1996—2000 年
全国土地估价师资格考试
试题汇编

国土资源部土地估价师资格考试委员会　编

地质出版社
·北　京·

需要全本请访问 www.ertongbook.com

内 容 提 要

本书是专为参加全国土地估价师资格考试人员而编写的，全书分四部分。第一部分，讲述了考生应具备的条件；考试试题的知识结构和试题特点；考生必须具备的综合能力和应考技巧。第二部分，为1996—2000年全国土地估价师资格考试试题，共12份试卷。第三部分，为1996—2000年全国土地估价师资格考试试题参考答案。第四部分，专家从四个方面对1998年和2000年中的部分试题进行了点评。

本书可供参加全国土地估价师资格考试的考生参考。

图书在版编目（CIP）数据

1996—2000年全国土地估价师资格考试试题汇编/国土资源部土地估价师资格考试委员会编．-北京：地质出版社，2002．5
ISBN 7-116-03603-2

Ⅰ．1996… Ⅱ．国… Ⅲ．地价-评估-经济师-资格考核-试题
Ⅳ．F301．3-44

中国版本图书馆CIP数据核字（2002）第031208号

策划编辑：王章俊
责任编辑：何蔓等
责任校对：王素荣
出版发行：地质出版社
社址邮编：北京海淀区学院路31号，100083
电　　话：(010)82324508(邮购部)；(010)82324580(编辑部)
网　　址：http://www.gph.com.cn
电子邮箱：zbs@gph.com.cn
传　　真：(010)82310759
印　　刷：中国科学院印刷厂
开　　本：787×1092
印　　张：12.625
字　　数：304千字
印　　数：1—10000册
版　　次：2002年5月北京第一版·第一次印刷
定　　价：25.00元
ISBN 7-116-03603-2/F·152

(凡购买地质出版社的图书，如有缺页、倒页、脱页者，本社发行处负责调换)

前　　言

为配合全国土地估价师资格考试工作，我们组织有关专家，根据《2000年全国土地估价师资格考试大纲》，结合1996年、1998年和2000年全国土地估价师资格考试命题情况，编写了本书。

全书共分四部分，第一部分为如何应对资格考试，着重从报考条件、知识结构、综合能力、试题特点、答题技巧五个方面进行了分析；第二部分为历年试题；第三部分为历年试题参考答案；第四部分为部分试题点评，着重对1998年和2000年的简单计算题、综合计算题，综合案例分析题及估价报告改错进行了点评。

本书由王文、朱道林、林坚、洪亚敏等专家负责编写，同时得到了楚建群、张红、万丽辉等同志的大力支持，在此特致谢意。

国土资源部土地估价师资格考试委员会

2002年5月

目　　录

第一部分　如何应对资格考试

一、参考条件 …… (3)
二、知识结构 …… (3)
三、综合能力 …… (3)
四、试题特点 …… (4)
五、答题技巧 …… (6)

第二部分　1996—2000 年考试试题

1996 年全国土地估价师资格考试试题 …… (11)
1996 年试卷（一）：土地管理基础与制度 …… (11)
1996 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (16)
1996 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (21)
1996 年试卷（四）：土地估价实务 …… (31)
1998 年全国土地估价师资格考试试题 …… (46)
1998 年试卷（一）：土地管理基础与制度 …… (46)
1998 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (51)
1998 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (56)
1998 年试卷（四）：土地估价实务 …… (65)
2000 年全国土地估价师资格考试试题 …… (78)
2000 年试卷（一）：土地管理基础 …… (78)
2000 年试卷（一）：答题卡 …… (88)
2000 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (89)
2000 年试卷（二）：答题卡 …… (98)
2000 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (99)
2000 年试卷（三）：答题卡 …… (112)
2000 年试卷（四）：土地估价实务 …… (113)

第三部分　1996—2000 年考试试题参考答案

1996 年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (125)

1996 年试卷（一）：土地管理基础与制度 …… (125)
1996 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (126)
1996 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (127)
1996 年试卷（四）：土地估价实务 …… (130)
1998 年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (135)
1998 年试卷（一）：土地管理基础与制度 …… (135)
1998 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (136)
1998 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (137)
1998 年试卷（四）：土地估价实务 …… (140)
2000 年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (145)
2000 年试卷（一）：土地管理基础 …… (145)
2000 年试卷（二）：土地估价相关经济理论与方法 …… (145)
2000 年试卷（三）：土地估价理论与方法 …… (146)
2000 年试卷（四）：土地估价实务 …… (150)

