

www.hustpas.com

2008

主编/ 张守锋

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习
土地估价
实务基础

特提供网站增值服务

 **Edu24ol**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习

——土地估价实务基础

主 编 张守峰

副主编 孟 楠 路 辛

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础 / 张守峰 主编. — 武汉: 华中科技大学出版社, 2008 年 4 月
(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)

ISBN 978-7-5609-4474-6

I. 土… II. 张… III. 地价—评估—经济师—资格考试—学习参考资料
IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字[2008]第 035057 号

**全国土地估价师执业资格考试辅导与练习
——土地估价实务基础**

张守峰 主编

责任编辑: 黄万松
责任校对: 梁锦红

封面设计: 张 璐
责任监印: 张正林

出版发行: 华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编: 430074
销售电话: (010)64155566(兼传真), 64155588—8022
网 址: www.hustpas.com

录 排: 天津市南智科技文化发展有限公司
印 刷: 迁安万隆印刷有限责任公司

开本: 787 mm×1092 mm 1/16 印张: 13.25 字数: 316 千字
版次: 2008 年 4 月第 1 版 印次: 2008 年 6 月第 2 次印刷 定价: 25.00 元
ISBN 978-7-5609-4474-6/F·383

(本书若有印装质量问题, 请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书严格依据全国土地估价师资格考试大纲编写,主要包括了土地估价概念、原则、基本步骤及估价方法等规定内容,在详细全面的理论知识讲解的前提下,编者精心编配了与每章知识相关的典型答疑、例题及习题,最后部分为真题和模拟题,读者在掌握基本知识后可以通过题目提高实践及应试能力。

本书可供参加 2008 年度全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前言

本书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成。全书共分两大部分：土地估价实务、模拟试题及真题。课后习题部分包括典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题及相应参考答案。编者对具有一定难度的复习题逐题进行了难点解析，便于大家知其然，更知其所以然。同时，书后附有五套模拟试题和相应参考答案，便于读者检查学习效果，有的放矢地进行针对性复习。

一、本书特点

1. 本书编写人员系环球职业教育网校教师，多年从事注册土地估价师教学工作，了解考试的难点和重点，能够全面地把握考试的要求和最新的动向。

2. 考虑到广大学员平时工作繁忙，为使学员在学习中心事半功倍，编者有针对性地选取了典型例题，确保每道题实用、合理。

3. 书中设置了考试大纲要求、重要考点、典型答疑、例题分析、课后练习等专栏，旨在通过复习和练习，检查考生对知识的掌握状况，把握考试的规律。

4. 本书结合大纲，涵盖了最新考试知识点，特别是突出历年考题的考查内容，把握考试动向。既体现大纲精神，又有所创新，使试题具有很强的实践性和针对性。

二、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、系统的掌握，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”，有扎实的知识功底作后盾，再艰难的考试也可以泰然处之。

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,这是考试顺利通过的关键。

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脑力活动,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,先用几分钟时间浏览一两遍,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,防止欲速而不达;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:

(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,再依次填涂到答题卡上。

(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,以防答题卡作废。

(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四个备选答案,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)通常四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1998年土地估价理论与方法试卷中有这样一道单选题。

某城市各区域的绿地覆盖度介于5%~25%,若某一单元的绿地覆盖度为17.5%,则该单元的绿地覆盖度分值为()。

A. 17.5 B. 25 C. 62.5 D. 5

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,如有剩余时间时再做。

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。该城市各区域的绿地覆盖度在5%~25%之间,若绿地覆盖度为15%,则分值为50;某单元的绿地覆盖度为17.5%,大于15%,即分值应大于50,这样只有答案C最符合题意,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这样一道多选题。

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

四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

做计算题时要注意以下事项。

(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,只写答案是不能得分的。

(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2007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到小数点后几位,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。

本书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大学员迅速提高考试能力,顺利通过注册土地估价师考试。书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正,以便再版时加以改进。

另外,本书参考了一些书籍、资料,编者在此谨致谢忱!

