

www.hustpas.com

黑敬祥 主编



2013

全国土地估价师资格考试辅导与练习

土地管理基础与法规

(第六版)



- ★ 紧扣考纲 把握考试动向
- ★ 解析真题 引导解题思路
- ★ 实战模拟 科学高效备考

最省时高效的畅销书
带你轻松过关 一次性通过考试!



(获取方式请见封底)

全“心”赠送

作者团队倾心答疑解惑
编辑团队贴心跟踪服务



华中科技大学出版社
<http://www.hustp.com>



会委编

全国土地估价师资格考试辅导与练习

土地管理基础与法规

(第六版)

黑敬祥 主编



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目 (CIP) 数据

土地管理基础与法规 (第六版) / 黑敬祥主编. — 武汉: 华中科技大学出版社, 2013.5

(全国土地估价师资格考试辅导与练习)

ISBN 978-7-5609-4471-5

I. ①土… II. ①黑… III. ①土地管理-经济师-资格考核-自学参考资料 ②土地管理法-中国-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. ①F301.2 ②D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 035060 号

全国土地估价师资格考试辅导与练习 土地管理基础与法规 (第六版)

黑敬祥 主编

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 刘之南

责任监印: 秦 英

责任校对: 李 雪

装帧设计: 王亚平

录 排: 北京泽尔文化

印 刷: 北京京丰印刷厂

开 本: 787 mm×1092 mm 1/16

印 张: 25

字 数: 884 千字

版 次: 2013 年 5 月第 6 版第 7 次印刷

定 价: 59.50 元

投稿热线: (010) 64155588-8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究


华中出版

编委会

主 编
副 主 编
编写委员会

黑敬祥
吴明君
徐风秋
李存瑞
宋军生
武如华
王安磊
李淑霞
黑亚东
王青兰
邓成义
郑培华
姜雅娟
李云峰
王 丽
史贵镇
张炜宁
杨培江
陈浩博
刘书粉
赵建霞

内 容 提 要

本丛书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成，分为五个分册。本分册包含考试目的和大纲要求、内容概要、内容辅导、练习题及参考答案。本书涵盖了最新考试知识点，特别是突出历年考题的考查内容，把握考试动向，既体现大纲精神，又有所创新，使试题具有很强的实践性和针对性，便于考生检查学习效果，有的放矢地进行针对性复习。本丛书适于参加 2013 年全国土地估价师资格考试的考生使用。

前言

全国土地估价师考试是中华人民共和国国土资源部为了加强土地估价专业队伍建设,提高土地估价人员素质和执业水平,根据《城市房地产管理法》《土地管理法》和《土地管理法实施条例》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。

本丛书严格依据全国土地估价师资格考试大纲并参考全国土地估价师资格考试相关教材编写而成。丛书依照考试科目设置方法共分为五个分册,分别为《土地管理基础与法规》(第六版)、《土地估价相关知识》(第六版)、《土地估价理论与方法》(第六版)、《土地估价实务基础》(第六版)、《土地估价案例与报告》(第六版)。丛书的每个分册均包含土地估价基础知识及相关考点介绍、模拟练习题和历年真题。本丛书对具有一定难度的习题进行辅导,使考生深刻理解和掌握知识点;模拟练习题为考生在掌握知识点后有针对性地练习并检查复习效果提供参考;历年真题给考生最直接的考场感受。

本丛书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大考生迅速提高考试能力、顺利通过全国土地估价师资格考试。由于编写水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

另外,在编写本书过程中,编者参考和引用了一些相关专业书籍的观点或内容,在此谨致谢忱!

