

2011

全国土地估价师 资格考试 真题汇析与模拟 土地估价相关知识

刘立 马克 主编

NEW

- * 历年真题，靶向定位考试要点，快速攻破考试难关
- * 全面解析，强化知识融会贯通，准确把握考试精髓
- * 仿真模拟，高效精确瞄准实战，强化巩固复习效果

全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟

土地估价相关知识

刘立 马克 主编

凤凰出版传媒集团 | 凤凰联动·空间
江苏人民出版社 | IFENGSPACE

图书在版编目(CIP)数据

土地估价相关知识/刘立,马克 主编.

—南京:江苏人民出版社,2011.3

(全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟)

ISBN 978-7-214-06846-0

I. ①土… II. ①刘… ②马… III. ①土地估价-经济师-资格考核-解题 IV. ①
F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 030496 号

土地估价相关知识
全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟

刘立 马克 主编

责任编辑:刘 焱

出 版:江苏人民出版社

发 行:天津凤凰空间文化传媒有限公司

销售电话:022-87893668

网 址:<http://www.ifengspace.cn>

集团地址:凤凰出版传媒集团(南京湖南路1号凤凰广场A楼 邮编:210009)

经 销:全国新华书店

印 刷:河北省昌黎县第一印刷厂

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:17.75

字 数:455千字

版 次:2011年4月第1版

印 次:2011年4月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-214-06846-0

定 价:39.00元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写,全书由历年真题汇析及模拟试卷组成。具体内容如下。

第一部分,土地相关税收。包括四章:税收基本理论、土地税收、房产税收、其他相关税收。

第二部分,金融。包括三章:金融基础、保险基础、证券基础。

第三部分,会计与统计。包括两章:会计知识、统计知识。

第四部分,土地与房屋测量。包括三章:测量的基本知识、土地测量、房屋测量。

第五部分,城市经济与城市规划。包括三章:经济学基础、城市经济学、城市规划。

第六部分,地产开发与工程造价。包括三章:土地开发、房地产开发、工程造价。

本书可供参加 2011 年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

前 言

土地估价师资格考试工作由国家土地管理部门统一组织,经考试、审核,合格者发给土地估价师资格证书。从 2006 年起,全国土地估价师资格考试由每两年一次改为每年举行一次,考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据,不指定考试教材。

为了使考生顺利通过考试,我们组织具有丰富教学及考试辅导经验的专家,编写了这套全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟丛书,供参加 2011 年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

本书共分两篇。

上篇 历年真题汇析:提供覆盖所有考点的历年考试真题。对每道真题都给出详尽而准确的解析,不仅分析选择正确答案的理由,同时解释不选择错误答案的原因,以便考生掌握解题思路和答题技巧。

下篇 模拟试卷:全方位模拟考试真题,严格按照真实考试的试卷设置题型、题量以及出题比例进行设计。根据考试的重点和难点,选取历年考试中常考的典型题目和易考题目,对重点进行解析与强化,巩固复习效果,以便考生更加牢固地掌握考试重点。

本书有助于提高考生的应试能力,是考前冲刺最实用的参考用书。

本书涉及内容广泛,虽经反复修改,但由于时间和水平有限,书中难免有疏漏和不当之处,敬请读者指正。

编者

2011 年 3 月

全国土地估价师资格考试基本情况

全国土地估价师考试是由国土资源部组织的专业资格考试,从 2006 年起由每两年一次改为每年举行一次。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据,不指定考试教材。

一、考试科目

考试共分五个科目:

科目一,土地管理基础与法规;

科目二,土地估价理论与方法;

科目三,土地估价实务基础;

科目四,土地估价案例与报告;

科目五,土地估价相关知识。

五个科目全部实行闭卷考试。各科考试范围见《全国土地估价师资格考试大纲》。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策,以及行业准则、技术标准和技术规程等。

二、报考条件

凡中华人民共和国公民,具有完全民事行为能力,遵纪守法,并具备下列条件之一的,可以报名参加土地估价师资格考试:

1. 取得大专学历且从事相关工作满两年;

2. 取得本科学历且从事相关工作满一年;

3. 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或者研究生班毕业;

4. 不具备前款第 1、2、3 项规定的国家承认的学历或学位要求,但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

三、考试成绩管理

单科合格成绩实行三年有效、滚动管理。连续三个考试年度通过全部应考科目的合格者取得国土资源部统一印制、用印的“中华人民共和国土地估价师资格证书”。

四、考试时间

2011 年度土地估价师资格考试定于 9 月份举行(仅供参考,具体时间见人事考试信息)。

考试日期	时间	科目
9 月 17 日	08:30—09:30	土地管理基础与法规
	10:30—12:00	土地估价理论与方法
	14:30—17:00	土地估价实务基础
9 月 18 日	09:00—11:30	土地估价案例与报告
	14:30—17:00	土地估价相关知识

五、土地估价相关知识考试题型说明

土地估价相关知识考试共有四种题型,分别是判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题。总分 100 分,各题型分值分配如下:

判断题 10 分(20 道题,题号 1~20,每题 0.5 分);

单项选择题 45 分(45 道题,题号 21~65,每题 1 分);

多项选择题 35 分(35 道题,题号 66~100,每题 1 分);

情景分析题 10 分(3 道大题,内含 10 道小题,题号 101~110,每小题 1 分)。

下面就各种题型分别说明并举例。

(一)判断题

【例题】 按照我国税法有关规定,若通过继承、赠与方式转让房地产,转让人需要缴纳土地增值税。()

【2009 年考试真题】

【答案】 ×

(二)单项选择题

【例题】 下列关于税率的表述,错误的是()。

- A. 税率的高低决定纳税人应纳税额的大小,反映征税的广度
- B. 我国现行税率一般分为比例税率、累进税率和定额税率
- C. 比例税率一般适用于对流转额的征税
- D. 城镇土地使用税实行差额幅度定额税率

【2009 年考试真题】

【答案】 A

(三)多项选择题

【例题】 下列关于不动产税收政策的表述,错误的有()。

- A. 财政局对外出租的经营用房免征房产税
- B. 集体土地使用人不需要缴纳城镇土地使用税
- C. 个人自建自用住房销售时,需缴纳个人所得税
- D. 占用旱地兴建乡政府办公大楼应缴纳耕地占用税
- E. 房地产企业以其建造的商品房进行投资和联营的,免征土地增值税

【2009 年考试真题】

【答案】 ABE

(四)情景分析题

某中外合资企业于 2005 年 1 月取得一宗经营性用地的土地使用权,批准用途为其他商服用地,土地使用年限 40 年,取得土地当时缴纳土地出让金 3600 万元,缴纳契税 108 万元。2007 年 1 月项目开发完成,共投入开发建造成本 5800 万元,建成价值 1.5 亿元的高级写字楼并出租,租期 3 年,年租金收入 1000 万元。2009 年 1 月,该企业以 2 亿元的价格整体出售该写字楼物业。

请就上述内容,回答 1~3 小题的问题。

1. 在核算该企业应纳房地产税额时,下列说法错误的是()。

- A. 营业税、契税等相关税费应计入土地增值税扣除项目

- B. 房产税由该写字楼的实际使用人即物业承租人依法缴纳
- C. 若该企业申报的应纳税额失实,可依法按房地产评估价格计征土地增值税
- D. 在租期内,法定纳税人在该写字楼转让前、后应缴纳的房产税金额相同

【2009 年考试真题】

2. 若该企业计划对该写字楼物业进行投保,则保险金额的确定可依据()。
- A. 房屋建筑的账面价值
 - B. 房屋建筑的账面原值加成数
 - C. 房屋建筑的收益价值
 - D. 房屋建筑的重置价值

