

2011

全国土地估价师

资格考试

真题汇析与模拟

土地估价理论与方法

刘立 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 土地估价理论与方法

刘 立 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

土地估价理论与方法/刘立 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 978-7-214-06844-6

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 030498 号

土地估价理论与方法
全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟

刘立 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:15

字 数:384 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 978-7-214-06844-6

定 价:33.00 元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编委内会

主 编 刘 立

副 主 编 林 原

编写委员会

刘 立 林 原 李 新 胡 风 冯 冲

朴秀青 石 洋 谷文来 李春娥 刘日升

刘 瑜 李 洁 李 丕 李鸿斌 陆亚力

胡锦涛 白雅君

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,全书分上、下两篇,上篇为历年真题汇析,下篇为模拟试卷。上篇共包括四部分内容,分别是:地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估、土地估价行业管理要求。

本书供参加 2011 年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

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

全国土地估价师资格考试是由国土资源部组织的专业资格考试,自 2006 年起由以往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 年度土地估价师执业资格考试定于 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、土地估价理论与方法考试题型说明

土地估价理论与方法共考四种题型,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。其中:

判断题 10分(10道题,题号1~10,每题1分);

单项选择题 45分(45道题,题号11~55,每题1分);

多项选择题 30分(15道题,题号56~70,每题2分);

情景分析题 15分(3道大题,内含15道小题,题号71~85,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】 基准地价、标定地价是我国地价体系的核心。()

【2009年考试真题】

【答案】 √

(二) 单项选择题

【例题】 根据马克思地租理论,土地价格存在的根源是()。

A. 垄断地租 B. 级差地租 C. 绝对地租 D. 农业地租

【2009年考试真题】

【答案】 C

(三) 多项选择题

【例题】 采用安全利率加风险值调整值法求取土地还原率时,安全利率可以采用()。

A. 同时期一年期国债年利率 B. 同时期一年期银行定期存款年利率
C. 同时期一年期银行贷款年利率 D. 同时期银行活期存款年利率
E. 政府统计的经济增长率

【2009年考试真题】

【答案】 AB

(四) 情景分析题

某工业开发区通过征地方式获得1平方公里土地进行一级开发,计划达到“五通一平”后按工业用地分块出让。该地区土地取得费用平均为15万元/亩(含征地费用及相关税费),达到“五通一平”条件的开发费用(含管理费和开发阶段的税费)平均为2亿元/平方公里。征地完成后,土地开发周期为2年,第一年内投入开发费用的60%,第二年内投入剩余的40%。假设银行贷款年利率为7%,当地一级开发的投资利润率为15%,类似土地开发的土地增值收益率为20%,土地还原率为9%。预计开发完成后可用于出让的面积比例为70%。

请根据上述情况,回答以下问题。

1. 土地取得费用的计息期应为()年。

A. 2 B. 1.5 C. 1 D. 0.5

2. 土地开发期间所负担的利息总额为()万元。

A. 2975 B. 4717 C. 4817 D. 5559

3. 土地开发利润总额达到()万元。

A. 6375 B. 7083 C. 8500 D. 9443

4. 计算土地增值收益应采取的基数为()。

- A. 土地取得费用
 - B. 土地取得费用+土地开发费用
 - C. 土地取得费用+土地开发费用+利息
 - D. 土地取得费用+土地开发费用+利息+利润
5. 为确定开发后可出让面积的出让底价,在将各项因素构成相加求和的基础上,还应做()等处理和修正。
- A. 因素构成累加值 $\div 70\%$
 - B. 因素构成累加值 $\times 70\%$
 - C. 年期修正
 - D. 期日修正

【2009年考试真题】

【答案】 1. A 2. C 3. A 4. D 5. AC

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使用外,不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张及各类无线通讯工具进入考场。

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 地价理论.....	(3)
第一章 土地价格的概念.....	(3)
【大纲复习要点】.....	(3)
【历年真题汇析】.....	(4)
【参考答案及解析】.....	(11)
第二章 土地价格影响因素.....	(24)
【大纲复习要点】.....	(24)
【历年真题汇析】.....	(24)
【参考答案及解析】.....	(27)
第三章 地租理论.....	(32)
【大纲复习要点】.....	(32)
【历年真题汇析】.....	(32)
【参考答案及解析】.....	(36)
第四章 区位理论.....	(44)
【大纲复习要点】.....	(44)
【历年真题汇析】.....	(44)
【参考答案及解析】.....	(47)
第五章 土地报酬递减规律.....	(53)
【大纲复习要点】.....	(53)
【历年真题汇析】.....	(53)
【参考答案及解析】.....	(54)
第六章 土地市场理论.....	(57)
【大纲复习要点】.....	(57)
【历年真题汇析】.....	(57)
【参考答案及解析】.....	(58)
第二部分 土地估价方法.....	(61)
第一章 土地估价概念.....	(61)
【大纲复习要点】.....	(61)
【历年真题汇析】.....	(61)
【参考答案及解析】.....	(62)
第二章 土地估价的原则.....	(65)
【大纲复习要点】.....	(65)

