

2013

全国土地估价师资格考试 考前冲刺与精练题库

土地估价相关知识

任浩明 主编

一线名师鼎力打造!

免费赠送 作者团队全程跟踪答疑



教你捷径 轻松备考

复习应考事半功倍 各章节精选题

紧扣大纲，直击考点，与您携手闯关的最佳拍档



例题精析

直击考点

模拟实战

实用性强


历年真题

考前热身

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库

土地估价相关知识

任浩明 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价相关知识 /任浩明主编. —南京:江苏
科学技术出版社, 2013. 4

(全国土地估价师资格考试考点前冲刺与精练题库/
赵林主编)

ISBN 978-7-5537-0914-7

I. ①土… II. ①任… III. ①土地估价—资格考试—
习题集 IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 041845 号

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库
土地估价相关知识

主 编 任浩明
责任编辑 刘屹立
特约编辑 肖 方
责任校对 郝慧华
责任监制 刘 钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 北京同文印刷有限责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 20.5
字 数 512 000
版 次 2013 年 4 月第 1 版
印 次 2013 年 4 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-0914-7
定 价 41.00 元

图书如有印装质量问题, 可随时向我社出版科调换。

编写委员会

主 编：任浩明

副主编：吴明君 简保军 王繁荣

编 委：李存瑞 韩 梅 陈浩博 王江涛

徐 吟 许卫玲 黑亚东 杨培江

常 林 李 伟 邓成义 张炜宁

黑银玲 李云峰 宋军生 徐立志

王青兰 王 丽 刘书粉 孙志伟

李书霞 辛庆克 徐风秋 仙 艳

周献甲 冯明强 张林杰

内 容 提 要

本书共分为四个部分：第一部分为考点精析，考点分析全面、准确，讲解通俗易懂；第二部分为实战模拟，共有五套模拟试卷，针对性强，贴近考试真题，可帮助考生熟悉考试题型、掌握命题规律、提高解题能力；第三部分为真题与难点解析，可帮助考生检验备考效果；附录部分为考试大纲，可帮助考生完善知识体系。本书适合参加 2013 年全国土地估价师资格考试的考生使用。

前 言

自 2006 年 11 月 20 日国土资源部《土地估价师资格考试管理办法》出台以来,规范考试秩序、加强专业队伍建设、提高从业人员素质和执业水平成为全国土地估价师资格考试的重要宗旨。

本套辅导书是编者针对全国土地估价师考试内容最近几年的频繁变化,以及考试逐年由基础知识考核向能力考核转变的大方向,广泛收集了相关学科资料,仔细研究了考试题型、难度,并精心筛选了具有代表性的经典习题汇编而成的。本套丛书包括:《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》。

在此,编者向在本套辅导书编写过程中提供各种资料和帮助的教师、学者表示诚挚的谢意!并希望本套辅导书能够成为广大考生复习、备考的好帮手!

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,敬请读者批评、指正。

为了配合考生的复习备考,我们配备了专家答疑团队,开通了答疑 QQ(1492181680),以便随时解答考生所提出的问题。

最后,预祝各位考生顺利通过考试!

编 者

2013 年 3 月

目 录

考试情况分析	1
--------	---

第一篇 考点精析

第 1 章 税收基本理论	7
第 2 章 土地税收	18
第 3 章 房产税收	30
第 4 章 其他相关税收	35
第 5 章 金融基础	53
第 6 章 保险基础	71
第 7 章 证券基础	82
第 8 章 会计知识	102
第 9 章 统计知识	125
第 10 章 测量的基本知识	150
第 11 章 土地测量	158
第 12 章 房屋测量	164
第 13 章 经济学基础	177
第 14 章 城市经济学	198
第 15 章 城乡规划	208

第二篇 实战模拟

模拟试卷(一)	231
模拟试卷(一)参考答案	241
模拟试卷(二)	245
模拟试卷(二)参考答案	255
模拟试卷(三)	259
模拟试卷(三)参考答案	269

第三篇 真题与难点解析

2008 年《土地估价相关知识》试题	275
2008 年《土地估价相关知识》试题参考答案	286
2009 年《土地估价相关知识》试题	290
2009 年《土地估价实务基础》试题参考答案	301

