.doc in alpha 豆丁

特别说明

此资料来自豆丁网(http://www.docin.com/)

您现在所看到的文档是使用**下载器**所生成的文档

此文档的原件位于

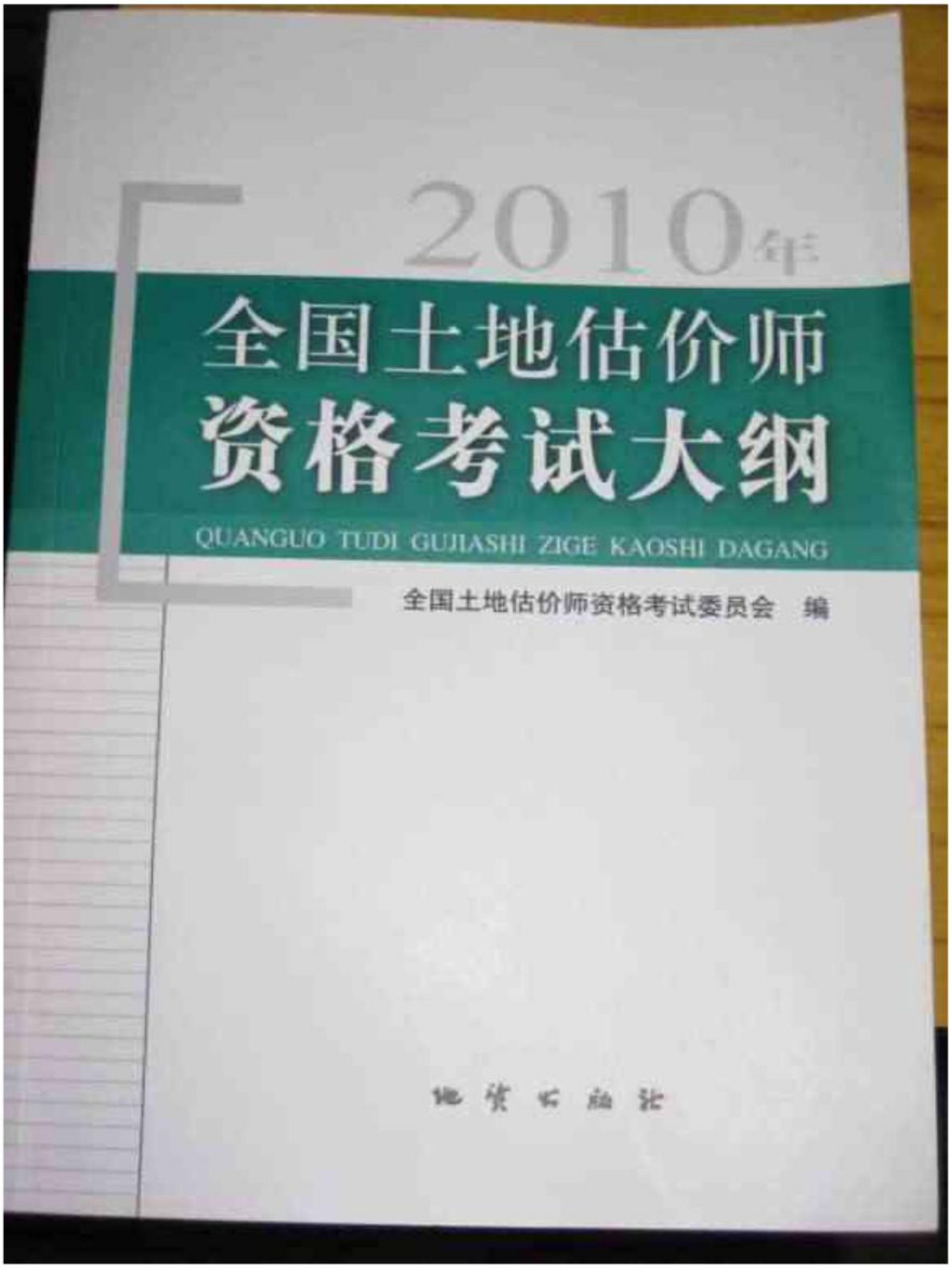
http://www.docin.com/p-62355943.html

感谢您的支持

抱米花

http://blog.sina.com.cn/lotusbaob

.doc in alpha 豆丁


2010年
全国土地估价师
资格考试大纲
QUANGUO TUDI GUJIASHI ZIGE KAOSHI DAGANG
全国土地估价师资格考试委员会 编
地质出版社

