

土地管理基础与法规考试出题特点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_645745.htm

土地管理基础与法规考试出题特点：注重基本概念与基本原理考核、注重出奇、出偏、出新是其特点、注重国务院规范性文件等综合知识的考核、注重考试出题的灵活性。

1、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 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； 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； 土地有偿有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：基础考核点。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。

2、注重出奇、出偏、出新是其特点。如2006年试题中，有一道单选题：某企业将其所属的一处厂房作为抵押物贷款进行经营活动，并与

某银行签订抵押合同。此后，该企业又在其厂房内建房两间。后因经营不善，不能按期归还银行贷款，经司法裁定，抵押物被整体拍卖后，新建两间房屋拍卖所得（ ）。 A．属于抵押财产，应归银行所有 B．是抵押财产的附属物，部分归银行所有 C．不属于抵押财产，归企业所有 D．是抵押财产的增值，部分归银行所有 答案：C 解析：法规考核点。《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十一条规定，房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。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：做两道极偏的试题，这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“蒙”，没有另的办法。第二道例题属于法规考核点。北洋政府建立初，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发源之一。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》。 2006年试题中，可以说对这

些新增知识点都采集了考点。如单选题中有：国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知，要求自2005年6月1日起，对个人购买（ ）转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。A．普通住房超过2年 B．住房不足2年 C．非普通住房超过2年 D．别墅不论是否超过2年 答案：B 解析：法规考核点。出这道题的主要依据是2005年国务院办公厅国办发（2005）26号文件规定，“对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税”。如果不能很好地掌握这个当年的新政策，这道题绝对会失分。可以说这道题在2005年出，是非常有新意的，但是放在2006年就失去了意义，因为2006年5月的《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》要求，从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。对房地产新政策的考核，应该说其时效性是较强的，但是出题者依然据此出题，可见，其对新政策的理解不到位，以后这样的问题会越来越少的。

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2007年考试大纲所附国务院规范性文件则达到了25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》试题中国务院规范性文件的考核内容就占10道题。如多选题有一道：国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》要求制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片

综合地价，主要是为解决当前征地工作中存在的（ ）问题。

A．安置措施不落实 B．征地补偿同地不同价 C．征地补偿标准偏低 D．征地费用分配不合理 E．征地补偿标准随意性较大

答案：BCE 解析：法规考核点。国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》[国发〔2004〕28号]规定，完善征地补偿办法。县级以上地方人民政府要采取切实措施，使被征地农民生活水平不因征地而降低。要保证依法足额和及时支付土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。依照现行法律规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使被征地农民保持原有生活水平的，不足以支付因征地而导致无地农民社会保障费用的，省、自治区、直辖市人民政府应当批准增加安置补助费。土地补偿费和安置补助费的总和达到法定上限，尚不足以使被征地农民保持原有生活水平的，当地人民政府可以用国有土地有偿使用收入予以补贴。省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，征地补偿做到同地同价，国家重点建设项目必须将征地费用足额列入概算。大中型水利、水电工程建设征地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

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2006年试题中有一道单选题：张庄村民田某，于1992年申请宅基地建房居住，2000年7月，田某将其房屋租赁给外来打工人员居住，并收取租金。2001年，田某再次以无房居住为由，申请宅基地，按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，当地人民政

府应（ ）。 A . 没收田某出租房屋所得 B . 对田某予以罚款
C . 在批准时核减用地数量 D . 对田某的申请不予批准 答案
： D 解析：这道题可以说比较新颖，此题属于法规考核点，
主要考核《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第四款
“农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准
”内容，但是以小案例的形式出的。

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是不小的。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”的份量。保
守统计，2006年考试考题法规部分所占比例，应在50%，甚至
达到了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读两遍法律、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
有两道单选题： 例题1：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：法规考核点。《城市房地
产开发经营管理条例》（国务院令第248号）第三十八条规定，
本条例规定，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，考试时必然抓瞎。 例题2：土地分类中的农用地类别下的二级类别有耕地、（ ）、林地、牧草地、其他农用地。 A．园地 B．苗圃 C．畜禽饲养地 D．设施农业用地 答案：A 解析：法规考核点。《中华人民共和国土地管理法》第四条第三款规定，前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。 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