

畅销书
带你轻松过关
快乐考试!



2012

全国土地估价师

资格考试辅导与练习

土地估价相关知识(第五版)

◆ 任浩明 主编



紧扣考纲 把握考试动向



解析真题 引导解题思路



实战模拟 科学高效备考



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

全国土地估价师资格考试辅导与练习

土地估价相关知识

(第五版)

任浩明 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

土地估价相关知识 (第五版) / 任浩明主编. — 武汉: 华中科技大学出版社, 2012. 5

(全国土地估价师资格考试辅导与练习)

ISBN 978-7-5609-4472-2

I. ①土… II. ①任… 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 (2008) 第 035059 号

全国土地估价师资格考试辅导与练习 土地估价相关知识 (第五版)

任浩明 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: 刘 伟

责任校对: 曹丹丹

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: 33.5

字 数: 857 千字

版 次: 2012 年 5 月第 5 版第 6 次印刷

定 价: 69.00 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	编	任浩明			
副	主 编	崔 辰	倪秀英	乔 薇	
编写委员会		任浩明	崔 辰	倪秀英	乔 薇
		张守锋	孟 楠	侯 建	尚爱萍
		陈爱芳	任 辉	崔勤明	

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。

本书严格依据全国土地估价师资格考试大纲并参考全国土地估价师资格考试相关教材编写而成。丛书依照考试科目设置方法共分为五个分册,分别为《土地管理基础与法规》(第五版)、《土地估价相关知识》(第五版)、《土地估价理论与方法》(第五版)、《土地估价实务基础》(第五版)、《土地估价案例与报告》(第五版)。丛书的每个分册均包含两大部分:土地估价基础知识及相关考点介绍、模拟练习题和历年真题及解析。考点介绍部分主要由典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题、参考答案等组成,其中重点对具有一定难度的复习题逐题进行了难点解析,使考生深刻理解和掌握知识点。每部分及各章节的大纲要求中附有考试范围,且考试范围所列考点为新大纲要求的考试重点。模拟练习题和参考答案部分,主要是为读者在掌握知识点后有针对性地自测并检查自己的复习效果提供参考。四年考试真题给读者最直接的考场感受。

本书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大考生迅速提高考试能力,以顺利通过土地估价师资格考试。由于编写水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

另外,在编写本书过程中,编者参考和引用了一些相关专业书籍的观点或内容,在此谨致谢忱!

编者

2012年3月

考试说明

一、本辅导书内容特点

(一) 本书的内容结构

参照 2006、2007、2008、2009、2010、2011 年等近几年“土地估价相关知识”科目考试情况,本书内容包括:第八部分,土地相关税收知识;第九部分,金融知识;第十部分,会计和统计;第十一部分,土地与房屋测量;第十二部分,城市经济与城市规划;第十三部分,地产开发与工程造价以及历年真题、模拟练习题和相关法律法规汇编等部分内容。为方便大家学习理解,本书根据各部分考试大纲要求的范围和顺序设置章节,系统地介绍各部分需要掌握领会的知识点内容,并辅以典型答疑、例题分析及强化训练等。

(二) 本书的章节构成

(1) 考试大纲要求。每章节都详细列出了最新考试大纲的考试目的、考试基本要求和具体的考试范围,以方便应试人员按照考试大纲要求进行学习。

(2) 重要知识点汇总。这是本辅导书的核心内容,主要是基于目前土地估价师考试无统一教材的特点,按照考试大纲的要求,全面、系统、详细地介绍涉及土地估价相关知识考试科目的重要知识点、考点,便于大家有针对性地学习。

(3) 典型答疑。主要是结合环球教育在线网校学员在学习提出的具有代表性的问题,进行了梳理、分析、解答和汇总,分别在涉及的章节中,以问答形式列出,供大家在学习中参考。

(4) 例题解析。主要针对每章中的重要知识点,结合考试题型,对典型的、有难度的例题进行详细分析。

(5) 强化训练题库及参考答案。主要是按照考试大纲,针对具体考试范围和重要知识点内容,结合本科目考试题型特点编写的各类练习题,包括单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题等,供大家实战练习,以巩固对每章内容和知识的掌握。

