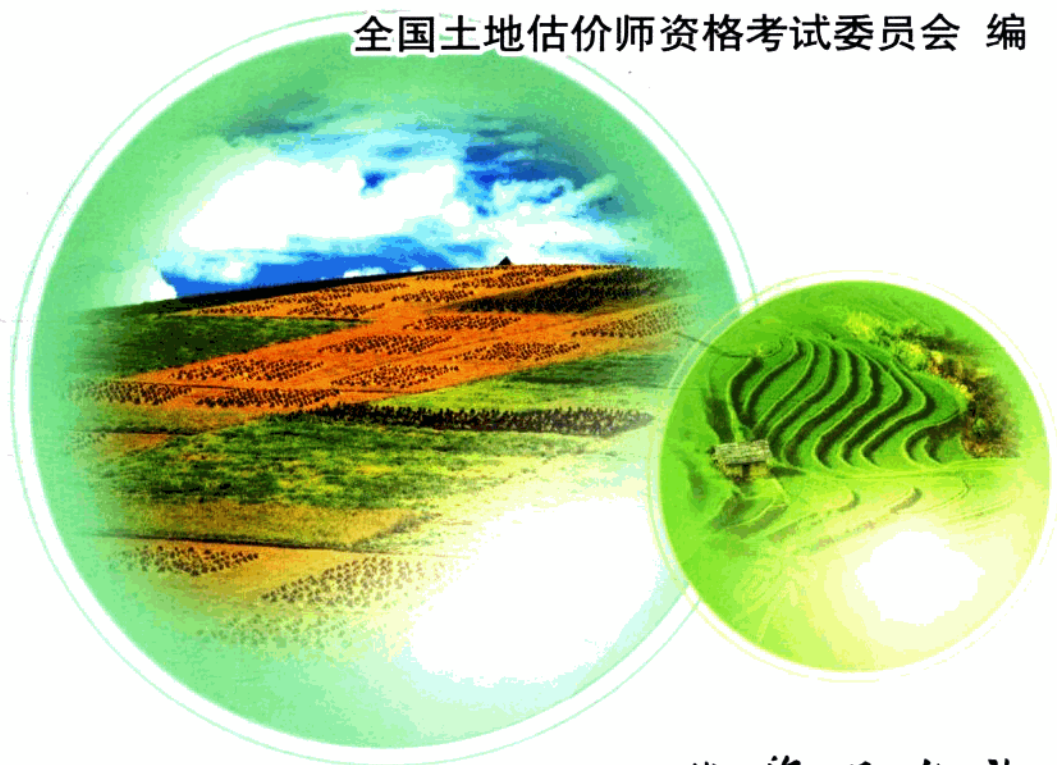


2000~2004年

全国土地估价师 资格考试试题汇编

QUANGUO TUDI GUJIASHI ZIGE KAOSHI SHITI HUIBIAN

全国土地估价师资格考试委员会 编



地质出版社

前 言

为配合全国土地估价师资格考试工作，我们组织有关专家，根据《2006年全国土地估价师资格考试大纲》，结合2000年、2002年和2004年全国土地估价师资格考试命题情况，编写了本书。

全书共分四部分。第一部分为如何应对资格考试，着重从参考要求、试题特点、应试技巧三个方面进行了分析；第二部分为近几年考试试题；第三部分为近几年试题参考答案；第四部分为部分试题点评，着重对2000~2004年的简单计算题、综合计算题、案例分析题及土地估价报告改错题进行了点评。

本书由王文、朱道林、林坚、钱海滨和洪亚敏等专家负责编写，同时得到了楚建群、张红和万丽辉等同志的大力支持，在此特致谢意。

全国土地估价师资格考试委员会
2006年12月

目 录

第一部分 如何应对资格考试

一、参考要求	(3)
二、试题特点	(4)
三、应试技巧	(7)

