



土地估价师学习辅导丛书

土地估价

TUDI GUJIA
XIANGGUAN ZHISHI

相关知识

北京房地产估价师和土地估价师协会 编



中国大地出版社

责任编辑：张国秀 李 颖

封面设计：思创博
艺术设计



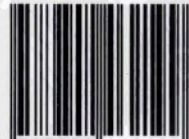
土地估价师学习辅导丛书

土地估价方法与实务

土地估价案例与报告分析

► **土地估价相关知识**

ISBN 978-7-80246-219-9



9 787802 462199 >

定价：118.00元（全三册）

土地估价师学习辅导丛书

土地估价相关知识

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

郭晋林 主编

中国大地出版社
· 北 京 ·



图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价相关知识 / 郭晋林主编. —北京: 中国大地出版社, 2009. 5

(土地估价师学习辅导丛书)

ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 078875 号

责任编辑: 张国秀 李 颖

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010 - 82329127 (发行部) 010 - 82329008 (编辑部)

传 真: 010 - 82329024

网 址: www. chinalandpress. com 或 www. 中国大地出版社. 中国

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 67

字 数: 1500 千字

版 次: 2009 年 5 月第 1 版

印 次: 2009 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1—3000 套

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9/F · 334

定 价: 118.00 元 (全三册)

版权所有 · 侵权必究



《土地估价师学习辅导丛书》

编 审 委 员 会

主 任：高千里
委 员：郭晋林 陈 平
 邹晓云 史源英



《土地估价相关知识》

编写人员

主 编：郭晋林

副主编：齐 宏 梁 津 高 忻

编写人员：（按姓氏笔画排序）

吴 芳 张燕妮 陈 倩 范 静

郝法勤 郭晋林 魏 新



序

2006年，国土资源部颁布的《土地估价师资格考试管理办法》取消了考试指定教材，明确了以《全国土地估价师资格考试大纲》为命题范围，以已有的知识体系和现行的法规、标准为产生标准答案的客观依据。这一改革，对于引导应考人员从应试型学习向能力型学习转变、从单纯死记硬背考试教材向提高综合运用所学知识去分析解决实际问题的能力转变，促进行业人员队伍整体素质的普遍提高，都具有重要的作用。

为积极配合这一改革，更好地为会员单位服务，北京房地产估价师和土地估价师协会发挥自身优势，成立了以高千里会长为主任的土地估价师学习辅导丛书编审委员会，组织行业内专业基础扎实、实践经验丰富的资深土地估价师及相关专家，根据考试大纲要求，针对考题特点，结合估价实践，编写了本套丛书，首批推出三册，即：《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》。

《土地估价方法与实务》突出“系统”、“方法”和“应用”，把估价理论应用于实务，重在系统梳理实务中的知识点，是估价实务的基础；《土地估价案例与报告分析》包括案例点评和报告点评，既有总体评价，也有重点内容评价，同时还有错误点分析，以案例说事实，与《土地估价方法与实务》相辅相成，把分析实务问题的思路、方法引到学习中；《土地估价相关知识》强调“相关”、“全面”和“明确”，内容宽泛但突出相关，知识点全面但突出重点。丛书吸纳了最新出台的政策法规，应用了北京地区土地估价的最新实践成果，精选了具有典型意义的估价案例与估价报告，凸显出源于实践、服务实践、指导实践、紧贴实践这

一与众不同的特点；丛书内容鲜活、形式新颖，具有较强的针对性、实用性和时政性，不仅是应考人员优选的学习辅导丛书，也是土地估价师后续教育的系列参考用书，更是大专院校相关专业学生难得的学习辅助书。

在高千里会长的亲自领导下，由郭晋林、陈平、史源英，并邀请邹晓云组成本套丛书的编审团队，负责本套丛书的整体框架、内容安排以及相互之间的衔接。史源英、邹晓云、郭晋林分别担任《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》的主编，负责每本书的具体编写工作。在丛书的编写过程中，我们得到了中国土地估价师协会杨于北副会长、中国人民大学俞明轩教授提出的宝贵的专业建议，得到了广大会员单位和其他地区的多家估价机构提供的大量案例和技术支持，同时，也得到了中国大地出版社为出版发行提供的支持与帮助。对此，我们向所有为本套丛书的出版付出辛劳和智慧的朋友表示衷心的感谢！我们也希望业内外专家多提宝贵意见，以便我们再次出版时日臻完善。

