

2004年土地登记代理实务试卷(网络版) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022_2004_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c119_230682.htm 2004土地登记实务试卷单选题1

- 1、根据《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定，单位和个人依法使用的国有土地，由（ ）登记造册，核发证书，确认使用权。A. 县级人民政府 B. 县级以上人民政府 C. 县级土地行政主管部门 D. 县级以上土地行政主管部门
- 2、当土地证书和土地登记卡内容不一致时，（ ）A. 以土地登记卡记载内容为准 B. 以土地证书记载内容为准 C. 以上级土地行政主管部门裁决为准 D. 应重新调查审核
- 3、根据国务院有关规定，承包、租赁、拍卖“四荒”土地使用权，最长不超过（ ）A. 40年 B. 50年 C. 60年 D. 70年
- 4、经抵押权人同意，抵押的土地使用权人依法转让的，土地他项权利变更登记申请人是（ ）A. 抵押人和抵押权人 B. 转让人和受让人 C. 抵押权人和受让人 D. 抵押人、抵押权人和受让人
- 5、土地登记的基本单元是（ ）A. 宗地 B. 地块 C. 土地权利 D. 土地权利人
- 6、被授权经营土地使用权的公司若将被授权经营土地的土地租赁给其下属企业使用，该下属企业应办理（ ）A. 租赁国有土地使用权设定登记 B. 租赁国有土地使用权变更登记 C. 土地他项权利设定登记 D. 土地他项权利变更登记
- 7、土地登记机关作出不予受理土地登记申请或者暂缓登记决定的，应当自接到申请之日（ ）内将作出决定的理由书面通知当事人。A. 10日 B. 15日 C. 30日 D. 60日
- 8、在初始土地登记中，公告属于土地登记程序中的（ ）阶段。A. 申请 B. 地籍调查 C. 权属审核 D. 注册登记
- 9、在土地登记查询中，查询机关对属于不予受理查询范围的，应在（

) 工作日内告知查询人。A.3个 B.5个 C. 10个 D.15个

10、国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。对短期使用或用于修建临时建筑物的土地应实行短期租赁，短期租赁年限一般不超过()。A.1年 B.2年 C.3年 D.5年

多选题

11、在土地登记公开查询中，“土地登记结果”一般指()。A宗地图 B地籍调查表和地籍图 C土地归档卡 D土地登记卡 E土地权利证书

12、根据《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》，土地登记代理人可以从事的登记代理业务包括()。A办理土地登记申请、指界 B填写土地登记卡 C填写土地权利证书 D查询土地登记资料 E收集、整理土地权属来源证明材料

13、根据《土地登记规则》第二条规定，变更土地登记包括()。A土地使用权、所有权和土地他项权利设定登记 B土地使用权、所有权和土地他项权利变更登记 C名称、地址和土地用途变更登记 D注销土地登记 E土地总登记

14、A与B两村境内各有一宗属于对方的飞地，为了便于耕作，现决定交换该两宗土地，申请人申请土地变更登记时应提交的权属证明文件包括()。A原《集体土地所有证》 B原《集体土地使用证》 C农用地交换调整协议 D农用地交换调整批准文件 E集体土地使用权转移协议和批准文件

15、出让土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定用途的。应征得出让方同意并经()批准。A县、市人民政府 B省级人民政府 C土地行政管理部门 D建设主管部门 E城市规划部门

16、目前我国的土地证书主要有()。A《国有土地所有证》 B《国有土地使用证》 C《集体土地所有证》 D《集体土地使用证》 E《土地他项权利证明书》

17、对初始土地登记公告结果有异议的，可申请复查。申请复查时应提交()。A土地登记复查申请

表B土地登记审批表C身份证明文件D异议证明文件E地籍调查表

18、需报经县级以上人民政府批准后才能进行注册登记的
土地类型有（ ）。A初始土地登记B地址变更登记C土地他项
权利登记D土地使用权设定登记E土地使用权变更登记

19、一
般来说，影响土地权属来源的主要因素有（ ）A土地规划B土
地用途C土地权属发生和变更的时间D土地价格E土地所处的
地域

20、经县级以上人民政府依法批准，符合以划拨方式取
得的建设用地有（ ）。A某市文化局办公用地B住宅小区用地
及配套绿地C油（气、水）井场及作业配套设施用地D加油站
用地E城市污水处理场用地

年综合分析题第1题：某市A商贸
公司于2004年3月在该市国土局举行的公开拍卖会上，竞得位
于该市中山路**号一地块的国有土地使用权，并签订了土地
出让合同（东土合字[2004]第8号）。宗地情况如下：

地块编号	规划用途	宗地面积	建筑面积	受让价格	使用期限
2004-8	商业	5807M ²	24700 M ²	4500元/M ²	44年

A公司按合同约定缴清了全部土地使用权出让金，现拟申请办理土地登记，并委托土地登记代理机构办理。问：土地登记代理机构应如何办理？（应从土地登记类型、申请人、申请时限、申请人应提交的资料及代理结果等方面回答）

第2题：A股份有限公司，1996年在某工业区以出让方式取得一宗地的国有土地使用权，用途为工业，面积为13300平方米，地籍号为5-20-30，使用期限为50年，已于1996年3月14日办理了土地登记。为筹集资金进行技术改造，现A股份有限公司以该宗地土地使用权作为担保向B银行申请贷款，双方签订了抵押合同，抵押期限为2年，现拟申请办理土地登记。问：应办理何种类型的土地登记？如何申请？