2010年全国土地估价师资格考试大纲

全国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

2010年全国土地估价师资格考试大纲/全国土地估价师资格考试委员会编. —北京：地质出版社，2010.4
ISBN 978-7-116-06642-7

Ⅰ.①2… Ⅱ.①全… Ⅲ.①地价－评估－经济师－资格考核－考试大纲 Ⅳ.①F301.3－41

中国版本图书馆CIP数据核字（2010）第066280号

责任编辑：何 蕾 周苏琴
责任校对：李 玫
出版发行：地质出版社
社址邮编：北京海淀区学院路31号，100083
电 话：（010）82324508（邮购部）；（010）82324560（编辑室）
网 址：http://www.gph.com.cn
电子邮箱：zbs@gph.com.cn
传 真：（010）82310759
印 刷：北京地大彩印厂
开 本：787mm×960mm 1/16
印 张：8.25
字 数：150千字
版 次：2010年4月北京第1版·第1次印刷
定 价：20.00元
书 号：ISBN 978-7-116-06642-7

（如对本书有建议或意见，敬请致电本社；如本书有印装问题，本社负责调换）

前　言

为指导应考人员了解2010年全国土地估价师资格考试的内容和要求，全国土地估价师资格考试委员会组织编写了《2010年全国土地估价师资格考试大纲》（以下简称本大纲）。

本大纲是对2010年全国土地估价师资格考试内容及要求的总规定。按照国家对考试的有关规定，本大纲根据土地估价师资格考试的目的和获得土地估价师资格所需具备的专业知识和水平的要求编制。

土地估价师资格考试以本大纲为依据命题，试题具体内容及标准答案依照已有的知识体系和现行法规、标准客观产生。试题及标准答案由全国土地估价师资格考试委员会认定和解释。全国土地估价师资格考试不指定教材，相关推荐书目只是学习的参考而不是考试的依据，因此，应考人员应根据本大纲的内容和要求自行组织学习并掌握、熟悉、了解有关知识。

本大纲由14部分考试内容及附录组成。其中，考试内容包括土地基础知识，土地管理知识，地价理论，土地估价方法，宗地估价实务，土地分等、定级与基准地价评估等实务，地上定着物及相关财产估价知识，土地相关税收知识，金融知识，会计与统计知识，土地与房屋测量知识，城市经济与城市规划知识，地产开发与工程造价知识，土地估价行业管理要求等；附录包括有关法律、法规和规范性文件，技术规程和标准，行业自律文件，以及试题题样等。

本大纲分为考试目的、考试范围和考试基本要求。其中，考试范围是考试内容的根本依据；考试基本要求是对考试范围中知识点的掌握程度的要求，具有指导意义。

全国土地估价师资格考试委员会

2010年3月

土地估价师考试大纲

第一部分　土地基础知识.....1

一、土地概念.....1
二、土地的分类.....1
三、土地实体特征.....2
四　土地权利及制度.....3

第二部分　土地管理知识.....4

一、土地管理概念.....4
二、地籍管理.....4
三、土地规划管理.....5
四、耕地保护与土地整理.....6
五　农业地转用与征地管理.....6
六、建设用地供应管理.....7
七、土地市场交易与监督.....8
八、地价管理.....9
九、土地执法监察.....9

第三部分　地价理论.....10

一、土地价格的概念.....10
二、土地价格影响因素.....10
（一）考试目的.....10
（二）考试范围.....11
三 、地租理论.....11
四　区位理论.....11
五、土地报酬递减规律.....12
六、土地市场理论.....12

第四部分　土地估价方法.....13

一、土地估价概念.....13
（二）考试范围.....13
（三）考试基本要求.....13
二、土地估价的原则.....14
三、收益还原法.....14
四、市场比较法.....15
五、成本逼近法.....16
六、剩余法.....16
八、路线价法.....17

第五部分　宗地估价实务.....18

一、土地估价程序.....18
二、土地估价业务受理.....18

三、土地估价事项确定的内容 19
第六部分　土地分等、定级与基准地价评估等实物.....23
二、土地定级.....24
三、基准地价评估 25
四、城市土地路线价评估.....26
五、城市地价动态监测 26
六、征地区片综合地价评估.....27
第七部分　地上定着物及相关财产评估知识 27
一、房屋建筑工程基础.....28
二.建筑物估价.....28
三、其他定着物估价 29
四、相关机器设备评估 29
第八部分　土地相关税收知识.....30
一、税收基本理论 30
二　土地税收.....31
三、房产税收.....31
四、其他相关税收 32
第九部分　金融知识 32
一、金融基础.....32
二、保险基础.....33
三、证券基础.....34
第十部分　会计与统计知识.....34
一、会计知识.....34
二、统计知识.....35
第十一部分　土地与房屋测量知识.....36
第十二部分　城市经济与城市规划知识 37
一、经济学基础 37
二、城市经济学 38
三、城市规划.....38
第十三部分　地产开发与工程造价知识 39
一、土地开发.....39
二、房地产开发 40
三、工程造价.....40
第十四部分、土地估价行业管理要求.....41

