

全国土地估价师资格考试考点采分

土地估价理论与方法

(第三版)

刘 立 主编



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价理论与方法 (第三版) / 刘立主编. — 武汉: 华中科技大学出版社, 2012. 3
(全国土地估价师资格考试考点采分)
ISBN 978-7-5609-5318-2

I. ①土… II. ①刘… III. ①地价-评估-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 057984 号

全国土地估价师资格考试考点采分 土地估价理论与方法 (第三版)

刘 立 主编

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)
地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)
出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 孙淑婧
责任校对: 刘 伟

责任监印: 秦 英
装帧设计: 王亚平

录 排: 北京泽尔文化
印 刷: 北京亚通印刷有限责任公司
开 本: 787 mm × 1092 mm 1/16
印 张: 18.75
字 数: 480 千字
版 次: 2012 年 3 月第 3 版第 4 次印刷
定 价: 42.00 元



投稿热线: (010) 64155588-8038 hzjzgh@163.com
本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换
全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务
版权所有 侵权必究

编 委 会

主 任 刘 立

副主任 林 原

编写委员

刘 立	林 原	吴 彦	冯 冲	石 洋
叶 梅	刘广宇	刘日升	刘 瑜	朴秀青
师延华	李 丕	李鸿斌	陆亚力	闵远洋
白雅君				

内 容 提 要

全书包括四部分内容，分别介绍了地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关资产评估和土地估价行业管理要求。

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写，将大纲要求划分出复习要点及考点，并对考点一一讲解，以加深考生对考点的理解和记忆。每个考点附有经典试题以检验考生对考点的掌握程度。

本书供参加 2012 年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

前 言

全国土地估价师资格考试从2006年起每年举行一次。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。这就要求考生必须进行全面的复习,切实理解和掌握考试大纲的基本要求。本书就是由具有丰富教学、考试辅导经验的专家根据最新考试大纲的内容要求编排而成。全书分为四部分:地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估和土地估价行业管理要求。

本书主要具有以下几个特点。

(1) 知识考点化: 考点作为大纲要求知识的基本元素, 逐个讲解, 全面突破。

(2) 考点习题化: 选择题贯穿于考点之中, 让考生了解出题的要点, 准确把握考试精髓。点中有题, 加深记忆, 以题推点, 提示重点。

(3) 围绕大纲: 考点依据考试大纲, 对应相应习题, 以点推题等, 对提高广大考生应试水平, 提高应试合格率有较强的适用性。

(4) 重点等级: 每个考点附有重点等级, 重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度, 星数越多, 考点重要程度越高, 考生应给予更多重视。

(5) 历年真题: 提供历年真题, 目的是帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法, 提高应试能力和考试技巧。

(6) 全真模拟试卷: 全方位模拟考试真题, 严格按照真实考试的试卷设置题型、题量及出题比例。根据考试的重点和难点内容, 选取历年考试中常考的典型题目和容易命题的题目, 对重点进行解析、强化, 巩固复习效果, 以便考生在复习的同时, 更加牢固地掌握考试重点。

本书涉及内容广泛, 虽经全体编者精心编写、反复修改, 不足之处仍在所难免, 欢迎广大读者不吝赐教, 予以指正, 在此谨表谢意。

编者

2012年2月

全国土地估价师资格考试基本情况

全国土地估价师资格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

考试科目包括：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、土地估价相关知识等五个科目，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

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。
4. 不具备第 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。

三、考试成绩管理

单科合格成绩实行三年有效、滚动管理。连续三个考试年度通过全部应考科目的合格者，取得国土资源部统一印制的中华人民共和国土地估价师资格证书。

四、考试时间

2012 年度土地估价师资格考试预测将于 9 月份举行（仅供参考，具体时间见人事考试信息）。

考试日期	时 间	科 目
9 月份	08:30—09:30	土地管理基础与法规
	10:30—12:00	土地估价理论与方法
	14:30—17:00	土地估价实务基础
9 月份	09:00—11:30	土地估价案例与报告
	14:30—17:00	土地估价相关知识