土地估价师学习辅导丛书编委会

2009年5月

前 言

《土地估价相关知识》涉及的学科多、知识点分散、不宜在较短的时间内掌握。为了帮助考生理清学习思路、把握知识脉络、梳理知识要点,我们将《全国土地估价师资格考试大纲》中相关财产评估、税收、金融、保险、证券、会计、统计、测量、城市经济、城市规划、地产开发、工程造价、行业管理等10多个相关学科或相关领域的123个知识点汇编为8篇21章,每章以结构图方式表现各知识点的相互关系,使各知识点的逻辑关系一目了然,脉络清晰,便于梳理,融会贯通。

各章中我们设置了〔学习要求〕、〔知识结构〕、〔知识要点〕、〔真题解析〕、〔强化练习〕5个板块。其中〔知识要点〕是全书的重点,我们力图每个知识点都达到言简意赅、用词精准、便于理解和记忆。〔真题解析〕精选了历年试题中137道典型真题,从题眼、题干、答题思路、解题方法等方面进行详尽解析,旨在帮助考生熟悉考试题型、掌握答题技巧,把所学知识较好地发挥出来。〔强化练习〕以判断题、单项选择题和多项选择题为主要题型,将各知识点从不同角度、不同侧面、不同方式出题,共列习题550道,覆盖了全部知识点,为考生和读者自测学习成果、巩固所学知识、强化应试能力提供一个再提高的机会。

从历年试卷中可以看出,测试应考人员对土地估价相关知识的掌

握程度，不仅在《土地估价相关知识》这一科试卷中出题，有些知识点在《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》和《土地估价案例与报告》的试卷中也曾出现。因此，建议不参加《土地估价相关知识》考试的人员，也应该很好地通读本书。非应考人员使用本书，建议以掌握知识点、扩大知识面、综合梳理相关学科、相关领域的相关知识为主，结合学习各章所附的法律、法规、部门规章、技术规程规范，达到学以致用、全面提升专业知识和综合素质水平的目的。

读者在使用本书过程中如有建议或意见，请来信与编者联系：
bjgjpx@163.com。

编 者

2009 年 3 月



目 录

第一篇 地上附着物及相关财产评估知识

第一章 房屋建筑工程基础	2
一、房屋建筑分类	4
二、建筑物等级	4
三、建筑物的主要材料与结构形式	7
四、建筑的基本组成与建筑构造	8
五、建筑工程图纸的概念与分类	10
六、工程建设质量检测的概念与方法	11
七、房屋建筑的评定与鉴定	12
第二章 建筑物估价	16
一、建筑物与构筑物估价的概念	17
二、建筑物与构筑物估价的价格特征与类型	18
三、建筑物与构筑物估价的基本方法	21
四、建筑物估价的基本原则	23
五、建筑物估价的基本程序	25
六、房屋质量缺陷损失评估	25
第三章 其他附着物估价	29
一、土地附着物估价的概念	30
二、土地附着物种类及价格特征	30
三、土地附着物估价的基本原则	30
四、不同土地附着物估价的程序	30
五、土地附着物估价的基本方法	31
第四章 相关机器设备评估	33
一、机器设备的含义	34

二、机器设备的分类·····	34
三、机器设备评估的特点·····	34
四、机器设备评估的步骤、基本方法·····	35
五、机器设备评估中成本的实体性贬值与经济性贬值的估算方法·····	36

第二篇 土地相关税收知识

第一章 税收基本理论·····	42
一、税收概念与特征·····	43
二、税收分类·····	43
三、税收主体与目的·····	45
四、税制·····	45
五、税基与税率·····	46
第二章 土地税收·····	50
一、城镇土地使用税·····	51
二、耕地占用税·····	52
三、土地增值税·····	53
第三章 房产税收·····	59
一、房产税·····	59
二、房地产税·····	61
第四章 其他相关税收·····	63
一、营业税·····	63
二、城市维护建设税·····	65
三、教育费附加·····	66
四、企业所得税·····	66
五、契 税·····	68
六、印花税·····	70