编者

2013年3月

考试辅导

一、《土地管理基础与法规》考试目的及考试大纲对考试内容的的基本要求

1.《土地管理基础与法规》考试的目的是综合考核考生对土地管理基础与法规有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法与程序的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际问题的能力。

2.要注意本科目《土地管理基础与法规》的几点新变化。一是原《土地管理基础》变更为《土地管理基础与法规》。这说明法规的部分加重了。现在考试科目增加了“与法规”三个字,说明法律部分的分数,占本科考试的份额将进一步加大。近几年试题中“法规”部分占到了60%,所以建议考生应当认真阅读《土地估价法律法规实用手册》或《全国土地估价师资格考试法律法规新编》,以此来增加应当掌握的法律、法规知识。在学习法律的过程中,应当只记忆那些与土地有关的法律、法规。这样就可以减轻学习负担,做到有针对性地记忆。二是这一科的考试时间调整为一个小时,而过去是一个半小时。时间的缩短意味着题量有可能减少,但减少幅度不会太大,这就要求我们必须熟练掌握大纲要求及有关内容。三是没有配套的固定教材,将给全面系统学习带来较大难度。

3.关于2013年考试大纲的内容及要求。自1992年开始考试以来,历年考试大纲对《土地管理基础与法规》考试内容的要求虽有变动,但基本要求还是一致的。因此,要注意以下两点:第一,《土地管理基础与法规》考试涵盖的内容包括现行法律、法规等;第二,注重现行新政策法规考核也是本门课程考试的一个重要特点。

二、《土地管理基础与法规》考试题型和特点

(一)《土地管理基础与法规》试题题型及题量

近几年,《土地管理基础与法规》试题,分为判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题四种题型。试题总分100分,其中判断题10题,每题1分,共10分;单项选择题40题,每题1分,共40分;多项选择题15题,每题2分,共30分;情景分析题共2道大题,10小题,每小题2分,共20分。

(二)《土地管理基础与法规》试题要求特点及答题技巧

第一,判断题。近几年,《土地管理基础与法规》试题中,判断题要求:判断错误每题倒扣1分,最多扣至判断题总分为0。因判断题只有两种可能,非“对”即“错”,随机猜对的概率达50%,为避免应试者猜测性的判断,通常判断题有倒扣分的规定,应试者要看清此类题目要求。如果有选错倒扣分的规定,没有把握的宁可不选,也不冒险。

第二,单选题。单选题的特点是:有4个选项,且只有1个选项是正确的,一般情况下,单选题不倒扣分。对于没把握的试题大家一定要全答,就是不会,也要猜测性地选择1个选项。

第三,多选题。近几年,《土地管理基础与法规》试题中,多选题要求:选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分。同时需要注意的是,从2006年考试开始,多项选择题每题有A、B、C、D、E五个备选项,至少有两个符合题意。

因此,做题时要慎重,对于没把握的选项应尽量避免不选。如果题中4个选项,有把握的3个,另一个是猜测的,最好就不要猜测了,选3个可得1.5分,但如果有一个错了,将一分不得。

第四,情景分析题。近几年,《土地管理基础与法规》试题中,情景分析题每小题有A、B、C、D四个备选项,其中至少有一个符合题意,选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分。

情景分析题的特点是:该类型题兼有单选题和多选题的特点,也就是在情景分析题中,有的是单选,也有可能是多选,要切记!此类题型的要求是,每小节的备选答案中有一个或一个以上符合题意,全部选对的,得2分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得0.5分。

(三)《土地管理基础与法规》课程考试出题特点

1.注重出奇、出偏、出新

通过近几年的《土地管理基础与法规》考试看出,注重出奇、出偏、出新是其特点。

(1)出奇,主要是指出题不拘泥于教条。如2008年试题中,有一道单选题:某企业因生产规模扩大,需要占用土地15 hm²,其中5 hm²为基本农田,10 hm²为耕地。根据农用地分等成果,占用耕地为7等地,补充耕地经整理验收为5等地,5等地和7等地的粮食生产能力分别为1000 kg和800 kg。下列关于该地块补充

