

全国土地估价师资格考试辅导教材之二

土地估价 相关经济理论 与方法

● 国土资源部土地估价师资格考试委员会 编



地质出版社

TUDI GUJIA XIANGGUAN JINGJI LILUN YU FANGFA

全国土地估价师资格考试辅导

F301.3

2

土地估价相关 经济理论与方法

国土资源部土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价相关经济理论与方法/国土资源部土地估价师资格考试委员会编 .

- 北京: 地质出版社, 2000.9

全国土地估价师资格考试辅导教材

ISBN 7-116-03166-9

I. 土… II. 土… III. 地价-评估-经济师-资格考核-教材 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 41237 号

总体策划: 王章俊

责任编辑: 何 蔓 董 明 先 明 刘 芳

李 楷 袁 伟 朱 晓 徐 华

责任校对: 李 玫

出版发行: 地质出版社

社 址: 北京海淀区学院路 29 号, 100083

电 话: 010—82310758; 82324570

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: 010—82310759

印 刷: 中国科学院印刷厂

开 本: 850 × 1168 $\frac{1}{32}$

印 张: 22

字 数: 539 千字

印 数: 1 ~ 15100 册

版 次: 2000 年 9 月北京第一版·第一次印刷

定 价: 33.00 元

ISBN 7-116-03166-9/F·119

(凡购买地质出版社的图书, 如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行处负责调换)

全国土地估价师资格考试辅导教材

编委会人员名单

主任：李 元

委员：(以姓氏笔划为序)

马克伟	冯长春	向洪宜
邬翊光	束克欣	李 元
李尚杰	杨重光	吴次芳
吴海洋	张 瑜	林增杰
岳晓武	胡存智	洪亚敏
高向军	黄小虎	鹿心社
廖永林		

《土地估价相关经济理论与方法》

主 编：洪亚敏 冯长春

编写人员：(以姓氏笔划为序)

冯长春 牟晓南 杨庆英

杨重光 谷 军 汪柏林

沈文泉 张东航 林 坚

洪亚敏 梅贻凯 董兴璞

前 言

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”原国家土地管理局于1993年2月颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》，建立了土地估价师资格认证制度，并对土地估价人员专业资格的取得进行了明确规定。参加全国土地估价师资格考试是取得土地估价师资格的唯一途径。几年来，通过考试，出现了一大批新生力量，进一步改善了我国土地估价师队伍的业务素质和执业水平。

为了配合全国土地估价师资格考试工作，更好地为广大考生服务，国土资源部土地估价师资格考试委员会组织有关专家、教授，按照全国土地估价师资格考试的考试范围与内容，编写了这套考试辅导教材。教材内容力求体现土地估价师应具备的知识体系。全套教材共分四册：第一册《土地管理基础》，着重介绍土地管理基础知识、基本理论和方法；第二册《土地估价相关经济理论与方法》，着重介绍与土地估价相关的会计、金融、统计、城市规划、建筑工程概预算、房地产投资与经营以及资产评

估的基本知识与方法；第三册《土地估价理论与方法》，介绍我国土地定级、估价的理论、程序与方法；第四册《土地估价法律法规实用手册》，主要汇编了与土地估价有关的法律、法规、政策规定及司法解释等。

在本书编写过程中，得到了刘驰、姚杰、贺晓东、王威、刘力、张晓贝、李宏、楚建群、阴劼、张景瑞、张波、刘江涛等同志的大力支持，在此特致谢意。

国土资源部土地估价师资格考试委员会

2000年7月

目 录

第一篇 市场经济基础理论

第一章 市场经济一般理论	(1)
第一节 市场经济的形成与发展	(1)
第二节 市场经济与商品经济的关系	(3)
第三节 市场经济的实质与内容	(6)
第二章 市场经济的基本特征和作用	(9)
第一节 市场经济的基本特征	(9)
第二节 市场经济的主要作用	(13)
第三章 社会主义市场经济的形成	(19)
第一节 我国实行社会主义市场经济的必然性	(19)
第二节 社会主义市场经济理论的形成和发展	(25)
第四章 社会主义市场经济的基本特征	(34)
第一节 市场经济与公有制相结合	(34)
第二节 市场经济与按劳分配相结合	(40)
第三节 宏观调控与市场经济相结合	(42)
第四节 上层建筑对市场经济的特殊作用	(44)
第五章 社会主义市场经济的运行	(46)
第一节 市场经济运行的主体——各类企业	(46)
第二节 市场经济运行的载体——市场体系	(49)
第三节 市场经济运行的动力——经济效益	(57)
第四节 市场经济运行的机制——价格体系	(60)
第五节 市场经济运行的规律——价值规律	(63)