第一部分　土地基础知识

一、土地概念

（一）考试目的

测试应考人员对土地的内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地的内涵
2、土地的特征
（1）土地的自然特性
（2）土地的经济特性
（3）土地的产权特性
3、土地的功能
4、我国土地资源的特点

（三）考试基本要求

掌握：土地的基本内涵，土地的主要特性
熟悉：土地的功能
了解：我国土地资源的特点

二、土地的分类

（一）考试目的

测试应考人员对土地类别及其特点的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地的基本类别

（1）耕地　　（2）园地　　（3）林地　　（4）草地　　（5）商服用地
（6）工矿仓储用地　　（7）住宅用地　　（8）公共管理和公共服务用地
（9）特殊用地　（10）交通运输用地　　（11）水域及水利设施用地
（12）其他土地

2、主要类别土地的特征

3、我国主要类别土地的利用

（三）考试基本要求

掌握：土地的基本类别及我国土地的分类
熟悉：主要类别土地的特征
了解：我国主要类别土地的利用

三、土地实体特征

（一）考试目的

测试应考人员对土地实体特征的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地实体的构成
2、土壤类型及特征
3、地质条件及特征
4、土地基础设施类型及特征
5、主要地上物作物种类及特征
6、地下空间及特征
7、土地污染种类及特征
8、土地灾害类型及特征

（三）考试基本要求

掌握：土地实体的构成、土壤类别、地质条件类别、土地基础设施类型；
熟悉：不同类别土地基础设施特征、主要地上物作物种类及特征、地下空间及特征
了解：不同类别土壤特征、不同类别地质条件特征、土地污染种类及特征、土地灾害类型及特征

四　土地权利及制度

（一） 考试目的

测试应考人员对土地权利制度的理解与掌握程度

（二）考试范围

1. 土地产权概念
2. 土地产权的种类
3. 我国土地所有权制度
4. 我国土地使用权制度
5 土地他项权利制度
6. 主要国家和地区的土地制度

（三）考试基本要求

掌握：土地产权的概念及构成、土地所有权制度和土地使用权制度
熟悉：国有土地所有权、使用权，集体土地所有权、使用权；土地他项权利制度
了解：主要国家和地区的土地制度
（四）土地产权
（一）考试目的
测试应考人员对土地产权的理解与掌握程度
（二）考试范围
1、土地产权的内容
2、土地产权的类型
3、我国土地所有权
4、我国土地用益物权
5、我国土地担保物权
6、主要国家和地区的土地制度
（1）美国　（2）英国　（3）德国　(4)日本　(5)中国香港和台湾
（三） 考试基本要求
掌握：土地产权的概念及类别　我国土地所有权、用益物权和担保物权的类型
熟悉：我国土地所有权、用益物权和担保物权及规定
了解：主要国家和地区的土地制度

第二部分　土地管理知识

一、土地管理概念

（一）考试目的

测试应考人员对土地管理基本概念、基本内容的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地管理的内涵
2、土地管理的任务
3、土地管理的原则
4、土地管理的主要内容
5、我国土地管理机构的设置
6、土地管理与可持续发展的关系
7、新中国成立以来我国土地管理的演变

（三）考试基本要求

掌握：土地管理的内涵，土地管理的目的
熟悉：我国土地管理的任务、内容、原则
了解：土地管理与可持续发展的关系，新中国成立以来土地管理的演变、土地管理机构的设置

二、地籍管理

（一）考试目的

测试应考人员对地籍管理基本概念和内容体系的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、地籍概念
2、地籍分类
3、地籍管理概念
4、地籍管理原则

5、我国地籍管理的内容
6、地籍管理的任务
7、地籍档案管理的基本要求
8、我国地籍的产生和历史发展

（三）考试基本要求

掌握：地籍的概念和分类，地籍管理的概念和原则，我国地籍管理的内容
熟悉：地籍管理的任务，地籍档案管理的基本要求
了解：我国地籍的产生和历史发展

三、土地规划管理

（一）考试目的

测试应考人员对土地规划管理的概念和内容的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地规划的概念与类型
2、土地规划的作用
3、影响土地利用的因素
4、土地可持续利用的准则
5、土地用途管制制度的概念
6、土地用途管制的作用和意义
7、土地用途管理的内容
8、土地利用总体规划的概念
9、土地利用总体规划的意义
10、土地利用总体规划编制原则
11、土地利用总体规划的内容
12、土地利用总体规划编制程序
13、土地利用总体规划的评审、报批、修改
14、土地利用专项规划
15、土地利用详细规划
16、土地利用规划实施与管理的途径
17、土地规划与其他规划的关系
18、土地利用计划