附录 考试大纲

2013 年全国土地估价师资格考试大纲	307
第八部分 土地相关税收知识	307
第九部分 金融知识	309
第十部分 会计与统计知识	311
第十一部分 土地与房屋测量知识	313
第十二部分 城市经济与城乡规划知识	315
第十三部分 地产开发与工程造价知识	317

考试情况分析

根据全国土地估价师资格考试的特点、现状和要求,本辅导书特做如下提示,以便考生能全面、高效地准备考试。

一、全国土地估价师资格考试基本情况

(一) 全国土地估价师资格考试改革情况

2006年全国土地估价师资格考试进行了一次较大的改革。改革后的考试内容、制度和方式与原来相比,均发生了较大的变化。同时,为强化考试改革的效果,2006年11月22日,出台了《全国土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第35号),并自2007年1月1日起实施。另外,2010年9月26日,《全国土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第48号)修正时,只增加了一条内容,即23条“香港永久性居民、澳门永久性居民报名参加全国土地估价师资格考试的,参照本办法执行”。

从改革的综合效果来看,2006年全国土地估价师资格考试改革以来的主要变化,体现在通过2006年、2007年的探索和改革,并经此后逐年的完善和发展,目前考试题型、题量正在逐步定型和规范。具体变化主要体现在以下几个方面。

1. 报名条件全面放宽,降低了考试门槛

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1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不具备上述第①、②、③项规定的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,即只要具有相关专业中级职称,也可报名参加考试。

2. 考试次数增加,成绩三年有效

从2006年开始,全国土地估价师资格考试由原来的每两年举行一次改为每年举行一次,增加了报考人员通过考试的机会。同时,报考人员可以自由选择报考科目的种类和数目,各科考试成绩在三个连续考试年度内有效,这极大地降低了考试难度,也方便了报考人员灵活安排时间复习应试,体现了以人为本的理念。

3. 考试科目增加,考试通过标准改变

2006年改革前,全国土地估价师资格考试科目包括土地管理基础、土地估价相关经济理论与方法、土地估价实务和土地估价理论与方法。改革后,增加了1门科目,且考试科目名称也进行了规范,具体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和土地估价相关知识。同时,考试通过标准也由过去的以四门考试科目总分合格为标准,改为以每门单科合格为标准,即上述5门考试科目全部通过,才能成为一名土地估价师。这在一定程度上,增加了考试难度,要求报考人员全面熟练掌握考试内容,不能“偏科”。

4. 考试只规定考试大纲,没有统一教材

从2006年开始,全国土地估价师协会每年只公布考试大纲,不再统一编写考试教材。每年只在其网站上公布一些推荐的参考教材,但均与大纲的要求相差较大,给报考人员全面、系

系统地学习和复习带来了诸多困难,也增加了考试难度。为此,本辅导书依据 2013 年考试大纲而编写,更具有针对性、系统性和全面性等特点。

(二) 全国土地估价师资格考试各科目考试要求

	考试科目				
	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
起始时间	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
考试内容	土地基础知识、土地管理知识和附录部分中的法律、法规和规范性文件等	地价理论、土地估价方法、地上定着物及相关资产评估知识(2006—2007 年为考试范围)、土地估价行业管理要求、附录部分中的技术规程和标准等	《考试大纲》中的土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,土地估价行业管理要求,附录部分中的技术规程和标准等;	土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,土地估价行业管理要求,附录部分中的技术规程和标准等	土地相关税收知识、金融知识、会计与统计知识、土地与房屋测量知识、城市经济与城乡规划知识、地产开发与工程造价知识、地上定着物及相关资产评估知识(2008 年以后为考试范围)等
考试形式	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷
考试时间	1 h	1.5 h	2.5 h	2.5 h	2.5 h
考试题型	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题	案例分析题、报告判读题	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题
考试题量	75 道题	85 道题	60 道客观型试题、3 道计算题	不固定	110 道题
考试总分	100	100	100	100	100

(三) 2000—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数

2000、2002、2004 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 4350 名、4220 名、5329 名。2006—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 812 名、1341 名、1460 名、1309 名、1486 名、1944 名、2259 名。

