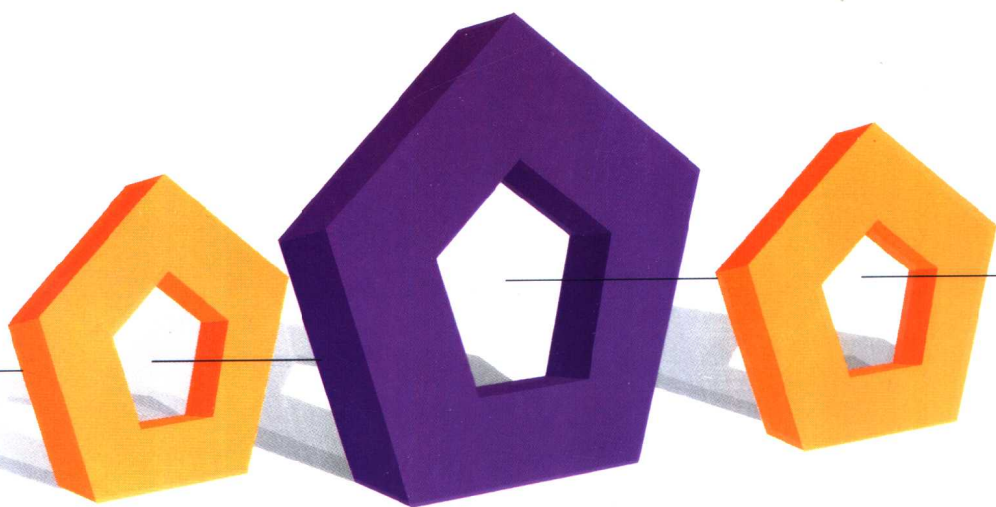


2004年

全国土地估价师执业资格

考试复习题解

本书编委会 编



 科学出版社
www.sciencep.com

2004 年
全国土地估价师执业资格考试
复习题解

本书编委会 编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书是2004年全国土地估价师资格考试复习用书。本书紧扣考试大纲,以全国土地估价师执业资格考试指定辅导教材为基本参考书,以便考生在短时间内切中考试要点,顺利通过资格考试。书中对考生较难理解答案部分或容易混淆的题做了简明解释,可帮助考生加深理解。

本书可供参加全国土地估价师执业资格考试的考生参考,亦可供各类院校相关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

2004年全国土地估价师执业资格考试复习题解/

本书编委会编. 北京:科学出版社,2004

ISBN 7-03-014234-9

I .2... II .2... III. 地价—评估—经济师—资格
考核—解题 IV. F301.3-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第086018号

责任编辑:童安齐/责任校对:栋梁工作室
责任印制:吕春珉/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

世界知识印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2004年8月第一版 开本:787×1092 1/16
2004年8月第一次印刷 印张:243.4
印数:1-3000 字数:580 000

定价:48元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈世知〉)

本书编委会

主 编
参加编写人员

王 伟
曹利英
王 伟
张彩然
位小乐
李海军
孙慧芬

韩文婧
董字改
吴津津
赵燕燕
牛玉娟
韩有旺
张素省

苏保玲
李晓燕
王 丽
张路平
耿庆科
庞立深

郜志肖
赵爱迎
刘 艳
罗梅华
王玉争
王小红

前 言

为了帮助从事土地估价的人员全面系统地掌握 2004 年全国土地估价师执业资格考试大纲及辅导教材的内容,在较短时间内顺利通过全国土地估价师执业资格考试,我们特组织编写此书。