耕地数量的说法正确的是()。

A. 等级折算系数为: $800/1000=0.8$, 所以补充耕地的数量为 $0.8 \times 15=12 \text{ hm}^2$

B. 等级折算系数小于 1 时按 1 计, 所以补充耕地的数量为 15 hm^2

C. 等级折算系数为: $1000/800=1.25$, 所以补充耕地的数量为 $1.25 \times 15=18.75 \text{ hm}^2$

D. 需补充耕地的数量为 5 hm^2

答案: B

解析: 根据农用地利用等—粮食生产能力对应关系表, 制定省级耕地占补平衡等级折算系数表, 折算系数为被占用耕地等级所对应的粮食生产能力与补充耕地等级所对应的粮食生产能力之比, 当该系数小于 1 时按 1 计。

(2) 出偏, 由于土地估价师考试属于开放式学习, 没有统一教材, 给学习带来较大困难, 可以说是学无目标, 参考资料短缺。一旦考试出偏, 会大大降低考试通过率。如 2006 年试题中, 出了两道极偏的试题。

例题 1: 我国历史上首次开展全国性大规模的土地清丈是在()。

A. 秦朝

B. 汉朝

C. 唐朝

D. 宋朝

答案: B

例题 2: 中国最早的《不动产登记条例》是在()年颁布的。

A. 1920

B. 1921

C. 1922

D. 1923

答案: C

解析: 做这两道极偏的试题, 就靠我们平时多积累、查找有关的知识点, 否则的话, 我们只有“猜”。第二道例题属于法规考核点。北洋政府建立初期, 仍然承认民商法的独立地位, 考虑到大清民律草案未正式颁行, 故将《大清现行刑律》以及《户部则律》中涉及民法的内容直接加以援用。在整个北洋政府时期, 传统民事商事习惯一直是司法实践中的重要渊源之一。从 1914 年起开始民法典的编订工作, 到 1926 年先后完成了亲属、总则、债、物权、继承等编二稿或三稿草案, 制定了《清理不动产典当办法》《不动产登记条例》《验契条例》《森林法》《矿产条例》等单行民法。1922 年, 当时的北京政府颁布《不动产登记条例》。

(3) 出新, 主要是现行法律、法规、政策的新变化内容, 都是当年出题的重点。如 2009 年本课程进行了重新修订, 新增了不少法规内容, 特别是一些新政策, 是重要考点。2009 年试题中, 对这些新增知识点都采集了考点。如:

例题 1: 《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中指出: 对依法取得的农村集体经营性建设用地, 必须通过统一有形的土地市场, 以公开规范的方式转让土地使用权。()

答案: ✓

解析: 《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中指出: 逐步建立城乡统一的建设用地市场, 对依法取得的农村集体经营性建设用地, 必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权, 在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。抓紧完善相关法律法规和配套政策, 规范推进农村土地管理制度改革。

例题 2: 依照《开发区土地集约利用评价规程》的规定, 开发区土地集约利用潜力测算内容包括()等。

A. 人口潜力

B. 扩展潜力

C. 结构潜力

D. 强度潜力

E. 管理潜力

答案: BCDE

解析: 开发区土地集约利用潜力类型包括: 扩展潜力、结构潜力、强度潜力、管理潜力。

2. 注重土地管理基础基本概念与基本原理考核

《土地管理基础与法规》采取客观性试题形式。客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。如: ①土地内涵、基本特征, 土地类别、不同类型土地特点, 地籍管理基本概念和内容体系, 土地规划管理的概念和内容, 耕地保护与土地整理基本概念、基本内容; ②农用地转用与征地管理知识、建设用地供应管理知识、土地市场交易与监管知识、地价管理知识、土地执法监察知识等基础知识; ③土地有偿有限期限使用制度等土地权利制度, 土地成交价格申报制度、房地产价格评估制度等基本制度。对这些基本概念、基本政策、基本制度、基本原理要注重理解, 在理解的基础上记忆。如基本制度的考

