

06司考重点、难点汇编《经济法》二 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/50/2021_2022_06_E5_8F_B8_E8_80_83_E9_87_c36_50188.htm

考试要点: 一、土地所有权 土地所有权的取得与丧失必须依据法律规定，不得约定。土地所有权禁止交易。 1.国有土地所有权 [取得方式（法定所有、征用取得）、国家所有的土地] 2.集体土地所有权 [三级所有、所有权的行使受到法律和政府的限制] 二、土地使用权 1.国有土地使用权（取得的方式；出让 - 拍卖、招标、协议；划拨土地使用权） 2.集体土地使用权（农用地承包；宅基地分配；非农经营用地投资；非农公益用地拨付，集体土地使用权不得出让、转让、出租用于非农业建设） 3.农用地使用权土地承包经营法土地承包经营权 三、建设用地 1.国家建设用地的审批权限 2.乡村建设用地（非农经营用地、非农公益用地——县级以上政府审批；住宅用地——县级政府审批） 3.临时建设用地 四、土地确权纠纷的解决 主要是土地确权纠纷。单位之间的由县级以上人民政府解决，一方为个人的由乡级人民政府解决，不服的提起诉讼。提起的诉讼为行政诉讼 五、城市房地产管理法 1.房地产开发（开发项目、开发企业） 2.房地产交易 房地产转让、房地产抵押、房屋租赁 哪些房地产不得转让、出让方式取得土地使用权的房地产转让条件、划拨取得土地使用权不得单独转让、划拨方式取得土地使用权房地产的转让应办理审批手续，审批后由受让方办理土地使用权出让手续。 划拨取得的土地使用权不得单独抵押、划拨方式取得土地使用权房地产抵押是抵押权人的抵押权实现 划拨取得的土地使用权的国有土地上房屋租赁的，

所含土地收益上交国家。 例题： 1.甲欠乙债务500万元，将自己位于某机关大院内的一幢楼房抵押给了乙，并于2003年5月10日正式签订了抵押合同，后又到房屋管理部门办理了登记。2003年10月，甲经批准在楼房顶层上面加盖了一层用于存放杂物。2004年5月10日，甲的500万元债务到期未能清偿。那么关于乙行使抵押权的说法正确的是（D） A.乙可以拍卖房屋，并就拍卖所有所得优先受偿 B.乙可以拍卖房屋，但必须将拍卖新增的一层所得返还给甲，就剩余的全部优先受偿 C.乙无权拍卖房屋，因为该房屋是在划拨的土地上建的 D.乙可以拍卖该房屋，但是应当先从拍卖价款中缴纳相当于土地出让金的款额，并扣除新增一层的所得后，就剩余的所得优先受偿 考查知识点：划拨房地产的抵押

2.远大房地产开发公司通过出让方式取得了300亩土地的土地使用权进行商品房的建设，约定的动工开发期为2002年2月10日，由于银行紧缩银根，远大公司的开发资金无法到位，直到2003年7月仍无法动工开发。对此事件，应采取什么措施（B） A.无偿收回土地使用权 B.征收相当于土地出让金20%的土地闲置费 C.如果是耕地应交由原集体经济组织恢复耕种 D.应协商变更合同 考查知识点：未按期动工开发的后果

3.甲企业以出让方式从国家手中获得了一块土地的使用权，出让合同约定的土地使用期限为50年，甲企业已使用了5年，现在想转让其房地产给乙企业，请问应当符合哪些条件（AB） A.按照出让合同，已经全部支付土地使用权出让金并且取得土地使用权证书 B.按照出让合同的约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成投资开发总额的25%以上 C.乙企业受让这块土地后，使用年限为45年 D.乙企业可以和甲企业协商改变这块土地的用途 考

查知识点：出让取得土地使用权的转让条件 4.农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包的，必须履行以下哪些程序（ABC） A.经村民会议三分之二以上或者三分之二以上村民代表的同意 B.发包方与承包方订立承包合同，约定双方的权利、义务 C.报乡人民政府批准 D.报县农业行政主管部门批准 考查知识点：非集体经济组织成员承包集体经济组织的土地 5.甲准备将自家的老宅基地卖给乙，乙提出是否经有关部门同意，甲却反对说，此宅基地是其祖上遗留下来，处理自家的财产何须别人同意，于是甲、乙签订了买卖宅基地的协议，此协议的效力如何（B） A.有效 B.无效 C.经县级人民政府批准有效 D.经县级土地管理部门批准有效 考查知识点：集体所有土地使用权的转让 6.为举办2008年奥运会，需要建设场馆征收北京市朝阳区一部分农民集体所有的土地，问需要办理哪些手续（ABC） A.农用地转为建设用地的审批手续 B.征收农用地的审批手续 C.支付土地补偿费、安置补助费 D.办理土地使用权的出让手续 考查知识点：建设占用农民集体所有土地的手续 7.一位学习法律的同学，回到家乡对当地乡亲就集体土地所有权进行了如下陈述，其中错误的是（B） A.集体土地所有权需要经县级以上政府登记造册，确认所有权 B.集体土地的所有权可以交易 C.集体土地所有权的行使受到法律与政府的限制，比如不能直接用于商品房开发 D.农村集体经济组织将土地发包给本集体经济组织成员，无须经人民政府审批 考查知识点：集体土地所有权 8.划拨是取得国有土地使用权的方式之一。下列关于划拨土地使用权的表述，哪些是正确的（ACD） A.划拨土地使用权可以由使用者无偿取得，也可以有偿使用 B.划拨土地使用权转让

的，转让方必须先办理土地使用权出让手续 C.划拨土地使用权人不能对土地使用权进行抵押或出租 D.以营利为目的出租划拨土地上建成的房屋，应当将租金中所含土地收益上缴国家

考查知识点：划拨取得土地使用权的房地产转让、抵押、租赁 9.选项关于土地承包经营权的流转说法中，哪些正确

(ABCD) A.土地承包经营权流转的主体是承包方 B.土地承包经营权采用转让方式流转的，应经发包方同意，采用其它方式流转的应报发包方备案 C.土地承包经营权可以出租，但不得改变土地的用途 D.承包方可以以土地承包经营权入股在承包方之间从事农业合作生产

考查知识点：土地承包经营权的流转 10.农民甲与本集体经济组织因土地承包经营发生纠纷，如何解决 (ABCD) A.可以协商解决 B.可以请求乡政府调解解决 C.可以向农村土地仲裁机构申请仲裁 D.可以向法院提起诉讼

考查知识点：土地承包经营纠纷的解决方式 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