五、《土地估价理论与方法》考试题型说明

《土地估价理论与方法》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 120 分，其中：

判断题 10 分（10 道题，题号 1~10，每题 1 分）；



单项选择题 45 分（45 道题，题号 11~55，每题 1 分）；

多项选择题 30 分（15 道题，题号 56~70，每题 2 分）；

情景分析题 30 分（3 道大题，内含 15 道小题，题号 71~85，每小题 2 分）。

以下就各种题型分别说明并举例。

（一）判断题

【例题】 土地价格实际上是地租的资本化，地价的高低取决于可以获取的预期地租的高低，土地除以价格表示外，还可以用租金表示。（ ）

【答案】 ✓

（二）单项选择题

【例题】 《规范国有土地租赁若干意见》中明确规定：“地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的，承租土地使用权可随之抵押，但承租土地使用权只能按（ ）估价，抵押权实现时土地租赁合同同时转让。”

- A. 市场租金及租期
- B. 合同租金及租期
- C. 合同租金与市场租金的差值及租期
- D. 合同租金与市场租金的差值及相应的土地使用权还原率

【答案】 C

（三）多项选择题

【例题】 土地价格与一般商品价格相比较，（ ）。

- A. 土地经济供给的弹性很小，对土地的需求则随着经济发展而呈现较大的变化
- B. 一般的商品价格受其本身供给与需求的双向影响
- C. 在一定条件下，需求是影响土地价格的主要方面
- D. 在一定条件下，土地供给的变化会影响对土地的需求，从而影响土地的价格
- E. 土地自然供给的弹性很大，随着人类需求土地的增加而不断增加

【答案】 ABC

（四）情景分析题

某市区现有一栋 2007 年 6 月建成的办公楼需要进行抵押评估，估价时点设定为 2007 年 6 月。该楼在建成后就已补办了土地出让手续，出让期为 50 年。已知资料如下：① 建筑面积 20 000 m^2 ，容积率为 5；② 全部用于出租，出租率为 80%；③ 同类物业市场租金水平按使用面积计为每月 150 元/ m^2 ；④ 同类物业使用面积与建筑面积平均为 1:1.5；⑤ 房屋重置价格 2000 元/ m^2 ，耐用期 50 年，残值率为零；⑥ 有关出租成本有房产税（按年租金的 12% 计）、年折旧、物业管理成本（按使用面积计，每年 100 元/ m^2 ）、保险费（按使用面积计，每年 32 元/ m^2 ）；⑦ 房地产综合还原率为 10%。

根据上述情况回答以下问题。

1. 如果该办公楼所属宗地没有其他建筑物，宗地建蔽率为 0.5，且该办公楼各层建筑面积相同，则该办公楼可能的楼层数为（ ）层。

- A. 2
- B. 5
- C. 10
- D. 15

2. 在评估中，该办公楼的市场租金水平应根据（ ）确定。

- A. 该办公楼实际租金



- B. 市场同类办公用房典型租金
 - C. 市场同类办公用房平均租金
 - D. 市场同类办公用房平均租金和该办公楼个别条件
3. 该办公楼年总收益是()万元。

A. 1920 B. 2400 C. 2880 D. 3600

4. 该办公楼在估价时的市场价格为()万元。

A. 13 456 B. 14 019 C. 15 216 D. 18 776

5. 该宗土地在估价时点的单价为()元/m²。

A. 27 408 B. 25 048 C. 5410 D. 5010

【答案】 1. C 2. D 3. A 4. B 5. A

六、考试方式

应试人员除可携带2支2B铅笔、橡皮、尺子和蓝色或黑色钢笔、圆珠笔,以及不具备文字储存或音响功能的计算器用于答题使用外,不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张及各类无线通信工具进入考场。

应试人员应使用2B铅笔填涂答题卡,使用蓝色或黑色钢笔、圆珠笔按要求填写姓名、准考证号和身份证号并进行答题。填写(填涂)不清或填写在密封线外或作标记的答题卷、答题卡不予记分。

