

2009

全国土地估价师 执业资格考试

考点采分

土地估价相关知识

刘立 马克 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
土地估价相关知识

刘 立 马 克 主编

《华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价相关知识/刘立,马克 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2009.5
(全国土地估价师执业资格考试考点采分)
ISBN 978-7-5609-5317-5

I. 土… II. ①刘… ②马… 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 057981 号

全国土地估价师执业资格考试考点采分
——土地估价相关知识

刘立 马克 主编

责任编辑:杜 妍
责任校对:刘 敏

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

印张:15.5

字数:397 千字

版次:2009 年 5 月第 1 版

印次:2009 年 5 月第 1 次印刷

定价:33.00 元

ISBN 978-7-5609-5317-5/F·465

(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 马 克

副 主 编 陈 月

编写委员会

刘 立	马 克	陈 月	高计华	陶素娟
王辰星	刘翠明	孙丹妮	贾 云	王 莹
王筱惠	石 磊	姜丽莹	杨 杰	周 婵
郝冬梅	李 冰	何 剑	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,将大纲要求划分出复习要点与考点,并对考点一一讲解。全书内容包括六部分。

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。

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写而成。全书分为六部分:土地相关税收、金融、会计与统计、土地与房屋测量、城市经济与城市规划及地产开发与工程造价。

本书内容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,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,也可以报名参加土地估价师资格考试。

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,可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、《土地估价相关知识》考试题型说明

《土地估价相关知识》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 120 分,各题型分值分配如下:

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】 强制性是指根据法律的规定,国家以社会管理者的身份,对所有的纳税人强制性征税,纳税人不得以任何理由抗拒国家税收。强制性是税收的关键特征。()

【答案】 ×

(二) 单选题

【例题】 关于工业用地在城市中的布置形式,叙述错误的是()。

- A. 有污染或剧毒的工业一般布置在居住区的下风侧,工业区与居住区留有防护距离
- B. 用地多,货运量大,有一定污染的工业可布置在城市边缘
- C. 卫生、文教、体育、机械工业应布置在城市内和居住区内
- D. 考虑到爆竹生产厂的危险性,应将其布置在离开居住区的城市边缘

【答案】 D

(三) 多选题

【例题】 下列选项属于土地政策性免征土地使用税的是()。

- A. 国家机关、人民团体、军队自用的土地
- B. 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地
- C. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地
- D. 公园中的饮食部、茶社、照相馆等经营用地
- E. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

【答案】 ABCE

(四) 情景分析题

2004 年 5 月,X 省 Y 市政府征收了该市 Z 县基本农田以外的耕地 600 亩(1 亩=666.67 平方米,下同),甲房地产开发公司通过公开市场获得了该土地使用权,建一大型住宅区。为弥补自有资金的不足,甲公司向工商银行申请了开发贷款。同时,工商银行为该住宅区的购房者提供八成 30 年的抵押贷款,并确保其贷款安全,又向保险公司投保。2007 年 7 月,甲公司为谋求多元化经营,以其开发的该住宅区中 10 套住宅(按其市场价计算的总房款为 600 万元),投资于乙公司,并将房屋产权过户到乙公司名下。当地契税税率为 4%,营业税税率为 5%。

1. 市政府征用该片土地应报()审批。

- A. X 省人民政府 B. Y 市人民政府 C. Z 县人民政府 D. 国务院

2. 在该房地产项目的开发经营过程中,有关融资涉及的主要信用形式包括()。

- A. 商业信用 B. 银行信用 C. 国家信用 D. 消费信用

3. 以下关于甲公司以住宅投资乙公司的说法,正确的是()。

- A. 甲公司应缴纳营业税 30 万元
- B. 乙公司应在办理产权登记手续后,缴纳契税 24 万元
- C. 由于该交易以房产作投资,与正常房屋买卖有所不同,乙公司可不缴纳契税

- D. 乙公司办理的房屋所有权证中的附图注明了套内建筑面积和分摊面积,明确了异产毗连房屋的权利界限,此附图为房产分户图
4. 工商银行为确保贷款安全而向保险公司投保的险种属于()。
- A. 信用保险 B. 责任保险 C. 保证保险 D. 财产保险
5. 以下关于甲公司进行房地产开发的工程造价计价的说法,正确的是()。
- A. 在编制建筑工程预算时,可将该开发项目分为土建、电气安装、工业管道、住宅、商场等单项工程
- B. 可依据平面图,按照逆时针方向分部分项计算工程量
- C. 概算定额是在预算定额的基础上综合扩大而成的,每一概算定额中综合分项都包含数个预算定额细目
- D. 通常情况下,基本子项的实物工程量越大,单位价格越高,工程造价也越大