（三）考试基本要求

掌握：土地用途管制及土地利用总体规划的概念、目的、作用和内容
熟悉：土地利用专项规划及土地利用详细规划的概念和内容
了解：其他土地专项规划的概念和内容，土地规划与其他规划的关系

四、耕地保护与土地整理

（一）考试目的

测试应考人员对耕地保护与土地整理基本概念、基本内容的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、耕地保护的重要性
2、耕地保护的责任目标考核制度
3、耕地保护管理的主要内容
4、基本农田保护
5、耕地占补平衡
6、土地整理
7、土地复垦概念
8、我国耕地保护和土地整理的发展及状况

（三）考试基本要求

掌握：耕地保护与土地整理的内涵，基本内容
熟悉：基本农田保护,耕地占补平衡，土地整理的基本要求
了解:我国耕地保护土地整理的发展历程及现状

五　农业地转用与征地管理

（一）考试目的

测试应考人员对农用与征地管理知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、农用地转用概念
2、农用地转用的依据
3、农用地转用的批准权限
4、农用地转用的审批程序
5、土地征收和征用概念
6、征地行为的特征
7、土地征收补偿计算与管理
8、土地征收方案的编制与审核
9、土地征收程序

（三）考试基本要求

掌握：农用地转用征地管理的内涵、基本内容
熟悉：农用地转用的依据、条件、批准权限，征地安置补偿的内容和基本要求
了解：我国征地改革的方向与目标

六、建设用地供应管理

（一）考试目的

测试应考人员对建设用地供应管理知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、建设用地供应概念
2、国有建设用地划拨供应
3、国有建设用地出让供应
4、国有建设用地供应的基本条件
5、国有建设用地供地标准
6、国有建设用地审查报批管理
7、国有建设用地供地程序
8、国有建设用地供应法律文书的主要内容
9、农村集体建设用地供应范围
10、乡镇建设用地供应审批内容及基本程序
11、建设用地节约集约利用评价
12、开发区土地集约利用评价

（三）考试基本要求

掌握：建设用地供应管理概念，国有建设用地供应管理的方法、程序、基本条件、报批管理和法律文书；

熟悉：国有建设用地供应的标准，农村建设用地供应范围；

了解：开发区用地评价的内容和程序，乡镇建设用地供应审批内容及基本程序。

七、土地市场交易与监督

（一）考试目的

测试应考人员对土地市场交易与监督管理的理解与掌握程度。

（二）考试范围

1.土地市场概念
2、土地市场的特点
3、土地市场的分类
4、土地市场的功能
5、土地市场的运行机制
6、我国土地市场的现状
7、土地市场管理的内容
8、土地使用权转让
9、土地使用权抵押的概念和条件
10、土地使用权租赁的概念
11、我国土地市场的发展过程

（三）考试基本要求

掌握：土地市场概念、特点、分类，监管调控的内容，土地使用权转让概念和内容，土地使用权抵押概念和条件

熟悉：土地市场的功能、运行机制，土地使用权租赁的概念

了解：我国土地市场现状与发展过程

八、地价管理

（一）考试目的

测试应考人员对地价管理知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、地价管理的概念
2、地价管理的目的
3、地价管理的措施
4、地价管理制度的主要内容
5、城镇基准地价与标定地价
6、城市地价动态监测
7、土地估价行业行政管理
8、基于政府管理的地价体系
9、我国土地价格管理发展历程

（三）考试基本要求

掌握：地价管理的目的、措施、内容，城镇基准地价与标定地价
熟悉：城市地价动态监测，土地估价行业行政管理，基于政府管理的地价体系
了解：我国土地价格管理发展历程

九、土地执法监察

（一）考试目的

测试应考人员对土地执法监察知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地执法监察的内涵
2、土地违法行为及处罚
3、土地执法监察的内容
4、土地执法监察的意义

（三）考试基本要求

掌握：土地执法检查的内涵，土地违法行为及处罚
熟悉：土地执法监察的内容
了解：土地执法监察的意义

第三部分　　地价理论

一、土地价格的概念

（一）考试目的

测试应考人员对土地价格理论的基本内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地价格概念
2、土地价格的主要特征
3、不同类型土地价格及特征
4、我国土地价格理论的发展历史