【2009 年考试真题】

3. 若该房产的可扣除项目为 11 800 万元,则该企业出售该物业应缴纳的土地增值税为()万元。
- A. 2690
 - B. 2460
 - C. 3280
 - D. 4100

【2009 年考试真题】

【答案】 1. AB 2. ABD 3. A

六、考试方式

应试人员除可携带 2 支 2B 铅笔、橡皮、尺子和蓝色或黑色钢笔、圆珠笔以及不具备文字储存或音响功能的计算器用于答题外,不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张及各类无线通信工具进入考场。

应试人员应使用 2B 铅笔填涂答题卡,使用蓝色或黑色钢笔、圆珠笔按要求填写姓名、准考证号和身份证号并进行答题。填写(填涂)不清或填写在密封线外或作标记的答题卷、答题卡不予记分。

七、资格证书

土地估价师实行注册登记制度,有效期一般为五年。有效期满,持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记,换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或因其他原因不具备土地估价师资格的,不能给予重新注册登记,其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

目 录

上篇 历年真题汇析

第一部分 土地相关税收	(3)
第一章 税收基本理论	(3)
【大纲复习要点】	(3)
【历年真题汇析】	(3)
【参考答案及解析】	(5)
第二章 土地税收	(8)
【大纲复习要点】	(8)
【历年真题汇析】	(8)
【参考答案及解析】	(12)
第三章 房产税	(19)
【大纲复习要点】	(19)
【历年真题汇析】	(19)
【参考答案及解析】	(20)
第四章 其他相关税收	(23)
【大纲复习要点】	(23)
【历年真题汇析】	(23)
【参考答案及解析】	(26)
第二部分 金融	(31)
第一章 金融基础	(31)
【大纲复习要点】	(31)
【历年真题汇析】	(31)
【参考答案及解析】	(34)
第二章 保险基础	(39)
【大纲复习要点】	(39)
【历年真题汇析】	(39)
【参考答案及解析】	(40)
第三章 证券基础	(43)
【大纲复习要点】	(43)
【历年真题汇析】	(43)
【参考答案及解析】	(45)
第三部分 会计与统计	(49)
第一章 会计知识	(49)

【大纲复习要点】	(49)
【历年真题汇析】	(50)
【参考答案及解析】	(58)
第二章 统计知识	(77)
【大纲复习要点】	(77)
【历年真题汇析】	(77)
【参考答案及解析】	(85)
第四部分 土地与房屋测量	(100)
第一章 测量的基本知识	(100)
【大纲复习要点】	(100)
【历年真题汇析】	(100)
【参考答案及解析】	(100)
第二章 土地测量	(102)
【大纲复习要点】	(102)
【历年真题汇析】	(102)
【参考答案及解析】	(103)
第三章 房屋测量	(105)
【大纲复习要点】	(105)
【历年真题汇析】	(105)
【参考答案及解析】	(110)
第五部分 城市经济与城市规划	(118)
第一章 经济学基础	(118)
【大纲复习要点】	(118)
【历年真题汇析】	(119)
【参考答案及解析】	(123)
第二章 城市经济学	(131)
【大纲复习要点】	(131)
【历年真题汇析】	(131)
【参考答案及解析】	(132)
第三章 城市规划	(135)
【大纲复习要点】	(135)
【历年真题汇析】	(135)
【参考答案及解析】	(143)
第六部分 地产开发与工程造价	(158)
第一章 土地开发	(158)
【大纲复习要点】	(158)
【历年真题汇析】	(158)
【参考答案及解析】	(160)
第二章 房地产开发	(163)

【大纲复习要点】.....	(163)
【历年真题汇析】.....	(163)
【参考答案及解析】.....	(173)
第三章 工程造价.....	(188)
【大纲复习要点】.....	(188)
【历年真题汇析】.....	(189)
【参考答案及解析】.....	(194)

下篇 模拟试卷

土地估价相关知识模拟试卷(一).....	(207)
土地估价相关知识模拟试卷(一)参考答案、大纲要求及解析	(216)
土地估价相关知识模拟试卷(二).....	(237)
土地估价相关知识模拟试卷(二)参考答案、大纲要求及解析	(247)