第二部分 2000 ~ 2004 年考试试题

2004 年全国土地估价师资格考试试题	(13)
试卷一 土地管理基础	(13)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(25)
试卷三 土地估价理论与方法	(36)
试卷四 土地估价实务	(52)
2002 年全国土地估价师资格考试试题	(61)
试卷一 土地管理基础	(61)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(75)
试卷三 土地估价理论与方法	(87)
试卷四 土地估价实务	(104)
2000 年全国土地估价师资格考试试题	(112)
试卷一 土地管理基础	(112)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(123)
试卷三 土地估价理论与方法	(133)
试卷四 土地估价实务	(145)

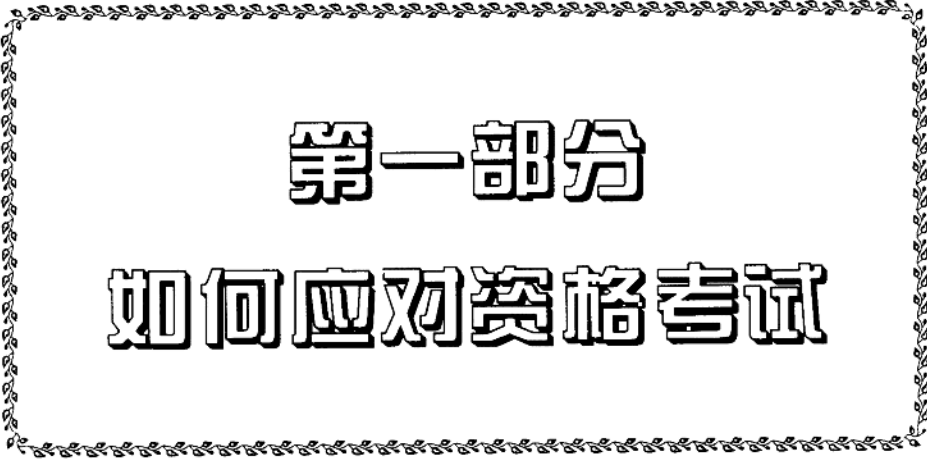
第三部分 2000 ~ 2004 年考试试题参考答案

2004 年全国土地估价师资格考试试题参考答案	(155)
试卷一 土地管理基础	(155)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(155)
试卷三 土地估价理论与方法	(156)
试卷四 土地估价实务	(157)

2002 年全国土地估价师资格考试试题参考答案	(161)
试卷一 土地管理基础	(161)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(161)
试卷三 土地估价理论与方法	(162)
试卷四 土地估价实务	(163)
2000 年全国土地估价师资格考试试题参考答案	(167)
试卷一 土地管理基础	(167)
试卷二 土地估价相关经济理论与方法	(167)
试卷三 土地估价理论与方法	(168)
试卷四 土地估价实务	(169)

第四部分 部分试题点评

一、简单计算题	(175)
二、综合计算题	(199)
三、案例分析题	(219)
四、土地估价报告改错题	(223)



第一部分

如何应对资格考试

全国土地估价师资格考试始于1992年,至今已进行了七次,如何总结以往的考试经验,分析和研判历年的考题特点及变化趋势,探寻2007年的应试对策,是参考人员迫切需要解决的问题。为使应试者对资格考试有一个全面的了解,提高应试能力,做到知己知彼,百战不殆。以下从参考要求、试题特点、应试技巧三大方面进行分析。

一、参考要求

(一) 参考条件

2006的报考条件与2004年相比进一步放宽,其特点是:①对相关专业工作经历提出了年限要求,对实际估价经验要求相对宽松,考试面向的领域较为广泛;②考虑职称状况,取得土地估价相关学科中级以上职称者,可直接报名参加考试;③提高了对参考人员基本素质的要求,参考人员必须具备大学专科及以上学历(不包括已取得中级以上职称者)。具体来说,凡具备下列条件之一者,即可报名参加考试:

- (1) 取得大专学历且从事相关工作满2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、硕士学位或第二学士学位,研究生班毕业;
- (4) 不具备上述规定学历要求,但具有中华人民共和国认可的中级以上相关专业技术职称。

(二) 知识结构

土地估价师考试属于执业资格考试,应试者既要具备扎实的土地管理基础知识,熟悉相关的法律法规及制度政策,又要有广博的知识面,了解并掌握有关会计学、统计学、资产评估、城市规划、房地产开发与经营管理等相关学科的理论与方法。当然,土地估价理论与方法仍是考试的核心内容,应试者必须熟悉土地估价原则和土地估价基本理论,系统、全面地掌握几种主要估价方法的原理、适用范围、估价程序、计算公式和计算方法等,并能在土地估价中灵活运用。同时,应试者还应熟练掌握并运用国家及行业技术标准,如《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》等。

就考试科目设置看,2007年土地估价师资格考试调整为五科,主要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,考试范围参见《2006年全国土地估价师资格考试大纲》。

(三) 综合能力

应试者在全面掌握知识的基础上,还要注意各科知识之间的联系性,并能够综合运用所掌握的知识去分析和解决实际问题。与前几次考试相比,2004年进一步加强了对应试者综合能力的考查,前三科试卷中有一定量的案例选择题,土地估价实务则注重考查应试者对前述各科知识的综合应用。例如,要正确回答2004年的案例分析题,应试者必须综合运用土地估价方法、有关法律法规和最新土地估价技术等多方面知识;估价报告改错题更是要求应试者熟悉估价的全过程,将前三科知识综合应用于估价实践中。因此,应试者在复习过程中既要注意将各科知识有机结合,做到融会贯通,还要注意吸纳最新的技术标准、法律法规及相关政策,有意识地培养自己的综合分析和实际应用能力。

二、试题特点

(一) 试题类型

土地估价师考试采取闭卷形式,包括客观性试题与主观性试题两大类。客观性试题采用标准化测考方式。

1. 标准化考试特点及对应试者的要求

标准化考试试题答案具有唯一性,试题量大,覆盖面广,能比较全面地考查应试者对知识的掌握情况,同时也能较好地防止猜题、押题等弊端。

针对标准化考试的这一特点,要求应试者全面掌握知识,以考试指定教材为基础,考试大纲为依据,进行全面、系统的复习,要善于捕捉每一个知识点,对照考试大纲把可能涉及到的考点一一梳理。对教材中的知识点进行细化,尤其要重视基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

2. 主观性试题特点及对应试者的要求

在土地估价师考试中,主观性试题有三种:计算题、案例分析题和估价报告改错题,其中计算题答案的唯一性较强,应试者要注意答题格式,分步书写;案例分析题和估价报告改错题一般不要求与参考答案文字表述完全相同,只要分析合理,层次清晰,意思表述正确、完整即可得分,但也要注意书写格式。

主观性试题的特点是综合性强,注重分析和实际应用能力的考核,要求应试者能够将土地管理、有关法律法规、城市规划、估价方法、估价规程等多方面知识,综合应用于估价实践之中。

(二) 试卷结构

1. 总体结构

以往土地估价师考试分为四科:试卷一土地管理基础,试卷二土地估价相关经济理论与方法,试卷三土地估价理论与方法和试卷四土地估价实务。

就2004年的试卷看,四科试卷满分700分,其中,试卷一和试卷二各130题,各150分,答题时间均为两个半小时;试卷三为160题,200分,答题时间为3个小时;试卷四共5题,200分,答题时间为3个小时。与2002年题量和分值相同。

2007年考试调整为五科:试卷一土地管理基础与法规,试卷二土地估价理论与方法,试卷三土地估价实务基础,试卷四土地估价案例与报告,试卷五土地估价相关知识。预计2007年考试各科试卷量和分值将会有所调整。应试者复习时可根据自己对各科知识的熟悉和掌握程度,合理分配时间,投入精力。

