

全国土地估价师执业资格考试
复习指导 + 典型题解 + 模拟试题

土地估价 相关知识

TUDI GUJIA XIANGGUAN ZHISHI

本书编委会 编

中国建筑工程工业出版社

全国土地估价师执业资格考试
复习指导+典型题解+模拟试题

土地估价相关知识

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价相关知识/本书编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 3

(全国土地估价师执业资格考试复习指导+典型题解+模拟试题)

ISBN 978-7-112-16229-1

I. ①土… II. ①本… III. ①土地估价-资格考试-自学参考资料 IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 306741 号

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写, 内容包括“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。“考点详解”依据考试大纲, 分析考点内容, 提炼大纲所需关键点; “典型题解”中在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型, 供考生自测; “模拟试卷”用于实战演练, 供考生冲刺所用。

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张 磊

责任设计: 董建平

责任校对: 刘梦然 赵 颖

全国土地估价师执业资格考试复习指导+典型题解+模拟试题
土地估价相关知识

本书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 24 $\frac{3}{4}$ 字数: 600 千字

2014 年 3 月第一版 2014 年 3 月第一次印刷

定价: 55.00 元

ISBN 978-7-112-16229-1
(24873)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委名单

主 编 张红金

参 编 (按笔画顺序排列)

王伟智 王晓东 宁继伟 曲金宁 朱忠海

刘 波 闫丽舫 李 丕 闵远洋 张 彤

张 杰 武晓华 赵玉国 姜 鸣 袁 博

高建军 路占东

前 言

全国土地估价师资格考试是中华人民共和国国土资源部为了加强土地估价专业队伍建设，提高土地估价人员素质和执业水平，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。通过全国土地估价师资格考试，方可取得土地估价师资格。

自2006年考试开始，中国土地估价师协会只组织编写考试大纲，而不组织编写教材，也就是说，土地估价师资格考试只有考试大纲，没有指定教材。再加上土地估价师资格考试具有“点多、面广、题量大、分值小”的特点，单靠押题、扣题式的复习方法难以达到通过考试的目的。为让考生顺利通过考试，我们精心编写了此书。

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写，内容包括“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。每部分编写特点如下：

1. “考点详解”：依据考试大纲，分析考点内容，提炼大纲所需关键点，逐个讲解，全面突破；
2. “典型题解”：在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型，突出考试重点、考点，针对性强，让考生了解出题要点，准确把握考试精髓，供考生自测；
3. “模拟试卷”：每套试卷的分值、题型等都是按照最新的要求编排的，并逐一给出这些题目详细的解析，将所考重点语句采用画波浪线及改变字体的方式进行重点提示，以加深考生记忆，强化、巩固复习重点，让考生对考试的重点内容有较为扎实的理解和把握。用于实战演练，供考生冲刺所用。

本书涉及内容广泛，由于编者水平有限，难免有疏漏和不足之处，敬请广大读者不吝赐教，予以指正，您可将问题发送至289052980@qq.com，以便再版时进行修正，在此谨表谢意。欢迎您登陆中国建筑出版社在线（www.cabplink.com）享受海量建筑及培训服务！

全国土地估价师资格考试

基本情况及题型说明

全国土地估价师考试是由国土资源部组织的专业资格考试，从 2006 年起每年举行一次考试。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据，不指定考试教材。

一、考试科目

土地估价师资格考试分 5 个科目，分别是：土地管理基础与法规、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告、土地估价相关知识，全部实行闭卷考试。各科考试范围见《全国土地估价师资格考试大纲》。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策，以及行业准则、技术标准和技术规程等。

二、报考条件

（一）凡中华人民共和国公民，具有完全民事行为能力，遵纪守法，并具备下列条件之一的，可以报名参加土地估价师资格考试：

1. 取得大专学历且从事相关工作满两年；
2. 取得本科学历且从事相关工作满一年；
3. 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或者研究生班毕业。

不具备前款第 1、2、3 项规定国家承认的学历或学位要求，但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

（二）有下列情形之一的，不能报名参加土地估价师资格考试；已经办理报名手续的，报名无效：

1. 因故意犯罪受刑事处罚，在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的；
2. 被取消土地估价师资格未满五年的；
3. 被取消考试资格未满两年的；
4. 在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的。

提示：各地对考试报考资格会有些许差异，请欲报考的考生详细咨询当地人事考试中心！

三、考试成绩管理

应试人员在连续三个考试年度内通过全部科目考试，获得《中华人民共和国土地估价师资格证书》，取得土地估价师资格，证书经各考区统一发放。

四、《土地估价相关知识》考试题型说明

《土地估价相关知识》共考四种题型，分别是：判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题。总分 100 分，其中：