本书严格按照全国土地估价师执业资格考试所规定的内容编写,即按考试大纲指定的四册辅导教材,包括《土地管理基础》、《土地估价相关经济理论与方法》、《土地估价理论与方法》、《土地估价法律法规实用手册》来编写,对考试科目分掌握、熟悉、了解三部分做彻底的剖析,内容基本上覆盖了作为合格的土地估价师所必须具备的各方面的知识,其广度和深度与大纲相吻合。特别是对大纲的要求“掌握即要求能解决实际工作问题,熟悉即要求对有关土地估价的知识具有深刻的了解,了解即要求具有土地估价有关的广泛知识”,和“考试内容中,了解部分约占比例,熟悉部分约占比例,掌握部分约占比例”做精心的组织和深入的分析,以便广大应试者深刻理解其宗旨。

与同类书相比,本书有两大显著特点:一是充分考虑了试题的广度与重点的关系;二是对试题给予解答,对部分答案,特别是对读者不易掌握或容易混淆出错的试题难点做了较详细的注释,希望藉此能加深读者对这些内容的理解,进而将整个考试的知识点形成系统,提高应试水平。本书便于应试者在短时间内抓住大纲要领,切中培训教材内容,顺利通过资格考试,是应试者理想的复习资料。同时,本书可以作为土地估价经营与管理部门人员的业务参考书,以及相关院校的专业教学参考书。

由于本书编写时间较紧,编者水平有限,经验不足,必然存在着许多不足之处,衷心希望广大读者批评指正。

此外,对参与本书编写和提供资料、意见的专家、学者,一并表示感谢。

目 录

前 言

第一科目 土地管理基础

第一章 土地管理概述	(2)
第二章 土地经济理论	(5)
第三章 土地利用规划管理	(8)
第四章 地籍管理	(11)
第五章 建设用地管理	(15)
第六章 土地市场管理	(19)
第七章 耕地保护管理	(23)
第八章 土地法制与监察	(26)
参考答案	(31)

第二科目 土地估价相关经济理论与方法

第一篇 市场经济基础理论	(49)
第一章 市场经济一般理论	(49)
第二章 市场经济的基本特征和作用	(51)
第三章 社会主义市场经济的形成	(53)
第四章 社会主义市场经济的基本特征	(55)
第五章 社会主义市场经济的运行	(57)
第二篇 财政与金融	(59)
第六章 财政的本质与职能	(59)
第七章 税收	(61)
第八章 国债	(63)
第九章 国家预算和预算管理体制	(65)
第十章 货币和货币流通	(66)
第十一章 信用和利息	(67)
第十二章 金融体系与银行	(68)
第十三章 金融市场	(69)
第十四章 国际金融	(71)
第三篇 会计学	(72)
第十五章 会计概述	(72)
第十六章 资产	(75)
第十七章 负债	(78)
第十八章 所有者权益	(80)

第十九章 营业收入	(81)
第二十章 成本费用	(82)
第二十一章 利润及其分配	(83)
第二十二章 会计报表	(84)
第四篇 统计分析原理与方法	(85)
第二十三章 统计概述	(85)
第二十四章 统计设计	(86)
第二十五章 统计调查	(87)
第二十六章 统计整理	(88)
第二十七章 综合指标	(89)
第二十八章 时间数列分析	(90)
第二十九章 回归分析	(91)
第五篇 资产评估	(92)
第三十章 资产评估概述	(92)
第三十一章 资产评估的基本方法	(94)
第三十二章 固定资产评估	(95)
第三十三章 流动资产评估	(95)
第三十四章 无形资产评估	(96)
第三十五章 整体资产评估	(96)
第六篇 城市规划与建筑设计	(97)
第三十六章 城市与城市规划	(97)
第三十七章 城市规划的自然、经济技术依据	(99)
第三十八章 城市用地规划布局	(100)
第三十九章 居住区规划	(102)
第四十章 建筑设计	(103)
第七篇 房地产开发与经营管理	(104)
第四十一章 概论	(104)
第四十二章 房地产开发	(105)
第四十三章 房地产市场	(106)
第四十四章 房地产经营与管理	(107)
第四十五章 房地产中介	(108)
第八篇 建设工程概预算	(109)
第四十六章 建设工程概预算概论	(109)
第四十七章 建设工程费用与定额	(110)
第四十八章 建筑工程概算	(111)
第四十九章 建设工程预算	(112)
第五十章 建设工程结算和竣工决算	(112)
参考答案	(113)