2. 题型

2004年考试前三卷全部为客观性试题,实行标准化考试;第四卷为主观性试题,采取笔答形式。2007年考试题型将有所调整。

(1) 客观性试题。客观性试题由提出问题的题干和回答问题的选项构成。具体包括判断、单选和多选三种形式。应试者要特别注意审视题目说明,避免造成不应有的失误。

1) 判断。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,要求应试者做出判断,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%,为了避免应试者猜测

性的判断,通常判断题有倒扣分的规定,应试者要看清题目说明。

2) 单选。4个选项中规定只有1个选项是正确的称为单项选择题,通常单选题不倒扣分,对于没把握的试题可猜测性地选择1个选项,随机猜对的概率可以达到25%。

3) 多选。5个选项中规定有两个或两个以上选项是正确的为多项选择题,即多选题每题至少有两个选项正确。多选题通常规定不倒扣分,但多选或错选不得分,少选但选择正确的每个选项得0.5分。因此,做多选题时要慎重,对于没把握的选项应尽量避免不选。

(2) 主观性试题。主观性试题不提供备选项,要求应试者自己构思,提出解决问题的思路和方法(计算题要有解题步骤和计算结果),有主观发挥的余地。除计算题外,一般不要求文字表述与参考答案完全相同,只要意思表述正确、完整即可。

3. 单科试卷结构

2004年土地估价师考试单科试卷结构为:

试卷一:土地管理基础,共130题,150分。其中:判断20题,每题0.5分,合计10分;单项选择80题,每题1分,合计80分;多项选择30题,每题2分,合计60分。

试卷二:土地估价相关经济理论与方法,共130题,150分。其中:判断20题,每题0.5分,合计10分;单项选择80题,每题1分,合计80分;多项选择30题,每题2分,合计60分。与试卷一结构相同。

试卷三:土地估价理论与方法,共160题,200分。其中:判断20题,每题1分,合计20分;单项选择100题,每题1分,合计100分;多项选择40题,每题2分,合计80分。

试卷四:土地估价实务,共5题,200分。其中:计算3题,各题分别为30分、30分、40分,合计100分;案例分析1题,60分;土地估价报告改错1题,40分。

前三卷虽然均为客观性试题,但试卷三的题目和分值均高于前两卷,且判断题的得分也存在差异,试卷三判断每题1分,而前两卷判断每题仅0.5分。应试者在答题时,可根据各题型分值的多少,合理分配答题时间。

(三) 试题特点

1. 考查基本概念与基本原理

客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本原理的理解和掌握。如土地、土地价格、地租、土地估价、市场经济、资产、城市规划、容积率、折旧等基本概念;价值规律、供求规律、替代原则、预期原则等基本规律和基本原则。对基本概念要注重理解,在理解的基础上记忆。

如对于地租概念的考查,2002年试卷一土地管理基础中有一道单项选择题:

关于地租的表述正确的是()。

- A. 地租是自然对人类的赐予
- B. 地租是投入土地的资本利息
- C. 地租是资本主义特有的
- D. 地租是土地经营者从利润中扣除并付给土地所有者的部分

这道题主要考查应试者是否真正理解了地租概念的内涵和外延,要做出正确选择,应试者必须清楚,根据马克思的地租理论,“一切地租都是剩余价值,是剩余劳动的产品”,这样即可将选项A、B排除。但选项C很容易误选,应试者还必须了解,由于社会主义社

会仍存在着土地所有权的不同主体及其垄断,以及土地所有权与土地使用权的分离,因而产生地租的经济条件依然存在,这样才能将选项 C 排除。本题正确答案为 D,地租是土地所有权借以实现的经济形式这一定义,也能帮助应试者判定 D 答案正确。

再如 2000 年试卷三土地估价理论与方法中的单项选择题:

因技术革新、设计优化等导致建筑物变得落伍陈旧而引起的减价,属于()。

- A. 自然折旧 B. 物质折旧 C. 功能折旧 D. 经济折旧

这道题侧重考查应试者对折旧概念及影响因素的理解程度。要正确回答,应试者不仅要清楚什么是物质折旧、功能折旧和经济折旧,还要知道每种折旧因素是如何对建筑物价值产生影响的,其中物质折旧包括自然折旧,本题正确答案为 C。

2. 覆盖面广

从 2000 年到 2004 年试题的变化趋势来看,试题的覆盖面越来越广,采分点逐年增多,几乎涉及到了每个章节,单一考查某一知识点的试题越来越少,往往一道试题涉及到几个知识点。如 2004 年土地估价理论与方法试题中有这样一道单选题:

某宗房地产,建筑层数 6 层,各层建筑面积相等,建筑覆盖率 50%,楼面地价 100 元/平方米,则其土地价格为()元/平方米。

- A. 100 B. 200 C. 300 D. 600

正确答案为 C。要想做出正确选择,应试者必须清楚建筑覆盖率、容积率、楼面地价和单位面积地价的概念及其换算关系。

这就要求应试者复习时要以考试大纲为依据,全面掌握各科知识,不要仅局限于对某些重点章节的复习。还要关注最新的土地估价技术标准《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》及最新颁布的相关法律法规等。

3. 强调主干知识

尽管覆盖面广是历年考题的特点和变化趋势,但从分值的分配来看,重点内容还是占有较大比重,有些内容可能会重复出现。因此应试者在普遍学习的基础上,要善于把握重点,很好地掌握各科的关键知识点。如第三科中,土地估价基本理论,各主要估价方法的原理、基本公式、特点与适用范围、程序和计算方法及具体应用等内容,历次考试中几乎都有涉及,考点比较集中。

对估价方法的考查,2000 年试卷三中有一道多项选择题:

收益还原法评估结果的准确性主要取决于()的准确程度。

- A. 利息率 B. 土地纯收益 C. 土地还原率 D. 地价指数

正确答案为 BC,同样考点在 2002 年考题中再次出现,只不过将多项选择改为了单项选择形式。这一特点在计算题中体现得更为突出,收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法 4 种主要估价方法几乎成为历次考试的必考内容。因此,尽管从考试大纲来看,几乎涉及到每一门的各个章节,但考试的难度、深度和重要程度在各科之间及每一科的各章节之间还是有差别的。因此应试者在复习过程中,既要顾及面上的知识,又要吃透重点,如对几种主要估价方法,不仅要在理解的基础上熟练掌握其概念、原理、基本公式、特点与适用范围、估价程序等,还要能够灵活、综合地运用,以增加得分。

4. 注重灵活应用

从历年考题的变化特点来看,单纯靠死记硬背的试题越来越少,而更多的是考查应试

者灵活运用、举一反三的能力。如 2000 年土地估价理论与方法试卷中有一道单选题：

根据地租理论，最劣等级的土地（ ）。

A. 有级差地租和绝对地租

B. 无级差地租和绝对地租

C. 无级差地租，有绝对地租

D. 有级差地租，无绝对地租

正确答案为 C。这道题不仅要求应试者理解绝对地租和级差地租的概念，还要能够进一步引申。计算题、综合分析题、估价报告改错题更注重对各科知识灵活运用、综合运用能力的考查，应试者在复习过程中要多做、多练，所谓见多识广，就是这个道理。

5. 偏重客观性试题

由于客观性试题命题的灵活性大，覆盖面广，回答一道题只需花很短的时间，但在一份试题中可以包含大量的内容，有利于考查应试者掌握知识的容量和各种能力。因此，近两次土地估价师考试更加偏重客观性试题。

2004 年前三卷全部为客观性试题，实行标准化考试，客观性试题合计分值为 500 分，占本项资格考试总分值的 71%。可见客观性试题在土地估价师考试中占有相当的分量，应试者必须给予足够的重视，必须能够适应标准化考试，要熟悉标准化考试特点，掌握答题技巧，并能熟练填涂答题卡。