判断题 10 分 (20 题, 每题 0.5 分)

单项选择题 45 分 (45 道题, 每题 1 分)

多项选择题 35 分 (35 道题, 每题 1 分)

情景分析题 10 分 (3 道大题, 10 道小题, 每小题 1 分)。

以下就各种题型分别说明并举例。

(一) 判断题

【例题】土地交易环节的税收相当于商品持有环节的税收。()

【答案】×

(二) 单选题

【例题】直接税和间接税是以 () 为标准划分的。

- A. 计税依据
- B. 课征方法
- C. 是否涉及外国政府利益
- D. 税收负担能否转嫁

【答案】D

(三) 多项选择题

【例题】税收是国家财政收入的主要来源和主要形式, 在任何国家都是 ()。

- A. 为国家实现其职能服务的
- B. 取之于民, 用之于民
- C. 以国家的政治权利为征税依据的
- D. 按照法律规定无偿征收的
- E. 按照法律规定有偿征收的

【答案】ACD

(四) 情景分析题

某大学附属医院为实现由单一服务型向社会综合型医疗设施的转型, 目前正实施更新改造工程。该项目于 2008 年 9 月开始启动, 2008 年底完成了规划设计等前期工作。2009 年初开始施工, 计划 2009 年年底完成一个单项工程建设。全部工程拟于 2011 年年底完成。

请就上述内容, 回答 1~3 小题的问题。

1. 在该建设项目初步设计阶段, 对应的工程造价应为 ()。

- A. 投资估算
- B. 概算造价
- C. 结算价
- D. 预算造价

2. 该更新改造项目的单项工程可能为 ()。

- A. 医院用地范围内的园林绿化工程
- B. 国际合作中心大楼钢筋混凝土工程
- C. 卫生服务中心大楼工程
- D. 新门诊综合大楼土地平整工程

3. 该建设项目前期阶段可能发生的费用有 ()。

- A. 规划设计费
- B. 可行性研究费
- C. 绿化工程费
- D. 建筑材料费

【答案】1. B 2. C 3. AB

五、资格证书

土地估价师实行注册登记制度, 有效期一般为五年。有效期满, 持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记, 换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或其他原因不具备土地估价师资格的, 不能给予重新注册登记, 其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

目 录

第一部分 土地相关税收知识

第一章 税收基本理论	1
【大纲复习要点】	1
【考点详解】	1
考点1: 税收的概念与特征	1
考点2: 税收分类	2
考点3: 税收法律关系、目的及性质	4
考点4: 税收制度及构成要素	6
考点5: 税率	8
考点6: 税收对土地价格的影响	9
第二章 土地税收	11
【大纲复习要点】	11
【考点详解】	11
考点1: 城镇土地使用税	11
考点2: 耕地占用税	13
考点3: 土地增值税	15
第三章 房产税	19
【大纲复习要点】	19
【考点详解】	19
考点1: 房产税的纳税人和征税范围	19
考点2: 房产税的计税依据和税率	20
考点3: 房产税的纳税义务发生时间、纳税地点和纳税期限	21
考点4: 房产税的减免税	22
第四章 其他相关税收	24
【大纲复习要点】	24
【考点详解】	24
考点1: 营业税	24

考点2: 城市维护建设税	28
考点3: 教育费附加	29
考点4: 企业所得税	30
考点5: 契税	33
考点6: 印花税	35

第二部分 金融相关知识

第一章 金融基础	38
----------------	----

【大纲复习要点】	38
----------------	----

【考点详解】	38
--------------	----

考点1: 金融概念	38
考点2: 货币概念	40
考点3: 信用的概念、形式与职能	41
考点4: 金融(信用)工具	44
考点5: 金融体系	46
考点6: 中央银行的概念与职能	48
考点7: 商业银行的概念与职能	49
考点8: 外汇与汇率的含义和种类	52

第二章 保险基础	55
----------------	----

【大纲复习要点】	55
----------------	----

【考点详解】	55
--------------	----

考点1: 保险的概念	55
考点2: 保险的职能	57
考点3: 保险的分类	58
考点4: 保险合同	60
考点5: 保险的基本原则	62
考点6: 保险业监管	63
考点7: 保险公司	65

