

2009

全国土地估价师 执业资格考试

考点采分

土地估价理论与方法

刘立 主编

■ 填空式

考点：习题变形为

填空题贯穿于考点内容之中，

点中有题，加深记忆，以题推点，提示重点，准确把握考试精髓。■重点等级：每个考点均附有重点等级，重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度。■精选习题：包括部分历年考试真题，全部习题与所考的相应考点均一一挂接，帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法，提高应试能力和考试技巧。

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

www.hustpas.com 中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试考点采分

土地估价理论与方法

刘 立 主编

《华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价理论与方法/刘立 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2009年5月
(全国土地估价师执业资格考试考点采分)
ISBN 978-7-5609-5318-2

I. 土… II. 刘… III. 地价-评估-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 057984 号

全国土地估价师执业资格考试考点采分
——土地估价理论与方法

刘 立 主编

责任编辑:赵 萌
责任校对:段林彤

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:(022)60266190 (022)60266199(兼传真)
网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司
印 刷:河北迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16
版次:2009年5月第1版
ISBN 978-7-5609-5318-2/F·466

印张:13.25
印次:2009年5月第1次印刷

字数:339千字
定价:30.00元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编 委 会

主 编 刘 立

副主编 林 原

编写委员会

刘 立 林 原 吴 彦 冯 冲 石 洋

叶 梅 刘广宇 刘日升 刘 瑜 朴秀青

师延安 李 丕 李鸿斌 陆亚力 闵远洋

白雅君

内 容 提 要

全书包括四部分内容,分别介绍了地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估和土地估价行业管理。

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写,将大纲要求划分出复习要点——考点,并对考点一一讲解,以加深考生对考点的理解和记忆。每个考点附有经典试题以检验考生对考点的掌握程度。

本书供参加 2009 年度全国土地估价师执业资格考试的考生复习使用。

前 言

全国土地估价师资格考试从 2006 年起每年举行一次。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。这就要求考生必须进行全面的复习,切实理解和掌握考试大纲的基本要求。本书就是由具有丰富教学、考试辅导经验的专家根据最新考试大纲的内容要求编排而成。全书分为四部分:地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估和土地估价行业管理。

本书主要具有以下几个特点。

- (1) 知识考点化:考点作为大纲要求知识的基本元素,逐个讲解,全面突破。
- (2) 考点习题化:选择题贯穿于考点之中,让考生了解出题的要点,准确把握考试精髓。点中有题,加深记忆,以题推点,提示重点。
- (3) 围绕大纲:考点依据考试大纲,对应相应习题,以点推题等,对提高广大考生应试水平,提高应试合格率有较强的适用性。
- (4) 重点等级:每个考点附有重点等级,重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度,星数越多,考点重要程度越高,考生应给予更多重视。
- (5) 历年真题:提供历年真题,目的是帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法,提高应试能力和考试技巧。

本书涉及内容广泛,虽经全体编者精心编写、反复修改,疏漏和不当之处在所难免,欢迎广大读者不吝赐教,予以指正,在此谨表谢意。

编者

2009 年 3 月

全国土地估价师执业资格考试基本情况

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

考试科目包括:土地管理基础与法规、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告、土地估价相关知识等五个科目,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。

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

2009 年度土地估价师执业资格考试定于 9 月 20、21 日举行。各科目具体考试时间如下。

考试日期	时间	科目
9 月 20 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 21 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 120 分,其中:

判断题 10 分(10 道题,每题 1 分);

单项选择题 50 分(50 道题,每题 1 分);

多项选择题 30 分(15 道题,每题 2 分);

情景分析题 30 分(3 道大题,15 道小题,每小题 2 分)。

以下就各种题型分别说明并举例。

(一) 判断题

【例题】 土地价格实际上是地租的资本化,地价的高低取决于可以获取的预期地租的高低,土地除以价格表示外,还可以用租金表示。()

【答案】 √

(二) 单项选择题

【例题】 《规范国有土地租赁若干意见》中明确规定:“地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的,承租土地使用权可随之抵押,但承租土地使用权只能按()估价,抵押权实现时土地租赁合同同时转让。”