从以上相关数字中可以看出,自 2006 年以来,全国土地估价师资格考试通过率比较低,每年通过人数为 1000 名左右。这与 2006 年以前每年通过人数都为 4000 名以上相比,有了较大的区别,也体现了当前全国土地估价师的水平和含金量。

二、《土地估价相关知识》的考试基本题型及答题注意事项

《土地估价相关知识》的考试有四种考试题型：判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题。具体试题特点和答题方法如下：

(1) 判断题。近几年，《土地估价相关知识》试题中，判断题要求，判断错误每题倒扣 0.5 分，最多扣至判断题总分为 0。因判断题只有两种可能，非“对”即“错”，随机猜对的概率达 50%，为避免应试者猜测性的判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清此类题目要求。如果有选错倒扣分的规定，没有把握的宁可不选，也不冒险。

(2) 单项选择题。由于单选题是提供四个选项，其中只有一个选项是正确的，也就是通常所说的“四选一”的情况，由于在单选题不存在倒扣分的情况，因此大家在最后实在不会的情况下，千万注意在答题卡上猜一个选项，如果猜对的话我们还可以得 0.5 分。

(3) 多项选择题。题目中规定五个选项中有两个或两个以上选项是正确的，也就是说多选题的答案中至少有两个选项是对的，也就是“五选二、选三或选四”。同时多项选择题也没有倒扣分的情况，但是规定多选或错选的情况不得分，少选但选择正确的每个选项得 0.5 分。所以，在做多选题的时候一定要“小心”，对于确实拿不准的题目千万不要去猜答，以至于全部丢分。

(4) 情景分析题。也可以把它称作“情景选择题或案例选择题”，就是给你设置一个情景，然后在后面设置几个选项让你回答，在答情景分析题的时候一定要先审好题，然后在答题过程中具体运用答选择题的答题方法和技巧去作答就可以了。

三、关于学习和复习的技巧和方法

从上述土地估价师资格考试的改革发展来看，我们不难发现，近几年虽然土地估价师考试报名门槛降低了，但考试难度却提高了，若想顺利通过考试，首先须要安排好学习和复习。

(一) 有效安排好复习时间，合理安排好复习内容

土地估价师考试报考人员都不是单一参加考试，大部分都属于单位的主力 and 业务尖子，只能一边工作，一边复习。如何安排好学习、复习时间，成为关键。对于学习、复习时间要因人而异。每位同志学习条件可能不同，有的可能晚上学习效率 high，有的可能在早晨学习效果佳。只有找准自身优势，才能达到事半功倍的效果。

根据土地估价师资格考试 5 个科目的设置，在学习中，最好把《土地管理基础与法规》和《土地估价相关知识》放在一起进行系统学习，而把《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》作为一个整体来学习和复习。这样能全面、系统地熟悉土地估价方法、案例，做到理论联系实际，理论指导实际，提高学习效率。

(二) 认真钻研大纲，完善知识体系

土地估价师资格考试大纲是编写考试命题的主要依据，也是报考人员学习的重要指导。尤其是土地估价师资格考试没有统一教材，我们首先必须了解和熟悉考试大纲的各项要求，以大纲要求为主线 and 依据，确定学习内容，查找辅导资料，全面学习和复习。

考试大纲将考试内容分别冠以“掌握”、“熟悉”和“了解”三种不同的要求，这实际上也表明了考试内容的重要程度。从学习的角度来看，考试大纲中要求“掌握”的内容，报考人员必须全面理解和掌握；要求“熟悉”的内容，报考人员要掌握其主要内容和重要考点；而要求“了解”的内容，报考人员则能够理解即可。

关于看辅导书,要因人而异,没有遍数的问题。考试成绩的好坏取决于掌握知识点的多少,而不在于看书的多少。标准是能否学通了知识、记住了该记的考点。看辅导书能帮助报考人员掌握章节之间的逻辑关系,对大纲有一个全面和深层次的把握;因此,看辅导书关键要勾出或摘录知识点。在系统看一遍书后,有时间时,再看已勾出或摘录的知识点,进行滚动学习和复习,应是最好的方法。