第三科目 土地估价理论与方法

第一章 土地估价概述·····	(144)
第二章 土地估价的基本理论·····	(145)
第三章 城镇土地分等定级·····	(147)
第四章 农用地分等定级·····	(150)
第五章 土地估价方法之一 ——收益还原法·····	(152)
第六章 土地估价方法之二 ——市场比较法·····	(154)
第七章 土地估价方法之三 ——剩余法·····	(155)
第八章 土地估价方法之四 ——成本逼近法·····	(156)
第九章 土地估价方法之五 ——路线价估价法·····	(158)
第十章 建筑物估价方法·····	(159)
第十一章 我国的地价体系与地价评估的技术途径·····	(162)
第十二章 基准地价评估·····	(163)
第十三章 宗地地价评估·····	(167)
第十四章 农用地估价·····	(169)
第十五章 地价管理·····	(170)
第十六章 部分国家和地区的土地估价与地价管理·····	(173)
参考答案·····	(179)

第四科目 土地估价法律法规实用手册

第一篇 法律、法规·····	(195)
第二篇 中共中央、国务院规范性文件·····	(241)
第三篇 部门规章、规定·····	(248)
第四篇 最高人民法院司法解释、最高人民 检察院规定·····	(267)
参考答案·····	(269)

第五科目 土地估价实务

附录 I 1998 年全国土地估价师资格考试试题·····	(293)
附录 II 2000 年全国土地估价师资格考试试题·····	(333)

第一科目

土地管理基础

第一章 土地管理概述

一、判断题

1. 华北平原土壤肥沃，水网稠密，气候适宜，是我国最适宜发展农业的平原。()
2. 土地制度是一切社会形态中最重要、最基本的制度，它对一个国家一定时期的上层建筑起着决定性的作用。()
3. 土地管理制度，是国家对全国（或某一区域）的土地，在宏观上进行管理、监督和调控的制度、机制和手段的综合。()
4. 土地管理制度是整个土地制度的核心。()
5. 实行土地管理重大问题决策民主化是社会主义制度的本质体现和要求。()
6. 土地使用制度是对土地使用的程序、条件和形式的规定，是土地制度的另一个重要组成部分。()
7. 耕地保护与农地用途管制是土地管理的基础。()
8. 通常情况下土地政策对三大效益的选择顺序是社会效益、经济效益、生态效益。()
9. 土地政策是土地管理过程的正确与否，直接影响土地过程的正确性、科学性和有效性。()
10. 土地政策制定的主要目标就是要巩固现有的土地制度，同时促使现有的土地制度发挥更大的效益。()
11. 就土地所有权与使用权两者之间的关系而言，土地使用制可大致分为土地所有权与使用权相结合和土地所有权与使用权相分离两大类。()

二、填空题

1. 从土地管理的角度分析，比较公认的土地定义是：土地是地球陆地表面由()等要素组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在的种种活动结果。
2. 土地的性质和用途取决于()，而不取决于任何一个单独的要素。
3. 我国的四大盆地：()、()、()、()。
4. 土地的占有、使用关系在任何时候都是构成()的基础。
5. 土地管理的对象是指()和()活动中的社会公共事务。
6. 我国土地管理的职能主要是通过()或()对土地管理主体行使行政职权设定标准，使主体能够在法定的职权范围内，实施各项土地管理活动。
7. 土地管理原则取决于()和()的总目标。
8. 土地制度是指在特定的社会经济条件下土地关系的总称，是一个国家人地关系的法定结合形式，它包括()、()、()。
9. 土地管理体制是指()、()等多种制度的总称，它是中央和地方各级土地管理机构设置体系及其管理权限、范围的体现。