（三）考试基本要求

掌握：土地价格主要特征和土地价格的内涵
熟悉：不同类型土地价格及特征
了解：我国土地价格理论的发展历史

二、土地价格影响因素

（一）考试目的

测试应考人员对土地价格影响因素的种类、特点的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、一般情况下的地价影响因素
2　主要地价影响因素的作用规律
3　不同用途地价影响因素的特点

（三）考试基本要求

掌握：主要地价影响因素的种类
熟悉：主要地价影响因素的作用规律，不同用途地价影响因素的特点

三 、地租理论

（一）考试目的

测试应考人员对地租理论的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　地租概念
2　马克思地租理论
3、新古典城市地租理论
4、地租与地价的关系
5、地租理论在土地估价中的应用

（三）考试基本要求

掌握：地租的定义，地租与地价的关系，我国土地价格的内涵
熟悉：马克思主要地租理论，新古典城市地租理论
了解：地租理论在土地估计中的应用

四　区位理论

（一）考试目的

测试应考人员对区位理论的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、区位概念
2、区位的影响因素
3、几种主要的区位论
4、区位理论在土地估价中的作用

（三）考试基本要求

掌握：区位概念，区位的影响因素
熟悉：几种主要的区位论
了解：区位理论在土地估价中的作用

五、土地报酬递减规律

（一）考试目的

测试应考人员对土地报酬递减规律的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地报酬递减的含义
2、土地报酬递减的基本原理
3、土地报酬递减规律在土地估价中的应用

（三）考试基本要求

掌握：土地报酬递减的含义
熟悉：土地报酬递减的基本原理
了解：土地报酬递减规律在土地估价中的应用

六、土地市场理论

（一）考试目的

测试应考人员对土地市场理论的理解掌握程度

（二）考试范围

1、土地供给
2、土地需求
3、土地供需平衡原理
4、土地供需与土地价格的关系
5、我国土地供需关系的特点

（三）考试基本要求

掌握：土地供给与需求的特征　土地供需与地价的关系
熟悉：土地供给种类与方式，土地需求的方式，土地供需平衡原理
了解：我国土地供需关系的特点

第四部分　土地估价方法

一、土地估价概念

（一）考试目的

测试应考人员对土地估价的定义、作用及现实意义理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地估价的概念
2、土地估价的作用及现实意义
3、土地估价的服务方向
4、我国土地估价的产生背景和发展过程

（三）考试基本要求

掌握：土地估价的概念、作用
熟悉：土地估价的现实意义，土地估价的服务方向
了解：我国土地估价的产生背景和发展过程

二、土地估价的原则

（一）考试目的

测试应考人员对土地估价原则内涵的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地估价原则
2、不同估价原则适用范围及注意点
3、土地估价各原则的理论依据和产生背景

（三）考试基本要求

掌握：土地估价原则内涵
熟悉：土地估价各原则的适用范围及注意点
了解：土地估价各原则的理论依据和产生背景

三、收益还原法

（一）考试目的

测试应考人员对收益还原法的基本原理及其应用的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、收益还原法概念
2、收益还原法的基本公式
3、收益还原法不同情况下的公式
4、收益还原法估价的基本步骤
5、土地年总收益的概念、测算方法
6、总费用的测算方法
7、土地纯收益的概念及测算方法
8、土地还原率的概念及确定方法
9、收益还原法的适用范围及基本条件
10、收益还原法的发展历史及在国外的使用

（三）考试基本要求

掌握：收益还原法的概念、特点、公式、估价步骤、应用要求及各种参数确定方法

熟悉：收益还原法的适用范围及基本条件

了解；收益还原法的发展历史及在国外的使用

四、市场比较法

（一）考试目的

测试应考人员对市场比较法的原理和特点理解与掌握程度

（二）考试范围

1、市场比较法概念
2、市场比较法的特征
3、市场比较法的原理
4、市场比较法的基本公式
5、市场比较法的估价步骤
6、调查与选择比较案例
7、确定价格可比基准
8、交易情况修正
9、估价期日修正
10、区域因素比较与修正
11、个别因素比较与修正
12、其他相关修正的类型及修正方法
13、确定比准价格
14、市场比较法适用范围
15、市场比较法的发展过程及在国外的使用

（三）考试基本要求

掌握：市场比较法的概念、原理、公式及估价步骤，主要参数的确定方法

熟悉：市场比较法的特征、适用范围及应用要求

了解：市场比较法的发展过程及在国外的使用

五、成本逼近法

（一）考试目的

测试应考人员对成本逼近法的基本原理及其应用的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、成本逼近法概念
2、成本逼近法的基本公式
3、成本逼近法估价步骤
4、土地取得费的概念、构成及计算方法
5、土地开发费
6、利息
7、利润
8、土地增值
9、土地价格修正与确定
10、成本逼近法适应范围及应用限制
11、成本逼近法在我国的发展