核,2006年试题中,有一道多选题:我国现行的地价管理制度包括()。

- A. 土地交易许可制度
- B. 基准地价和标定地价定期公布制度
- C. 地价评估制度
- D. 土地交易申报劝告制度
- E. 土地交易最低限价制度

答案:BCE

解析:土地交易许可制度、土地交易申报劝告制度,不属于我国现行的地价管理制度。

3. 注重国务院规范性文件等综合知识的考核

2006年《土地管理基础与法规》考试大纲所附国务院规范性文件有19项,而2010年考试大纲所附国务院规范性文件则达到了34项,千万不要忽视这部分内容的学习。因为国务院有关土地政策的规范性文件,具有全面性、针对性、宏观性、重要性的特点,便于出题。据统计,仅2006年《土地管理基础与法规》试题中关于国务院规范性文件的考核内容就占10道题。如单选题有一道:为经济建设项目和公共设施建设项目,单位或者个人通过“以租代征”使用集体土地,属()行为。

- A. 正常租赁土地
- B. 正常转让土地
- C. 非法征用土地
- D. 非法占地

答案:D

解析:《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》规定,未依法办理农用地转用审批,国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的,属非法批地行为;单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的,属非法占地行为,要依法追究有关人员的法律责任。

4. 注重考试出题的灵活性

从历年考试考题的变化特点来看,单纯靠死记硬背的试题越来越少,而更多的是考查应试者灵活运用、举一反三的能力。应试者在复习过程中要多做、多练,所谓见多识广,就是这个道理。如2009年试题中有一道单选题:甲村李某有一子一女,承包本村农地5亩,承包期内举家搬迁至镇政府所在地的小城镇居住,但仍保留农业户口。两年后其女出嫁到乙村,但乙村并未增加该女的承包地。依据《农村土地承包法》,下列()做法是正确的。

- A. 甲村应该收回李某的承包经营权
- B. 甲村应该调减李某的承包地数量
- C. 甲村应该保留李某的承包经营权,并允许其自愿流转
- D. 甲村应该保留李某的承包经营权,不允许其流转

答案:C

解析:承包期内,承包方全家迁入小城镇落户的,应当按照承包方的意愿,保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

5. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年的考试,现行法律、法规和规章条文的考核所占比重不小。而2006年由于本门课程改为《土地管理基础与法规》,则更突出了“法规”的分量。保守统计,2006年考试考题法规部分所占比例,应在50%以上,甚至接近了60%。因此在学习中,我们不仅要熟悉《土地管理基础》内容,更应该注重《土地管理基础与法规》考试大纲后面所附录的有关法律、法规和规范性文件、司法解释等内容。特别是要结合大纲要求及教材内容再读法律、法规和规章条文内容。同时对于现行法律、法规和规章条文的考核,在一些辅导教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规条文内容,就可以准确作答。如2006年试题中有一道单选题:违反《城市房地产开发经营管理条例》的有关规定,擅自转让房地产开发项目的,由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得()倍以下的罚款。

- A. 3
- B. 4
- C. 5
- D. 6

答案:C

解析:《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第248号)第38条规定,擅自转让房地产开发项目的,由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得5倍以下的罚款。如果我们不熟悉《城市房地产开发经营管理条例》的法律责任内容,考试时就不能准确作答。

6. 注重计算知识点的计算考核

近年来,本门课程考试中,计算题呈现出逐步增加的特点,这也大大增加了考试的难度。如:

例题1:假如某项目在获取的1000亩建设用地中,耕地占500亩,未利用地400亩,建设用地100亩,该市对应的土地等别为7等,新增建设用地有偿使用费标准为48元/m²,下列说法正确的是()。(2008年试题)

- A. 应向该市人民政府建设管理部门缴纳新增建设用地有偿使用费2880万元
- B. 应向该市人民政府建设管理部门缴纳新增建设用地有偿使用费1600万元
- C. 应向该市人民政府缴纳新增建设用地有偿使用费2880万元
- D. 应向该市人民政府缴纳新增建设用地有偿使用费1600万元