第四部分　部分试题点评

一、简单计算题 …… (159)
二、综合计算题 …… (176)
三、综合案例分析 …… (191)
四、估价报告改错 …… (192)

需要全本请访问 www.ertongbook.com

第一部分

如何应对资格考试

土地估价师资格考试从 1992 年开始，已进行五次，如何总结以往的考试经验，分析和研判历年的考题特点及变化趋势，找出 2002 年的应考对策，是应考人员迫切需要解决的问题。为使应试者对土地估价师资格考试有一个全面的了解，提高应试能力，做到知己知彼，百战不殆。以下从参考条件、知识结构、综合能力、试题特点、答题技巧五个方面作一分析。

一、参考条件

与往年相比，今年的报考条件有了较大变动，主要表现为以下 3 点：①放宽了对实际估价经验的要求，对未取得土地估价相关学科博士学位者，不再要求必须从事土地估价实务满两年，仅对相关专业工作经历提出了年限要求；②增加了对职称的考虑，取得土地估价相关学科中级以上职称者，可直接报名参加考试；③提高了对学历的要求，参考人员必须具备大学专科及以上学历（不包括已取得中级以上职称者)。

具体参考条件如下：

凡具备下列条件之一者，即可报名参加考试。

(1) 取得土地估价相关学科（包括土地管理、房地产经营管理、城市规划以及经济、地理、建筑工程等，下同）博士学位或中级以上职称。

(2) 取得土地估价相关学科硕士学位或第二学士学位，研究生班毕业，具有 2 年以上相关专业工作经历。

(3) 取得土地估价相关学科本科学历，具有 4 年以上相关专业工作经历。

(4) 取得土地估价相关学科大学专科学历，具有 6 年以上相关专业工作经历。

二、知识结构

土地估价师考试属于职业资格考试；要求应试者具备扎实的土地管理基础知识，掌握土地估价理论与方法及相关经济理论与方法，并能灵活运用于土地估价过程中。

就考试科目设置看，主要包括“土地管理基础与制度”、“土地估价相关经济理论与方法”、“土地估价理论与方法”、“土地估价实务”四门，但各科所占分值差异较大。从分值分配看，1996、1998 年考题，“土地管理基础与制度”、“土地估价相关经济理论与方法”各占 100 分，共计 200 分；“土地估价理论与方法”、“土地估价实务”各占 200 分，共计 400 分，后两科分值为前两科分值的 2 倍，考试明显侧重于后两科。

2000 年考题增加了前两科所占比重，题量、分值都有所增加，每科均为 120 道小题(其中判断题 20 道，单项选择题 80 道，多项选择题 20 道)，分值也相应由 100 分增加到 140 分，两科共计 280 分；后两科题量基本没变，分值仍各占 200 分，共计 400 分。可见对前两科的重视程度有所增加，预计 2002 年前两科分值不会降低。应试者复习时可根据自己对各科知识的熟悉和掌握程度，及各科所占分值大小，合理分配时间和投入精力。

三、综合能力

应试者在全面掌握知识的基础上，还要注意综合能力的训练，试卷（四）“土地估价实务”即旨在考察应试者对前述各科知识的综合运用。例如，要正确回答 2000 年的案例综合分析题，应试者必须综合运用估价方法、有关产权产籍、资产处置、法律法规、城市

规划等多方面知识；估价报告改错题更是要熟悉估价的全过程，将前三科知识综合运用于估价实践中。这就要求应试者在复习过程中注意将各科知识有机结合，做到融会贯通，尤其是缺乏实际估价经验的应试者，更应积极参与相关实践，有意识地培养自己在这方面的能力。

四、试题特点

(一) 考察基本概念与基本原理

标准化试题主要侧重于考察应试者对基本概念、基本原理的理解和掌握。如土地、土地价格、地租、土地估价、市场经济、资产、城市规划、容积率、折旧等基本概念；价值规律、供求规律、替代原则、预期原则等基本规律和基本原则。对基本概念要注重理解，不可死记硬背，要在理解的基础上记忆。