编 者

2008年1月

目 录

第一篇 土地估价实务

第1章 土地估价概念	(3)
第2章 土地估价的原则	(8)
第3章 土地估价的基本步骤	(13)
第4章 收益还原法	(21)
第5章 市场比较法	(36)
第6章 成本逼近法	(52)
第7章 剩余法	(64)
第8章 路线价法	(77)
第9章 基准地价系数修正法	(87)
第10章 确定土地价格方法	(96)

第二篇 模拟题及真题

第11章 模拟试题(一)	(119)
第12章 模拟试题(二)	(126)
第13章 模拟试题(三)	(144)
第14章 模拟试题(四)	(157)
第15章 模拟试题(五)	(170)
第16章 2006年实务基础真题讲解	(184)

第一篇

土地估价实务

第1章 土地估价概念

一、考试大纲要求

(一) 考试目的

测试应考人员对土地价格理论的基本内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求

掌握：土地价格的定义，土地价格主要特征和我国土地价格的内涵。

熟悉：不同分类方式下的土地类别，我国土地价格的主要类型及土地价格的影响因素。

了解：我国土地价格理论的发展历史。

(三) 考试范围

1. 土地价格概念

(1) 土地价格的内涵与外延

(2) 我国土地价格的形式

2. 土地价格的主要特征

(1) 土地价格是权益价格

(2) 土地价格不由生产成本决定

(3) 土地价格主要由土地需求决定

(4) 土地价格呈上升趋势

(5) 土地价格具有明显的地域性

3. 土地价格的类型

(1) 按土地权利分类：土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格

(2) 按土地价格形成方式分为：交易价格、理论价格、评估价格等

(3) 按政府管理手段分为：申报地价、公告(示)地价等

(4) 按土地价格表示方法分为：土地总价格、单位面积价格、楼面地价等

(5) 按土地的存在形态分为：生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格

(6) 按土地交易的方式分为：拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格

(7) 按土地价格使用目的分为：买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等

(8) 其他一些划分方法形成的土地价格

4. 地价影响因素

(1) 主要地价影响因素

(2) 地价影响因素的作用规律

(3) 不同用途地价影响因素的特点

5. 我国土地价格的主要类型

6. 我国土地价格理论的发展历史

二、本章知识汇总

(一)土地估价的概念

土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响,综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。

(二)土地估价的作用及现实意义

地价作为土地市场各因素综合作用的结果,在土地市场建设中发挥着重要作用,具有重大的现实意义。

(1)地价能灵敏地反映市场的供需状况、土地的利用状况和市场动态变化,同时通过与其他社会经济发展指标综合反映社会经济发展状况。

(2)地价是调控土地市场供需的有力杠杆,通过地价信号反映出土地供应量、供应结构和需要调整的方面,政府根据社会经济和土地市场状况调节供应,引导投资和需求,促进土地资源合理有效利用,对土地市场中的地价进行调控,确保土地市场和房地产市场的健康平稳运行,因为地价是土地市场参与各方进行经济活动的基础,人们以此作出自己的决策和预期,因此,地价就可以成为影响供求关系,调控土地市场的杠杆。

(3)地价调整土地市场经济主体之间经济利益关系的保障。中央与地方、政府与企业、企业与企业、政府与个人、企业与个人在土地上的利益关系,最直接的表现就是地价,地价为协调不同权利主体间的利益关系提供了依据,地价管理为协调解决不同权利主体间的利益关系,调节收益分配提供了手段,使土地所有者和使用者权益在经济上真正得以体现。

(4)地价是推进我国土地使用制度改革的重要前提,我国在走向社会主义市场经济中土地使用制度改革的核心,就是土地的有偿使用,而马克思地租理论为其提供了重要的前提,地价为土地的有偿使用提供了重要的基础。

(5)地价是量化国有土地资产的尺度,在我国国有企业改制过程中,通过地价和地价管理,极大地显化了国有土地资产,支持了国有企业的改制。

(三)土地估价的使用方向

(1)为国有土地使用权出让(包括国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让价格评估)、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股、清产核资等提供地价参考;

(2)为集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等提供地价参考;

(3)为土地使用权抵押提供地价参考;

(4)为企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动提供地价参考;

(5)确定和更新城镇基准地价、标定地价;

(6)实现城市地价动态监测;

(7)对农用地进行分等定级;

(8)确定农用地综合区片价;

(9)为土地增值税等有关不动产税费征收提供地价参考;