第二篇 财政与金融

第六章 财政的本质与职能	(67)
第一节 财政的本质	(67)
第二节 财政的职能	(69)
第三节 财政分配运行的过程和机制	(70)
第七章 税收	(73)
第一节 税收的概念和作用	(73)
第二节 税收分类	(79)
第三节 主要税种及其缴纳方式	(81)
第四节 国际税收	(91)
第八章 国债	(95)
第一节 国债的性质和功能	(95)
第二节 国债制度	(98)
第九章 国家预算和预算管理体制	(101)
第一节 国家预算的概念及其组成	(101)
第二节 国家预算管理体制	(102)
第十章 货币和货币流通	(104)
第一节 货币制度及其主要内容	(104)
第二节 货币层次与货币乘数	(106)
第三节 通货膨胀	(109)
第十一章 信用和利息	(112)
第一节 信用的职能	(112)
第二节 银行存款、贷款的原则	(113)
第三节 利息率的确定及其作用	(114)
第十二章 金融体系与银行	(117)

第一节	我国金融的组织体系	(117)
第二节	银行的地位和作用	(118)
第十三章	金融市场	(125)
第一节	金融市场的概念和分类	(125)
第二节	证券市场和证券投资	(127)
第三节	其他金融市场	(129)
第十四章	国际金融	(131)
第一节	国际收支与国际收支平衡表	(131)
第二节	外汇风险及其防范	(133)
第三节	利用外资	(134)

第三篇 会计学

第十五章	会计概述	(138)
第一节	会计的本质与职能	(138)
第二节	会计核算的基本前提与一般原则	(140)
第三节	会计要素与会计等式	(144)
第四节	会计方法	(146)
第十六章	资产	(149)
第一节	资产的特征与种类	(149)
第二节	货币资金	(150)
第三节	短期投资	(152)
第四节	应收票据	(154)
第五节	应收及预付款项	(155)
第六节	存货	(158)
第七节	长期投资	(162)
第八节	固定资产	(169)

第四篇 统计分析原理与方法

第二十三章	统计概述	(216)
第一节	统计的基本问题	(216)
第二节	统计研究的方法	(220)
第三节	统计的基本概念	(221)
第二十四章	统计设计	(224)
第一节	统计设计概述	(224)
第二节	统计指标设计	(225)
第三节	统计指标体系设计	(228)
第二十五章	统计调查	(231)
第一节	统计调查的意义与种类	(231)
第二节	统计调查方案设计	(232)
第二十六章	统计整理	(235)
第一节	统计整理的意义与内容	(235)
第二节	统计分组	(236)
第三节	统计表	(237)
第二十七章	综合指标	(239)
第一节	总量指标与相对指标	(239)
第二节	平均指标	(242)
第三节	变异指标	(248)
第二十八章	时间数列分析	(253)
第一节	时间数列概述	(253)
第二节	时间数列的水平指标	(254)
第三节	时间数列的速度指标	(258)
第二十九章	回归分析	(260)

第一节	相关关系	(260)
第二节	回归分析的一般原理	(262)
第三节	线性回归分析	(264)
第四节	线性回归方程的可靠性分析	(268)

第五篇 资产评估

第三十章	资产评估概述	(274)
第一节	资产评估的含义	(274)
第二节	资产评估的种类与特点	(277)
第三节	资产评估的原则与程序	(279)
第三十一章	资产评估的基本方法	(283)
第一节	收益现值法	(283)
第二节	重置成本法	(289)
第三节	现行市价法	(294)
第四节	清算价格法	(298)
第五节	资产评估方法的选择与配合使用	(301)
第三十二章	固定资产评估	(302)
第一节	固定资产评估概述	(302)
第二节	机器设备评估	(305)
第三十三章	流动资产评估	(308)
第一节	流动资产评估概述	(308)
第二节	流动资产评估的方法	(311)
第三十四章	无形资产评估	(314)
第一节	无形资产评估概述	(314)
第二节	无形资产评估的方法	(317)
第三十五章	整体资产评估	(322)

