

声明

本电子书由中国农业出版社数字出版，相关权利归中国农业出版社拥有。读者、著作权人和（或）依法可以行使著作权的权利人如有疑问，请与中国农业出版社联系：

地址：北京市朝阳区麦子店街 1 8 号楼

邮编：100026

电话：010-64194921 010-65005894

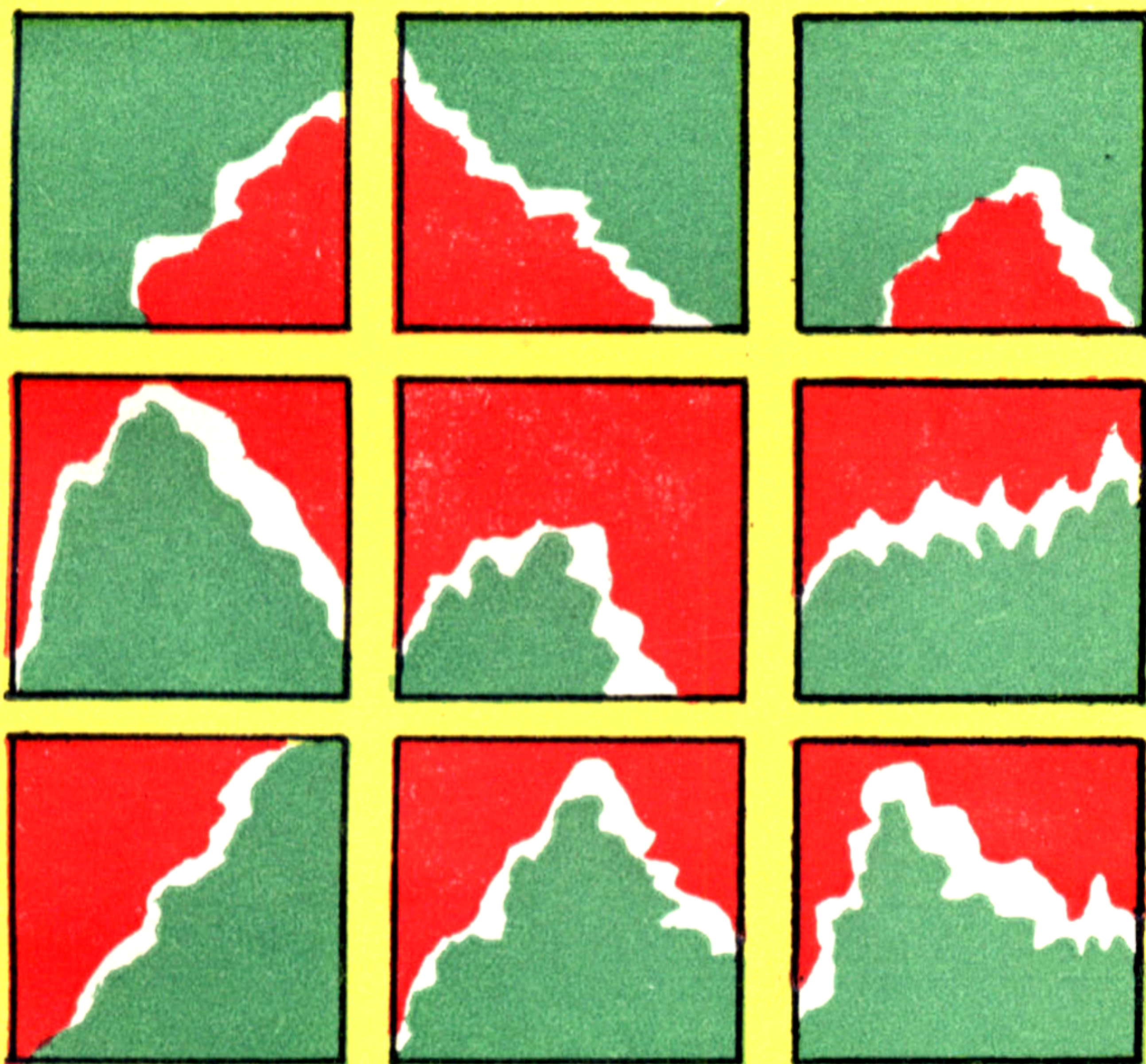
E-mail: lishanzhao@sina.com

中国农业出版社

土地估价师 资格考试资料

国家土地管理局土地估价师资格考试委员会
中国土地估价师协会

中国农业出版社



土地估价师资格考试资料

国家土地管理局土地估价师资格考试委员会

中国土地估价师协会

中国农业出版社

(京)新登字 060 号

土地估价师资格考试资料

国家土地管理局

土地估价师资格考试委员会

中国土地估价师协会

* * *

责任编辑 洪兆敏

中国农业出版社出版发行(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

中国地质科学院 562 队印刷厂

787×1092mm32 开本 5·3125 印张 117 千字

1994 年 10 月第 1 版 1994 年 10 月北京第 2 次印刷

印数 6001—9000 定价 5.60 元

ISBN 7-109-00367-6/F·376

目 录

1. 关于组织一九九四年全国土地估价师资格考试工作的通知	(1)
2. 中华人民共和国土地管理法	(8)
3. 中华人民共和国土地管理法实施条例	(21)
4. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(31)
5. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(40)
6. 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(45)
7. 中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(48)
8. 中华人民共和国城市房地产管理法	(51)
9. 城镇土地定级规程	(65)
10. 土地登记规则	(123)
11. 关于印发《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》的通知	(132)
12. 关于到境外上市的股份制试点企业土地资产管理若干问题的通知	(135)
13. 关于发布国有土地使用权出让合同和外商投资企业土地使用合同示范文本的通知	(138)