对土地概念的理解，1996 年《土地管理基础与制度》试卷中有一道多选题：

土地是地球表层的陆地部分，包括(　　)。

A. 内陆水域　　B. 海洋　　C. 岛屿　　D. 海涂

这道题主要考察应试者是否真正理解了土地概念的内涵和外延，是否清楚陆地的具体所指。本题正确答案为 ACD，多数应试者选择答案 AD，认为岛屿不属于陆地的范畴，而实际上，陆地包括大陆和岛屿两部分，沿海滩涂、内陆水域又属于大陆的一部分。

再如 2000 年《土地估价理论与方法》试卷中的单项选择题：

因技术革新、设计优化等导致建筑物变得落伍陈旧而引起的减价，属于(　　)。

A. 自然折旧　　B. 物质折旧　　C. 功能折旧　　D. 经济折旧

这道题侧重考察应试者对折旧概念及影响因素的理解程度。要正确回答，应试者不仅要清楚什么是物质折旧、功能折旧和经济折旧，还要知道每种折旧因素是如何对建筑物产生影响的，其中物质折旧包括自然折旧，本题正确答案为 C。

(二) 覆盖面广

从 1994 年到 2000 年试题的变化趋势来看，试题的覆盖面越来越广，采分点逐年增多，几乎涉及到了每个章节，单一考察某一知识点的试题越来越少，往往一道试题涉及到几个知识点。如 2000 年《土地估价理论与方法》试题中有这样一道单选题：

(　　)是形成不同城镇间地价差异的主要因素。

A. 一般因素　　B. 区域因素　　C. 个别因素　　D. 行政因素

正确答案为 A。要想作出正确选择，应试者必须对以上四个影响因素的概念及对地价的影响有清楚的认识，区域因素和个别因素主要引起同一城镇内部地价差异，不同城镇间不具备可比性。而行政因素只是一般因素中的一个方面，只有答案 A 比较符合题意。

这就要求应试者复习时要以考试大纲为依据，全面掌握各科知识，不要仅局限于对某些重点章节的复习。特别是伴随国家技术标准《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的正式颁布，在一些估价原则和方法的处理上逐步规范，应试者要注意把握这一新的动向。

(三) 强调重点

尽管覆盖面广是历年考题的特点和变化趋势，但从分值的分配来看，重点内容还是占有较大比重，有些内容可能会重复出现。如对估价方法理论依据的考察，1998 年试卷

(三)“土地估价理论与方法”中有一道单选题:

预期收益原则可以在（　　）估价方法中得以应用。

A. 剩余法　　B. 市场比较法

C. 成本法和剩余法　　D. 剩余法和收益还原法

正确答案为 D。同样内容 2000 年考题中再次出现。

再如对商服繁华度作用分值计算的考察，1994 年试卷（二）“土地估价相关经济理论与方法”中有一道单选题:

某评价单元，市级、区级、小区级商服中心对其均有影响，影响分值分别为 60、18、5，但同时又受另一区级中心的影响，影响分值为 20，则该评价单元的商服繁华度作用分值为(　　)。

A．83　　B．85　　C．80　　D．78

正确答案为 B，几乎完全相同的考题在 1996 和 2000 年的考试中再次出现，这一特点在计算题中体现得更为突出。因此，尽管从考试大纲来看，几乎涉及到每一门的各个章节，但考试的难度、深度和重要程度在各科之间及每一科的各章节之间还是有差别的。因此应试者在复习过程中，既要照顾面上的知识，又要吃透重点，如对几种主要估价方法，不仅要在理解的基础上熟练掌握其概念、原理、基本公式、特点与适用范围、估价程序等，还要能够灵活运用、综合运用，以增加得分。

(四) 注重灵活应用

从历年考题的变化特点来看，单纯靠死记硬背的试题越来越少，而更多的是考察应试者灵活运用、举一反三的能力。如 2000 年试卷（三）“土地估价理论与方法”中有一道单选题:

根据地租理论，最劣等级的土地(　　)。

A. 有级差地租和绝对地租　　B. 无级差地租和绝对地租

C. 无级差地租，有绝对地租　　D. 有级差地租，无绝对地租

正确答案为 C。这道题不仅要求应试者理解绝对地租和级差地租的概念，还要能够进一步引申。

计算题、综合分析题、估价报告改错题更注重对各科知识灵活运用、综合运用能力的考察，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。

