地所有权归农村集体。土地所有权具有权利主体的特定性、所有权行使的绝对性和排他性、权能的完整性及可分离性和可复归性、权利的追

及性等特征。

2. 我国传统城市土地使用制度

我国传统城市土地使用制度是指传统计划经济体制下,对土地实行行政划拨,无偿无限期使用,禁止土地使用权进行流转的制度。其主要特点是:行政划拨配给土地;土地无偿无限期利用;土地不能流转。造成的弊端主要有:土地利用率低,浪费严重;国家土地所有权在经济上得不到实现;土地得不到优化配制;企业用地无经济约束机制;城市建设资金无法收回。

3. 我国城市土地使用制度改革的内容

这主要包括:征收土地使用费和土地使用税;实行土地使用权有偿出让、转让制度,培育土地市场;完善土地法规,实行土地统管;加强对划拨土地使用权的市场准入管理等。

三、城市土地使用权出让、转让、出租、抵押和终止

1. 土地使用权出让

它是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让方式有:协议、招标、拍卖。土地使用权出让的最高出让年限为:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教科文卫用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或其它用地 50 年。

2. 土地使用权转让

它是指土地使用者将土地使用权再转移的行为。土地使用权转让有出售、交换、赠与三种方式。土地使用权转让的基本条件是按照土地使用权出让合同规定的期限和条件对土地进行投资开发、利用。

3. 土地使用权出租

它是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。出让和转让方式取得的土地使用权可以出租,划拨方式取得的土地使用权必须符合一定条件经批准后方可出租。

4. 土地使用权抵押

它是指通过出让和转让方式取得土地使用权的单位,为借贷或偿还债务,将其土地使用权及其地上建筑物、其他附着物向金融机构或债权人提供财产保证的行为。

5. 土地使用权终止

土地使用权可因土地使用权年限届满、提前收回、未履行土地出让合同、土地灭失等原因而终止。

练习题

一、单项选择题(下列各题,只有一个符合题意的正确答案,将你选定的答案编号用英文大写字母填入括号内)

1. 下列关于土地的论述,正确的是()。
 - A. 土地是指土壤
 - B. 土地是人类生存发展的条件
 - C. 城市土地就是建筑用地
 - D. 城市土地的供给是无限的
2. 关于土地的自然属性,下列论述中错误的是()。
 - A. 土地使用价值具有广泛性
 - B. 土地可以永续利用,可以再生
 - C. 土地不可替代 D. 土地不可移动
3. 下列不属于土地的自然属性的是()。
 - A. 土地的用途多种多样
 - B. 土地位置不可移动
 - C. 土地不可替代
 - D. 土地权利的垄断性
4. 下列不属于土地的社会属性的是()。
 - A. 土地利用的后果具有社会性
 - B. 土地具有可塑性。
 - C. 土地使用价值具有永续性
 - D. 土地权利具有可垄断性
5. 下列不属于工业用地的是()。
 - A. 生产用地 B. 仓库用地
 - C. 动力设施用地 D. 绿化用地
6. 下列不属于城市特殊用地的是()。
 - A. 广场 B. 公墓 C. 火葬场 D. 公园
7. 按土地用途,城市土地分为()类。
 - A. 七类 B. 八类 C. 九类 D. 十类
8. 对于城市土地,下列论述中错误的是()。
 - A. 城市土地是各行各业的生产场所
 - B. 土地位置具有极端重要性
 - C. 城市土地中的建筑地段,既是自然资源,又是劳动产品
 - D. 城市土地位置的优劣单纯取决于距离市中心的绝对距离
9. 下列论述中,错误的是()。
 - A. 城市土地创造财富
 - B. 城市土地具有可塑性
 - C. 城市土地的用途多种多样
 - D. 城市土地利用主要是利用土地的承载功能
10. 下列用地中,不属于商业用地的是()。
 - A. 商场用地 B. 饭店用地
 - C. 市场用地 D. 港口用地
11. 下列论述中,错误的是()。
 - A. 军事用地是特殊用地
 - B. 垃圾堆放处理场是特殊用地