答案:C

解析:(1000亩-100亩)×667米²/亩×48元/m²=28814400元=2881.44万元。

例题2:某企业拟转让一宗房地产,其转让收入为5000万元,取得土地使用权所支付的金额、土地开发成本费用、建筑物的评估价格及其他有关扣除项目金额共计4000万元。依据《土地增值税暂行条例》,该企业应该缴纳土地增值税()。(2009年试题)

- A. 300万元
- B. 400万元
- C. 500万元
- D. 600万元

答案:A

解析:土地增值额=5000万元-4000万元=1000万元。

每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例均包括本比例数。

适用公式:土地增值额未超过扣除项目金额50%的,应纳税额=土地增值额×30%=1000万元×30%=300万元。

7. 直白性试题所占比重较大

单纯直白性试题就是指一道试题中只考核一个知识点。近年考试中,单纯直白性试题题量增加,主要原因是前几年本门课程考试通过率较低,即减小试题难度、提高通过率,是近两年考试出题的特点。

例题1:土地管理的基础是()。(2009年试题)

- A. 地价管理
- B. 地籍管理
- C. 土地执法监察
- D. 土地用途管制

答案:B

解析:地籍管理是土地管理的基础。

例题2:土地证书由土地管理部门填写,并代表()颁发。(2008年试题)

- A. 县级以上土地管理部门
- B. 县级以上人民政府
- C. 县级土地管理部门
- D. 县级人民政府

答案:B

解析:土地权利证书由土地管理部门填写,县级以上人民政府颁发。

三、土地估价师《土地管理基础与法规》应试导学

(一) 围绕大纲,多看有关辅导资料

制订学习和复习计划。在学习之初,我们应当根据自己的工作情况,事先制订一份切实可行、周密细致的学习时间计划表,并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间,再从微观上细分到每一章、每一周、每一天的任务,切忌不按计划进行,否则,复习计划就是一纸空文。

要重视考试大纲。考试大纲是土地估价师考试命题的依据,也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据,也是我们参加土地估价师资格考试的每位报考人员进一步加强学习的“阶梯”,我们一定要仔细地进行阅读,在通读有关资料、强化训练、升华知识后,还可以回过头来再看一遍,做到充分吃透考试大纲精神,必能收到事半功倍的良好效果。

要多涉猎有关资料。在熟悉考试大纲的前提下,由于土地估价师资格考试没有统一教材,应试者一定要根据大纲提出的要求,多涉猎有关资料,全面理解和掌握大纲要求,并使其融会贯通,提高分析问题和解决问题的能力。土地估价师《土地管理基础与法规》考试命题渐呈点散、面宽、灵活的趋势,这就要求报考人员须全面系统掌握大纲要求内容。从这个意义上说,“多涉猎有关资料”是知识准备、积累的载体,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统地掌握,是应对土地估价师《土地管理基础与法规》最有力的武器,所谓“艺高人胆大”,有扎实的知识功底做后盾,再艰难的考试也会泰然处之。

(二) 要注重大纲和教材的新增内容和变化内容以及最新土地政策及法规的学习

根据近年来考试规律及特点,凡是当年的新增知识点和变化知识点、最新土地政策及法规,均是当年的

重要考点。因此要特别注意,变化较大的法规内容,依然是今年的必考点和易考点。

近年增加的现行最新政策、法规及依据包括:

(1) 重新修订《国土资源行政复议规定》。2009年11月5日,修订通过《国土资源行政复议规定》(国土资源部令第46号),原《国土资源部行政复议规定》(国土资源部令第8号)同时废止。

(2) 重新修订《闲置土地处置办法》。2012年5月22日,修订并以国土资源部令第53号颁布《闲置土地处置办法》,原《闲置土地处置办法》(国土资源部令第5号)同时废止。