（三）考试基本要求

掌握：成本逼近法的概念、公式、估价步骤及各项成本测算
熟悉：成本逼近法的应用特点、适用范围及应用限制
了解：成本逼近法在我国的发展

六、剩余法

（一）考试目的

测试应考人员对剩余法的基本原理及其应用理解与掌握程度。

（二）考试范围

1. 剩余法概念
2. 剩余法的基本公式
3. 剩余法估价步骤
4. 最佳开发利用方式
5. 不动产价值的测算

6. 假设开发条件下建筑开发成本计算
7、假设开发条件下计算投资利息的计算
8、建筑开发利润
9、建成条件下建筑物价值的计算要求及方法
10、剩余法适用范围与限制条件
11、土地价格的计算
12、剩余法的发展历史

（三）考试基本要求

掌握：剩余法的概念、公式、估价步骤及各项参数的求取
熟悉：剩余法的应用特点、适用范围与限制条件
了解：现金流量折现法和传统方法的区别、剩余法的发展历史
七、基准地价系数修正法
（一）考试目的
测试应考人员对路线价估价法的基本原理及其应用的理解与掌握程度

二）考试范围

1、基准地价系数修正法概述
2、基准地价系数修正法的公式
3、采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤及方法、要求
4、基准地价系数修正法的适用范围与限制
5 农村地基准地价系数修正法的类型与基本步骤
（三） 考试要求
掌握：基准地价系数修正法的概念、原理、公式、步骤
熟悉：基准地价系数修正法的适用范围与限制
了解：农村地基准地价系数修正法的类型与基本步骤

八、路线价法

（一）考试目的

测试应考人员对路线价估价法的基本原理及其应用的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、路线价法的概念
2、与路线价估价法有关的概念
3、路线价估价法的操作步骤
4、路线价的深度修正方法

5、其他宗地条件修正系数编制
6、路线价估价法的适用范围
7、路线价估价法的发展历史

（三）考试基本要求

掌握：路线价及路线价估价法的概念、基本原理、测算方法、
熟悉：路线价估价法操作步骤，修正系数的确定方法
了解：国外路线价深度修正方法，路线价法的发展历史

第五部分　宗地估价实务

一、土地估价程序

（一）考试目的

测试应考人员对宗地估价的程序、内容及要求的掌握程度

（二）考试范围

1、宗地估价基本程序及内容
2、宗地估价程序之间的逻辑关系

（三）考试基本要求

掌握：宗地估价的基本程序及各步骤的具体内容与要求
熟悉：宗地估价程序之间的逻辑关系

二、土地估价业务受理

（一）考试目的

测试应考人员对土地估价业务受理的途径、程序、委托协议内容的掌握程度

（二）考试范围

1、土地估价业务受理途径

2 土地估价业务受理程序

3、土地估价委托协议（合同）的主要内容

4、土地估价业务服务的主要方向

（三）考试基本要求

掌握：土地估价业务受理途径、程序

熟悉：土地估价委托协议（合同）的主要内容

了解：土地估价业务服务的主要方向

三、土地估价事项确定的内容

（一）考试目的

测试考生对土地估价的目的、估价范围及相关内容等界定的掌握程度

(二)考试范围

1、土地估价目的确定
2、土地估价范围的界定与描述内容
3、土地类型的界定内容
4、土地权利状况的界定内容
5、土地估价报告使用方向的规定
6 土地估价特别事项的内容与界定