七、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

上篇 考点采分

第一部分 地价理论

第一章 土地价格的概念	(3)
【重点提示】	(3)
【考试范围】	(3)
【考点采分】	(4)
☆☆☆☆☆考点 1:土地价格概念	(4)
☆☆☆☆☆考点 2:土地价格的特征	(5)
☆☆☆☆☆考点 3:不同类型土地价格及特征	(8)
☆☆☆考点 4:我国现行地价体系	(12)
☆☆☆☆☆考点 5:我国土地价格的主要类型	(13)
☆☆☆考点 6:我国土地价格评估的发展历史	(18)
第二章 土地价格影响因素	(19)
【重点提示】	(19)
【考试范围】	(19)
【考点采分】	(19)
☆☆☆☆☆考点 1:一般情况下的地价影响因素	(19)
☆☆☆☆☆考点 2:区域因素	(24)
☆☆☆☆☆考点 3:个别因素	(25)
☆☆☆考点 4:主要地价影响因素的作用规律	(27)
☆☆☆考点 5:不同用途地价影响因素的特点	(27)
第三章 地租理论	(28)
【重点提示】	(28)
【考试范围】	(28)
【考点采分】	(28)
☆☆☆☆☆考点 1:地租概念	(28)
☆☆☆☆☆考点 2:级差地租	(29)
☆☆☆☆☆考点 3:绝对地租	(31)
☆☆☆☆☆考点 4:垄断地租	(33)
☆☆☆考点 5:矿山地租	(34)
☆☆☆☆☆考点 6:建筑地段地租	(34)



☆☆☆☆☆考点 7:新古典城市地租理论	(35)
☆☆☆☆☆考点 8:地租与地价的关系	(39)
☆☆☆☆☆考点 9:地租理论在土地估价中的作用	(40)
第四章 区位理论	(41)
【重点提示】	(41)
【考试范围】	(41)
【考点采分】	(41)
☆☆☆☆☆考点 1:区位的概念	(41)
☆☆☆☆☆考点 2:区位的影响因素	(42)
☆☆☆☆☆考点 3:农业区位论	(44)
☆☆☆☆☆考点 4:工业区位论	(46)
☆☆☆☆☆考点 5:中心地理论	(49)
☆☆☆☆☆考点 6:区位理论在土地估价中的作用	(52)
第五章 土地报酬递减规律	(54)
【重点提示】	(54)
【考试范围】	(54)
【考点采分】	(54)
☆☆☆☆☆考点 1:土地报酬递减的含义	(54)
☆☆☆☆☆考点 2:土地报酬递减的基本原理	(54)
☆☆☆☆☆考点 3:土地报酬递减规律对集约利用的制约作用	(57)
☆☆☆☆☆考点 4:土地报酬递减规律在土地估价中的应用	(58)
第六章 土地市场理论	(59)
【重点提示】	(59)
【考试范围】	(59)
【考点采分】	(59)
☆☆☆☆☆考点 1:土地供给	(59)
☆☆☆☆☆考点 2:土地需求	(61)
☆☆☆☆☆考点 3:土地供需平衡原理	(61)
☆☆☆☆☆考点 4:土地供需与地价的关系	(62)
☆☆☆☆☆考点 5:我国土地供需关系的特点	(63)

第二部分 土地估价方法

第一章 土地估价概念	(64)
【重点提示】	(64)
【考试范围】	(64)
【考点采分】	(64)
☆☆☆☆☆考点 1:土地估价的概念	(64)
☆☆☆☆☆考点 2:土地估价的作用及现实意义	(65)