- C. 公墓是特殊用地
- D. 绿化用地不是特殊用地
12. 下列论述中,错误的是()。
 - A. 文化单位用地属公用事业用地
 - B. 金融单位用地属公用事业用地
 - C. 市内道路用地属公用事业用地
 - D. 邮电单位用地属公用事业用地
13. 下列论述中,错误的是()。
 - A. 金融单位用地属商业用地
 - B. 机场用地属交通用地
 - C. 医院用地属公用事业用地
 - D. 街心花园属绿化用地
14. 城市土地利用中经济效益最高的土地类型一般是()。
 - A. 交通用地 B. 住宅用地
 - C. 商业用地 D. 机关用地
15. 关于城市商业用地,下列论述中错误的是()。
 - A. 商业用地是指为了商业目的而占用的城市土地
 - B. 商业用地是货物的集散地
 - C. 车站属商业用地类型
 - D. 商业用地是交换和消费的连结点
16. 关于城市工业用地,下列论述中错误的是()。
 - A. 工业用地是指工业企业所占用的城市土地
 - B. 火葬场属工业用地类型
 - C. 工业用地是城市经济的命脉
 - D. 厂区交通属工业用地类型
17. 土地制度是指()。
 - A. 人们在一定的社会条件下,因利用土地而产生的对土地的所有、占有、使用、处分等诸方面关系的总称
 - B. 土地所有制度 C. 土地使用制度
 - D. 在一定的社会条件下,由国家确认的土地归属制度
18. 下列论述中错误的是()。
 - A. 土地所有制和土地使用制是土地关系中最重要两个方面
 - B. 土地所有制是土地关系的核心
 - C. 土地所有制在诸土地关系中起决定性作用
 - D. 土地使用制是土地关系的核心
19. 土地所有权是指()。
 - A. 对土地实行掌握和控制的权力
 - B. 对土地进行实际使用的权利
 - C. 土地所有者在法律规定范围内享有的对土地的占有、使用、收益、处分的权利
 - D. 对土地依法处置的权利
20. 下列不属于土地所有权基本权能的是()。
 - A. 土地占有权 B. 土地使用权
 - C. 土地处分权 D. 土地抵押权

21. 下列论述中错误的是()。
- 土地所有权的主体指土地所有者
 - 土地所有权的客体就是土地
 - 土地所有权是土地所有制的法律表现形式
 - 土地所有权是土地所有制的经济体现
22. 土地占有权能指()。
- 依法对土地实行掌握和控制的权力
 - 依法对土地进行实际使用的权利
 - 依法处置土地的权利
 - 依法收取土地收益的权利
23. 下列论述中正确的是()。
- 土地所有权是一种债权
 - 土地所有权由占有权、收益权和处分权构成
 - 土地所有权是一种物权
 - 土地所有权的主体在我国是不特定的
24. 我国城市土地属于()所有
- 人民政府
 - 国家
 - 居民个人
 - 城市居民集体
25. 我国农村土地属于()所有。
- 农村集体
 - 乡政府
 - 农民个人
 - 国家
26. 土地所有权的客体是()。
- 物权
 - 土地
 - 土地所有者
 - 产权
27. 不属于国家所有的土地是()。
- 矿藏
 - 森林
 - 滩涂
 - 农村宅基地
28. 下列论述中错误的是()。
- 土地所有权必须有他人的积极协助才能得以实现
 - 土地所有权具有追及力
 - 土地所有权的权能具有完整性
 - 土地所有权的权能可与土地所有权相分离
29. 下列论述中错误的是()。
- 土地所有权是一种充分、全面的物权
 - 土地所有权的权能一旦分离出来后,就难以复归于土地所有权
 - 土地所有权具有独占性
 - 在我国土地所有权的主体是特定的
30. 在我国下列()可以成为土地所有权主体。
- 中央人民政府
 - 省政府
 - 市政府
 - 国家
31. 在我国下列()可以成为土地所有权主体。
- 村集体
 - 农民个人
 - 乡政府
 - 乡镇企业
32. 我国传统土地使用制度下,城市土地配置的方式是()。
- 出让
 - 征用
 - 划拨
 - 买卖
33. 我国传统土地使用制度下,城市土地使用的期限是()。
- 70年
 - 60年
 - 无期限
 - 40年
34. 我国传统土地使用制度下,不受到禁止的是()。
- 买卖土地
 - 出租土地
 - 抵押土地
 - 划拨土地
35. 在传统土地使用制度下,当土地使用者不再需要使用其土地时,土地得到处置的方式是()。
- 土地使用者出卖土地
 - 土地使用者出租土地
 - 土地使用者赠与土地
 - 土地使用者无偿交还土地,由国家重新划拨,分配使用
36. 在传统土地使用制度下,土地使用者在使用土地时,()。
- 向国家交纳土地使用费
 - 向国家交纳专门形式的地租
 - 不向国家交纳租费
 - 向国家交纳土地使用税
37. 我国第一个试行征收土地使用费的城市是()。
- 上海
 - 北京
 - 深圳
 - 珠海
38. 我国第一个将土地使用权引入市场,出让土地的城市是()。
- 上海
 - 北京
 - 深圳
 - 海口
39. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》是()年颁布的。
- 1982
 - 1986
 - 1988
 - 1990
40. 《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》是()年颁布的。
- 1988
 - 1990
 - 1992
 - 1993
41. 《中华人民共和国土地管理法》是()年颁布的。
- 1982
 - 1986
 - 1988
 - 1990
42. 城市土地使用权出让的方式主要有()。
- 协议
 - 招标
 - 拍卖
 - 以上都是
43. 协议出让土地一般多用于()。
- 商业用地
 - 豪华住宅用地
 - 金融用地
 - 工业及优惠政策项目用地
44. 下列论述中错误的是()。
- 协议出让中,出让方应向受让方提供出让地块的有关资料 and 文件
 - 协议出让中,出让方提供的资料和文书中应包括土地使用者的义务
 - 协议出让土地,不需再办理土地登记
 - 协议出让土地,双方应签订出让合同
45. 招标出让方式多用于()。
- 仓库用地
 - 优惠政策项目用地
 - 商业用地
 - 机关用地
46. 关于招标出让,下列论述中错误的是()。
- 出让方首先要发出投标邀请书
 - 投标者的资格是有限制的
 - 投标者的投标书应密封