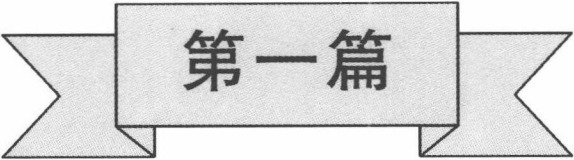
(三)研究历年试题,做一些练习题

历年试题是最经典、最接近考试的练习题。通过对历年试题的学习,可以感性认识考试的题型、命题风格、各学科分值分布、考察的重点和难易程度。同时,掌握解题思路,学会从命题者的角度分析问题,寻找切入点,培养答题技巧。另外,通过历年试题的练习,可以发现每年题型、侧重点的变化,而这些变化仅靠语言往往难以表述清楚,只有通过做不同年份的历年试题,才能直观地感受其变化。但是练习历年试题,还应树立批判的态度,特别是要注意一些新政策的出台和知识的变化,不可盲目迷信历年试题。

为让学过的知识转化成为自己的,一定要致力于多做练习题。具体是:将辅导书看完一章,应有针对性地立刻做一些章节练习题;将辅导书看完一遍,应做一套或几套针对该科目或课程的模拟试题;在最后冲刺阶段,更应多做几套模拟试题和历年试题,以全面检验和巩固所学知识。同时,在每次做题结束后,还应针对做错的、不能准确作答的,要及时回过头来,查阅相关资料,进行印证,加深理解,有效巩固知识。实践证明,通读辅导书与做练习题的紧密结合,效果一定会很好。

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请读者可通过邮箱(fdcgjs@163.com)批评指正和交流。

以上建议供参考。



第一篇

考点精析

第 1 章 税收基本理论

应试指导

(一) 本章考试范围

1. 税收概念与特征
2. 税收分类
3. 税收主体与目的
4. 税制
5. 税基与税率
6. 税收对土地价格的影响

(二) 本章内容重点

1. 税收概念
2. 税收主体
3. 税制概念及构成要素
4. 税基与税率

(三) 税收基本理论主要知识汇总

1. 税收的特征(表 1-1)

表 1-1 税收的特征

三方面	内 容
税收的强制性	国家税务机关依照法律规定直接向纳税人征税,法律的强制力是导致税收的强制性特征的最直接原因。即税收的征收以国家强制力为后盾,纳税与否不以纳税人的意志为征税的要件,纳税人必须依法纳税,否则国家通过法律强制力迫使纳税人履行纳税义务,并追究其相应的法律责任
税收的无偿性	国家的征税过程,就是把纳税人所有的这部分财产转移给国家所有,形成国家财政收入,不再返还给原纳税人,也不向纳税人支付任何报酬
税收的固定性	税收的固定性来源于税收法定原则,国家以法律的形式明确规定税收的纳税主体、征收对象和税率等基本要素,即通过税法把对什么征税、对谁征税和征多少税预先固定下来,不仅纳税人必须严格依法按时足额申报纳税,而且国家也只能依法定程序和标准征税

2. 税基

计税依据,是据以计算征税对象应纳税款的直接数量为依据,它解决对征税对象课税的计

算问题,是对课税对象的量的规定(表 1-2)。

表 1-2 税目和税基

概念	含义	与课税对象关系	作用或形式
税目	税法中对征税对象分类规定的具体的征税项目,反映具体的征税范围	对课税对象质的界定	① 明确具体的征税范围,凡列入税目的即为应税项目,未列入税目的,则不属于应税项目; ② 贯彻国家税收调节政策的需要
税基(计税依据)	是据以计算征税对象应纳税款的直接数量依据,解决对征税对象课税的计算问题	对课税对象的量的规定	① 价值形态(从价计征):即按征税对象的货币价值计算,如消费税; ② 物理形态(从量计征):即直接按征税对象的自然单位计算,如城镇土地使用税

3. 我国现行的主要税率(表 1-3)