☆☆考点 3:土地估价的服务方向	(66)
☆☆考点 4:我国土地估价的产生背景和发展过程	(66)
第二章 土地估价的原则	(69)
【重点提示】	(69)
【考试范围】	(69)
【考点采分】	(69)
☆☆☆☆考点 1:土地估价原则	(69)
☆☆☆☆考点 2:土地估价各原则的理论依据和产生背景	(74)
第三章 收益还原法	(79)
【重点提示】	(79)
【考试范围】	(79)
【考点采分】	(80)
☆☆☆☆考点 1:收益还原法概念	(80)
☆☆☆☆考点 2:收益还原法的基本公式	(81)
☆☆☆☆考点 3:收益还原法不同情况下的公式	(84)
☆☆☆考点 4:收益还原法估价的基本步骤	(87)
☆☆☆☆考点 5:土地年总收益的概念、测算方法,不同情况下总收益的测算	(88)
☆☆☆☆考点 6:总费用的测算方法	(91)
☆☆☆☆考点 7:土地纯收益的概念及测算方法	(95)
☆☆☆☆考点 8:土地还原率的概念及确定方法	(97)
☆☆☆考点 9:收益还原法的适用范围	(101)
☆☆考点 10:收益还原法的发展历史及在国外的使用	(102)
第四章 市场比较法	(103)
【重点提示】	(103)
【考试范围】	(103)
【考点采分】	(105)
☆☆☆☆考点 1:市场比较法概念	(105)
☆☆☆☆考点 2:市场比较法的特征	(106)
☆☆☆考点 3:市场比较法的原理	(107)
☆☆☆☆考点 4:市场比较法的基本公式	(108)
☆☆☆考点 5:市场比较法的估价步骤	(112)
☆☆☆☆考点 6:调查与选择比较案例	(113)
☆☆☆☆考点 7:确定价格可比基准	(115)
☆☆☆☆考点 8:交易情况修正	(116)
☆☆☆☆考点 9:估价期日修正	(118)
☆☆☆☆考点 10:区域因素比较与修正	(120)
☆☆☆考点 11:个别因素比较与修正	(122)
☆☆☆☆考点 12:其他相关修正的类型及修正方法	(123)
☆☆☆☆考点 13:确定比准价格	(125)

☆☆☆☆考点 14:市场比较法的适用范围	(126)
第五章 成本逼近法	(128)
【重点提示】	(128)
【考试范围】	(128)
【考点采分】	(129)
☆☆☆考点 1:成本逼近法的概念	(129)
☆☆☆☆考点 2:成本逼近法的基本公式	(129)
☆考点 3:成本逼近法估价步骤	(130)
☆☆☆☆☆考点 4:土地取得费	(131)
☆☆☆☆☆考点 5:土地开发费	(134)
☆☆☆☆☆考点 6:利息	(136)
☆☆☆☆☆考点 7:土地开发利润	(138)
☆☆☆☆☆考点 8:土地增值	(140)
☆☆☆☆☆考点 9:土地价格修正与确定	(142)
☆☆☆☆☆考点 10:成本逼近法的适用范围及应用限制	(144)
第六章 剩余法	(145)
【重点提示】	(145)
【考试范围】	(145)
【考点采分】	(146)
☆☆☆☆☆考点 1:剩余法的概念	(146)
☆☆☆☆☆考点 2:剩余法的基本公式	(147)
☆☆☆☆☆考点 3:剩余法估价步骤	(150)
☆☆☆☆☆考点 4:最佳开发利用方式	(152)
☆☆☆☆☆考点 5:不动产价值的测算	(153)
☆☆☆☆☆考点 6:假设开发条件下建筑开发成本计算	(154)
☆☆☆☆☆考点 7:假设开发条件下投资利息计算	(156)
☆考点 8:建筑开发利润	(159)
☆☆考点 9:建成条件下建筑物价值的计算要求及方法	(160)
☆☆☆☆☆考点 10:土地价格的计算	(160)
☆☆☆☆☆考点 11:剩余法适用范围与限制条件	(162)
☆考点 12:剩余法的发展历史	(164)
第七章 基准地价系数修正法	(165)
【重点提示】	(165)
【考试范围】	(165)
【考点采分】	(165)
☆☆☆☆☆考点 1:基准地价系数修正法概念与基本原理	(165)
☆☆☆考点 2:基准地价系数修正法的公式	(166)
☆☆☆☆☆考点 3:采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤及方法、要求	(167)
☆考点 4:基准地价系数修正法确定的原则	(173)



☆☆☆☆考点 5:基准地价系数修正法的适用范围与限制	(173)
☆☆☆☆考点 6:农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤	(174)
第八章 路线价法	(176)
【重点提示】	(176)
【考试范围】	(176)
【考点采分】	(176)
☆☆☆☆考点 1:路线价法的概念	(176)
☆☆☆☆考点 2:与路线价法有关的概念	(178)
☆☆☆☆考点 3:路线价法的操作步骤	(179)
☆☆☆☆考点 4:临街深度修正表编制程序	(180)
☆☆☆☆考点 5:路线价评估	(181)
☆☆☆☆考点 6:国外路线价深度修正方法	(182)
☆☆☆☆考点 7:其他宗地条件修正系数编制	(184)
☆☆☆☆考点 8:路线价法的适用范围	(185)
☆☆☆☆考点 9:路线价法的发展历史	(186)