A. 市场租金及租期

B. 合同租金及租期

C. 合同租金与市场租金的差值及租期

D. 合同租金与市场租金的差值及相应的土地使用权还原率

【答案】 C

(三) 多项选择题

【例题】 土地价格与一般商品价格相比较,()。

A. 土地经济供给的弹性很小,对土地的需求则随着经济发展而呈现较大的变化

B. 一般的商品价格受其本身供给与需求的双向影响

C. 在一定条件下,需求是影响土地价格的主要方面

D. 在一定条件下,土地供给的变化会影响对土地的需求,从而影响土地的价格

E. 土地自然供给的弹性很大,随着人类需求土地的增加而不断增加

【答案】 ABC

(四) 情景分析题

某市区现有一栋 2007 年 6 月建成的办公楼需要进行抵押评估,估价时点设定为 2007 年 6 月。该楼在建成后就已补办了土地出让手续,出让期为 50 年。已知资料如下:① 建筑面积 20 000 m^2 ,容积率为 5;② 全部用于出租,出租率为 80%;③ 同类物业市场租金水平按使用面积计为每月 150 元/ m^2 ;④ 同类物业使用面积与建筑面积平均为 1:1.5;⑤ 房屋重置价格 2000 元/ m^2 ,耐用期 50 年,残值率为 0;⑥ 有关出租成本有房产税(按年租金的 12%计)、年折旧、物业管理成本(按使用面积计,每年 100 元/ m^2)、保险费(按使用面积计,每年 32 元/ m^2);⑦ 房地产综合还原率为 10%。

根据上述情况回答以下问题。

1. 如果该办公楼所属宗地没有其他建筑物,宗地建蔽率为 0.5,且该办公楼各层建筑面积相同,则该办公楼可能的楼层数为()层。

A. 2

B. 5

C. 10

D. 15

2. 在评估中,该办公楼的市场租金水平应根据()确定。

A. 该办公楼实际租金

- B. 市场同类办公用房典型租金
C. 市场同类办公用房平均租金
D. 市场同类办公用房平均租金和该办公楼个别条件
3. 该办公楼年总收益是()万元。
A. 1920 B. 2400 C. 2880 D. 3600
4. 该办公楼在估价时的市场价格为()万元。
A. 13 456 B. 14 019 C. 15 216 D. 18 776
5. 该宗土地在估价时点的单价为()元/m²。
A. 27 408 B. 25 048 C. 5410 D. 5010

【答案】 1. C 2. D 3. A 4. B 5. 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

第一部分 地价理论

第一章 土地价格的概念.....	(1)
【重点提示】.....	(1)
【考试范围】.....	(1)
【考点采分】.....	(2)
☆☆☆☆☆考点 1:土地价格概念	(2)
☆☆☆☆☆考点 2:土地价格的主要特征	(3)
☆☆☆☆☆考点 3:土地价格的类型	(5)
☆☆考点 4:我国现行地价体系	(7)
☆☆☆☆☆考点 5:我国土地价格的主要类型	(8)
☆☆考点 6:我国土地价格理论的发展历史	(12)
第二章 土地价格影响因素	(14)
【重点提示】	(14)
【考试范围】	(14)
【考点采分】	(14)
☆☆☆☆☆考点 1:一般因素	(14)
☆☆☆☆☆考点 2:区域因素	(18)
☆☆☆☆☆考点 3:个别因素	(19)
☆考点 4:主要地价影响因素的作用规律	(21)
☆☆考点 5:不同用途地价影响因素的特点	(21)
第三章 地租理论	(22)
【重点提示】	(22)
【考试范围】	(22)
【考点采分】	(22)
☆☆☆☆☆考点 1:地租概念	(22)
☆☆☆☆☆考点 2:级差地租	(23)
☆☆☆☆☆考点 3:绝对地租	(24)
☆☆☆考点 4:垄断地租	(26)
☆☆考点 5:矿山地租	(26)
☆☆☆☆☆考点 6:建筑地段地租	(27)
☆☆☆☆☆考点 7:新古典城市地租理论	(28)
☆☆☆☆☆考点 8:地租与地价的关系	(30)
☆考点 9:地租理论在土地估价中的作用	(31)