(三) 本书的试题设置

《土地估价相关知识》历年试题和模拟试题及解析,主要是供大家在最后冲刺阶段熟悉考试题型、考试难度、考题题量,并从历年考题中分析本科目考试的考试重点和难点。

二、土地估价相关知识考试题型和特点

(一) 土地估价相关知识试题题型及题量

根据近几年公布的土地估价相关知识试题来看,2008、2009 年试题分为判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题四种题型(其中情景分析题为较新题型,为综合性分析题及混合型选择题)。试题总分 100 分,共 110 题。其中判断题 20 题,每题 0.5 分,共 10 分;单项选择题 45 题,每题 1 分,共 45 分;多项选择题 35 题,每题 1 分,共 35 分;情景分析题共 3 大题,分 10 小题,每小题 1 分,共 10 分。与 2007 年度相比,土地估价相关知识试题的题量有所减少,从 120 题减为 110 题,同时使用百分制,从题型来看无变化,但总体来看,多项选择题的分值有所下降,单项选择题的分值上升,从题型分值来看,难度有所下降。

(二) 土地估价相关知识试题要求特点及答题技巧

第一、土地估价相关知识考试时间为 150 分钟，题目数量一般在 110 题左右，题量大并且其中有不少计算题，时间较为紧张。因此考试答题时，在整体上要尽量快速审清题意，直接在答题卡上进行涂卡，对把握不大的题可以在演算纸上标下题号以在时间充裕时检查考虑，有不少考生都是疏忽涂卡时间，以至于将涂卡集中在最后，从而导致时间紧张无法全部答完考题。

第二、判断题。近几年的土地估价相关知识考试题中，判断题题目要求：每题 0.5 分，判断错误不得分，每题倒扣 0.5 分，最多扣至判断题总分为 0。其特点是：判断题主要是对题干所表述的内容判断正误，通常答题卡上有“√”和“×”两个选项，要求考生做出判断，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能，不“对”即“错”，随机猜对的概率达 50%，但本考试判断题有倒扣分的规定，考生要看清此类题目要求，有确切把握的题目再做，没有把握的宁可空着不选也不应冒丢分的危险随意做，以提高得分率。

第三、单项选择题。近几年的土地估价相关知识考试题中，单项选择题要求：单项选择题有 4 个选项，只有 1 个最符合题意。单选题不倒扣分。因此即使对于没把握的试题大家也一定要答，可以猜测性地选择 1 个选项，因为答错不倒扣分，“蒙”还有 25% 的概率。对于计算量大，耗费时间较长的计算题，可以做完全部考题后再回过头来作答，防止考试时间过度消耗，而致使后面多选、情景分析这些高分值的题没有时间作答。

第四、多项选择题。近几年的土地估价相关知识考试题中，多项选择题要求：多项选择题每题有 A、B、C、D、E 五个备选项，至少有 2 个符合题意，选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得 0.5 分。因此，做题时要慎重，对于没把握的选项应尽量避免不选，也就是多选题应奉行宁少毋滥原则。一般答案最多不超过 4 个选项，拿不准的就不要选。

第五、情景分析题。近几年的土地估价相关知识考试题中，情景分析题要求：每小题有 A、B、C、D 四个备选项，其中至少有 1 个符合题意，选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得 0.25 分。

情景分析题的特点如下：1. 该题型兼有单选题和多选题的特点，也就是在情景分析题中，题目有可能是单选，也有可能是多选，增加了题目的难度，因此需要大家在考试中综合分析、慎重选择；2. 情景分析题综合性强，一般以一定的背景描述作为题干，以题目描述来提出相关问题，涉及几个章节的知识点，需要大家融会贯通、综合分析；3. 情景分析题实践性强，一般以具体的情景描述来提问，考察考生对相关知识的实际运用能力和掌握水平。

大家要切记，在考试中不要紧张，看明白各种题型的题目要求是非常重要的，尤其是对新题型。

另外，在编写本书过程中，编者参考和引用了一些相关国家法律法规、专业书籍的观点或内容，在此谨致谢忱！

最后，预祝大家顺利通过考试！

编者

2012 年 3 月

内 容 提 要

本丛书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成,分为五册。每一分册均包含大纲要求、典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题以及参考答案。本书在特别突出历年考题考查范围的基础上,涵盖了最新考试知识点,紧握考试动向;既体现大纲精神,又有所创新。所选试题具有很强的实践性和针对性,便于读者在检查学习效果的同时,有的放矢地进行复习。