(3) 重新修订《农用地质量分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》三个规程。2012年以国家标准形式修订并出台了《农用地质量分等规程》(GB/T 28407—2012)、《农用地定级规程》(GB/T 28405—2012)、《农用地估价规程》(GB/T 28406—2012),原《农用地分等规程》(TD/T 1004—2003)、《农用地定级规程》(TD/T 1005—2003)、《农用地估价规程》(TD/T 1006—2003)3个行业标准同时废止。

(4) 重新修订《地籍调查规程》。2012年7月,国土资源部发布《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012),原《城镇地籍调查规程》(TD 1001—1993)被取代。

(5) 重新印发《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》。财政部、国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知(财建[2012]151号),原《财政部、国土资源部关于印发〈中央分成新增建设用地新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法〉的通知》(财建[2008]157号)同时废止。

(6) 修订颁布《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》(国土资发[2012]98号),原《限制用地项目目录(2006年本)》和《禁止用地项目目录(2006年本)》(国土资发[2006]296号)以及《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》(国土资发[2009]154号)同时废止。

(7) 《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发[2011]178号)。

(8) 国土资源部《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发[2011]60号)。

(9) 国土资源部《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发[2012]47号)。

(10) 国土资源部、财政部《关于加快编制和实施土地整治规划大力推进高标准基本农田建设的通知》(国土资发[2012]63号)。

(11) 《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》(国土资发[2012]74号)。

(12) 国土资源部《关于规范土地登记的意见》(国土资发[2012]134号)。

(13) 国土资源部《关于提升耕地保护水平全面加强耕地质量建设与管理的通知》(国土资发[2012]108号)。

(14) 国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发[2012]162号)。

(三) 结合考试框架,多做练习

练习就是实战练兵,练习就是巩固已了解的知识。因此一定要多做练习,做到全面复习、重点练习。我们参加土地估价师资格考试的考生,基本上都是在职人员,平时比较忙,都是接近考试的时候集中进行复习。尽管如此,我们的目的是通过考试,所以必须多做练习。考试共有四种题型,考生对每种题型都要有意识地进行训练。通过模拟练习进行自我测试,一方面可以发现自己掌握知识的漏洞,另一方面也可以熟悉试题的套路。

(四) 围绕大纲,加强知识汇总,提升知识水平

经过熟悉考试大纲、通读辅导资料,我们可以将考试大纲要求的重要之处简化、总结为便于记忆的条条纲纲,实现本门课程知识的升华。但是由于每个人的学习、记忆方法不同,做法也不必强求一致,这项工作要在考前的半个月完成。

(五) 做好冲刺,强化知识点记忆巩固

在关键的最后半个月中,要抽出时间,集中精力,专门记忆教材勾画出的重点以及自己总结这些重要的条条纲纲,而不应再抱厚厚的教材。

(六) 强化模拟练习,多做历年真题及有关模拟试题

可以说历年真题基本涵盖了本门课程的重点、考点。做一定数量的历年真题及模拟试题等典型习题,以



使应试人员尽快进入临考状态。同时由于土地估价师资格考试命题灵活性与难度呈逐年上升趋势,要在限定时间内完整答题,就必须提高我们答题的快速反应能力,唯有多做相当的历年真题及模拟题,才能达到熟能生巧的目的,以使考生在考试时达到最佳临考状态。

四、本辅导书内容安排特点

(一) 前言部分

一方面,主要是结合《土地管理基础与法规》历年考试及应试特点,指出了本门课程的考试特点、试题的变化趋向及应试的技巧和应注意的问题。另一方面,主要使学员了解本书编写的前提、特点和内容结构。

