

全国土地估价师 资格考试大纲

QUANGUO TUDI GUJIASHI ZIGE KAOSHI DAGANG

全国土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

前 言

为了指导应考人员了解 2008 年全国土地估价师资格考试的内容和要求,全国土地估价师资格考试委员会组织编写了《2008 年全国土地估价师资格考试大纲》。

本大纲是对 2008 年全国土地估价师资格考试内容及要求的总规定。按照国家对考试的有关规定,本大纲根据土地估价师资格考试的目的和获得土地估价师资格所需具备的专业知识和水平的要求编制。

土地估价师资格考试以本大纲为依据命题和制订标准答案,试题及标准答案依照已有的知识体系和现行法规、标准客观产生,由全国土地估价师资格考试委员会认定和解释。全国土地估价师资格考试不指定教材,相关推荐书目只是学习的参考而不是考试的依据,因此,应考人员应根据本大纲的内容和要求自行组织学习内容并掌握、熟悉、了解有关知识。

本大纲由十三部分考试内容及附录组成。其中,考试内容包括土地基础知识、土地管理知识、地价理论、土地估价方法、土地估价实务、地上附着物及相关财产评估知识、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、城市经济与城市规划知识、地产开发与工程造价知识、土地估价行业管理知识等;附录包括有关法律、法规和规范性文件,技术规程和标准,以及试题题样等。

本大纲分为考试目的、考试范围和考试基本要求。其中,考试范围是考试内容的根本依据;考试基本要求是对考试范围中知识点的掌握程度的要求,具有指导意义。

全国土地估价师资格考试委员会
2008 年 4 月

目 次

前言

第一部分 土地基础知识	(1)
一、土地概念	(1)
二、土地的分类	(2)
三、土地实体特征	(5)
四、土地权利制度	(5)
第二部分 土地管理知识	(7)
一、土地管理概念	(7)
二、地籍管理	(8)
三、土地规划管理	(10)
四、耕地保护与土地整理	(13)
五、农用地转用与征地管理	(14)
六、建设用地供应管理	(15)
七、土地市场交易与监管	(17)
八、地价管理	(18)
九、土地执法监察	(20)
第三部分 地价理论	(21)
一、土地价格的概念	(21)
二、土地价格影响因素	(22)
三、地租理论	(23)
四、区位理论	(23)
五、土地报酬递减规律	(24)

六、土地市场理论	(25)
第四部分 土地估价方法	(26)
一、土地估价概念	(26)
二、土地估价的原则	(26)
三、收益还原法	(27)
四、市场比较法	(29)
五、成本逼近法	(31)
六、剩余法	(33)
七、路线价法	(35)
八、基准地价系数修正法	(36)
第五部分 土地估价实务	(38)
一、宗地估价	(38)
二、常见目的下土地估价	(41)
三、常见用途土地估价	(42)
四、土地分等	(43)
五、土地定级	(45)
六、基准地价评估	(46)
七、路线价评估	(47)
八、城市地价动态监测	(47)
九、征地区片综合地价评估	(48)
第六部分 地上附着物及相关财产评估知识	(50)
一、房屋建筑工程基础	(50)
二、建筑物估价	(51)
三、其他附着物估价	(52)
四、相关机器设备评估	(53)
第七部分 土地相关税收知识	(55)
一、税收基本理论	(55)

二、土地税收	(56)
三、房产税收	(57)
四、其他相关税收	(57)
第八部分 金融知识	(59)
一、金融基础	(59)
二、保险基础	(60)
三、证券基础	(61)
第九部分 会计与统计知识	(63)
一、会计知识	(63)
二、统计知识	(64)
第十部分 土地与房屋测量知识	(67)
第十一部分 城市经济与城市规划知识	(69)
一、经济学基础	(69)
二、城市经济学	(70)
三、城市规划	(71)
第十二部分 地产开发与工程造价知识	(74)
一、土地开发	(74)
二、房地产开发	(75)
三、工程造价	(76)
第十三部分 土地估价行业管理知识	(79)
附录一：参考资料	(81)
一、有关法律、法规和规范性文件	(81)
二、技术规程和标准	(88)
附录二：试题题样	(89)