表 1-3 我国现行的主要税率

税率形式	含义	形式及应用举例
比例税率	即对同一征税对象,不分数额大小,规定相同的征收比例	① 单一比例税率(如增值税); ② 差别比例税率:产品差别比例税率(消费税、关税等)、行业差别比例税率(营业税)、地区差别比例税率(如城市维护建设税); ③ 幅度比例税率(如营业税娱乐业税率)
累进税率	征税对象按数额(或相对率)大小分成若干等级,每一等级规定一个税率,税率依次提高;每一纳税人的征税对象则依所属等级同时适用几个税率分别计算,将计算结果相加后得出应纳税额	① 超额累进税率(如个人所得税中的工资薪金所得); ② 超率累进税率(如土地增值税)
定额税率	按征税对象确定的计算单位,直接规定一个固定的税额	如资源税、城镇土地使用税、车船税等

(四) 学习本章内容应注意的几个问题

1. 掌握税收的概念

税收的概念:税收是财政收入的主要来源和主要形式,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,强制地、无偿地取得财政收入的一种特定的分配形式。

国家征税的目的是提供公共物品,实现公共财政职能,其权力依据是国家的政治权力必然带有强制性,它体现了以国家为主体,在国家与纳税人之间的特定的征纳关系,因而税收的实现必须依法进行,实行税收法定原则,而依法征税必须有相对明确、稳定的征收标准,并体现在

税法的课税要素的规定之中,从而使税收具有标准法定性或称固定性的特征。正因如此,有法学学者从法学的视角将税收概念界定为:税收是人民依法向征税机关缴纳一定的财产以形成国家财政收入,从而使国家得以具备满足人民对公共服务需要的能力的一种活动。

2. 掌握税收主体

税收法律关系的主体:征纳主体一方为税务机关,另一方为纳税人。税务机关通过获得授权成为法律意义上的征税主体。国家征税与纳税人纳税形式上表现为利益分配的关系,但经过法律明确其双方的权利与义务后,这种关系实质上已上升为一种特定的法律关系。税收法律关系在总体上与其他法律关系一样,都是由权利主体、客体和法律关系内容三方面内容构成的,但在三方面的内涵上,税收法律关系则具有特殊性。

税收主体:即税收法律关系的权利主体,是税法中规定的享有权利和义务的当事人。

在我国税收法律关系中,权利主体一方是代表国家行使征税职责的国家税务机关,包括国家各级税务机关、海关和财政机关;另一方是履行纳税义务的人,包括法人、自然人和其他组织,在华的外国企业、组织、外籍人、无国籍人,以及在华虽然没有机构、场所但有来源于中国境内所得的外国企业或组织。需要注意的是,在税收法律关系中权利主体双方法律地位平等,只是因为主体双方是行政管理者与被管理者的关系,双方的权利与义务不对等。这是税收法律关系的一个重要特征。

权利客体:即税收法律关系主体的权利、义务所共同指向的对象,也就是征税对象。

税收法律关系的内容:就是权利主体所享有的权利和所应承担的义务,这是税收法律关系中最实质的东西。它规定权利主体可以有什么行为,不可以有什么行为,若违反了这些规定,须承担什么样的法律责任。

税收的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。

税收的性质:指国家为了行使其职能,取得财政收入的一种形式。

税务机关的职权:税务管理权、税收征收权、税收检查权、税务违法处理权、税收行政立法权、代位权和撤销权。

3. 熟悉税收的特征

税收具有强制性、无偿性、固定性的特征,这是税收区别于其他财政收入的基本特征。

第一,税收的强制性。国家税务机关依照法律规定直接向纳税人征税,法律的强制力是导致税收的强制性特征的最直接原因。即税收的征收以国家强制力为后盾,纳税与否不以纳税人的意志为征税的要件,纳税人必须依法纳税,否则国家通过法律强制力迫使纳税人履行纳税义务,并追究其相应的法律责任。

第二,税收的无偿性。即国家的征税过程,就是把纳税人所有的这部分财产转移给国家所有,形成国家财政收入,不再返还给原纳税人,也不向纳税人支付任何报酬。

第三,税收的固定性。税收的固定性来源于税收法定原则,国家以法律的形式明确规定税收的纳税主体、征收对象和税率等基本要素,即通过税法把对什么征税、对谁征税和征多少税预先固定下来,不仅纳税人必须严格依法按时足额申报纳税,而且国家也只能依法定程序和标准征税。

4. 了解税收的目的

税收是国家为实现其职能,凭借政治权力,按照法律规定,通过税收工具强制地、无偿地参