国家土地管理局文件

[1994] 国土〔籍〕字第 112 号

关于组织一九九四年全国土地估价师 资格考试工作的通知

各省、自治区、直辖市土地（国土）管理局（厅）：

一九九四年全国土地估价师资格考试定于十一月二十七日举行，现将考试有关事项通知如下：

一、组织工作

一九九四年全国土地估价师资格考试由国家土地管理局组织，中国土地估价师协会和各省、自治区、直辖市土地管理部门协助。

国家土地管理局负责制定有关考试工作的各项规定、组织命题、应考人员的编号和考场分配、监考、批阅试卷和土地估价师资格证书的发放工作。国家土地管理局土地估价师资格考试委员会向每个考区派出两人，一人为总监考，一人为工作人员，以上工作由中国土地估价师协会协助。

各省、自治区、直辖市土地管理部门负责考试的报名登记、报考人员资格审查、安排考场、协助监考、发放准考证等工作。考区所在地土地管理部门按每个考场两个监考人员

的标准，聘请若干名大学或中学教师作为监考人员协助监考工作。

二、报考人员条件

一九九四年全国土地估价师资格考试面向全社会，凡具备下列条件之一者，均可报名参加考试：

- (一) 获得中级以上技术职称或博士学位者；
- (二) 获硕士学位后参加工作一年以上者；
- (三) 获学士学位后参加工作两年以上者；
- (四) 具有大专学历、参加工作四年以上者；
- (五) 具有中专学历、参加工作六年以上者。

三、报名

应考人持身份证、工作证和学历证明原件和复印件各一份、两寸免冠近照二张，到当地省级土地管理部门报名，经审核，报名后原件退回，各种证件的复印件一份留报名处，以备国家土地管理局土地估价师资格考试委员会抽查。各省、自治区、直辖市土地管理部门对报考人员进行审查后，将应考人员名单输入计算机软盘，输入内容统一按姓名、年龄、性别、工作单位、学历、职称排序，并于十月十五日前将软盘上报国家局，由国家局统一编号确定考区、分配考场。

四、考试科目和考试内容

一九九四年全国土地估价师资格考试内容主要是：土地管理基础知识、土地估价的理论和实务，考试科目为：

- (一) 土地管理基础知识 100 分；
- (二) 土地估价基本知识 150 分；
- (三) 土地估价计算题 100 分；
- (四) 土地估价实务 50 分。

考试题将尽量采用标准化的形式，其结构是：

- (一) 土地管理基础知识 100 题 (标准化);
- (二) 土地估价基础知识 150 题 (标准化);
- (三) 计算题 4 个;
- (四) 实务 1—2 个案例。

应考人要根据附件《一九九四年全国土地估价师资格考试复习大纲》的内容,重点掌握有关土地管理的法规和文件以及《城镇土地定级规程》和《城镇土地估价规程》并参考以下书目:

- (一)《土地管理基础知识》(上、下册)

国家土地管理局编写,天津人民出版社出版。

- (二)《中国地产估价手册》

鹿心社主编,改革出版社出版。

- (三)《城镇土地定级原理和方法》

董黎明、胡存智主编,地震出版社出版

或《城市地产评估》(上册、土地定级部分)

严星、林增杰主编,中国人民大学出版社出版。

五、考区和考场设置

考区和考场数量根据各省份应考人数确定。应考人数少于 25 人的省份不设考区。

考场应租用中学教室,每个考场 25—30 人,应保证每个应考人一个独立的桌位,应考人之间应保持适当距离。

六、收费

每个应考人交考试费 100 元人民币。省里留 40 元,主要用于租赁考场、支付监考人员食宿费和监考费、印刷有关表格等。上缴国家局 60 元,主要用于组织命题、印题、监考人员差旅费、阅卷、证书和考试委员会活动等。上缴国家局的考试费应连同应考人员名单于十月十五日前上缴国家土地管

理局。

七、其它事项

(一) 根据《土地估价师资格考试暂行办法》，只有通过国家土地管理局组织的土地估价师资格考试审核，并获得国家土地局颁发的土地估价师资格证书的土地估价师才有资格承担土地估价业务和签署土地估价结果报告。

(二) 国家土地管理局不组织也不委托任何单位进行考前培训，除国家土地管理局土地估价师资格考试委员会汇编的考试大纲中“有关法规和规章”、“城镇土地定级规程”、“城镇土地估价规程”和本通知推荐的参考书目外，任何单位编写的复习资料均与国家土地管理局及国家土地管理局土地估价师资格考试委员会无关。

八、有关考区考场设置、考场规则等事项待各地上报应考人员名单和考试费后另行通知。

附件：一九九四年全国土地估价师资格考试复习大纲

附件

一九九四年全国土地估价师 资格考试复习大纲

壹 土地管理基础知识

一、土地经济学原理

(一) 土地的供给和需求

1. 土地供给与需求的概念及关系

2. 土地人口承载量

(二) 报酬递减规律

(三) 土地制度、土地金融和土地赋税

二、地籍管理

(一) 地籍调查

1. 地籍调查的目的、内容

2. 地籍调查的程序

3. 地籍调查的基本要求

4. 权属调查内容

(二) 土地登记

1. 土地登记的性质、目的

2. 土地登记法律依据

3. 土地登记的种类和内容

4. 初始土地登记的内容、程序和要求

5. 变更土地登记的内容、程序和要求

三、土地利用规划管理

(一) 土地利用总体规划的主要任务、内容和体系

(二) 土地利用总体规划的原则和编制的方法步骤

四、建设用地管理

(一) 土地使用权出让中的征地管理

1. 征拨用地的审批程序、审批权限

2. 征拨用地补偿安置费用的确定与管理使用

(二) 土地使用权出让管理

1. 土地使用权出让方式

2. 土地使用权出让的审批程序

3. 土地使用权出让合同

4. 划拨土地使用权交易与管理

5. 土地使用权转让、出租和抵押

五、有关法规和规章

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》

《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》

《关于到境外上市股份制试点企业土地资产管理的若干问题通知》

《土地登记规则》

《国有土地使用权出让合同和外商投资企业土地使用权合同》文本

贰 土地估价理论和实务

一、土地估价的基本理论

(一) 地租与地价理论

1. 地租、地价的观念

2. 马克思地租地价理论

3. 西方地租地价理论

(二) 区位理论

1. 影响区位的主要因素

2. 区位理论的主要内容

二、地价及地价评估的程序与方法

(一) 地价

1. 地价的特点
2. 影响地价因素
3. 地价分类
4. 地价的作用

(二) 土地估价的程序与方法

1. 土地估价原则
2. 土地估价的程序
3. 土地估价的方法

三、收益还原法的原理、基本公式、特点、应用范围、程序、方法以及还原利率的确定

四、市场比较法的原理、公式、特点、应用范围、程序、方法以及与该方法相关的一些基本概念

五、成本逼近法的基本原理、公式、特点、应用范围、程序、方法以及与该方法相关的基本概念

六、剩余法的基本原理、公式、特点、应用范围、程序、方法以及与其相关的基本概念

七、路线价法的原理、特点、适用范围、程序、方法以及与其相关的基本概念

八、建筑物估价的原理、特点、程序、方法和相关知识与概念

九、我国现行的地价体系及其评估的程序方法和要求

十、地价管理和地价政策的内涵与作用

十一、城镇土地分等定级的原理、程序、方法及《城镇土地定级规程》

十二、《城镇土地估价规程》

中华人民共和国土地管理法

（一九八六年六月二十五日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据一九八八年十二月二十九日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正。）