(10)为司法鉴定提供地价参考。

(四)我国土地估价的产生背景和发展过程

改革开放以来,随着我国城镇土地使用制度的改革和土地使用权进入市场进行转让交易,产生了对土地估价中介服务业务的客观需要,特别是1986年《土地管理法》颁布后,土地估价中介服务有了更快的发展。随着市场化改革的深入,对原为划拨土地的存量建设用地,需要通过市场机制进行重新配置;国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活;农用地市场开始形成,农村集体建设用地市场正在发育;各级政府逐步提高了土地出让过程中的招标、拍卖比例等。这些市场化取向的改革都对土地估价中介服务提出了更多的市场需求,客观上要求土地评估中介服务业务的拓展。为适应市场的客观要求,1993年,原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》,规定对土地估价资格实行全国统一考试。

可以说,土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的,到现在已有20多年的历史。在这20多年里,土地估价行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大,已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业,并取得了辉煌的成就。

(1)建立了与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度。

在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中,地价问题一直是核心问题和前提条件。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算,从出让地价到国企改革中土地资产管理,从土地有偿使用到经营城市,土地估价从无到有,建立了一系列的制度和体系。如:建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、征地区片价等地价体系;建立了估价机构注册与公示、估价报告备案、土地资产处置审批改革的管理制度;建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。2003年12月19日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101号文),明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一,进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用,这是国务院对土地估价行业20多年来改革和发展的充分肯定。

(2)形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系。

已先后颁布了《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等规程》、《农用地定级规程》、《农用地估价规程》两个国家标准和三个行业标准,以及《土地估价报告规范格式》、《城市地价动态监测技术规范》等技术标准,出版了《土地估价师资格考试系列教材》、《城市土地价格调查与动态监测》、《中国城市地价图集》、《城市地产评估》等专著和众多研究报告,有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程,形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。

(3)形成了一支具有规模、专门提供土地估价中介服务的专业队伍。

现在,全国共有2万多名具有执业资格的土地估价师,其中执业注册的土地估价师上万人,执业土地估价机构2000家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革,土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高,已经形成了一批具有规模的,能够自我发展、自我约束、自主经营、自担风险的土地估价专业队伍。

(4)有利配合了土地使用制度改革和土地市场建设。

据有关部门的不完全统计,1992年以来,全国土地出让金收入累计达1万多亿元。土地出让金收入主要用于地方城市建设,对改善城市环境、加快城市基础设施建设,推进土地市场

建设起了积极作用。这其中出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作。

(5)有力地配合国有企业改革。

据不完全统计,近年来,全国共完成了近6万家改制企业的土地评估工作,显化资产几千亿元,仅由原国家土地局和现国土资源部确认和处置的企业数就达200多家,涉及宗地超过10万宗,其中包括了中石油、中石化、中国联通、中国电信、中国移动通信等特大型集团公司的改制等,在显化国有土地资产,促进国有经济的战略性调整,防止土地资产流失等方面曾发挥了重要作用。

(6)土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路。

2002年,国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求,改革了土地估价行业监督管理方式,强化了行业自律,有力促进了行业自律组织建设。目前,已有28个省、自治区、直辖市成立了土地估价师协会,仅2004年,就有10多个省市成立了土地估价的行业自律组织。通过几年的改革,土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路。

三、典型答疑

提问:如何理解土地估价的概念,土地的价格是在哪些限制条件下的价格?

回答:土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式,土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响,综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。要特别注意的是土地的价格是在某一权利状态下、某一时点、某一土地利用方式下的价格。

四、例题分析

1.下面对土地估价描述不正确的是()。(2002年真题)

- A. 土地估价依据的理论和方法,与机器、设备、建筑物等估价所依据的理论与方法并不完全一致
- B. 同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是土地估价必须考虑的经济因素对地价产生深刻的影响
- C. 同样一块土地,其价格的高低与土地权利状况密切相关,不同的权利可能导致价格相差很大
- D. 土地估价必须充分占有土地市场资料,把握土地市场的过去、现在和未来

答案:B

解析:同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是土地估价必须考虑的政府土地政策对地价产生深刻的影响。

练习题

一、判断题

1. 土地估价所评估出的地价是该地产某一时点的价格。()