第四章 区位理论	(32)
【重点提示】	(32)
【考试范围】	(32)
【考点采分】	(32)
☆☆☆考点 1: 区位概念	(32)
☆☆☆☆考点 2: 区位的影响因素	(33)
☆☆☆☆考点 3: 农业区位论	(35)
☆☆☆☆考点 4: 工业区位论	(37)
☆☆☆☆考点 5: 中心地理论	(39)
☆考点 6: 区位理论在土地估价中的作用	(42)
第五章 土地报酬递减规律	(44)
【重点提示】	(44)
【考试范围】	(44)
【考点采分】	(44)
☆考点 1: 土地报酬递减的含义	(44)
☆☆☆☆考点 2: 土地报酬递减的基本原理	(44)
☆考点 3: 土地报酬递减规律在土地估价中的应用	(46)
第六章 土地市场理论	(47)
【重点提示】	(47)
【考试范围】	(47)
【考点采分】	(47)
☆☆☆☆考点 1: 土地供给	(47)
☆☆考点 2: 土地需求	(48)
☆☆☆☆考点 3: 土地供需平衡原理	(49)

第二部分 土地估价方法

第一章 土地估价概念	(51)
【重点提示】	(51)
【考试范围】	(51)
【考点采分】	(51)
☆☆考点 1: 土地估价的定义	(51)
☆☆☆☆考点 2: 土地估价的作用及现实意义	(52)
☆☆考点 3: 土地估价的使用方向	(53)
☆☆考点 4: 我国土地估价的产生背景和发展过程	(53)
第二章 土地估价的原则	(56)
【重点提示】	(56)
【考试范围】	(56)
【考点采分】	(56)
☆☆☆☆考点 1: 土地估价原则	(56)
☆☆☆☆考点 2: 土地估价各原则的理论依据和产生背景	(60)

第三章 收益还原法	(65)
【重点提示】	(65)
【考试范围】	(65)
【考点采分】	(66)
☆☆☆☆考点 1:收益还原法概念	(66)
☆☆☆☆考点 2:收益还原法的基本公式	(67)
☆☆☆☆考点 3:收益还原法不同情况下的公式	(69)
☆☆考点 4:收益还原法估价的基本步骤	(71)
☆☆☆☆考点 5:土地年总收益的概念、测算方法,不同情况下总收益的测算	(72)
☆☆☆☆考点 6:总费用的测算方法	(73)
☆☆☆☆考点 7:土地纯收益的概念及测算方法	(76)
☆☆☆☆考点 8:土地还原率的概念及确定方法	(78)
☆☆☆考点 9:收益还原法的适用范围	(80)
第四章 市场比较法	(82)
【重点提示】	(82)
【考试范围】	(82)
【考点采分】	(84)
☆☆☆考点 1:市场比较法概念	(84)
☆☆☆考点 2:市场比较法的特征	(84)
☆☆考点 3:市场比较法的原理	(85)
☆☆☆☆考点 4:市场比较法的基本公式	(86)
☆☆☆考点 5:市场比较法的估价步骤	(89)
☆☆☆☆考点 6:调查与选择比较案例	(90)
☆☆☆☆考点 7:确定价格可比基准	(92)
☆☆☆☆考点 8:交易情况修正	(93)
☆☆☆☆考点 9:估价期日修正	(96)
☆☆☆☆考点 10:区域因素比较与修正	(97)
☆☆☆考点 11:个别因素比较与修正	(99)
☆☆☆☆考点 12:其他相关修正的类型及修正方法	(100)
☆☆☆考点 13:确定比准价格	(101)
☆☆考点 14:市场比较法的适用范围	(102)
第五章 成本逼近法	(104)
【重点提示】	(104)
【考试范围】	(104)
【考点采分】	(105)
☆☆考点 1:成本逼近法概念	(105)
☆☆☆考点 2:成本逼近法的基本公式	(105)
☆☆考点 3:成本逼近法估价步骤	(106)
☆☆☆☆考点 4:土地取得费	(106)