(三)考试基本要求

掌握:土地估价的目的确定、估价对象的初步界定

熟悉：土地使用报告方向的规定，特别事项的内容与界定

四 、土地价格定义的界定

（一）考试目的

测试应考人员对土地价格定义相关内容的掌握程度

（二）考试范围

1、土地价格对应权利内涵的设定

2、土地利用条件的设定

3、土地使用年限的设定

4、土地估价期日的设定

（三）考试基本要求

掌握:一般情况下土地价格定义的各项内容及要求

熟悉：不同情况下土地价格定义的区别

五 、土地估价对象资料收集

（一） 考试目的

测试应考人员对估价对象资料收集 内容、方法及要求的掌握程度

（二） 考试范围

1、 估价对象资料的基本类型

2、 估价对象资料收集的方法与要求

3、 产权资料的内容及收集要求

4、 土地规划及利用现状的内容及收集要求

5、 土地开发程度及基础设施资料的内容及收集要求

6、 地上建筑的内容及收集要求

7、 土地历史交易或租赁资料的内容及收集要求

（三） 考试要求

掌握: 估价对象资料的基本类型、收集方法及要求

熟悉：不同类型资料的内容及收集要求

六、 土地估价现场勘察

（一）考试目的

测试应考人员对估价现场勘察的内容、方法及要求的掌握程度

（二）考试范围

1、现场勘察的目的

2、现场勘察的基本内容

3 现场勘察的方法与要求

（四） 考试基本要求

掌握: 现场勘察的内容、方法与要求

熟悉：不同内容的现场勘察要求

七、土地市场调查与分析

(一)考试目的

测试应考人员对土地市场调查的内容、方法及要求的掌握程度

（二）考试范围

1、土地市场调查的目的

2、土地市场调查的基本内容
3、土地市场调查的方法与要求
八、 土地估价案例的调查
（一）考试目的
测试应考人员对估价案例调查的内容、方法及要求的掌握
（二）考试范围
1、估价案例的类型与特点
2、估价案例真实性、可靠性的基本要求
3、市场比较法中比较案例的调查内容及范围
4、收益还原法中租金案例、经营收益案例、经营成本案例的调查内容及规范
5、剩余法中不动产价格案例、建筑开发成本案例的调查内容及规范
6、成本逼近法中征地成本案例、土地开发成本案例的调查内容及规范
7、基准地价、路线价有效性的基本要求
8、建筑物重置成本价等其他补偿标准有效性的基本要求
(三)考试基本要求
掌握;估计案例的类型及特点、估价案例的真实性、可靠性的基本要求
熟悉：不同估价方法估价案例的调查内容及规范
九、土地估价方法的选择
（一）考试目的
测试应考人员对估价方法选择及要求的掌握
（二）考试范围
1、土地估价目的与适用原则相关分析的内容
2、估价对象状况与估价方法适宜分析的内容
3、估价资料与估价方法可行性分析的内容
4、估价技术思路的确定原则
5、估价方法的选择原则与要求
（三）考试基本要求
掌握：土地估价方法选择需要考虑的因素、原则与要求
熟悉：土地估价方法选择中相关性、适宜性、可行性分析的内容
十、土地估价结果分析与确定
（一）考试目的
测试应考人员对估价检查、调整和估价值的原则、内容、方法的掌握
(二)考试范围
1、估价检查、调整的内容
2、估价检查、调整的原则
3、土地最终估价值确定的方法
（三）考试基本要求
掌握：估价检查、调整和估价值确定的原则、内容、方法
熟悉：估价检查、调整中适应性、准确性、可靠性原则
十一、土地估价报告撰写
（一） 考试目的
测试应考人员对土地报告的类别、撰写内容、规范等的掌握
（二） 考试范围
1、 土地估价报告的作用

2、 土地估价报告的类别
3、 土地技术报告的主要内容
4、 土地估价报告的形式
5、 土地估价报告的规范格式
6、 土地估价报告的使用规范
7、 土地估价报告的归档和档案管理

(三) 考试基本要求

掌握：土地估价报告撰写内容、规范格式

熟悉：土地估价报告的类别、形式与使用规定等

十二、土地估价报告审核

（一）考试目的

测试应考人员对土地报告审核的内容，要求等的掌握

(二)考试范围

1、土地估价报告审核的目的

2、土地估价报告审核的内容

（三）考试基本要求

掌握：土地估价报告审核的内容

熟悉：土地估价报告审核的要求和目的

十三、常见目的下土地估价

（一） 考试目的

测试应考人员对各种常见土地估价目的下的读题估价的特点的认知

（二） 考试范围

1、 各种常见的土地估价目的
2、 各种常见土地估价目的下土地价格类别的判断和估价的主要原则确定
3、 各种常见土地估价目的下的评估方法选择
4、 各种常见土地估价目的下土地估价的主要技术参数选择
5、 各种常见土地估价目的下土地估价的价格确定方法的特点

(三)考试基本要求

掌握：常见土地估价目的和相应评估价格类别的判断

熟悉：各种常见土地估价目的下土地价格类别的判断和估价的主要原则确定、估价方法选择、主要技术参数选择、价格确定方法的特点

十四、常见用途土地估价

（一） 考试目的

测试考生对不同用途土地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用的掌握

（二） 考试范围

1、 商服用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用
2、 居住用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用
3、 工业、仓储用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用
4、 公共管理与服务用地的主要价格影响因素、估计思路、估价方法的选择与应用
5、 交通运输用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