第三章 证券基础	67
----------------	----

【大纲复习要点】	67
----------------	----

【考点详解】	67
--------------	----

考点1: 证券	67
考点2: 股票	69
考点3: 债券	72
考点4: 证券投资基金	75

第四章 信托基础	80
【大纲复习要点】	80
【考点详解】	80
考点1: 信托的概念	80
考点2: 信托的类型及运作模式	82

第三部分 会计相关知识

第一章 财务会计的职能与核算方法	85
【大纲复习要点】	85
【考点详解】	85
考点1: 会计的概念与作用	85
考点2: 会计核算的基本前提	87
考点3: 会计核算的原则	89
考点4: 会计核算方法	91
第二章 资产的核算	92
【大纲复习要点】	92
【考点详解】	92
考点1: 资产的概念及其分类	92
考点2: 货币资金的核算	93
考点3: 短期投资的核算	95
考点4: 应收票据的核算	96
考点5: 应收账款的核算	97
考点6: 存货的核算	99
考点7: 长期投资的核算	101
考点8: 固定资产的分类和计价	103
考点9: 固定资产折旧的核算	105
考点10: 无形资产的计价和摊销	108
考点11: 递延资产	111
第三章 负债的核算	112
【大纲复习要点】	112
【考点详解】	112
考点1: 负债的概念及其分类	112
考点2: 流动负债的核算	113
考点3: 长期负债的核算	115

第四章 所有者权益的核算	118
【大纲复习要点】	118
【考点详解】	118
考点1: 所有者权益与资本金制度的概念及特征	118
考点2: 所有者权益的核算	119
第五章 收入的核算	122
【大纲复习要点】	122
【考点详解】	122
考点1: 收入的概念及其特征	122
考点2: 收入的确认	123
考点3: 收入的核算	125
第六章 费用的核算	127
【大纲复习要点】	127
【考点详解】	127
考点1: 费用的概念及其特征	127
考点2: 期间费用的核算	128
第七章 利润的核算	130
【大纲复习要点】	130
【考点详解】	130
考点1: 利润的概念	130
考点2: 利润形成的核算	131
考点3: 利润分配的核算	132
第八章 企业财务报表的编制及分析	134
【大纲复习要点】	134
【考点详解】	134
考点1: 财务报表的分类和编制要求	134
考点2: 阅读财务报表的方法	135

第四部分 统计相关知识

第一章 统计的概念和设计	138
【大纲复习要点】	138
【考点详解】	138

考点1: 统计学的概念、特点 and 作用	138
考点2: 统计活动	139
考点3: 统计研究的常用方法	140
考点4: 统计工作中的常见概念	141
考点5: 统计设计的基本分类	143
考点6: 统计设计的意义与主要内容	144
考点7: 统计指标的含义与分类	145
考点8: 统计指标设计的基本要求与主要内容	146
考点9: 统计指标体系的概念与种类	147
考点10: 统计指标体系的设计内容及设计时应遵循的原则	148

第二章 统计的调查、整理和综合指标的分类 150

【大纲复习要点】 150

【考点详解】 150

考点1: 统计调查的意义、分类和统计数据的主要来源	150
考点2: 常见的统计调查方法	152
考点3: 常用的调查方式	153
考点4: 统计调查方案	154
考点5: 统计整理的概念、意义和内容	155
考点6: 统计分组	156
考点7: 统计表	157
考点8: 总量指标	159
考点9: 相对指标	160
考点10: 平均指标	162
考点11: 变异指标	166

第三章 时间数列分析 170

【大纲复习要点】 170

【考点详解】 170

考点1: 时间数列的作用和种类	170
考点2: 时间数列的计算与分析	171

第四章 相关关系与回归分析 175

【大纲复习要点】 175

【考点详解】 175

考点1: 相关关系	175
考点2: 相关分析	176
考点3: 回归分析	177

第五部分 土地与房屋测量知识

第一章 测量的基本知识	179
【大纲复习要点】	179
【考点详解】	179
考点 1: 测量的概念	179
考点 2: 测量的相关术语	180
第二章 土地测量	183
【大纲复习要点】	183
【考点详解】	183
考点 1: 土地勘测定界	183
考点 2: 地籍测量	185
考点 3: 土地面积测算方法	187
第三章 房屋测量	190
【大纲复习要点】	190
【考点详解】	190
考点 1: 房屋测量的目的、比例尺要求	190
考点 2: 房屋测量的精度要求	191
考点 3: 房屋测量成果图名称及要素	193
考点 4: 房屋面积的种类	194
考点 5: 房屋面积测算	197
考点 6: 公用建筑面积分摊系数计算方法	200

第六部分 城市经济与城乡规划知识

第一章 经济学基础	202
【大纲复习要点】	202
【考点详解】	202
考点 1: 需求、需求曲线、需求函数	202
考点 2: 供给、供给曲线	204
考点 3: 价格、产品均衡价格	205
考点 4: 弹性、需求弹性和供给价格弹性	206
考点 5: 市场出清及供求原理的实际意义	208
考点 6: 市场竞争理论	209