(五) 趋向标准化

1996 年与 1998 年试题题型基本相同，试卷（一)、(二）均包括判断、填空、单选、多选、简答五种题型；试卷（三）前四种题型与其相同，所不同的是没有简答题，而代之以计算题。2000 年考试题型发生了较大变化，试卷（一）（二）取消了填空题和简答题，全部为标准化试题；试卷（三）也取消了填空题，分为标准化试题和计算题两部分。

2002 年前三科将全部实行标准化考试，即试卷（三）不再单考计算题。标准化试题包括判断、单项选择、多项选择三大题型，一律采用答题卡形式，即要求应试者将各小题答案均答到答题卡上，实行计算机阅卷。因此，应试者必须能够适应标准化考试，要熟悉标准化试题特点，掌握答题技巧，并能熟练填涂答题卡。

五、答题技巧

(一) 如何填写答题卡

答题卡除姓名、考区所在省市、考场羊号、准考证号、身份证号等需用蓝色或黑色钢笔或圆珠笔填写外，填涂答案一律用 2B 铅笔。填涂时须注意以下几点:

(1) 应将空框填满，但不要填出框外，要避免错误填涂 (参见答题样卡中错误填涂举例)。

(2) 修改答案时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁。

(3) 答题卡切勿折叠，切勿在答题卡正面或背面作任何其他标记，以防作废。

(4) 各题答案要与答题卡中的题号相对应，注意不要错行或错位。当有个别答案尚未作出时，尤其需要注意。

为避免因错误填涂或填涂过程耽误时间过多而丢分，应试者可在平时作一些填涂练习，以提高填涂速度。另外，还要作好考前准备，如备好 2B 铅笔和橡皮，并将铅笔削好等。

(二) 如何应答单选题

单项选择题一般提供 4 个备选答案，要求应试者选出“一个最符合题意的”的答案。做单项选择题时要注意:

(1) 只有一个答案是最符合题意的，有的答案看似也符合题意，但因不是“最符合题意”的，就不能选作答案。例如有这样一道题:

我国企业会计实务中的货币资金是指(　　)。

A. 现金　　B. 现金和银行存款

C. 库存现金和有价证券　　D. 库存现金、银行存款和其他货币资金

初一看，A、B 答案是正确的，但“最符合题意”的答案应该是 D。

(2) 单项选择题的评分办法是选对得分，选错不扣分。所以做单项选择题时不要留空白，哪怕没有把握，也应该选择一个答案。

(3) 单项选择题中有时会有一些小计算，例如:

某城市各区域的绿地覆盖度介于 5% ～25% 之间，若某一单元的绿地覆盖度为 17.5%，则该单元的绿地覆盖度分值为(　　)。

A. 17.5　　B. 25　　C. 62.5　　D. 5

遇到类似计算题，如果很快就有答案则可以做，否则干脆跳过去先不要做，因为单项选择题的分值低，花太多的时间计算求解并不合算，可以等到别的题做完有时间时再做。

但有些类似的计算题并不需要计算，只要运用学过的知识稍加判断即可有解，例如上面这个题。该城市各区域的绿地覆盖度在 5%～25% 之间，若绿地覆盖度为 15%，则分值为 50; 某单元的绿地覆盖度为 17.5%，大于 15%，即分值应大于 50，这样只有答案 C 最符合题意，在很短的时间内就可以作出正确的判断。

(三) 如何应答多选题

每道多项选择题有两个或两个以上的答案符合题意，要求将这些正确答案全部选出来。做多项选择题时要注意:

(1) 除了正确答案以外，其他答案都是错误的，错误的答案好像“地雷”，是不能

“碰”的，也就是说，只要你选择的答案中有一个是错误的，则这道多选题的得分即为0。因此做多项选择题的策略就与做单项选择题不同，要谨慎、保守，没有把握的就不要选。评判标准是在没有错误选择的前提下，每选中一个正确答案都可以按比例得分。例如，整道题满分为2分，符合题意的答案有3个，如果将全部正确答案选出来就可以得2分，如果只选出1个正确答案（没有错误答案）则可以得0.5分，如果只选出2个正确答案（没有错误答案）则可以得1分，如果只选出3个正确答案（没有错误答案）就不是1.5分而是可以得2分。最后一个正确答案的“边际得分”是很高的，所以也不能一味地保守，有把握的答案还是要尽可能地选出来。