目 录

第八部分 土地相关税收知识

第一章 税收基本理论	(3)
1.1 税收的概念与特征	(3)
1.2 税收分类	(4)
1.3 税收主体和目的	(6)
1.4 税收制度及构成要素	(6)
1.5 税收的征管	(8)
1.6 税收对土地价格的影响	(9)
第二章 土地税收	(15)
2.1 城镇土地使用税	(15)
2.2 耕地占用税	(17)
2.3 土地增值税	(19)
第三章 房产税	(26)
3.1 房产税	(26)
第四章 其他相关税收	(32)
4.1 营业税	(32)
4.2 城市维护建设税	(35)
4.3 教育费附加	(35)
4.4 企业所得税	(35)
4.5 契税	(39)
4.6 印花税	(40)

第九部分 金融知识

第一章 金融基础	(50)
1.1 金融概念	(50)
1.2 货币概念	(52)
1.3 信用的概念与形式	(53)
1.4 金融体系	(55)
1.5 中央银行	(58)
1.6 商业银行	(58)
1.7 外汇与汇率	(59)
第二章 保险基础	(67)
2.1 保险概念	(67)



2.2	保险的职能	(68)
2.3	保险合同	(69)
2.4	保险的基本原则	(70)
2.5	保险业监管	(71)
2.6	保险公司	(72)
第三章	证券基础	(76)
3.1	证券	(76)
3.2	股票	(77)
3.3	债券	(80)
3.4	证券投资基金	(82)

第十部分 会计和统计

第一章	会计知识	(92)
1.1	会计的概念与职能	(92)
1.2	会计核算的基本前提与会计信息质量要求	(93)
1.3	会计要素与会计等式	(94)
1.4	会计方法	(95)
1.5	资产的概念及其分类	(96)
1.6	负债的概念及其分类	(104)
1.7	收入的概念及其特征	(107)
1.8	成本与费用	(108)
1.9	利润及其分配	(109)
1.10	财务报告	(109)
第二章	统计知识	(123)
2.1	统计概念	(124)
2.2	统计设计	(126)
2.3	统计调查	(128)
2.4	统计整理	(129)
2.5	统计指标种类	(130)
2.6	时间数列分析	(133)
2.7	相关分析与回归分析	(134)

第十一部分 土地与房屋测量

第一章	测量的基本知识	(142)
1.1	测量的概念	(142)
1.2	测量的相关术语	(142)
第二章	土地测量	(145)
2.1	土地勘测定界	(145)
2.2	地籍测量	(147)

2.3 土地面积测算方法	(148)
第三章 房屋测量	(150)
3.1 房屋测量目的	(150)
3.2 房屋测量的精度要求	(150)
3.3 房屋测量的比例尺要求	(151)
3.4 房屋测量成果图名称及要素	(151)
3.5 房屋面积种类	(151)

第十二部分 城市经济与城市规划

第一章 经济学基础	(197)
1.1 供给与需求理论	(197)
1.2 市场竞争理论	(203)
1.3 收入分配理论	(205)
1.4 市场与政府	(205)
1.5 宏观经济有关概念	(206)
1.6 宏观经济政策	(208)
第二章 城市经济学	(214)
2.1 城市及城市经济增长	(214)
2.2 单一中心土地利用	(215)
2.3 城郊化	(216)
2.4 城市土地利用控制与利用分区	(217)
第三章 城市规划	(219)
3.1 城市发展与城镇化	(219)
3.2 城市规划体系与任务	(220)
3.3 城市总体规划	(224)
3.4 城市详细规划	(225)
3.5 城市主要基础设施规划	(228)
3.6 城市规划实施管理	(228)

第十三部分 地产开发与工程造价

第一章 土地开发	(239)
1.1 土地开发概念	(239)
1.2 土地开发程序	(239)
1.3 开发土地获得途径与程序	(240)
第二章 房地产开发	(242)
2.1 房地产开发概念	(242)
2.2 房地产开发主要程序	(243)
2.3 房地产开发可行性研究的主要内容	(243)
2.4 可行性研究步骤	(244)