☆☆☆☆☆考点 5:土地开发费	(108)
☆☆☆☆☆考点 6:利息	(110)
☆☆☆☆☆考点 7:利润	(112)
☆☆☆☆☆考点 8:土地增值	(113)
☆☆☆☆☆考点 9:土地价格修正与确定	(115)
☆☆☆☆☆考点 10:成本逼近法适用范围	(116)
第六章 剩余法	(118)
【重点提示】	(118)
【考试范围】	(118)
【考点采分】	(119)
☆☆☆☆☆考点 1:剩余法的概念	(119)
☆☆☆☆☆考点 2:剩余法的基本公式	(120)
☆☆考点 3:剩余法估价步骤	(122)
☆☆☆☆☆考点 4:调查待估宗地情况和最佳开发利用方式	(123)
☆☆☆☆考点 5:开发完成后不动产价值的测算	(124)
☆☆☆☆考点 6:开发成本	(124)
☆☆☆☆☆考点 7:利息	(126)
☆☆考点 8:利润	(127)
☆☆☆☆☆考点 9:土地价格的计算	(127)
☆☆☆☆考点 10:剩余法适用范围	(129)
第七章 路线价法	(131)
【重点提示】	(131)
【考试范围】	(131)
【考点采分】	(131)
☆☆☆☆☆考点 1:路线价法的概念	(131)
☆☆☆☆考点 2:与路线价估价法有关的概念	(132)
☆☆☆☆☆考点 3:路线价估价法的操作步骤	(133)
☆☆☆☆考点 4:路线价的深度修正方法	(136)
☆☆☆考点 5:其他宗地条件修正系数编制	(137)
☆☆☆☆☆考点 6:路线价估价法的适用范围	(138)
☆☆☆☆☆考点 7:路线价估价法的实际应用	(139)
第八章 基准地价系数修正法	(144)
【重点提示】	(144)
【考试范围】	(144)
【考点采分】	(144)
☆☆☆☆考点 1:基准地价系数修正法概念与基本原理	(144)
☆☆☆考点 2:基准地价系数修正法的公式	(145)
☆☆☆☆☆考点 3:采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤	(146)
☆☆☆考点 4:基准地价系数修正法的适用范围	(149)

☆考点 5:农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤	(150)
----------------------------------	-------

第三部分 地上附着物及相关财产评估

第一章 房屋建筑工程基础	(151)
【重点提示】	(151)
【考试范围】	(151)
【考点采分】	(152)
☆☆☆☆考点 1:房屋建筑分类	(152)
☆☆☆☆考点 2:建筑物等级	(154)
☆☆☆考点 3:建筑物的主要材料与结构形式	(156)
☆☆☆☆考点 4:建筑的基本组成与建筑构造	(157)
☆☆☆☆考点 5:建筑工程图纸的概念与分类	(160)
☆☆☆考点 6:工程建设质量检测的概念与方法	(161)
☆☆☆考点 7:房屋建筑的评定与鉴定	(162)
第二章 建筑物估价	(164)
【重点提示】	(164)
【考试范围】	(164)
【考点采分】	(164)
☆☆☆☆考点 1:建筑物与构筑物估价的概念	(164)
☆☆☆考点 2:建筑物与构筑物的价格特征和类型	(166)
☆☆☆☆☆考点 3:建筑物与构筑物估价的基本方法	(166)
☆☆☆☆☆考点 4:建筑物估价的基本原则	(168)
☆☆☆☆☆考点 5:建筑物估价的基本程序	(172)
☆考点 6:房屋质量缺陷损失评估	(177)
第三章 其他附着物估价	(179)
【重点提示】	(179)
【考试范围】	(179)
【考点采分】	(179)
☆考点 1:土地附着物估价的概念	(179)
☆☆☆考点 2:土地附着物种类及价格特征	(180)
☆考点 3:土地附着物估价的基本原则	(180)
☆考点 4:不同土地附着物估价的程序	(180)
☆☆☆☆考点 5:土地附着物估价的基本方法	(181)
第四章 相关机器设备评估	(183)
【重点提示】	(183)
【考试范围】	(183)
【考点采分】	(183)
☆考点 1:机器设备的含义	(183)
☆☆☆考点 2:机器设备的分类	(184)
☆☆考点 3:机器设备评估的特点	(184)