(2) 要注意不要漏选正确答案，例如下题:

对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取(　　)方式予以处置。

A. 国有土地使用权出让　　B. 国有土地使用权租赁

C. 国有土地使用权作价出资（入股）　　D. 保留划拨用地

四个备选答案都是正确的，特别是答案D不要漏选。

(四) 如何应答判断题

判断题的特点是判断错了要倒扣分，做错一道，就要抵消一道做对的题的得分，因此更要慎重，一定要有把握才作判断。

(五) 如何解答计算题

做计算题时要注意:

(1) 能做一步就做一步，哪怕只知道适用方法和计算公式，将方法和公式写下来就能得一点分;

(2) 做简单计算题时，前面要写明解题方法；做综合计算题时，前面要先写明解题思路;

(3) 解题时要一步一步写清楚，最好给每一步编上号，对每一小步也要编号，以便于阅卷老师看清楚;

(4) 每一步的计算结果都要写明单位，还要注意单位的统一;

(5) 做计算题最忌只写答案，没有中间过程，若此是不能得分的;

(6) 解题过程中若要用到公式，需将计算公式写出来;

(7) 要看清题目要求，例如题目要求“估算该成片生地总价和单位面积地价”，计算过程中一般只按总价或只按单价计算，最后要记得换算，不要只回答总价或是只回答单价;

(8) 若题目对计算过程和计算结果要求保留小数点后几位，也要按题目要求去做;

(9) 在题目未说明按单利计算的情况下，通常要按复利计算利息;

(10) 计算题要注意检查，不要出现计算错误。

(六) 如何解答综合案例分析题

一道大的综合案例分析题通常包括几道小题，回答时要注意:

(1) 写明每道小题的题号，题号与答案要相对应;

(2) 答案叙述简洁明了，要一条条写清楚，最好分行书写;

(3) 每一小问都不要留空白，把自己能想到的尽量答出来，但也要避免 嗦、重复;

需要全本请访问 www.ertongbook.com

(4) 具体如何分析回答参见本书试题点评部分。

(七) 如何解答估价报告改错题

估价报告改错题通常给出一个完整估价报告 (1996、1998 年两个)，其中存在多处错误，要求指出错误并简述原因，做改错题时要注意:

(1) 既要指出错误，还要简述原因，切忌仅指出错误不说明原因，否则不能得分;

(2) 答案叙述力求简洁，尽量用一两句话表述，不能说清楚的除外;

(3) 需将每处错误逐一列出，编上序号，编号时最好按报告的先后顺序，以便阅卷人员看清楚;

(4) 为避免因补充漏掉的错误而影响答案顺序和卷面整洁，可先在报告中将错处作简单标注，待错误全部挑出来以后，再往答题纸上写;

(5) 对于模棱两可或被遗漏的错误，可写在答案最后，也要按顺序编号。

第二部分

1996—2000 年

考 试 试 题

1996 年全国土地估价师资格考试试题

1996 年试卷（一）：土地管理基础与制度

一、判断题（共 10 题，每小题 1 分。在各小题后的括号内填入判断结果，用“√”表示正确，用“×”表示错误。不答不得分，判断错误扣 1 分，本题总分最多扣至 0 分）