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，适应社会主义现代化建设的需要，特制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

国家为了公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。

国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。土地使用权转让的具体办法，由国务院另行规定。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。国有土地有偿使用的具体办法，由国务院另行规定。

第三条 各级人民政府必须贯彻执行十分珍惜和合理利

用土地的方针，全面规划，加强管理，保护、开发土地资源，制止乱占耕地和滥用土地的行为。

第四条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第五条 国务院土地管理部门主管全国土地的统一管理工作。

县级以上地方人民政府土地管理部门主管本行政区域内的土地的统一管理工作，机构设置由省、自治区、直辖市根据实际情况确定。

乡级人民政府负责本行政区域内的土地管理工作。

第二章 土地的所有权和使用权

第六条 城市市区的土地属于全民所有即国家所有。

农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于集体所有。

第七条 国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第八条 集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，可以属于乡（镇）农民集体所有。

村农民集体所有的土地已经分别属于村内两个以上农业

集体经济组织所有的，可以属于各该农业集体经济组织的农民集体所有。

第九条 集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。

全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。

第十条 依法改变土地的所有权或者使用权的，必须办理土地权属变更登记手续，更换证书。

第十一条 土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十二条 集体所有的土地，全民所有制单位、集体所有制单位使用的国有土地，可以由集体或者个人承包经营，从事农、林、牧、渔业生产。

承包经营土地的集体或者个人，有保护和按照承包合同规定的用途合理利用土地的义务。

土地的承包经营权受法律保护。

第十三条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

全民所有制单位之间、集体所有制单位之间、全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地所有权和使用权争议，由县级以上人民政府处理。

个人之间、个人与全民所有制单位和集体所有制单位之间的土地使用权争议，由乡级人民政府或者县级人民政府处

理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以在接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决以前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物。

第三章 土地的利用和保护

第十四条 国家建立土地调查统计制度。县级以上人民政府土地管理部门会同有关部门进行土地调查统计。

第十五条 各级人民政府编制土地利用总体规划，地方人民政府的土地利用总体规划经上级人民政府批准执行。

第十六条 城市规划和土地利用总体规划应当协调。在城市规划区内，土地利用应当符合城市规划。

在江河、湖泊的安全区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合利用规划。

第十七条 开发国有荒山、荒地、滩涂用于农、林、牧、渔业生产的，由县级以上人民政府批准，可以确定给开发单位使用。

第十八条 采矿、取土后能够复垦的土地，用地单位或者个人应当负责复垦，恢复利用。

第十九条 使用国有土地，有下列情形之一的，由土地管理部门报县级以上人民政府批准，收回用地单位的土地使用权，注销土地使用证：

- 一、用地单位已经撤销或者迁移的；
- 二、未经原批准机关同意，连续二年未使用的；
- 三、不按批准的用途使用的；

四、公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

第二十条 各级人民政府应当采取措施，保护耕地，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防治土地沙化、盐渍化、水土流失，制止荒废、破坏耕地的行为。

国家建设和乡（镇）村建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

第四章 国家建设用地

第二十一条 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地或者使用国有土地的，按照本章规定办理。

第二十二条 按照国家规定，列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的国家建设项目，经过批准，建设单位方可申请用地。

第二十三条 国家建设征用土地，建设单位必须持国务院主管部门或者县级以上地方人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级以上地方人民政府土地管理部门提出申请，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

国家建设征用土地，被征地单位应当服从国家需要，不得阻挠。

第二十四条 国家建设所征用的集体所有的土地，所有权属于国家，用地单位只有使用权。

第二十五条 国家建设征用耕地一千亩以上，其他土地二千亩以上的，由国务院批准。

征用省、自治区行政区域内的土地，由省、自治区人民