【答案】 1. D 2. BD 3. BD 4. A 5. CD

六、考试方式

应试人员除可携带 2 支 2B 铅笔、橡皮、尺子、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 土地相关税收

第一章 税收基本理论	(1)
【重点提示】	(1)
【考试范围】	(1)
【考点采分】	(1)
☆☆☆考点 1: 税收概念与特征	(1)
☆☆☆☆考点 2: 税收分类	(2)
☆☆考点 3: 税收主体与目的	(3)
☆☆☆☆考点 4: 税制	(4)
☆☆☆☆考点 5: 税基与税率	(5)
第二章 土地税收	(7)
【重点提示】	(7)
【考试范围】	(7)
【考点采分】	(7)
☆☆☆☆考点 1: 城镇土地使用税	(7)
☆☆☆☆考点 2: 耕地占用税	(9)
☆☆☆☆考点 3: 土地增值税	(10)
第三章 房产税收	(13)
【重点提示】	(13)
【考试范围】	(13)
【考点采分】	(13)
☆☆☆☆考点 1: 房产税	(13)
☆☆☆考点 2: 房地产税	(14)
第四章 其他相关税收	(16)
【重点提示】	(16)
【考试范围】	(16)
【考点采分】	(16)
☆☆☆☆考点 1: 营业税	(16)
☆☆☆☆考点 2: 城市维护建设税	(18)
☆☆考点 3: 教育费附加	(19)
☆☆☆考点 4: 企业所得税	(19)
☆☆☆☆考点 5: 契税	(20)
☆☆☆考点 6: 印花税	(21)

第二部分 金融

第一章 金融基础	(23)
【重点提示】	(23)
【考试范围】	(23)
【考点采分】	(23)
☆☆☆考点 1:金融概念	(23)
☆☆☆考点 2:货币概念	(25)
☆☆☆☆考点 3:信用的概念、形式与职能	(26)
☆☆☆考点 4:金融工具	(27)
☆☆☆☆☆考点 5:金融体系	(28)
☆☆☆考点 6:中央银行的概念与职能	(30)
☆☆☆☆考点 7:商业银行的概念、类型与职能	(32)
☆☆☆考点 8:外汇与汇率的含义	(33)
第二章 保险基础	(35)
【重点提示】	(35)
【考试范围】	(35)
【考点采分】	(35)
☆☆☆☆☆考点 1:保险概念	(35)
☆☆☆考点 2:保险的职能	(37)
☆☆☆☆考点 3:保险合同	(38)
☆☆☆☆考点 4:保险的基本原则	(39)
☆考点 5:保险业监管	(40)
第三章 证券基础	(41)
【重点提示】	(41)
【考试范围】	(41)
【考点采分】	(41)
☆☆☆☆☆考点 1:证券	(41)
☆☆☆☆☆考点 2:股票	(42)
☆☆☆☆☆考点 3:债券	(44)
☆☆☆☆☆考点 4:证券投资基金	(47)

第三部分 会计与统计

第一章 会计知识	(50)
【重点提示】	(50)
【考试范围】	(50)
【考点采分】	(51)
☆☆☆考点 1:会计概念与作用	(51)
☆☆☆☆☆考点 2:会计核算基本前提	(52)