三、应试技巧

（一）如何做好考前准备

1. 夯实基础，增强信心

知识准备是心理准备的前提和基础。对各科知识全面、系统地掌握，是应对土地估价师资格考试最强有力的武器，所谓“艺高人胆大”，有扎实的知识功底做后盾，再艰难的考试也会泰然处之。

尽管考题的灵活性、综合性在不断增强，但客观性试题主要还是考查基础知识，且综合分析也要建立在掌握基本知识的基础上。应试者如果能够按照考试大纲的要求，细细梳理每一个知识点，稳扎稳打夯实基础，就可以守住基础分，这是考试能否顺利过关的关键。

2. 模拟练习，熟悉题路

在对基础知识有了全面了解和掌握之后，还要通过模拟练习进行自我测试，一方面可以发现自己掌握知识的漏洞，另一方面也可以熟悉试题的套路，第二轮复习就更有针对性。

模拟练习不求多，但求精，可将历年试卷当作模拟试题，还可结合部分试题点评对自己的答案进行分析。

3. 调整心态，保持冷静

考前应尽量放松自己的心情，保持一种平和的心态，情绪低落和过度紧张都不利于自己真实水平的发挥。考试是一项复杂而紧张的心智活动，它需要灵活的思维、积极的联想和畅通的记忆，有一定的紧张性，又不过分紧张，维持一种适当的唤醒状态，才能保证最大限度地发挥自己的潜能，考出理想成绩。在考试时逐步进入状态，先易后难，各个击破。考试后的心态也很重要，不必急于核对正确答案，或与他人对题，应将拿不准的题抛开，全力投入下一科的备战。

（二）如何审题与答题

1. 如何审题

接到试卷后，先用几分钟浏览一两遍，做到胸有全局，以稳定情绪、增强信心。答题前，要认真审题，明确要求。

对于客观性试题，要看清各类题型后面的要求和说明，是否有倒扣分等。

对于主观性试题，要认真揣摩题意，明确题目要求。审题时，一是不看错题目，准确地把握题意；二是要善于把握关键点，将复杂的综合题分解成若干部分，找出关键问题和解决问题的主要线索；三是要善于联系，将题目所涉及的各个知识点联系起来，准确地应用于分析和解答问题中。

2. 如何答题

答题时要注意：①先易后难，增强自信心；②要合理分配答题时间，不要在某一题上花过多时间，影响做其他题目；③力求准确，防止欲速不达；④卷面整洁，答卷字迹工整；⑤尽量做完试题，分分必争；⑥认真检查，把好最后一关。

（三）如何填涂答题卡

答题卡除姓名、考区所在省市、考场序号、准考证号、身份证号等需用蓝色或黑色钢笔或圆珠笔填写外，填涂答案一律用2B铅笔。

1. 填涂方法

有以下三种方法可供参考选择：

（1）接到试题后，不急于作答，边审题边将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应题号上，然后再仔细推敲自己选择答案的正确性，确认无误后，再依次移植到答题卡上。