【历年真题汇析】	(65)
【参考答案及解析】	(67)
第三章 收益还原法	(71)
【大纲复习要点】	(71)
【历年真题汇析】	(72)
【参考答案及解析】	(82)
第四章 市场比较法	(102)
【大纲复习要点】	(102)
【历年真题汇析】	(104)
【参考答案及解析】	(110)
第五章 成本逼近法	(121)
【大纲复习要点】	(121)
【历年真题汇析】	(122)
【参考答案及解析】	(128)
第六章 剩余法	(137)
【大纲复习要点】	(137)
【历年真题汇析】	(138)
【参考答案及解析】	(142)
第七章 基准地价系数修正法	(148)
【大纲复习要点】	(148)
【历年真题汇析】	(148)
【参考答案及解析】	(152)
第八章 路线价法	(158)
【大纲复习要点】	(158)
【历年真题汇析】	(158)
【参考答案及解析】	(162)
第三部分 地上附着物及相关财产评估	(168)
第一章 房屋建筑工程基础	(168)
【大纲复习要点】	(168)
【历年真题汇析】	(169)
【参考答案及解析】	(169)
第二章 建筑物估价	(171)
【大纲复习要点】	(171)
【历年真题汇析】	(171)
【参考答案及解析】	(173)
第三章 其他定着物估价	(175)
【大纲复习要点】	(175)
【历年真题汇析】	(175)
【参考答案及解析】	(176)

第四章 相关机器设备评估.....	(177)
【大纲复习要点】.....	(177)
【历年真题汇析】.....	(177)
【参考答案及解析】.....	(177)
第四部分 土地估价行业管理要求.....	(179)
【大纲复习要点】.....	(179)
【历年真题汇析】.....	(179)
【参考答案及解析】.....	(180)

下篇 模拟试卷

土地估价理论与方法模拟试卷(一).....	(183)
土地估价理论与方法模拟试卷(一)参考答案、大纲要求及解析	(191)
土地估价理论与方法模拟试卷(二).....	(205)
土地估价理论与方法模拟试卷(二)参考答案、大纲要求及解析	(213)

上篇

历年真题汇析

第一部分 地价理论

第一章 土地价格的概念

【大纲复习要点】

一、重点提示

掌握:土地价格的内涵,土地价格的特征

熟悉:不同类型土地价格及特征

了解:我国土地价格评估的发展历史

二、考试范围

1. 土地价格概念

(1) 土地价格的内涵

(2) 我国土地价格的形式

2. 土地价格的特征

3. 不同类型土地价格及特征

(1) 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(按土地权利分类)的特征

(2) 交易价格、理论价格、评估价格等(按产生方式分类)的特征

(3) 申报地价、公告(示)地价等(按政府管理目的分类)的特征

(4) 土地总价格、单位面积价格、楼面地价等(按结果表示方法分类)的特征

(5) 生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格(按土地形态划分)的特征

(6) 拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格(按土地交易方式划分)的特征

(7) 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等(按使用目的划分)的特征

(8) 其他一些划分方法形成的土地价格的特征

4. 我国土地价格评估的发展历史

【历年真题汇析】

一、判断题

1. 容积率越大,意味着单位面积土地上可以建设的建筑面积越大。因此,当其他条件相同时,容积率与楼面地价成反比关系。()

【2009 年考试真题】

2. 地价是土地权利的价格或价值,但是,土地估价结果中可以包括地上物和其他相关权利的价值。()

【2009、2006 年考试真题】

3. 基准地价、标定地价是我国地价体系的核心。()

【2009、2004 年考试真题】

4. 宗地甲的单位面积地价为 650 元/平方米,土地使用权年限为 25 年;宗地乙的单位面积地价为 700 元/平方米,土地使用权年限为 30 年。当土地还原率为 8% 时,实际上宗地甲的单位面积地价高于宗地乙。()