第三篇 金融知识

第一章 金融基础·····	78
一、金融概念·····	79
二、货币概念·····	80

三、信用的概念与形式	80
四、金融体系	82
五、中央银行	84
六、商业银行	85
七、外汇与汇率	86
八、金融监管	89
第二章 保险基础	94
一、保险概念	95
二、保险职能	96
三、保险合同	97
四、保险的基本原则	98
五、保险业监管	99
第三章 证券基础	103
一、证 券	104
二、股 票	105
三、债 券	107
四、证券投资基金	109

第四篇 会计与统计知识

第一章 会计知识	116
一、会计概念及作用	117
二、会计核算基本前提	118
三、资产概念及其分类	119
四、负债概念及其分类	126
五、所有者权益的概念及其特征	127
六、收入概念及其特征	128
七、费用概念及其特征	128
八、利润概念	129
九、主要会计报表概念	130
第二章 统计知识	140
一、统计概念	142
二、统计设计	143

三、统计调查	144
四、统计整理	146
五、统计指标种类	147
六、时间数列分析	149
七、相关关系与回归分析	150

第五篇 土地与房屋测量知识

一、房地产测绘的技术规范	161
二、测量误差与精度	162
三、地籍、房屋测绘的精度要求	163
四、土地与房屋测绘中的相关图纸	166
五、土地面积测算方法	174
六、房屋面积种类与房屋面积测算	176
七、共有建筑面积分摊系数计算方法	181

第六篇 城市经济与城市规划知识

第一章 经济学基础	196
一、供给与需求理论	198
二、市场竞争理论	199
三、收入分配理论	200
四、市场与政府	200
五、宏观经济有关概念	201
六、宏观经济政策	201
第二章 城市经济学	207
一、城市及城市经济增长	208
二、单一中心土地利用	210
三、城市郊区化	211
四、城市土地利用控制与利用分区	211
第三章 城市规划	216
一、城市发展与城镇化	218
二、城市规划体系与任务	218

三、城市总体规划	222
四、城市详细规划	227
五、城市主要基础设施规划	234
六、城市规划实施管理	234

第七篇 地产开发与工程造价知识

第一章 土地开发	242
一、土地储备的概念	244
二、土地储备程序	244
三、土地储备过程管理	246
四、土地储备项目的供应	247
五、土地储备项目的成本构成	247
第二章 房地产开发	250
一、房地产开发概念	252
二、房地产开发主要程序	252
三、房地产开发可行性研究的主要内容	253
四、房地产开发可行性研究步骤	253
五、房地产开发市场调查与分析	253
六、房地产投资项目经济评价	256
第三章 工程造价	273
一、工程项目与工程建设项目	275
二、工程建设项目分类	275
三、工程造价	277
四、工程建设定额	279
五、工程量清单	280
六、建筑工程量及其计算	281
七、概算定额与概算指标	282
八、投资估算指标	282
九、设计概算	283
十、施工图预算	284
十一、工程变更与合同价款调整	285
十二、工程索赔	286

十三、工程建设竣工决算	286
十四、工程保修及保修费用	287

第八篇 土地估价行业管理知识

一、土地估价师	294
二、土地估价机构	300
三、土地估价行业协会	301
四、土地估价行业自律的基本内容	302
参考答案	309



第一篇

地上附着物 及相关财产评估知识

本篇主要介绍房屋建筑工程基础知识和建筑物、地上附着物以及相关机器设备估价等方面的相关知识。

其中“房屋建筑工程基础”是房地产估价必备的基础性知识，对于准确判断房地产价值具有重要作用。而“建筑物估价”、“地上附着物估价”和“相关设备估价”则是与土地估价密切相关的其他财产估价，它们之间的评估范围的界定与衔接直接影响土地估价的结果。

为了便于读者学习和掌握本篇的知识，下面分四章叙述。