上篇

历年真题汇析

第一部分 土地相关税收

第一章 税收基本理论

【大纲复习要点】

一、重点提示

掌握:税收概念,税收主体,税制概念及构成要素,税基与税率

熟悉:税收的特征,税收的分类

了解:税收的目的,税收对土地价格的影响

二、考试范围

1. 税收概念与特征

① 税收概念;② 税收的特征

2. 税收分类

① 按税负能否转嫁分类;② 按课税对象性质分类;③ 按税收收入的归属分类;④ 按税收与价格的关系分类;⑤ 按税收计量标准分类;⑥ 按现行预算科目和统计口径分类

3. 税收主体与目的

① 税收主体;② 税收的目的;③ 税收的性质

4. 税制

① 税制概念;② 税制的构成要素

5. 税基与税率

① 税基概念;② 税率概念;③ 税率的种类

6. 税收对土地价格的影响

【历年真题汇析】

一、判断题

1. 税基是国家税收制度的核心,反映征税的深度,体现国家的税收政策,关系到国家财政收入

和纳税人的负担。()

【2007年考试真题】

2. 在名义税率相同的情况下, 全额累进的比例税率累进程度高, 超额累进的累进程度低。()

【2007年考试真题】

3. 按照我国税法有关规定, 若某公司经营状况每况愈下, 常年亏损, 则该公司不需要继续纳税, 直到盈利为止。()

【2006年考试真题】

4. 纳税人负担的轻重, 不但可以通过税率高低来调节, 也可以通过附加、加成和减免措施来调节。()

【2006年考试真题】

二、单项选择题

1. 下列关于税率的表述, 错误的是()。

A. 税率的高低决定纳税人应纳税额的大小, 反映征税的广度
B. 我国现行税率一般分为比例税率、累进税率和定额税率
C. 比例税率一般适用于对流转额的征税
D. 城镇土地使用税实行差额幅度定额税率

【2009年考试真题】

2. 衡量不同税差别的最重要标志是()。

A. 纳税人 B. 课税对象 C. 计税依据 D. 税率

【2008年考试真题】

3. 在下列选项中, () 属于中央税。

A. 消费税 B. 营业税 C. 土地增值税 D. 耕地占用税

【2008年考试真题】

4. 在以下税种中, () 属于从量税。

A. 营业税 B. 增值税 C. 所得税 D. 资源税

【2007年考试真题】

5. 下列关于税率和税额的表述, 正确的是()。

A. 实际税率是指税法规定的税率
B. 比例税率的高低随征税对象数额的大小而变动
C. 按比例税率征收的税额与课税对象数额成正比关系
D. 定额税率是根据征税对象的单位价格而规定的固定征税数额

【2007年考试真题】

6. 直接税和间接税是以() 为标准划分的。

A. 计税依据 B. 课征方法
C. 是否涉及外国政府利益 D. 税收负担能否转嫁

【2007年考试真题】

7. 以下税种属于间接税的是()。

A. 所得税 B. 财产税 C. 流转税 D. 遗产税

【2006 年考试真题】**三、多项选择题**

1. 以课税对象的性质为标准,税收分类涉及()。
- A. 流转税 B. 所得税 C. 行为税 D. 财产税
- E. 从量税

【2006 年考试真题】

2. 税收制度是国家处理税收分配关系的总规范,税收()是税收制度的主体。
- A. 法律 B. 法规 C. 规章 D. 主管部门
- E. 监察

【2006 年考试真题】**【参考答案及解析】****一、判断题**

1. 【真题答案】×

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“税基的概念”的掌握。税基是课税基础的简称,是指计算应纳税额时的课税基础,它是建立某种税或税制的经济基础和依据。包含两层含义:税基的质,即课税的具体对象,有实物量 and 价值量两类;税基的量,即课税对象中有多少可以作为计算应课税的基数。题中所叙述的概念是税率的概念,而不是税基的概念。因此,本题的叙述是不正确的。