1. 土地和地产的概念不同，但计量是一样的。（　　）

2. 土地的两重性是土地分配和调整土地关系的基本出发点。（　　）

3. 地产、房地产、不动产都是财产权的概念。（　　）

4. 土地自然供给没有弹性，经济供给的弹性也是有限制的。（　　）

5. 我国个人不能取得土地所有权。（　　）

6. 征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的 3～6 倍。（　　）

7. 土地使用权抵押时，在抵押期间的地上新增建构筑物也随之抵押。（　　）

8. 行政划拨取得的土地不能单独抵押。（　　）

9. 对外商投资企业计收的场地使用费中包括征地费和场外配套设施费用的分摊。（　　）

10. 国有土地使用权作价折算的股本额不得低于确认的土地使用权作价总额除以股票溢价倍数。（　　）

二、填空题（共 10 小题，每小题 1 分，请在括号内填入最恰当的内容）

1. 土地是人类进行物质生产所必需的物质条件，它不仅是劳动对象，而且土地本身还是（　　）。

2. 地租是（　　）借以实现的经济形式。

3. 土地肥力可分为（　　）和人工肥力。

4. 城市的土地属于（　　）所有。

5. 我国《宪法》第十条规定，（　　）可以依照法律的规定转让。

6. 《土地管理法》第十条规定，“依法改变土地所有权或者使用权的，必须办理（　　）登记”。

7. 土地征用是国家根据经济、文化、国防建设及兴办社会公益事业的需要，依法将（　　）转为国有土地的过程。

8. 《土地增值税暂行条例》第三条规定，土地增值税按照纳税人（　　）所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

9. 《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》第三条规定，“改建或新设公司使用的国有土地使用权必须（　　）”。

10. 土地使用权转让方式包括出售、交换和（　　）等。

三、单项选择题（共 25 题，每小题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意，请将答案对应的字母填入相应的括号内）