三、单项选择题

1. 平原占全国土地总面积的()。
A. 19% B. 12% C. 13% D. 14%
2. 宜于发展农业和亚热带经济林木的丘陵是()。
A. 江南丘陵 B. 闽浙丘陵 C. 两广丘陵 D. 山东丘陵
3. 淡水湖面积约占全国湖泊总面积的()。
A. 55% B. 35% C. 45% D. 52%
4. 土地最大的自然特性是()。
A. 土地用途的多样性 B. 土地位置的固定性
C. 土地质量的差异性 D. 土地永续利用的相对性
5. 政府土地管理的最大量的行为对象是()。
A. 经济性组织 B. 社会性组织 C. 教科文卫组织 D. 公民
6. 我国交通用地约为(), 占国土面积的 1%。
A. $1.3 \times 10^6 \text{ km}^2$ B. $5.5 \times 10^4 \text{ km}^2$ C. $2.67 \times 10^4 \text{ km}^2$ D. $2.8 \times 10^4 \text{ km}^2$
7. 山地占全国土地面积的()。
A. 23% B. 26% C. 33% D. 36%
8. 我国主要山脉中 5400m 以上的山峰有()座。
A. 16 B. 18 C. 10 D. 8

四、多项选择题

1. 土地的经济特性有()。
A. 土地经济供给的稀缺性
B. 土地用途的多样性; 土地增值性
C. 土地面积的有限性
D. 土地用途变更的困难性; 土地报酬递减的可能性
2. 土地管理的主体有()。
A. 政府包括中央政府和地方各级政府 B. 地税管理部门
C. 土地行政主管机关; 行政首长 D. 土地行政主管部门的普通公务员
3. 土地管理的主要内容有()。
A. 组织土地立法和制定综合性土地政策 B. 编制土地利用总体规划与计划; 地籍管理
C. 耕地保护与农地用途管制 D. 土地利用管理
4. 土地政策的特性有()。
A. 政治性; 强制性 B. 整体性; 针对性 C. 预测性 D. 及时性
5. 土地管理在社会发展中的作用是()。
A. 土地管理是协调社会矛盾的主要手段 B. 土地管理是实现社会可持续发展的基本保障
C. 土地管理是社会稳定的根本保证 D. 土地管理是实现经济发展的根本途径

五、简答题

1. 土地政策制定的原则有哪些？
2. 土地管理的性质是什么？
3. 我国土地资源特点有哪些？
4. 什么是土地管理的概念？

第二章 土地经济理论

一、判断题

1. 土地的供给是指在一定的技术经济条件下, 人类可利用的各种土地资源的数量, 包括已利用的和未利用的后备资源储量的总和。()
2. 土地报酬递减规律, 是指在技术不变、其它要素不变的前提下, 对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量(边际报酬)迟早会出现下降。()
3. 土地增值税采取四级超额累进税率, 其税率为 20% ~ 60%。()
4. 在土地所有权与土地经营权相分离的条件下, 只有租用非农地须支付地租。()
5. 绝对地租是各级土地与劣等土地之间社会生产价格之差。()
6. 规模经济是指土地使用者和生产经营者按照一定的生产经营规模, 可能获得的经济利益。()
7. 垄断地租是来自农业雇佣工人创造的剩余价值, 而不是来自社会其他部门工人创造的价值。()
8. 土地增值税是一些国家为了适应土地增值而设立的税种, 其目的是把因社会发展所增加的土地价格还诸于社会共享, 并以此遏制土地投机的发展。()
9. 建筑地段地租是指工商业资本家为获得建筑多种建筑物所需土地而支付给土地所有者的地租。()