【2009 年考试真题】

5. 地价是指地上权利的价格,地下空间按照构筑物进行估价。()

【2009 年考试真题】

6. 土地估价是为交易双方进行土地交易提供价值参考。()

【2008 年考试真题】

7. 土地评估价格的高低与土地估价人员的水平关系很大,估价师水平越高,评估价格越高。()

【2008 年考试真题】

8. 在规划限定的其他条件不变的情况下,单位地价与土地容积率呈正相关。()

【2008 年考试真题】

9. 某待估宗地设定有他项权利后,会适当提高该宗地的市场价值。()

【2008 年考试真题】

10. 某宗居住用地规划容积率 3.0,规划建筑面积 18 000 平方米,建筑基地面积 1800 平方米,则规划建筑覆盖率为 30%。()

【2007 年考试真题】

11. 土地所有权价格是一种权利的完全转移(或买断)的市场代价。()

【2007 年考试真题】

12. 土地价格是土地经济价值的反映,其价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)的高低。()

【2007 年考试真题】

13. 土地包括地下层、地表层以及地上空间。()

【2006 年考试真题】

14. 在目前的情况下,由于征地是按照原用途补偿,并且城市周边实际上已经是讨价还价所形成,所以征地区片综合地价等于农用地的市场价格。()

【2006 年考试真题】

15. 基准地价、标定地价、交易底价都是根据过去成交地价及土地收益情况评估得到的宗地评估地价。()

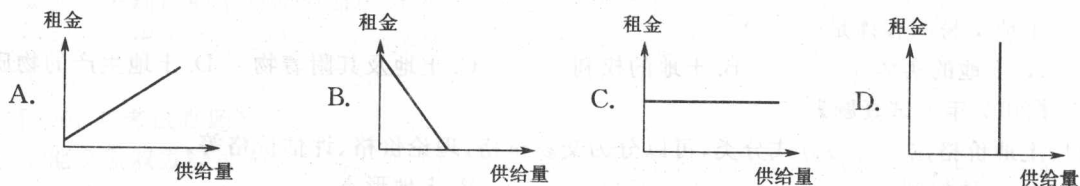
【2002 年考试真题】

16. 国家规定,协议出让地价最低不低于基准地价的 70%,是指政府在出让土地过程中所获得的纯收益不能低于基准地价的 70%。()

【2004 年考试真题】

二、单项选择题

1. 下列各图中,()正确地反映了土地的自然供给特征。



【2009 年考试真题】

2. 企业甲有住宅用地 5000 平方米,现与开发商乙达成协议联建住宅,建设资金均由开发商乙出。预计该住宅项目容积率为 1.6,住宅单位建筑面积的造价为 1500 元/平方米,税费为建筑造价的 4%。建成后,企业甲分得总建筑面积的 60%,开发商乙获得总建筑面积的 40%。则相当于企业甲以()元/平方米的地面价格出资。

A. 1498 B. 2340 C. 3600 D. 3744

【2009 年考试真题】

3. 关于土地价格的主要特征,下面描述不正确的是()。

A. 土地价格是权益价格 B. 土地价格由生产成本决定
C. 土地价格总体呈上升趋势 D. 土地价格具有明显的地域性

【2008 年考试真题】

4. 生地价格、熟地价格、毛地价格是按()进行分类的。

A. 权利类型 B. 价格形成方式 C. 价格表示方法 D. 土地的存在形态

【2008 年考试真题】

5. 我国土地价格是()和收益的购买价格。

A. 土地价值 B. 土地所有权 C. 土地使用价值 D. 土地权利

【2008 年考试真题】

6. 某宗容积率为 $r(r>1)$ 的宗地,楼层数为 n 层,每层建筑面积均相等,楼面地价为 V_b ,地面地价为 V_L ,建筑覆盖率为 e ,则下面描述错误的是()。

A. $V_L = V_b \times r$ B. $V_b = V_L \div (e \times n)$ C. $r = e \times n$ D. $e = V_L \div V_b \times n$

【2008 年考试真题】

7. 基准地价是城镇土地市场的()和公示性价格,通过定期公布,向社会提供土地市场的有关地价水平及其变动趋势。

A. 宏观性 B. 微观性 C. 指导性 D. 控制性

【2008 年考试真题】

8. 甲、乙、丙三宗土地的单价分别为 1200 元/平方米、860 元/平方米、800 元/平方米,建筑容积