第一部分 土地基础知识

一、土地概念

(一) 考试目的

测试应考人员对土地的内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地的定义

(1) 土地的内涵

(2) 不同学科对土地的定义

2. 土地的特性

(1) 土地的自然特性

(2) 土地的经济特性

3. 土地的功能

4. 我国土地资源的特点

(三) 考试基本要求

掌握：土地的基本内涵，土地的主要特性；

熟悉：土地的功能，不同学科对土地的定义；

了解：我国土地资源的特点。

二、土地的分类

(一) 考试目的

测试应考人员对土地类别及其特点的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地的基本类别

(1) 耕地

- 1) 水田
- 2) 水浇地
- 3) 旱地

(2) 园地

- 1) 果园
- 2) 茶园
- 3) 其他园地

(3) 林地

- 1) 有林地
- 2) 灌木林地
- 3) 其他林地

(4) 草地

- 1) 天然牧草地
- 2) 人工牧草地
- 3) 其他草地

(5) 商服用地

- 1) 批发零售用地
- 2) 住宿餐饮用地
- 3) 商务金融用地
- 4) 其他商服用地

- (6) 工矿仓储用地
 - 1) 工业用地
 - 2) 采矿用地
 - 3) 仓储用地
- (7) 住宅用地
 - 1) 城镇住宅用地
 - 2) 农村宅基地
- (8) 公共管理与公共服务用地
 - 1) 机关团体用地
 - 2) 新闻出版用地
 - 3) 科教用地
 - 4) 医卫慈善用地
 - 5) 文体娱乐用地
 - 6) 公共设施用地
 - 7) 公园与绿地
 - 8) 风景名胜设施用地
- (9) 特殊用地
 - 1) 军事设施用地
 - 2) 使领馆用地
 - 3) 监教场所用地
 - 4) 宗教用地
 - 5) 殡葬用地
- (10) 交通运输用地
 - 1) 铁路用地
 - 2) 公路用地
 - 3) 街巷用地
 - 4) 机场用地
 - 5) 港口码头用地
 - 6) 管道运输用地
- (11) 水域及水利设施用地

- 1) 河流水面
- 2) 湖泊水面
- 3) 水库水面
- 4) 坑塘水面
- 5) 沿海滩涂
- 6) 内陆滩涂
- 7) 沟渠
- 8) 水工建筑用地
- 9) 冰川及永久积雪
- (12) 其他土地
 - 1) 设施农用地
 - 2) 田坎
 - 3) 盐碱地
 - 4) 沼泽地
 - 5) 沙地
 - 6) 裸地

2. 建设用地的主要特征

- (1) 承载性与非生态利用性
- (2) 土地利用逆转相对困难性
- (3) 土地利用的集约性
- (4) 区位选择的重要性
- (5) 无限性与再生性
- (6) 空间性与实体性

3. 农用地的主要特征

4. 我国主要类别土地利用的方式

(三) 考试基本要求

掌握：土地的基本类别及我国土地的分类；

熟悉：不同类别土地的特点；

了解：我国主要类别土地利用的方式。

三、土地实体特征

(一) 考试目的

测试应考人员对土地实体特征的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土壤类别及特征
2. 地质条件类别及特征
3. 土地污染种类及特征
4. 土地基础设施类型及其特征
5. 主要地上物作物种类及特征

(三) 考试基本要求

掌握：土壤类别、地质条件类别、土地基础设施类别；

熟悉：不同类别土壤特征、不同类别地质条件特征、不同类别土地基础设施特征、主要地上物作物种类及特征；

了解：土地污染种类及特征。

四、土地权利制度

(一) 考试目的

测试应考人员对土地权利制度的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地产权概念
2. 土地产权的构成
3. 我国土地所有权制度

- (1) 土地所有权的含义
- (2) 国有土地所有权的权能及范围
- (3) 集体土地所有权的权能及范围
- 4. 我国土地使用权制度
 - (1) 土地使用权的含义
 - (2) 国有土地使用权的种类及其权能
 - (3) 集体土地使用权的权能
- 5. 土地他项权利制度
 - (1) 土地抵押权的含义及抵押的范围
 - (2) 土地租赁权的含义
- 6. 主要国家和地区的土地制度
 - (1) 美国
 - (2) 英国
 - (3) 德国
 - (4) 日本
 - (5) 中国香港
 - (6) 中国台湾

(三) 考试基本要求

掌握：土地产权的概念及构成、土地所有权制度和土地使用权制度；

熟悉：国有土地所有权、使用权，集体土地所有权、使用权；土地他项权利制度；

了解：主要国家和地区的土地制度。

第二部分 土地管理知识

一、土地管理概念

(一) 考试目的

测试应考人员对土地管理基本概念、基本内容的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地管理的内涵

- (1) 土地管理的目的
- (2) 土地管理的性质
- (3) 土地管理的职能
- (4) 土地管理的方法

2. 土地管理的任务

- (1) 维护土地权益
- (2) 保护土地资源
- (3) 合理利用土地
- (4) 规范土地利用行为
- (5) 健全土地管理制度

3. 土地管理的原则

- (1) 依法管理原则
- (2) 统一管理原则
- (3) 维护社会主义土地公有制原则

(4) 充分合理利用和保护土地原则

4. 土地管理的主要内容

(1) 土地法规与政策的制定

(2) 地籍管理

(3) 土地规划和土地用途管制

(4) 耕地保护

(5) 农用地转用和土地征收征用

(6) 土地供应和市場管理

(7) 土地执法与监察

5. 我国土地管理机构的设置

6. 土地管理与可持续发展的关系

7. 新中国成立以来我国土地管理的演变历程

(1) 1949 ~ 1961 年, 重要法律《农村人民公社工作条例》

(2) 1962 ~ 1986 年, 重要法律《土地管理法》

(3) 1987 ~ 1990 年, 重要法律《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(4) 1990 年以后

(三) 考试基本要求

掌握: 土地管理的内涵、土地管理的目的;

熟悉: 我国土地管理的任务、内容、原则;