2.5 房地产开发市场调查与分析	(244)
2.6 房地产投资项目经济评价	(249)
第三章 工程造价	(252)
3.1 工程项目与工程建设项目	(253)
3.2 工程建设项目分类	(253)
3.3 工程造价	(254)
3.4 预备费、建设期贷款利息	(255)
3.5 工程建设定额	(256)
3.6 工程量清单	(257)
3.7 建筑工程量及其计算	(257)
3.8 概算定额与概算指标	(258)
3.9 投资估算指标	(258)
3.10 设计概算	(258)
3.11 施工图预算	(261)
3.12 工程变更与合同价款调整	(261)
3.13 工程索赔	(262)
3.14 工程建设竣工决算	(263)
3.15 工程保修及保修费用	(264)
历年真题及解析	(268)
模拟练习题	(336)
相关法律法规汇编	(367)
国务院关于修改《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的决定	(367)
《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	(367)
《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》	(368)
《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》	(370)
《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	(373)
《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	(374)
《中华人民共和国房产税暂行条例》	(377)
《中华人民共和国营业税暂行条例》	(378)
《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》	(380)
《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》	(384)
《国务院征收教育费附加的暂行规定》	(384)
国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定(2005)	(385)
国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定	(385)
《中华人民共和国企业所得税法》	(386)
《中华人民共和国企业所得税法实施条例》	(391)
《中华人民共和国契税暂行条例》	(406)
《中华人民共和国印花税法暂行条例》	(408)
《中华人民共和国保险法》	(410)

《中华人民共和国证券投资基金法》·····	(431)
《中华人民共和国票据法》(全文)·····	(443)
《中华人民共和国商业银行法》·····	(453)
《企业会计准则——基本准则》·····	(461)
《中华人民共和国城乡规划法》·····	(465)
《城市规划基本术语标准》(节选)·····	(473)
《城市地价动态监测技术规范》·····	(488)
城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)·····	(500)
《建筑工程质量管理条例》·····	(506)
建设部关于发布行业标准《危险房屋鉴定标准》的通知(节选)·····	(514)

第八部分 土地相关税收知识

【大纲要求】

一、税收基本理论

(一) 考试目的

测试应考人员对税收基本理论的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求

掌握:税收概念、税收主体、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。

(三) 考试范围

1. 税收的概念与特征

(1) 税收概念;(2) 税收的特征。

2. 税收分类

(1) 按税赋能否转嫁分类;(2) 按课税对象性质分类;(3) 按税收收入的归属分类;(4) 按税收与价格的关系分类;(5) 按税收计量标准分类;(6) 按现行预算科目和统计口径分类。

3. 税收主体和目的

(1) 税收主体;(2) 税收的目的;(3) 税收的性质。

4. 税制制度及构成要素

(1) 税制概念;(2) 税制的构成要素。

5. 税基与税率

(1) 税基概念;(2) 税率概念;(3) 税率的种类。

6. 税收对土地价格的影响。

二、土地税收城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税

(一) 考试目的

测试应考人员对税收知识的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求

掌握:城镇土地使用税概念及计税依据,耕地占用税概念及计税依据。

熟悉:土地增值税概念及计税依据。

(三) 考试范围

1. 城镇土地使用税

(1) 城镇土地使用税概念;(2) 土地使用税的计税依据。



2. 耕地占用税

(1) 耕地占用税概念；(2) 耕地占用税的计税依据。

3. 土地增值税

(1) 土地增值税概念；(2) 土地增值税的计税依据。

三、房产税

(一) 考试目的

测试应考人员对房屋税收知识的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求

掌握：房产税的概念及计税依据。

(三) 考试范围

房产税

(1) 房产税概念；(2) 房产税的计税依据。

四、其他相关税收

(一) 考试目的

测试应考人员对相关税收知识的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求

掌握：营业税概念及计税依据、企业所得税概念及计税依据、契税概念及计税依据。

熟悉：城市维护建设税概念及计税依据、教育费附加概念及计税依据。

了解：印花税概念及计税依据。

(三) 考试范围

1. 营业税

(1) 营业税概念；(2) 营业税的计税依据。

2. 城市维护建设税

(1) 城市维护建设税概念；(2) 城市维护建设税的计收依据。

3. 教育费附加

(1) 教育费附加概念；(2) 教育费附加的计税依据。

4. 企业所得税

(1) 企业所得税概念；(2) 企业所得税的计税依据。

5. 契税

(1) 契税概念；(2) 契税的计税依据。

6. 印花税

(1) 印花税概念；(2) 印花税的计税依据。

第一章 税收基本理论

【大纲要求】

（一）考试目的

测试应考人员对税收基本理论的理解与掌握程度。

（二）考试基本要求

掌握:税收概念、税收主体、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、税收时土地价格的影响。

（三）考试范围

1. 税收的概念与特征

(1) 税收概念;(2) 税收的特征。

2. 税收分类

(1) 按税赋能否转嫁分类;(2) 按课税对象性质分类;(3) 按税收收入的归属分类;(4) 按税收与价格的关系分类;(5) 按税收计量标准分类;(6) 按现行预算科目和统计口径分类。