第三部分 地上附着物及相关财产评估

第一章 房屋建筑工程基础	(191)
【重点提示】	(191)
【考试范围】	(191)
【考点采分】	(192)
☆☆☆☆考点 1:房屋建筑分类	(192)
☆☆☆☆考点 2:建筑物等级	(195)
☆☆☆☆考点 3:建筑物的主要材料与结构形式	(197)
☆☆☆☆考点 4:建筑的基本组成与建筑构造	(198)
☆☆☆☆考点 5:工程建设质量检测的概念与方法	(200)
☆☆☆☆考点 6:房屋建筑的评定与鉴定	(201)
☆☆☆☆考点 7:建筑工程图纸的概念与分类	(202)
第二章 建筑物估价	(205)
【重点提示】	(205)
【考试范围】	(205)
【考点采分】	(205)
☆☆☆☆考点 1:建筑物与构筑物估价的概念	(205)
☆☆☆☆考点 2:建筑物与构筑物的价格特征及影响因素	(207)
☆☆☆☆考点 3:建筑物估价的基本原则	(209)
☆☆☆☆考点 4:建筑物与构筑物估价的基本方法	(213)
☆☆☆☆考点 5:建筑物估价的基本程序	(215)
☆☆☆☆考点 6:房屋质量缺陷损失评估	(220)





第三章 其他定着物估价	(223)
【重点提示】	(223)
【考试范围】	(223)
【考点采分】	(223)
☆考点 1:土地定着物估价的概念	(223)
☆☆☆考点 2:土地定着物种类及价格特征	(224)
☆考点 3:土地定着物估价的基本原则	(224)
☆考点 4:不同土地定着物估价的程序	(224)
☆☆☆☆考点 5:土地定着物估价的基本方法	(225)
第四章 相关机器设备评估	(227)
【重点提示】	(227)
【考试范围】	(227)
【考点采分】	(227)
☆☆考点 1:机器设备的含义	(227)
☆☆☆考点 2:机器设备的分类	(228)
☆☆考点 3:机器设备评估的特点	(228)
☆☆☆☆考点 4:机器设备评估的步骤、基本方法	(229)
☆☆☆考点 5:机器设备评估中成本的实体性贬值的估算方法	(231)
☆☆考点 6:机器设备评估中成本的经济性贬值的估算方法	(232)

第四部分 土地估价行业管理要求

【重点提示】	(233)
【考试范围】	(233)
【考点采分】	(233)
☆☆☆☆☆考点 1:土地估价师资格考试	(233)
☆☆☆☆☆考点 2:土地评估机构	(237)
☆☆考点 3:土地估价行业协会	(239)
☆☆考点 4:土地估价行业自律的基本内容	(240)

下篇 模拟试卷

土地估价理论与方法模拟试卷(一)	(243)
土地估价理论与方法模拟试卷(一)参考答案及解析	(253)
土地估价理论与方法模拟试卷(二)	(264)
土地估价理论与方法模拟试卷(二)参考答案及解析	(274)

上篇 考点采分

第一部分 地价理论

第一章 土地价格的概念

【重点提示】

掌握:土地价格的内涵,土地价格的特征

熟悉:不同类型土地价格及特征

了解:我国土地价格评估的发展历史

【考试范围】

1. 土地价格概念

(1) 土地价格的内涵

(2) 我国土地价格的形式

2. 土地价格的特征

3. 不同类型土地价格及特征

(1) 土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格(按土地权利分类)的特征

(2) 交易价格、理论价格、评估价格等(按产生方式分类)的特征

(3) 申报地价、公告(示)地价等(按政府管理目的分类)的特征

(4) 土地总价格、单位面积价格、楼面地价等(按结果表示方法分类)的特征

(5) 生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格(按土地形态分类)的特征

(6) 拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格(按土地交易方式分类)的特征

(7) 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等(按使用目的分类)的特征

(8) 其他一些划分方法形成的土地价格的特征

4. 我国土地价格评估的发展历史