1. 在农业生产中，土地作为主要（　　）起作用。

A. 场所　　B. 条件　　C. 生产资料

2. 土地价格不同于一般商品价格，未投入劳动的土地不具有价值，但却有（　　）。

A. 生产成本　　B. 虚幻价格　　C. 价格

3. 土地产权关系是（　　）的最核心、最重要的问题。

A. 社会经济关系　　B. 人与人的关系　　C. 土地关系

4. （　　）年全国人大常委会通过并颁布了《土地管理法》，使我国土地管理走上法制的轨道。

A.1987　　B.1984　　C.1986

5. 地籍管理的核心是（　　）。

A. 测绘　　B. 权属　　C. 地价

6. 土地所有权是（　　）的法律表现。

A. 土地所有制　　B. 土地占有制　　C. 土地使用制

7. 集体土地不得用于（　　）。

A. 房地产开发　　B. 非农业建设　　C. 交通建设

8. 土地权属调查的基本单位是（　　）。

A. 街坊　　B. 地块　　C. 宗地

9. 土地登记具有强烈而鲜明的阶级性，反映（　　）的意志。

A. 统治阶级　　B.　政府　　C. 人民

10. 土地登记可分为初始土地登记和（　　）。

A. 变更土地登记　　B. 总土地登记　　C. 土地设定登记

11. 集体所有土地由（　　）登记造册，核发《集体土地所有证》，确认所有权。

A. 市级人民政府　　B. 县级人民政府　　C. 县级以上人民政府

12. 我国土地证书分为三种，即（　　），集体土地所有证和集体土地使用证。

A. 国有土地使用证　　B. 他项权利持有证　　C. 宅基地使用证

13. 国家建设征用土地的审批权限依照法律规定，征用耕地（　　）亩以上，由国务院批准。

A.500　　B.1000　　C.2000

14. 国家法律规定，土地使用权出让最高年限居住用地为（　　）年。

A.40　　B.70　　C.50

15. 企业通过划拨获准使用的国有土地，（　　）。

A. 不是企业法人财产，是国家的财产

B. 既是企业的法人财产，又是国家的财产

C. 是企业的法人财产

16. 因农用土地变换、调整引起土地使用权变更的，应由双方持协议和有关文件到（　　）部门申请变更登记。

A. 土地管理　　B. 房产管理　　C. 农业管理

17. 采取双方协议方式出让土地使用权的出让金(　　)按国家规定所确定的最低价。

A. 不得低于　　B. 可以低于　　C. 应当低于

18. 以划拨方式取得土地使用权，转让房地产时应由(　　)申请办理土地使用权出让手续。

A. 转让方　　B. 受让方　　C. 原单位

19. 国家土地管理部门依法对土地使用权转让实行监督，其主要措施是：办理(　　)，国家控制地价和征收土地增值税。

A. 变更登记　　B. 许可证　　C. 严格的报批手续

20. 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权(　　)。

A. 不得出租　　B. 可以出租　　C. 可以转让

21. 改建或新设上市公司的土地评估，必须选择具有(　　)土地估价资格的评估机构。

A. 准 A 级　　B. A 级或 B 级　　C. A 级

22. 在进行土地利用区划时，省级以上土地利用总体规划要考虑保持(　　)的一致性。

A. 市界　　B. 县区界　　C. 乡界

23. 划定基本农田保护区时不得擅自改变原承包者的(　　)。

A. 承包经营权　　B. 处置权　　C. 所有权

24. 国务院(　　)主管全国土地的统一管理工作。

A. 土地管理部门　　B. 建设行政主管部门

C. 土地管理部门和建设行政主管部门

25. 出卖、出租住房后再申请宅基地的，(　　)批准。

A. 准予　　B. 不予　　C. 经处罚后给予

四、多项选择题（共 20 题，每小题 2 分。每小题的备选答案中，有两个或两个以上符合题意的答案，请将答案对应的字母填入相应的括号内。错选或多选均不得分，少选但正确的每个选项可得 0.5 分）

1. 土地是地球表层的陆地部分，包括(　　)。

A. 内陆水域　　B. 海洋　　C. 岛屿　　D. 海涂

2. 土地作为资源的职能可以概括为：是人类(　　)，是使劳动过程能够全部实现的基础和必要条件。

A. 主要生产资料　　B. 生存条件　　C. 立足场所　　D. 劳动的一般对象

3. 在工业、运输业及其他非农业生产部门中，土地是作为(　　)发生作用。

A. 基地　　B. 操作空间　　C. 场地　　D. 肥力

4. 土地作为生产资料具有不同于其他生产资料的特性是：土地是自然本身的产物、(　　)和土地位置的不可移动性等。

A. 是不动产　　B. 土地面积的有限性

C. 土地的永续性　　D. 土地是财产

5. 按马克思地租理论，地租可以分为(　　)。

A. 实物地租　　B. 级差地租　　C. 货币地租　　D. 绝对地租

6. 土地作为特殊使用价值的自然资源，一旦被人们所(　　)，就会作为商品来出售、出租。

A. 垄断　　B. 经营　　C. 利用　　D. 占有

7. 土地的供给通常分为(　　)。

A. 物理供给　　B. 实质供给　　C. 自然供给　　D 经济供给

8. 在国家现行税收体系中，涉及到土地税收的课税项目主要有：(　　)。

A. 土地使用税　　B. 土地增值税　　C. 耕地占用税　　D. 地价税

9. 土地的社会主义公有制，分为：(　　)。

A. 全民所有制　　B. 劳动群众集体所有制

C. 股份制企业所有制　　D. 公民私有制

10. 我国地籍调查的主要内容可概括为(　　)。

A. 土地权属调查　　B. 土地使用调查　　C. 地籍勘丈　　D. 地上建筑物调查

11. 土地权属调查的主要内容包括：(　　)。

A. 位置　　B. 界线　　C. 权属　　D. 使用状况

12. 地籍调查后，土地管理部门应对调查结果进行重点审核，审核的主要内容是：(　　)，以及利用的合理性和资料是否齐全等。

A. 产权来源是否合法　　B. 界址是否清楚　　C. 面积是否准确　　D. 调查人员资格

13. 国有土地使用权出让可以依法采取(　　)方式，或者双方协议的方式。

A. 拍卖　　B. 竞投　　C. 招标　　D. 出售

14. 现代企业土地使用权处置方式主要有：(　　)等。

A. 国家以土地使用权作价入股

B. 企业以出让方式取得的土地使用权作价入股

C. 国家将土地使用权租赁给企业使用

D. 国家将土地使用权划拨给企业使用

15. 我国《宪法》修正案第十条第三款规定：“任何组织或个人不得(　　)或者以其他形式非法转让土地。

A. 侵占　　B. 买卖　　C. 出租　　D. 交换

16. 房地产价格评估，应当遵循(　　)的原则进行评估。

A. 公正　　B. 公平　　C. 公开　　D. 公众参与

17. 土地使用权终止是指因土地使用权出让合同规定的(　　)等原因而终止。

A. 使用年限届满　　B. 依法提前收回　　C. 土地灭失　　D. 规划需要

18. 国家(　　)等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田保护区内耕地的，必须按法定程序和审批权限向县级以上人民政府土地管理部门提出申请。

A. 能源　　B. 交通　　C. 水利　　D. 机械

19.《基本农田保护条例》规定，禁止在基本农田保护区内(　　)或者擅自挖沙、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物。

A. 修渠　　B. 建窑　　C. 建房　　D. 建坟

需要全本请访问 www.ertongbook.com