☆☆☆☆☆考点 3:会计核算的一般原则	(53)
☆☆☆考点 4:会计要素的含义及其划分	(55)
☆☆☆考点 5:会计核算方法	(56)
☆☆考点 6:设置会计科目与账户	(57)
☆考点 7:复式记账	(57)
☆☆☆☆☆考点 8:资产概念及其分类	(57)
☆☆考点 9:现金的核算	(58)
☆☆考点 10:其他货币资金的核算	(59)
☆☆☆☆☆考点 11:短期投资的概念与分类	(59)
☆考点 12:短期投资的计价	(60)
☆☆☆☆☆考点 13:应收票据的分类与计价	(60)
☆☆☆考点 14:应收账款	(61)
☆考点 15:其他应收款	(62)
☆☆☆考点 16:存货的范围	(62)
☆☆☆☆☆考点 17:存货的计价	(62)
☆考点 18:存货的核算——按计划成本核算	(64)
☆☆考点 19:长期投资的概念与分类	(64)
☆☆☆☆☆考点 20:长期投资的核算	(65)
☆☆☆考点 21:固定资产的概念与确认标准	(66)
☆☆考点 22:固定资产的分类	(66)
☆☆☆考点 23:固定资产的计价方法	(67)
☆☆考点 24:固定资产计提折旧的范围	(68)
☆☆☆☆☆考点 25:固定资产及其折旧的方法	(68)
☆☆☆考点 26:固定资产折旧的会计处理	(69)
☆☆☆考点 27:无形资产的特征与分类	(70)
☆☆☆☆☆考点 28:无形资产的计价	(70)
☆☆☆考点 29:无形资产价值的摊销原则	(72)
☆☆考点 30:递延资产	(72)
☆☆☆☆☆考点 31:负债概念及其分类	(72)
☆☆☆☆☆考点 32:流动负债的核算	(73)
☆☆☆☆☆考点 33:长期负债的核算	(75)
☆☆☆☆☆考点 34:所有者权益与资本金制度的概念及特征	(76)
☆☆☆☆☆考点 35:所有者权益的核算	(77)
☆☆☆考点 36:营业收入概念及其特征	(78)
☆☆☆☆☆考点 37:营业收入的确认	(79)
☆考点 38:经营收入的核算	(80)
☆☆☆☆☆考点 39:费用概念及其特征	(80)
☆☆☆☆☆考点 40:期间费用的核算	(81)
☆☆☆☆☆考点 41:利润概念	(82)

☆考点 42:利润形成的核算	(83)
☆☆☆☆☆考点 43:利润分配的核算	(84)
☆☆考点 44:会计报表的分类	(84)
☆☆☆☆☆考点 45:阅读会计报表的方法	(85)
第二章 统计知识	(88)
【重点提示】	(88)
【考试范围】	(88)
【考点采分】	(88)
☆☆考点 1:统计学概念	(88)
☆☆☆考点 2:统计的特点	(89)
☆☆☆☆考点 3:统计活动	(90)
☆☆☆☆考点 4:统计研究常用方法	(90)
☆☆☆☆☆考点 5:统计工作中的常见概念	(91)
☆考点 6:统计设计基本分类	(93)
☆考点 7:统计设计的意义与主要内容	(94)
☆☆☆☆☆考点 8:统计指标的含义与分类	(94)
☆☆考点 9:统计指标设计的基本要求与主要内容	(95)
☆☆考点 10:统计指标体系的概念与种类	(96)
☆考点 11:统计指标体系设计时应遵循的原则	(97)
☆考点 12:统计数据的主要来源	(97)
☆☆☆☆☆考点 13:常见的统计调查方法	(97)
☆☆考点 14:常用的调查方式	(99)
☆☆☆☆考点 15:统计调查方案	(99)
☆☆☆☆☆考点 16:统计整理	(101)
☆☆☆☆考点 17:总量指标	(103)
☆☆☆☆☆考点 18:相对指标	(104)
☆☆☆☆☆考点 19:平均指标	(105)
☆☆☆☆☆考点 20:变异指标	(108)
☆☆☆☆☆考点 21:时间数列分析	(111)
☆☆考点 22:相关关系	(114)
☆考点 23:相关分析	(115)
☆☆考点 24:回归分析	(115)

第四部分 土地与房屋测量

【重点提示】	(117)
【考试范围】	(117)
【考点采分】	(117)
☆☆☆考点 1:测量误差与精度	(117)
☆考点 2:房地产测绘的技术规范	(118)

☆☆☆考点 3: 房地产测绘的精度要求	(119)
☆☆☆☆考点 4: 土地与房屋测绘中的相关图纸	(120)
☆☆☆考点 5: 土地面积测算方法	(121)
☆☆☆☆考点 6: 房屋面积种类	(122)
☆☆☆☆考点 7: 房屋面积测算	(124)
☆考点 8: 公用建筑面积分摊系数计算方法	(126)