二、填空题

1. ()是土地经济学最基础的理论 and 核心部分。
2. 垄断地租是指由产品的垄断价格带来的()而转化成的地租。
3. 土地的经济供给是指在土地的()基础上, 投入劳动进行开发后, 成为人类可直接用于生产、生活的土地的供给。
4. 土地供求关系是指土地()与人们对某些土地用途需求之间的关系。
5. 马克思主义认为, 资本主义级差地租产生的条件是()。
6. 绝对地租, 是指土地所有者凭借()所取得的地租。
7. 税收是国家依据法律规定, 强制地对()和()无偿征收的实物或货币, 是国家凭借政治权力参与国民收入分配和再分配的一种手段。
8. 土地税制度是一国政府制定的()、()及其形式和征税办法的总称。
9. ()是土地政策的重要组成部分, 是指国家或社会为特定的目的对土地税制、税种、税率及征收办法等法制规范的控制, 以调节不同类型和不同用途土地的经济供给及其收益的分配。
10. 农地金融是以农村土地为()而取得的资金融通。
11. 资本主义地租是从封建地租中产生的, 它以()为主要形式。
12. 马克思主义的地租理论, 是在()和改造了资产阶级早期地租理论的基础上创立起来

的。

13. 资本主义地租是以()为前提的,是土地所有者凭借土地所有权不劳而获的收入,其特点在于()的分离。

三、单项选择题

1. 地球面积约 5.1 亿 km^2 ,陆地面积仅占地球总面积的()。
A. 70.8% B. 20.9% C. 29.2% D. 52.9%
2. 目前真正能供人类使用的土地约()。
A. 7000 万 km^2 B. 6000 万 km^2 C. 5000 万 km^2 D. 8000 万 km^2
3. 马克思按照地租产生的原因和条件不同,将地租分为三类,其中仅是个别条件下产生的资本主义地租的特殊形式的地租是()。
A. 级差地租 B. 绝对地租 C. 垄断地租 D. 经济地租
4. 耕地占用税实行()。
A. 定额税制 B. 级差资源税 C. 地价税 D. 土地增值税
5. 英国重商主义学派的代表人物、资产阶级古典政治经济学的创始人是()。
A. 亚当·斯密 B. 大卫·李嘉图
C. 保罗·A·萨缪尔森 D. 威廉·配第

四、多项选择题

1. 制约土地自然供给的因素主要有()。
A. 适宜于人类生产生活及动植物生长的气候条件及地形、地貌条件
B. 资源条件,可供人类生活的物品和生产必需的资源
C. 交通运输条件
D. 土地利用的集约化程度
2. 影响土地需求的因素主要有()。
A. 人口变动 B. 社会需求
C. 人类利用土地的科技水平 D. 经济发展状况
3. 下列属于财产税类的有()。
A. 房产税 B. 车船税
C. 外商投资企业和外国企业所得税 D. 土地增值税
4. 下列属于行为税类的有()。
A. 印花税 B. 契税
C. 固定资产投资方向调节税 D. 耕地占用税
5. 土地金融的特征有()。
A. 灵活性 B. 可盈利性 C. 政策性 D. 风险性

五、简答题

1. 影响土地经济供给的因素有哪些?
2. 土地金融的功能是什么?
3. 什么是农地金融的业务、特点;什么是市地金融的业务特点?

第三章 土地利用规划管理

一、判断题

1. 土地利用是指人类通过特定的行为,以土地为劳动对象(或手段),利用土地的特性,获得物质产品和服务,以满足自身需要的经济活动过程。()
2. 土地的生产性利用,是把土地作为主要生产资料和劳动对象,以生产生物产品或矿物产品为主要目的利用,如种植作物等。()
3. 社会因素决定了不同土地利用的物质基础,而不同的经济因素则决定了土地利用的方式、结构及如何利用。()
4. 规划的任务之一就是要研究目标与政策及措施之间的关系,分析采取何种政策、措施能更有效地实现规划的目标和方案,从而制定行之有效的政策和措施。()
5. 一般而言,长期规划多属于过渡性规划,是由宏观向微观过渡的规划。()
6. 土地利用规划应当把规划区域内的土地视为一个整体或大系统,在研究任何一项用地规划时,都不应离开整体,而应使整体功能大于各部分独立功能,即起到 $1+1=2$ 的效果。()
7. 为了确保土地利用总体规划的质量,在规划完成报批之前,必须先由上级土地管理部门组织规划成果评审小组,对各项成果进行检查评审。()
8. 土地利用规划的全过程包括编制和实施两个阶段,二者互为依托,相辅相成,缺一不可。()
9. 耕地保有量指标是指计划年末耕地保护的实有数量。()