(二) 第一部分土地管理基础和第二部分土地管理法规

这两部分是本辅导书的核心部分,包括如下内容。

(1) 考试目的和考试大纲要求

每章都详细列出了考试大纲的基本要求和本章的具体内容。

(2) 内容辅导

这部分是本辅导书的核心内容。主要是基于本门课程无统一教材的特点,全面、系统、大范围地介绍了大纲要求的重要知识点、考点,便于考生有针对性地学习。

(3) 练习题

主要是按照考试大纲,针对教材内容,结合本课程考试题型特点而编写的各类练习题,包括单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题,供考生实战练习,以巩固对每章内容和知识的理解。

(4) 练习题参考答案

主要是全部给出了每章模拟题库中,单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题的参考答案,供考生检查练习的成效。

(三) 《土地管理基础与法规》有关计算知识点和示例

(四) 模拟试题及部分历年真题

模拟试题共有四套,是根据近年来的考试题型难度及特点而出的。历年真题包含了四套考试真题。

目 录

第一部分 土地管理基础

第1章 土地基础知识	2
一、考试目的和考试大纲要求	2
二、内容辅导	2
三、练习题及参考答案	31
第2章 土地产权	36
一、考试目的和考试大纲要求	36
二、内容辅导	36
三、练习题及参考答案	49
第3章 土地管理概念	57
一、考试目的和考试大纲要求	57
二、内容辅导	57
三、练习题及参考答案	65
第4章 地籍管理	70
一、考试目的和考试大纲要求	70
二、内容辅导	70
三、练习题及参考答案	84
第5章 土地规划管理	91
一、考试目的和考试大纲要求	91
二、内容辅导	91
三、练习题及参考答案	103
第6章 耕地保护与土地整治	109
一、考试目的和考试大纲要求	109
二、内容辅导	109
三、练习题及参考答案	119
第7章 农用地转用与征地管理	126
一、考试目的和考试大纲要求	126
二、内容辅导	126
三、练习题及参考答案	133
第8章 建设用地供应与监管	140
一、考试目的和考试大纲要求	140
二、内容辅导	140
三、练习题及参考答案	154
第9章 土地市场交易与监管	163
一、考试目的和考试大纲要求	163
二、内容辅导	163



三、练习题及参考答案	173
第10章 地价管理	180
一、考试目的和考试大纲要求	180
二、内容辅导	180
三、练习题及参考答案	188
第11章 土地执法监察	193
一、考试目的和考试大纲要求	193
二、内容辅导	193
三、练习题及参考答案	201

第二部分 土地管理法规

第1章 法的基础知识及《宪法》等	208
一、内容概要	208
二、练习题及参考答案	208
第2章 《土地管理法》	215
一、内容概要	215
二、练习题及参考答案	215
第3章 《城市房地产管理法》	223
一、内容概要	223
二、练习题及参考答案	223
第4章 《物权法》	230
一、内容概要	230
二、练习题及参考答案	230
第5章 《土地管理法实施条例》等	236
一、内容概要	236
二、练习题及参考答案	236
第6章 《土地使用权出让和转让暂行条例》及《基本农田保护条例》	240
一、内容概要	240
二、练习题及参考答案	240
第7章 《耕地占补平衡考核办法》等	246
一、内容概要	246
二、练习题及参考答案	246
第8章 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等	251
一、内容概要	251
二、练习题及参考答案	251
第9章 土地管理相关法律	256
一、内容概要	256
二、练习题及参考答案	256
第10章 行政法及《反不正当竞争法》	265
一、内容概要	265
二、练习题及参考答案	265

第 11 章 《国土资源行政复议规定》及土地权利制度等规章	273
一、内容概要	273
二、练习题及参考答案	273
第 12 章 《城市房地产开发经营管理条例》等	282
一、内容概要	282
二、练习题及参考答案	282
第 13 章 其他土地部门规章、规范性文件	293
一、内容概要	293
二、练习题及参考答案	293
第 14 章 土地法规及相关法规	302
一、内容概要	302
二、练习题及参考答案	302