第五部分 城市经济与城市规划

第一章 经济学基础	(127)
【重点提示】	(127)
【考试范围】	(127)
【考点采分】	(128)
☆☆☆☆考点 1: 需求、需求曲线、需求函数	(128)
☆☆考点 2: 供给、供给曲线	(129)
☆☆考点 3: 价格、产品均衡价格	(130)
☆☆☆考点 4: 弹性、需求价格弹性、需求收入弹性、供给价格弹性	(131)
☆考点 5: 市场出清及供求原理的实际意义	(132)
☆☆☆考点 6: 市场竞争理论	(132)
☆☆考点 7: 收入分配理论	(133)
☆☆☆☆考点 8: 市场与政府	(134)
☆☆☆☆考点 9: 宏观经济有关概念	(136)
☆☆☆☆考点 10: 宏观经济政策	(137)
第二章 城市经济学	(140)
【重点提示】	(140)
【考试范围】	(140)
【考点采分】	(140)
☆☆☆☆考点 1: 城市及城市经济增长	(140)
☆☆考点 2: 单一中心土地利用	(142)
☆☆☆考点 3: 城郊化	(143)
☆☆考点 4: 城市土地利用控制与利用分区	(144)
第三章 城市规划	(146)
【重点提示】	(146)
【考试范围】	(146)
【考点采分】	(146)
☆考点 1: 城市发展与城镇化	(146)
☆☆☆☆考点 2: 城市规划体系与任务	(147)
☆☆☆☆考点 3: 城市规划的自然环境条件	(150)
☆☆☆☆考点 4: 城市用地评定与选择	(153)
☆☆☆☆考点 5: 城市用地类型和用地指标	(155)

☆☆☆☆☆考点 6:城市性质与规模	(156)
☆☆☆☆☆考点 7:城市用地功能组织与评价	(159)
☆☆☆☆☆考点 8:城市总体规划	(161)
☆☆☆☆☆考点 9:城市详细规划	(163)
☆☆☆考点 10:居住区规划的任务、内容和要求	(165)
☆☆☆☆☆考点 11:居住区的组成和规模	(166)
☆☆☆☆☆考点 12:居住区的类型和规划结构	(170)
☆☆☆☆☆考点 13:居住区规划	(171)
☆考点 14:城市主要基础设施规划	(175)
☆☆☆☆☆考点 15:城市规划实施管理	(176)

第六部分 地产开发与工程造价

第一章 土地开发	(179)
【重点提示】	(179)
【考试范围】	(179)
【考点采分】	(179)
☆☆考点 1:土地开发概念	(179)
☆☆考点 2:土地开发程序	(180)
☆☆考点 3:开发土地获得途径与程序	(181)
☆☆考点 4:土地开发过程管理	(181)
☆☆☆考点 5:开发土地的转让	(182)
☆考点 6:土地开发成本构成	(182)
第二章 房地产开发	(184)
【重点提示】	(184)
【考试范围】	(184)
【考点采分】	(184)
☆☆☆☆☆考点 1:房地产开发概念	(184)
☆☆☆☆☆考点 2:房地产业的内部结构	(187)
☆☆☆☆☆考点 3:房地产开发企业的资质等级	(190)
☆☆☆☆☆考点 4:房地产开发主要程序	(192)
☆☆☆☆☆考点 5:房地产开发可行性研究的主要内容	(193)
☆☆☆☆☆考点 6:房地产开发可行性研究的步骤	(195)
☆☆☆☆☆考点 7:房地产开发项目的财务评价	(198)
☆☆☆☆☆考点 8:房地产开发市场调查与分析	(201)
☆☆☆☆☆考点 9:房地产投资项目经济评价	(204)
☆☆☆考点 10:房地产开发中的基础设施建设	(207)
☆☆☆考点 11:建设工程招标投标	(208)
☆☆☆考点 12:建设工程监理	(209)
☆☆☆考点 13:建设工程竣工验收	(210)

第三章 工程造价	(212)
【重点提示】	(212)
【考试范围】	(212)
【考点采分】	(213)
☆☆☆☆考点 1:工程项目与工程建设项目	(213)
☆考点 2:工程建设项目分类	(214)
☆☆☆☆考点 3:工程造价的概念与构成	(214)
☆☆☆☆考点 4:工程建设定额的概念与主要内容	(216)
☆☆☆考点 5:工程量清单	(218)
☆考点 6:建筑工程量及其计算	(219)
☆☆☆☆考点 7:概算定额与概算指标	(219)
☆☆考点 8:投资估算指标	(221)
☆☆☆☆☆考点 9:设计概算	(222)
☆☆☆☆考点 10:建筑工程概算的编制方法	(223)
☆☆☆☆考点 11:施工图预算	(224)
☆考点 12:工程变更与合同价款调整	(225)
☆☆考点 13:工程索赔	(226)
☆☆☆☆☆考点 14:建设工程竣工结算和竣工决算	(227)
☆考点 15:工程保修及保修费用	(228)

第一部分 土地相关税收

第一章 税收基本理论

【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

【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 按税赋能否转嫁分类;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

【考点采分】

考点 1: 税收概念与特征

重点等级:☆☆☆

1. 税收的概念

一般认为,税收是国家未来实现政治、经济和社会目标,按预定的标准强制性地从个人和企业向国家财政的资源转移。