2. 【真题答案】√

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“税率的种类”的掌握。根据计算方法不同,累进税率可分为全额累进税率和超额累进税率两种。全额累进税率是把课税对象的全部按照与之相对应的税率征税,即按课税对象适应的最高级次的税率统一征税,累进程度高;超额累进税率是把课税对象按数额大小划分为不同的等级,每个等级由低到高分别规定税率,各等级分别计算税额,一定数额的课税对象同时使用几个税率,累进程度低。因此,本题的叙述是正确的。

3. 【真题答案】×

【大纲要求】熟悉

【真题解析】本题考察重点是对“税收的基本特征”的熟悉。如果某公司常年亏损,企业所得稅年末汇算清缴后不交企业所得税。但其他如房产税、城镇土地使用权税、车船使用税等企业仍须缴纳。因此,题中的叙述不完全正确。

4. 【真题答案】√

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“纳税额调节措施”的掌握。税率是据以计算应纳税额的比率,即对课税对象的征收比例,体现征税的深度,也是税制的中心环节,直接关系到国家财政收入和纳税人的负担。税率的高低决定了纳税人应纳税额的大小。税制的构成

要素中,除了税基、税率规定纳税人纳税的轻重外,也可以通过附加、加成和减免来调节。因此,本题的叙述是正确的。

二、单项选择题

1.【真题答案】A

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“税率的概念和种类”的掌握。税率指国家征税的比率,等于税额与课税对象之比。税率是计算税额的尺度,是国家税收制度的核心,它反映征税的深度,体现国家的税收政策,直接关系国家财政收入和纳税人的负担。税率的高低决定了纳税人应纳税额的大小。所以,选项 A 的叙述是不正确的。因此,本题的正确答案为 A。

2.【真题答案】B

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“税制的构成要素”的掌握。课税对象也称征税对象或课税客体,或者说征税的依据,即根据什么征税,如地价税是以土地价格为征税对象。课税对象决定税收的课税范围,是区别征税与不征税的主要界限,也是区别不同税种的重要标志。因此,本题的正确答案为 B。

3.【真题答案】A

【大纲要求】熟悉

【真题解析】本题考察重点是对“税收分类”的熟悉。按照国务院 1985 年 3 月 21 日颁布的《关于实行“划分税种、核定收支、分级包干”的财政管理体制的规定》和其他有关规定,明确列为中央税的为关税、烧油特别税、专项调节税和特别消费税等。所以,选项 A 符合题意。选项 B 的“营业税”、选项 C 的“土地增值税”和选项 D 的“耕地占用税”均属于地方税。因此,本题的正确答案为 A。

4.【真题答案】D

【大纲要求】熟悉

【真题解析】本题考察重点是对“税收分类”的熟悉。以税收的计税依据为标准,分为从价税与从量税。从价税是以课税对象的价格为依据而计算征收的税种;从量税是以课税对象的数量、重量、容量、面积或体积等为依据而计算征收的税种,资源税属于从量税。所以,选项 D 符合题意。选项 A 的“营业税”、选项 B 的“增值税”和选项 C 的“所得税”均属于从价税。因此,本题的正确答案为 D。

5.【真题答案】C

【大纲要求】掌握

【真题解析】本题考察重点是对“税率的种类”的掌握。实际税率又称有效税率或实际负担率,是纳税人真实负担的有效税率,并不是税法规定的税率。税法规定的税率是名义税率。所以,选项 A 的叙述是不正确的。比例税率是指对同一课税对象,不论其数额大小,统一按相同比例征税。所以,选项 B 的叙述是不正确的。定额税率又称固定税额,是按课税对象的一定计量单位直接规定一个固定的税额,而不规定征收比例。所以,选项 D 的叙述是不正确的。四个选项中,只有选项 C 的叙述是正确的。因此,本题的正确