3. 税收法律关系和目的

(1) 税收主体;(2) 税收的目的;(3) 税收的性质。

4. 税收制度及构成要素

(1) 税制概念;(2) 税制的构成要素。

5. 税基与税率

(1) 税基概念;(2) 税率概念;(3) 税率的种类。

6. 税收对土地价格的影响。

【本章知识汇总】

1.1 税收的概念与特征

税收是国家参与社会剩余产品分配的一种规范形式,其本质是国家凭借政治权力,按照法律规定程序和标准,无偿地取得财政收入的一种手段。它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。

税收的本质决定了它具有强制性、无偿性和固定性的特征。

(1) 强制性:是指根据法律的规定,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。

(2) 无偿性:是指国家取得税收,对具体纳税人既不需要直接偿还,也不支付任何形式的直接报酬,征收后成为国家财政收入。无偿性是税收的关键特征。



(3) 固定性：也称确定性。国家征税必须通过法律形式，事先规定纳税人、课税对象和课税额度。这是税收区别于其他财政收入形式的重要特征。

税法是国家凭借其权力，利用税收工具的强制性、无偿性、固定性的特征参与社会产品和国民收入分配的法律规范的总称。

税法与税收关系：税法与税收密不可分，税法是税收的法律表现形式；税收则是税法所确定的具体内容。

1.2 税收分类

税法体系中按各税法的立法目的、征税对象、权限划分、适用范围、职能作用的不同，税收可分为不同的类别。

1. 按税赋能否转嫁分类

税收按其负担是否易于转嫁分类，可分为直接税和间接税。所谓税负转嫁是指纳税人依法缴纳税款之后，通过各种途径将所缴税款的一部分或全部转移给他人负担的经济现象和过程，它表现为纳税人与负税人的非一致性。

(1) 由纳税人直接负担的税收为直接税。在这种情况下纳税人即负税人，如所得税、遗产税等。

(2) 可以由纳税人转嫁给负税人的税收为间接税，即负税人通过纳税人间接缴纳的税收，如增值税、消费税、营业税、关税等。

2. 按课税对象性质分类

按征税对象的不同来分类，是税种最基本和最主要的分类方法。按照这个标准，我国税种大体可分为以下五类。

1) 对流转额的征税

对流转额的征税简称流转税。它是对销售商品或提供劳务的流转额征收的一类税收。商品交易发生的流转额称为商品流转额。这个流转额既可以是指商品的实物流转额，也可以是指商品的货币流转额。商品交易是一种买卖行为，如果税法规定卖方为纳税人，商品流转额即为商品销售数量或销售收入；如果税法规定买方为纳税人，商品流转额即为采购数量或采购支付金额。非商品流转额是指各种社会服务性行业提供劳务所取得的业务或劳务收入金额。按销售收入减除物耗后的增值额征收的增值税，也归于流转税一类。

我国当前开征的流转税主要有：增值税、消费税、营业税和关税。

2) 对所得额的征税

对所得额的征税简称所得税。税法规定应当征税的所得额，一般包括以下几方面。① 有合法来源的所得。合法的所得大致包括生产经营所得（如利润等），提供劳务所得（如工资、薪金、劳务报酬等），投资所得（如股息、利息、特许权使用费收入等）和其他所得（如财产租赁所得、遗产继承所得等）四类。② 纳税人的货币所得，或能以货币衡量或计算其价值的经济上的所得。不包括荣誉性、知识性的所得和体质上、心理上的所得。③ 纳税人的纯所得，即纳税人在一定时期的总收入扣除成本、费用以及纳税人个人的生活费用和赡养近亲的费用后的净所得。这样税负比较符合纳税人的负担能力。④ 增强纳税能力的实际所得。例如利息收入可增加纳税人能力，可作为所得税的征收范围；而存款的提取，就不应列入征税范围。总的来说，所得税是对纳税人在一定时期（通常为一年）的合法收入总额减除成本费用和法定允许扣除的