考点 7: 收入分配理论	210
考点 8: 市场与政府	211
考点 9: 宏观经济的有关概念	213
考点 10: 宏观经济政策	215
第二章 城市经济学	219
【大纲复习要点】	219
【考点详解】	219
考点 1: 城市及城市经济增长	219
考点 2: 单一中心城市土地利用	221
考点 3: 城市郊区化	223
考点 4: 城市土地利用控制与利用分区	224
第三章 城乡规划	228
【大纲复习要点】	228
【考点详解】	228
考点 1: 城市发展与城镇化	228
考点 2: 城乡规划体系与任务	229
考点 3: 城市规划的自然环境条件	231
考点 4: 城市用地评定与选择	234
考点 5: 城市用地类型和用地指标	236
考点 6: 城市性质与规模	237
考点 7: 城市用地功能组织与评价	240
考点 8: 城市总体规划	242
考点 9: 城市详细规划	245
考点 10: 居住区规划设计的任务、内容和要求	247
考点 11: 居住区的组成和规模	248
考点 12: 居住区的类型和规划结构	251
考点 13: 居住区规划	253
考点 14: 城市主要基础设施规划	258
考点 15: 城市规划实施管理	259
考点 16: 城市紫线、绿线、蓝线和黄线的概念	260

第七部分 地产开发与工程造价知识

第一章 土地开发	262
【大纲复习要点】	262
【考点详解】	262

考点 1: 土地开发的概念和分类	262
考点 2: 土地开发程序	263
考点 3: 开发土地获得途径与程序	265
考点 4: 土地开发过程管理	266
考点 5: 开发土地的转让	266
考点 6: 土地开发成本构成	267
考点 7: 土地开发融资	268

第二章 房地产开发 270

【大纲复习要点】 270

【考点详解】 270

考点 1: 房地产开发的概念	270
考点 2: 房地产业的内部结构	273
考点 3: 房地产开发企业的资质等级	275
考点 4: 房地产开发主要程序	277
考点 5: 房地产开发可行性研究的主要内容	281
考点 6: 房地产开发可行性研究的步骤	282
考点 7: 房地产开发项目的财务评价	285
考点 8: 房地产开发市场调查与分析	289
考点 9: 房地产投资项目经济评价	293
考点 10: 房地产开发中的基础设施建设	297
考点 11: 建设工程招标投标	298
考点 12: 建设工程监理	299
考点 13: 建设工程竣工验收	300

第三章 工程造价 302

【大纲复习要点】 302

【考点详解】 302

考点 1: 工程项目与工程建设项目	302
考点 2: 工程建设项目分类	304
考点 3: 工程造价的概念与构成	305
考点 4: 工程建设定额的概念与主要内容	308
考点 5: 工程量清单	310
考点 6: 建筑工程量及其计算	311
考点 7: 概算定额与概算指标	312
考点 8: 投资估算指标	313
考点 9: 设计概算	314
考点 10: 建筑工程概算的编制方法	316
考点 11: 施工图预算	317

考点 12: 工程变更与合同价款调整 318
 考点 13: 工程索赔 319
 考点 14: 建设工程竣工结算和竣工决算 320
 考点 15: 工程保修及保修费用 322
 模拟试卷 (一) 323
 模拟试卷 (一) 参考答案及解析 334
 模拟试卷 (二) 350
 模拟试卷 (二) 参考答案及解析 362

第一部分 土地相关税收知识

第一章 税收基本理论

【大纲复习要点】

掌握：税收的概念，税收的主体，税制概念及构成要素，税基与税率

熟悉：税收的特征，税收的分类

了解：税收的目的，税收对土地价格的影响

【考点详解】

考点 1：税收的概念与特征

1. 税收的概念

税收是国家参与社会剩余产品分配的一种规范形式，其本质是国家为了实现其职能，凭借政治权力，按照法律规定的标准，无偿地取得财政收入的一种手段。它是参与社会产品和国民收入分配的一种特定的分配形式。税收是国家及纳税人依法征税、依法纳税的行为准则，其目的是保障国家利益和纳税人的合法权益，维护正常的税收秩序，保证国家的财政收入。

税收概念包含的含义有：①税收是国家取得财政收入的一种形式；②国家征税的目的是为了满足一般的社会公共需要；③国家征税的依据是国家政治权力；④税收是一种特殊的分配关系。

税收的职能：组织财政收入、调节经济和监督管理。其中，组织财政收入是税收最基本的职能。税收是调控经济的重要方法，其主要表现在调节供求总量之间的平衡、调节供给在结构上的平衡、配合价格调节生产和消费、调节企业利润水平。

2. 税收的基本特征

① 税收的强制性。根据法律的规定，国家以社会管理者的身份，对所有的纳税人强制性征税，纳税人不得以任何理由抗拒国家税收。