第三部分 土地管理基础与法规有关计算知识点和示例

土地管理基础与法规有关计算知识点和示例	309
---------------------------	-----

第四部分 模拟试题

2013 年土地管理基础与法规模拟试题(一)	317
2013 年土地管理基础与法规模拟试题(二)	328
2013 年土地管理基础与法规模拟试题(三)	340
2013 年土地管理基础与法规模拟试题(四)	348

第五部分 历年真题及解析

2006 年土地管理基础与法规试题	357
2007 年土地管理基础与法规试题	364
2008 年土地管理基础与法规试题	371
2009 年土地管理基础与法规试题	379

第一部分 土地管理基础

生 子 增 义 当 知

選評卷冊一函平鑒懇自朝衣

第1章 土地基础知识

一、考试目的和考试大纲要求

本部分的考试目的是测试应考人员对土地概念、土地的分类及土地实体特征的理解与掌握程度。

掌握:土地的内涵,土地的特性;土地的基本类型及我国土地的分类;土地实体的构成、土壤类型、地质条件类型、土地基础设施类型。

熟悉:土地的功能;主要类型土地的特征;不同类型土地基础设施特征、主要地上定着物类型及特征、地下空间及特征。不同类型土壤特征、不同类型地质条件特征、土地污染类型及特征、土地灾害类型及特征。

了解:我国主要类型土地的利用。

二、内容辅导

第一节 土地的概念

(一) 土地的内涵(掌握)

1. 土地的基本内涵

土地既是一种自然资源,又是一种重要的生产要素,是人类生产生活所必需的。土地依其广义、狭义解释程度的不同,可区分为下面3种:

(1) 狭义的土地:指地球表面的陆地,包括土地表面,地表以下及其垂直空间。

(2) 广义的土地:指地球表面的陆地和被水覆盖的部分。被水覆盖的部分指海洋、江、河、湖泊、池塘等。

(3) 最广义的土地:指自然资源,除包括地球表面的陆地和被水覆盖的部分外,还包括日光、空气、水、热能、风力等自然赋予的一切有形和无形的自然力在内。经济学家对土地所做的解释多采用最广义的概念。英国经济学家马歇尔(Alfred Marshall)在其著作《经济学原理》(principles of economics)一书中明确表示:土地是指自然赋予人类的水陆、空气、光线、热能等。美国的亨利·乔治(Henry George)认为:土地一词,并非仅指区别于水及空气的地面而言,其实含有人工以外的全部物质在内。而政治学家把土地与人民、主权并列为国家组成的要素,当然不只局限于陆地,应包含水、陆、空及地下蕴藏的各种天然资源在内,而且更含有领海和领空。

从土地管理的角度分析,土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体,它包括人类过去和现在的种种活动结果。土地是地球表层的特定地域,有固定的位置和一定的水平、垂直范围;土地是由相互作用的各种自然地理要素构成的综合体,并受人类活动的影响,兼有自然和社会经济双重属性;土地的特性是随着时间发展变化的。

《土地基本术语》(GB/T 19231—2003)规定,土地是地球陆地表面具有一定范围的地段,包含垂直于它上下的生物圈的所有属性,是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。从这个意义上来说,土地包括地下层、地表层以及地上空间。

2. 容易混淆的几个概念(了解)

土地和土壤。土地和土壤不同,土壤是土地的构成部分中诸多自然因素的一种。

土地与国土。土地与国土也不是同一概念,国土是指一个国家主权管辖的地域空间:领土、领空、领海,是一个国家主权范围内的所有地域空间的总称。土地的概念要狭窄一些,尽管土地也包括陆地上的水面即江河、湖泊、水库、滩涂等,但海洋不包括在土地范围之内。并且,土地是一个学术上的概念,国土是一个政治概念,二者是在不同层面上作出的不同定义。

土地资源与土地概念。土地资源是指目前或可预见的未来能够产生价值的土地,是在一定的技术经济条件下,可以被人类利用的土地,它是土地的一部分。由此可见两者之间有差别,但这种差别又是比较模糊