二、填空题

1. 土地利用规划是一项综合性很强的系统工程,涉及()、()、()、()诸多方面,要使规划做到科学、合理、有效、可行,规划人员必须遵守共同的法则和标准,这就是土地利用规划的原则。
2. ()是现阶段土地管理的核心任务之一。
3. 土地利用计划是指根据()和()需要,对各类用地数量的具体安排。
4. 我国现阶段土地利用计划编制的内容主要包括()()和()等。
5. 建设用地的规划审查是指对建设单位上报的拟建项目是否符合()、()和()进行审查的一项技术性和综合性工作。
6. 土地开发整理是指对()和对()进行开发的过程。
7. 土地利用直接受制于()的影响。
8. 土地利用规划的内容取决于()及其所确定的目标和任务。
9. 土地整理规划包括()和()。
10. 我国现阶段编制的土地利用总体规划属于(),它是编制中、短期规划和年度用地计划的依据。

11. 规划必须讲求()的原则,使土地资源能够永续利用,为后人留下良好的生存条件。
12. 土地利用总体规划是指在一定区域内,根据()以及()、()对土地的开发、利用、整治、保护等在空间和时间上所作的总体安排和布局。
13. 我国土地利用总体规划是属于宏观管理型的利用规划,是()及()科学管理土地的重要依据。
14. 规划报告编写完成以后,要履行(),形成一个规范性文件。
15. 土地利用总体规划确定的土地利用目标、方针、用地指标和用地分区,原则上应适应和服从()与()。

三、单项选择题

1. 追求土地利用的()是合理利用土地的重要准则。
A. 经济效益 B. 生态效益 C. 社会效益 D. 综合效益
2. 根据审批手续,规划(送、审稿)必须提交同级人民政府通过,报()以上人民政府审批,最后由同级人民政府正式公布实施。
A. 乡级 B. 县级 C. 市级 D. 省级
3. 为了指导某一地段、地块或某一土地使用单位的土地如何开发利用而进行的具体规划是()。
A. 土地利用总体规划 B. 土地利用专项规划
C. 开发性土地利用详细规划 D. 林场土地利用规划
4. 下一年度的土地利用计划建议,应当于每年()前报国土资源部。
A. 12月10日 B. 11月20日 C. 12月20日 D. 11月10日
5. 编制的土地利用年度计划应当于上一年度()前报国务院批准后下达到各部门和各省、自治区、直辖市以及由国务院批准土地利用总体规划的城市和新疆生产建设兵团,以指导它们的计划编制。
A. 12月10日 B. 11月20日 C. 11月10日 D. 12月20日
6. 经国务院批准的重点建设项目占用基本农田的,满()不使用而又可以耕种并收获的,应当由原耕种该基本农田的集体或者个人恢复耕种,也可以由用地单位组织耕种。
A. 10年 B. 1年 C. 2年 D. 5年
7. 承包经营基本农田的单位或者个人连续()弃耕抛荒的,原发包单位应当终止承包合同,收回发包的基本农田。
A. 10年 B. 1年 C. 2年 D. 5年

四、多项选择题

1. 影响土地利用的因素有()。
A. 自然因素 B. 经济因素 C. 社会因素 D. 科技因素
2. 土地利用规划的作用主要表现在对土地利用的()。
A. 控制 B. 协调 C. 组织 D. 监督
3. 土地利用战略目标具有的特征是()。
A. 总体性 B. 全局性 C. 长期性 D. 宏观指导性
4. 编制土地利用总体规划的主要依据有()。