了解: 土地管理与可持续发展的关系, 新中国成立以来土地管理的演变历程、土地管理机构的设置。

二、地籍管理

(一) 考试目的

测试应考人员对地籍管理基本概念和内容体系的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 地籍概念

2. 地籍分类

- (1) 按功能分类：税收地籍、产权地籍、多用途地籍（现代地籍）
- (2) 按建立时序分类：初始地籍、日常地籍
- (3) 按所记载的对象分类：城镇地籍、农村地籍
- (4) 按表现形式分类：常规地籍、数字地籍

3. 地籍管理概念

- (1) 地籍管理的定义
- (2) 地籍管理的核心

4. 地籍管理原则

- (1) 必须有国家制度体系作保障
- (2) 保证地籍资料的连续性、系统性和现势性
- (3) 保证地籍资料的可靠性和精确性
- (4) 保证地籍资料的概括性和完整性

5. 我国地籍管理的内容

(1) 土地调查

- 1) 土地利用现状调查
- 2) 地籍调查
- 3) 土地条件调查

(2) 土地登记

- 1) 土地登记的类型
- 2) 土地登记的程序
- 3) 土地他项权利登记的内容及特点
- 4) 土地登记代理的概念及有关要求

(3) 土地登记信息公开查询

(4) 土地权利制度建设

(5) 权属争议调处

- 1) 土地权属争议的种类
- 2) 土地权属争议调处的受理范围和管辖
- 3) 土地权属争议调处的程序

(6) 土地利用动态遥感监测

(7) 土地统计

- 1) 土地统计概念
- 2) 土地统计的对象
- 3) 土地统计的任务

(8) 地籍信息系统管理

6. 地籍管理的任务
7. 地籍档案管理的基本要求
8. 我国地籍的产生和历史发展

(三) 考试基本要求

掌握：地籍的概念和分类，地籍管理的概念和原则，我国地籍管理的内容；

熟悉：地籍管理的任务，地籍档案管理的基本要求；

了解：我国地籍的产生和历史发展。

三、土地规划管理

(一) 考试目的

测试应考人员对土地规划管理的概念和内容的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地规划的概念与类型
2. 土地规划的作用
 - (1) 控制作用
 - (2) 协调作用
 - (3) 组织和监督
3. 影响土地利用的因素
 - (1) 自然因素
 - (2) 经济因素
 - (3) 制度因素

4. 土地可持续利用的准则

- (1) 生产性准则
- (2) 保护性准则
- (3) 社会可接受性准则
- (4) 安全性准则
- (5) 经济可行性准则

5. 土地用途管制制度的概念

6. 土地用途管制的作用和意义

7. 土地用途管制的内容

- (1) 按用途对土地进行分类
- (2) 土地利用总体规划规定土地用途
- (3) 土地登记注明土地用途
- (4) 土地用途变更实行审批
- (5) 对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚

8. 土地利用总体规划的概念

9. 土地利用总体规划的意义

10. 土地利用总体规划编制原则

- (1) 严格保护基本农田, 控制非农业建设占用农用地
- (2) 提高土地利用率
- (3) 统筹安排各类、各区域用地
- (4) 保护和改善生态环境, 保障土地的可持续利用
- (5) 占用耕地与开发复垦补充耕地相平衡

11. 土地利用总体规划的内容

- (1) 确定区域内土地利用规划目标和土地利用基本方针
- (2) 确定土地利用结构和各行业用地指标
- (3) 进行土地利用空间布局
- (4) 划分土地利用区并规定土地用途和使用规则
- (5) 将土地利用总体规划的主要规划控制指标按行政辖区进行分解
- (6) 制订规划管理保障政策和实施措施

12. 土地利用总体规划编制程序

- (1) 准备阶段
- (2) 调研阶段
- (3) 编制和调整方案阶段
- (4) 规划审批和公布实施阶段
- 13. 土地利用总体规划的评审、报批、修改
 - (1) 土地利用总体规划评审的内容
 - (2) 土地利用总体规划的审批程序和权限
 - (3) 土地利用总体规划的修改权限
- 14. 土地利用专项规划
 - (1) 土地利用专项规划的概念
 - (2) 土地利用专项规划的特点
 - (3) 土地利用专项规划的类型
- 15. 土地利用详细规划
 - (1) 土地利用详细规划的概念
 - (2) 土地利用详细规划的类型
- 16. 土地利用规划实施与管理的途径
 - (1) 编制与实施土地利用计划
 - (2) 建立实施规划的领导责任制
 - (3) 实行规划公告制度
 - (4) 建立建设项目用地的规划审查制度
 - (5) 加强对城市和村镇规划中建设用地规模的审核
 - (6) 严格土地利用规划的修改
 - (7) 强化土地利用规划实施的监察管理
- 17. 土地规划与其他规划的关系
- 18. 土地利用计划
 - (1) 土地利用计划的概念
 - (2) 土地利用计划编制的主要内容
 - (3) 土地利用年度计划编制的任务与管理措施

(三) 考试基本要求

掌握：土地用途管制及土地利用总体规划的概念、目的、作用和内容；