☆☆☆☆考点 4: 机器设备评估的步骤、基本方法	(185)
☆☆☆考点 5: 机器设备评估中成本的实体性贬值的估算方法	(186)
☆☆考点 6: 机器设备评估中成本的经济性贬值的估算方法	(187)

第四部分 土地估价行业管理

【重点提示】.....	(189)
【考试范围】.....	(189)
【考点采分】.....	(189)
☆☆☆☆☆考点 1: 土地估价师资格考试	(189)
☆☆☆☆☆考点 2: 土地评估机构	(193)
☆☆考点 3: 土地估价行业协会	(195)
☆☆考点 4: 土地估价行业自律的基本内容	(196)

第一部分 地价理论

第一章 土地价格的概念

【重点提示】

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

【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类:交易价格、理论价格、评估价格等

(3) 按政府管理手段分类:申报地价、公告(示)地价等

(4) 按土地价格表示方法分类: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) 按土地交易方式分为:拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格

(7) 按价格使用目的分为: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. 我国土地价格的主要类型

5. 我国土地价格理论的发展历史

【考点采分】

考点 1: 土地价格概念

重点等级: ☆☆☆☆☆

1. 土地价格的内涵与外延

土地价格实际上是土地经济价值的反映, 是 I 【○A. 为购买土地产品而支付的代价 ○B. 为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价 ○C. 为购买土地实体而支付的代价 ○D. 为购买土地所有权而支付的代价】, 即地租的资本化。换言之, 土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)高低。对于土地来讲, 购买土地实际上是购买土地的 II 【○A. 价值 ○B. 实体 ○C. 效用 ○D. 权利】, 不同的土地权利为购买者带来的收益不同, 因此其价格也不同, 如在实际中可以表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

2. 我国土地价格的形式

目前, 我国实行土地公有制, 土地价格是以土地使用权出让、转让为前提、一次性支付的多年地租的 III 【○A. 预期值 ○B. 现值 ○C. 终值 ○D. 估算值】总和, 是土地 IV 【○A. 所有权 ○B. 使用权 ○C. 权利 ○D. 收益】在经济上的一种实现形式。因此, 我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家: 它是取得多年土地使用权时支付的一种代价, 而不是土地所有权的价格。与土地所有权价格相比, 不仅量不同, 而且有质的差别。这类似于我国香港地区的情况, 它是 V 【○A. 完全的土地所有权价格 ○B. 完全的土地使用权价格 ○C. 土地所有权价格的一部分 ○D. 以上均不对】; 但由于我国土地使用年期较长, 一般都在 50 年左右, 而且在使用期间也同样拥有转让、出租、抵押等权利, 又类似于土地所有权, 因此, 在估价程序与方法上与土地私有制国家又是相似的。

【经典试题】

(多选题) 1. 土地价格是()。

A. 土地权利和收益的购买价格

B. 土地经济价值的反映

C. 地租的资本化

D. 土地自身价值的体现

E. 土地自然价值的反映

(判断题) 2. 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。()

(判断题) 3. 我国土地所有权价格与使用权价格是等价的。()

(判断题) 4. 土地价格是地租的资本化, 是土地使用权的购买价格。()

(判断题) 5. 土地价格实际上是地租的资本化, 地价的高低取决于可以获取的预期地租的高低, 土地除以价格表示外, 还可以用租金表示。()

参考答案 I. B(2006 年考试真题) II. D III. B IV. A V. C 1. ABC 2. √(2007 年考试真题) 3. × 4. × 5. √