第一节 整体资产评估概述…………… (322)
第二节 整体资产评估的方法…………… (324)

第六篇 城市规划与建筑设计

第三十六章 城市与城市规划…………… (328)
 第一节 城市及其形成与发展…………… (328)
 第二节 城市规划…………… (331)
第三十七章 城市规划的自然、经济技术依据…………… (341)
 第一节 自然环境条件…………… (341)
 第二节 城市用地评定与选择…………… (348)
 第三节 城市用地类型和用地指标…………… (350)
 第四节 城市性质与规模…………… (354)
第三十八章 城市用地规划布局…………… (361)
 第一节 城市总体布局…………… (361)
 第二节 城市各功能用地规划布局…………… (364)
第三十九章 居住区规划…………… (385)
 第一节 居住区规划的任务与内容…………… (385)
 第二节 居住区的组成与规模…………… (386)
 第三节 居住区的类型和规划结构…………… (393)
 第四节 居住区规划…………… (397)
 第五节 居住区规划的技术经济指标…………… (409)
 第六节 居住区综合造价分析…………… (411)
第四十章 建筑设计…………… (423)
 第一节 建筑基础知识…………… (423)
 第二节 建筑设计程序及要求…………… (426)
 第三节 建筑设计方法及图纸…………… (429)

第四节	建筑设计分类及内容	(438)
第五节	建筑结构及构造	(456)
第六节	建筑设计标准化	(460)
第七节	建筑设计的技术经济指标	(462)
第八节	建筑设计的发展	(470)

第七篇 房地产开发与经营管理

第四十一章	概论	(480)
第一节	房地产的概念与特性	(480)
第二节	房地产业的内部结构	(484)
第三节	房地产业在国民经济中的地位和作用	(492)
第四十二章	房地产开发	(495)
第一节	房地产开发概述	(495)
第二节	房地产开发项目可行性研究	(500)
第三节	房地产开发的资金筹措	(517)
第四节	土地使用权的获取	(523)
第五节	房地产开发项目的工程勘察和规划设计	(527)
第六节	房地产开发中的基础设施建设	(531)
第七节	房地产开发的工程建设与管理	(533)
第四十三章	房地产市场	(546)
第一节	房地产市场概述	(546)
第二节	我国土地市场和当前住房市场的运行模式	(564)
第三节	市场研究与市场预测	(571)
第四十四章	房地产经营与管理	(583)
第一节	房地产经营概述	(583)

第二节	房地产经营风险及决策	(588)
第三节	房地产出售与出租经营	(602)
第四节	房地产经营管理	(608)
第四十五章	房地产中介	(618)
第一节	概述	(618)
第二节	房地产咨询	(620)
第三节	房地产评估	(624)
第四节	房地产经纪	(626)

第八篇 建设工程概预算

第四十六章	建设工程概预算概论	(630)
第一节	建设工程概预算的基本含义、分类及其作用	(630)
第二节	建设工程项目划分	(639)
第三节	建设工程概预算文件的组成	(642)
第四节	建设工程概预算的编制程序	(644)
第四十七章	建设工程费用与定额	(647)
第一节	建设工程费用的含义与组成	(647)
第二节	建筑安装工程费用的含义与组成	(649)
第三节	建筑工程定额	(652)
第四十八章	建筑工程概算	(661)
第一节	建筑工程概算概述	(661)
第二节	用概算定额法编制建筑工程概算	(664)
第三节	用概算指标编制建筑工程概算	(667)
第四节	用类似工程预(决)算编制建筑工程概算	(669)

第四十九章	建设工程预算	(675)
第一节	一般土建工程施工图预算	(675)
第二节	一般土建工程施工预算	(680)
第五十章	建设工程结算和竣工决算	(684)
第一节	建设工程竣工结算	(684)
第二节	建设工程竣工决算	(686)