第3题 A单位于1980年8月经批准取得8500平方

米土地建五层商业楼，后由于资金紧张，于次年3月与B单位签订协议，双方约定由B单位出资共同建造，房屋建成后1-2层归B单位使用，建筑面积16890平方米，3-5层归A单位使用，建筑面积25335平方米。后双方按协议分配并使用房屋至今，但一直未申请土地登记。现B单位因企业改制，要求办理土地登记，但A单位以自己是用地批准文件的主体以及合建协议未约定土地为由，认为该8500平方米土地使用权应当归属自己。问：1、如何确定该宗地土地使用权？说明理由。2、如果B单位委托土地登记代理机构代理申请该宗地土地登记，该机构应如何办理？3、计算B单位的地使用权面积。4、填写下表B单位《土地登记申请书》的部分内容。

申请登记类型	权属性质	使用权类型	土地用途	使用权面积	其中独用面积	分摊面积

4、1958年，A国有企业根据企业发展的需要，使用了25公顷农民集体所有的土地，后于1972年退还农民集体3公顷。1984年为便于A国有企业职工通行，经当地政府批准，B汽车运输公司在A国有企业所用的土地范围内建设车站，用地0.2公顷；建设车站职工住宅楼一幢，用地0.1公顷，建筑面积1500平方米。1999年根据国家的有关规定，B汽车运输公司职工住房全部进行了住房制度改革，职工C以标准价购得住房一套，面积120平方米，并领取《房屋所有权证》。问：1、如何确定该土地的所有权？说明理由。2、如何确定A国有企业、B汽车运输公司的土地权利？说明理由。3、职工C办理土地登记申请应提交那些资料？其土地使用权面积是多少？

一、A商贸公司应申请办理出让国有土地使用权设定登记，申请人为A商贸公司法人及法人代表。申请时限为支付全部土地使用权出让金后30日内。根据土地登记规则

规定，申请人应提交的资料：A商贸公司法人证明、法人代表身份证明和个人身份证明；县级以上人民政府建设用地批准书；《国有土地使用权出让合同》既（东土合字[2004]第8号）；全部出让金的支付凭证；有关税费的支付凭证。委托代理机构应提交土地登记代理委托书及代理人身份证明、土地登记代理人资格证书。土地登记代理人应根据A商贸公司提供的资料进行核实，以确定是否符合登记申请的要求：1、对申请人的审核；2、对出让合同的审核；3、对使用期限的审核，商业用途的法宝最高出让年期为40年；4、对土地用途的审核。由土地登记代理人写土地使用权登记申请书。向土地部门提交设定登记申请材料，并索取登记资料收件单或收据。由土地登记代理人代领土地证书，并核查土地证书有无存在的问题。二题答案（请大家指正）一、设定类型为土地使用权抵押登记。二、申请人为该股份有限公司和银行，申请时限为抵押合同签订后15日内。三、提交资料1、土地使用权抵押登记申请书2、土地使用证书3、主合同、土地使用权抵押合同及该公司董事会同意抵押该土地的证明4、土地估价报告及备案资料5、该公司法人证明、法人代表身份证明及身份证6、委托代理公司的还应提交委托代理书、代理合同、代理公司法人营业执照、代理人身份证明及代理人执业资格证书7、其他应该提交的资料及证明四、权属审核1、对申请人的审核2、对土地使用权的审核3、对抵押期限的审核4、对抵押贷款额的审核5、审核该地是部分抵押还是全部抵押和是否多次抵押五、注册登记1、在土地登记卡上填写本次抵押登记的情况2、在土地证书上记事栏填写土地抵押情况3、填写土地他项权利证书发给该银行第3题参考答案 1、确定AB单位共

有土地使用权。理由：《确权规定》第三十九条以土地使用权为条件与其他单位或个人合建房屋的，根据批准文件、合建协议或者投资数额确定土地使用权。2、（1）、接洽了解B单位产权情况（2）、明确委托代理事宜（3）、收集资料1、土地登记申请书、2、B单位法人代表身份证明书、3、土地登记代理委托书及代理人身份证明4、土地登记代理人资格证书5、土地部门的建设用地批准书6、土地红线图7、宗地图（4）、核实权属来源资料（对申请人、用地合法性，用途，面积、使用权类型等的审核）（5）、向土地管理部门提交设定申请材料。3、 $8500/16890+25335*16890=3400$ 平方米4、填写下表B单位《土地登记申请书》的部分内容。申请人B单位 申请登记类型 划拨国有土地使用权 设定登记权属性质 国有土地使用权 使用权类型 划拨 土地用途 商业用地 使用权面积 3400 其中 独用面积 分摊面积 3400 4、1958年，A国有企业根据企业发展的需要，使用了25公顷农民集体所有的土地，后于1972年退还农民集体3公顷。1984年为便于A国有企业职工通行，经当地政府批准，B汽车运输公司在A国有企业所用的土地范围内建设车站，用地0.2公顷；建设车站职工住宅楼一幢，用地0.1公顷，建筑面积1500平方米。1999年根据国家的有关规定，B汽车运输公司职工住房全部进行了住房制度改革，职工C以标准价购得住房一套，面积120平方米，并领取《房屋所有权证》。问：1、如何确定该土地的所有权？说明理由。2、如何确定A国有企业、B汽车运输公司的土地权利？说明理由。3、职工C办理土地登记申请应提交那些资料？其土地使用权面积是多少？一、3公顷为集体土地所有权，22公顷为国家土地所有权。理由：根据《确定土地所有权

、使用权若干规定》，连续使用农民集体所有的土地满二十年的，应视为现使用者所有。二、A国有企业为、B汽车运输公司为划拨国有土地使用权，理由：“经当地政府批准”。三、职工C办理土地登记申请应提交的资料：职工C的身份证明，原《国有土地使用证》，《房屋产权所有证》，住房制度改革方案及批准书，有关税费凭证。其土地使用权面积 $1000/1500*120=80$ 平方米 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com