- D. 由土地管理部门开标、评标和决标
47. 拍卖出让方式主要适用于()。
- A. 工业用地 B. 住宅用地
C. 公用事业用地 D. 竞争性强的商业用地
48. 对于拍卖, 下列论述中错误的是()。
- A. 出让方在拍卖日期前公告拍卖地块的有关情况
B. 拍卖中竞投者要自制应价牌
C. 一般由出价最高者取得土地使用权
D. 双方应签定出让合同
49. 土地出让中, 工业用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
50. 土地出让中, 居住用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
51. 土地出让中, 教科文卫事业用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
52. 土地出让中, 旅游用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
53. 土地出让中, 商业用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
54. 土地出让中, 娱乐用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
55. 土地出让中, 综合用地的最高出让年限是()。
- A. 70 年 B. 60 年 C. 50 年 D. 40 年
56. 下列论述中错误的是()。
- A. 土地受让方在签订出让合同后应在规定期限内支付全部土地使用权出让金
B. 受让方有权私自变更土地用地
C. 受让方逾期未全部支付土地使用权出让金的, 出让方有权解除合同
D. 土地使用权出让金必须由国家认定的房地产估价所评定
57. 土地使用权转让的方式有()。
- A. 出售 B. 交换 C. 赠与 D. 以上都是
58. 下列论述中错误的是()。
- A. 转让合同的终止日期和建设项目完成日期不得超过原出让合同所规定的终止日期
B. 土地使用权转让后, 新的受让人不再承担原出让合同的全部义务
C. 土地使用权转让时, 其地上建筑物、其他附着物所有权除单独转让的外, 一般也随土地转让
D. 土地使用者通过转让方式取得土地使用权, 其使用年限为土地出让合同规定的年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限
59. 下列论述中不正确的是()。
- A. 土地使用权转让无需进行登记
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
60. 下列情况中, 土地使用权出租需补办出让手续的是()。
- A. 土地使用者以协议方式取得土地使用权的
B. 土地使用者以招标方式取得土地使用权的
C. 土地使用者以转让方式取得土地使用权的
D. 土地使用者以划拨方式取得土地使用权的
61. 下列论述中正确的是()。
- A. 土地使用权出租无需经土地管理部门批准
B. 土地使用权出租不需办理登记手续
C. 土地使用权出租无需交纳税费
D. 土地使用者出租土地应签订租赁合同
62. 下列论述中错误的是()。
- A. 土地使用权出租后, 出租人不再有义务履行土地出让合同
B. 承租方正常使用土地受到妨害时, 出租人负有除去或防止义务
C. 土地使用权出租方有按期收取土地使用权租金的权利
D. 土地使用权出租方有依法收回出租土地的权利
63. 下列情况中, 土地使用权抵押无需补办出让手续并可以抵押的是()。
- A. 通过行政划拨取得土地使用权的
B. 国家机关使用的土地
C. 有权属纠纷的土地
D. 通过有偿出让方式取得土地使用权的
64. 下列情况中, 土地使用权抵押需补办出让手续的是()。
- A. 通过协议出让方式取得土地使用权的
B. 通过划拨取得土地使用权, 未补签土地出让合同、补交土地出让金的
C. 通过招标出让方式取得土地使用权的
D. 通过合法转让方式取得土地使用权的
65. 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
66. 下列土地中一般可以通过划拨方式取得的是()。
- A. 军事用地 B. 商场用地
C. 宾馆用地 D. 外资企业用地