（2）边审题边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。

（3）一边审题一边将选择的答案用铅笔在答题卡上轻轻记录，待审定确认后，再加重涂黑。

第一种方法有利于集中精力，第二种方法有利于节省时间，第三种方法的好处是不漏涂、不错行，应试者可根据自己习惯和喜好选择适合自己、快速准确的填涂方法。

2. 注意事项

（1）填涂要规范。考生填涂答题卡是否规范，直接影响到自己的成绩。应将空框填满，但不要填出框外，要避免错误填涂（参见答题样卡中错误填涂举例）。

（2）修改答案时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁，切忌乱涂、乱擦或用小刀刮改。

（3）答题卡切勿折叠，切勿在答题卡正面或背面作任何其他标记，以防作废。

（4）各题答案要与答题卡中的题号相对应，注意不要错行或错位。当有个别答案尚未作出时，尤其需要注意。

为避免因错误填涂或填涂过程耽误时间过多而丢分，应试者可在平时作一些填涂练习，以提高填涂速度。另外，还要作好考前准备，如备好2B铅笔和橡皮擦，并将铅笔削好等。

（四）如何应答单选题

单项选择题一般提供4个备选答案，要求应试者选出“一个最符合题意的”答案。做单项选择题时要注意：

（1）通常4个选项从不同角度来设计，应试者不要单纯从感觉出发，每个判断都要有

明确的依据，要善于运用比较选项的方法排除非答案项。

(2) 单项选择题的评分办法是选对得分，选错不扣分。所以做单项选择题时不要留空白，哪怕没有把握，也应该选择一个答案。

(3) 单项选择题中有时会有一些小计算，例如 2000 年土地估价理论与方法试卷中有一道单选题：

有一宗房地产总价为 100 万元，又知综合还原率为 7%，土地还原率为 6%，建筑物还原率为 8%，则该宗房地产的土地价格为（ ）万元。

A. 30

B. 40

C. 50

D. 60

遇到类似计算题，如果很快就有答案则可以做，否则干脆跳过去先不要做，因为单项选择题的分值低，花太多的时间计算求解并不合算，可以等到别的题做完有时间时再做。

但有些类似的计算题并不需要计算，只要运用学过的知识稍加判断即可有解，例如上面这个题。综合还原率恰好为土地还原率与建筑物还原率的简单算术平均值，说明该房地产的土地价值与建筑物价值相同，均为 50 万元，这样答案 C 正确，在很短的时间内就可以作出正确的判断。

(五) 如何应答多选题

在复习过程中要注意归纳、比较、整理，形成体系化的网状知识结构，以便更好地应对多选这种题型。

每道多选题有两个或两个以上的答案符合题意，要求将这些正确答案全部选出来。做多项选择题时要注意：

(1) 除了正确答案以外，其他答案都是错误的，错误的答案好像“地雷”，是不能“碰”的，也就是说，只要你选择的答案中有一个是错误的，则这道多选题的得分即为 0。因此做多项选择题的策略就与做单项选择题不同，要谨慎、保守，没有把握的就不要选。评判标准是在没有错误选择的前提下，每选中一个正确答案可以得 0.5 分。例如，整道题满分为 2 分，符合题意的答案有 3 个，如果将全部正确答案选出来就可以得 2 分，如果只选出 1 个正确答案（没有错误答案）则可以得 0.5 分，如果只选出 2 个正确答案（没有错误答案）则可以得 1 分，如果能选出 3 个正确答案（没有错误答案），就不止得 1.5 分而是可以得 2 分。可见最后一个正确答案的“边际得分”是很高的，所以也不能一味地保守，有把握的答案还是要尽可能地选出来。

(2) 要注意不要漏选正确答案，例如 2000 年土地管理基础试卷中有一道多选题：

对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取（ ）方式予以处置。

A. 国有土地使用权出让

B. 国有土地使用权租赁

C. 国有土地使用权作价出资（入股）

D. 保留划拨用地

4 个备选答案都是正确的，特别是答案 D 不要漏选。

(六) 如何应答判断题

一般来说，第一判断力非常重要，应试者推翻第一判断一定要谨慎。判断题的特点是判断错了要倒扣分，做错一道，就要抵消一道做对的题的得分，因此更要慎重，一定要有把握才作判断。

(七) 如何解答计算题

做计算题时要注意:

(1) 能做一步就做一步, 哪怕只知道适用方法和计算公式, 将方法和公式写下来就能得一点分。

(2) 做简单计算题时, 前面要写明解题方法; 做综合计算题时, 前面要先写明解题思路。

(3) 解题时要一步一步写清楚, 最好给每一步编上号, 对每一小步也要编号, 以便于阅卷老师看清楚。

(4) 每一步的计算结果都要写明单位, 还要注意单位的统一。中间过程既可统一使用“元/平方米”, 也可使用“万元/亩”, 但最终单位地价要换算成“元/平方米”。

(5) 做计算题最忌只写答案, 没有中间过程, 若此是不能得分的。

(6) 解题过程中若要用到公式, 需将计算公式或算式写出来。

(7) 要看清题目要求, 例如题目要求“测算该宗地于 2001 年 12 月 31 日的单位地价和总地价”, 计算过程中一般只按总价或只按单价计算, 最后要记得换算, 不要只回答总价或是只回答单价。

(8) 若题目对计算过程和计算结果要求保留小数点后几位, 也要按题目要求去做。

(9) 在题目未说明按单利计算的情况下, 通常要按复利计算利息, 整个开发周期未超过 1 年的除外。

(10) 计算题要注意检查, 避免出现计算错误。

(八) 如何解答案例分析题

一道大的综合案例分析题通常包括几道小题, 回答时要注意:

(1) 写明每道小题的题号, 题号与答案要相对应。

(2) 答案叙述简洁明了, 要一条条写清楚, 最好分行书写。

(3) 每一小问都不要留空白, 把自己能想到的尽量答出来, 但也要避免啰唆、重复。

(4) 具体分析回答, 参见本书试题点评部分。

(九) 如何解答估价报告改错题

估价报告改错题通常给出一个完整估价报告, 其中存在多处错误, 要求指出错误并简述原因, 做改错题时要注意:

(1) 既要指出错误, 还要简述原因, 切忌仅指出错误不说明原因, 否则会影响得分。

(2) 答案叙述力求简洁, 尽量用一两句话表述, 不能说清楚的除外。

(3) 需将每处错误逐一列出, 编上序号, 编号时最好按报告的先后顺序, 以方便阅卷。

(4) 为避免因补充漏掉的错误而影响答案顺序和卷面整洁, 可先在报告中将错处作简单标注, 待错误全部挑出来以后, 再往答题纸上写。

(5) 对于模棱两可或被遗漏的错误, 可写在答案最后, 也要按顺序编号。

第二部分
2000 ~ 2004 年
考试试题

2004 年全国土地估价师资格考试试题

试卷一 土地管理基础

一、判断题（共 20 题，题号 1~20，每题 0.5 分，共 10 分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣 0.5 分，本题总得分最多扣至 0 分）

1. 城市土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地属于集体所有；宅基地和自留山、自留地，属于集体所有。
2. 土地利用规划的作用主要表现在对土地利用的控制、协调、组织和监督四个方面。
3. 级差地租产生的原因是土地的有限性引起的土地所有权的垄断。
4. 土地使用权出让合同是土地使用权出让人和受让人之间设立的土地使用权法律关系的协议，其合同性质属于经济合同。
5. 土地报酬递减规律是指随着土地利用面积不断扩大，投入不断增加时，土地产出不断减少的规律。
6. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，人口在 100 万以上的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。
7. 城镇地籍是在城镇地籍调查的基础上，开展城镇用地登记后建立的地籍，以城镇街道为地籍单元。农村地籍是在土地利用现状调查基础上建立的地籍，以自然村作为权属单元。
8. 土地条件调查包括土地自然要素调查和社会经济条件调查。
9. 以划拨方式取得的国有土地使用权，土地用途为住宅时，其最高使用年限为 70 年。
10. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，将土地无偿交给土地使用者使用的行为。
11. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不能超过省、自治区、直辖市政府规定的标准。
12. 除国务院批准的大型基础设施建设项目外，农用地转为建设用地必须符合土地利用总体规划规定的规划用途。
13. 城镇土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，依法征收的一种级差收益税。
14. 土地利用动态遥感监测包括航空遥感监测和航天遥感监测。
15. 划定的基本农田保护区，由县级人民政府农业行政主管部门建立档案。
16. 耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。
17. 根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，契税的纳税人是土地、房屋权属转移的承受方。