6、 农用地（耕地，园地，林地，草地）的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

（三） 考试基本要求

掌握：居住，工业，商服用地估价的特点，价格影响因素，估价技术思路和估价方法应用

熟悉;公共管理与公共服务用地，交通运输用地估价的特点，价格影响因素，估价技术思路和估价方法应用

了解：农用地估价的一般特点，几个影响因素，估价技术思路与方法应用

十五、其他土地权利估价

(一)考试目的

测试考生对其他土地权利的特点、价格影响因素、估价技术思路和估价方法应用的掌握

（三） 考试范围

1、承租土地使用权估价方法的选择与应用

2、土地租赁权估价方法的选择与应用

3、地役权估价方法的选择与应用

4、设有租赁权的土地使用权估价的选择与应用

5、设有地役权的土地使用权估价方法的选择与应用

（三）考试基本要求

掌握：承租土地使用权，土地租赁权估价方法的选择与应用

熟悉：地役权估价方法的选择与应用

了解:设有租赁权，地役权的土地使用权估价方法的选择与应用

第六部分 土地分等、定级与基准地价评估等实物

一、土地分等

（一）考试目的

测试应考人员对城镇土地和农用地分等知识与技能的掌握程度

（二）考试范围

1、城镇土地分等

（1）城镇土地分等的概念和原理

（2）城镇土地分等的因素因子体系

（3）城镇土地分等的技术路线和程序

（4）城镇土地分等的因素因子分值计算方法
（5）城镇土地分等的因素因子权重确定方法
（6）城镇土地等别划分方法
2、农用地分等
（1）基本概念
（2）农用地分等的原则
（3）农用地分等的方法
（4）农用地分等的程序
（5）农用地分等单元划分原则与方法
（6）土地利用系数计算方法
（7）土地经济系数计算方法

（三）考试基本要求

掌握：基本概念，城镇土地和农用地分等的方法，不同城镇土地和农用地土地等别影响因素

熟悉：土地等级价的关系，城镇土地和农用地分等程序，城镇土地和农用地分等因素选择，权重确定与量化方法

了解：农用地自然质量等指数计算，土地利用系数，土地经济系数，农用地标准耕作制度

二、土地定级

（一）考试目的

测试应考人员对城镇土地和农用地定级知识与技能的掌握程度

（二）考试范围

1、城镇土地定级
2、农用地分等

（三）考试基本要求

掌握：基本概念，城镇土地和农用地定级的方法，不同城镇土地和农用地类型土地级别影响因素

熟悉：城镇土地和农用地定级程序，城镇土地和农用地定级因素选择、权重确定与量化方法

了解：城市土地质量

三、基准地价评估

（一）考试目的

测试应考人员对城镇基准地价和农用地基准地价评估知识的掌握程度，对城镇基准地价和农用地基准地价概念，评估的基本原理、技术路线、程序与方法等知识的理解和运用能力

（二）考试范围

1、城镇基准地价

（1）城镇基准地价评估范围确定原则

（2）城镇基准地价评估的程序

（3）城镇基准地价评估的资料和外业调查的内容与要求

（4）城镇基准地价评估中样点资料的处理方法

（5）城镇基准地价确定的原则、方法

（6）城镇基准地价的内涵界定要求

（7）基准地价系数修正表的主要内容和编制方法

（8）城镇基准地价更新条件、内容和技术途径

2、农用地基准地价的评估

（1）评估范围确定原则

（2）评估的程序

（3）评估资料和外业调查的内容与要求

（4）评估中样点资料的处理方法

（5）评估的原则和方法

（6）农用地基准地价的内涵界定要求

（7）农用地地价修正系数表的主要内容和编制方法

（8）农用地基准地价更新条件，内容和技术要求

（三）考试基本要求

掌握：城镇基准地价和农用地基准地价概念和评估的基本原理，城镇基准地价和农用地基准地价评估的技术路线、程序和方法

熟悉：城镇基准地价和农用地基准地价评估外业调查的方法与要求，城镇基准地价和农用地基准地价的确定、修正系数表的编制，城镇基准地价和农用地基准地价更新的技术途径及方法

了解：城镇基准地价和农用地基准地价评估内业处理方法

四、城市土地路线价评估

（一）考试目的

测试应考人员对路线价评估知识的掌握程度

（二）考试范围

1、 路线价的特点和评估范围选择条件
2、 路线价评估的基本原理
3、 路线价评估的基本程序
4、 路线价的基本表达形式
5、 路线价修正体系建立的内容和方法

（三）考试基本要求

掌握：路线价的特点和评估范围选择条件，评估的基本原理以及程序和基本表达形式

熟悉：路线价修正体系建立的内容和方法

五、城市地价动态监测

（一）考试目的

测试应考人员对城市地价动态监测知识的认知程度

（三）考试范围

1、 城市地价动态监测的概念
2、 城市地价动态监测的基本程序
3、 城市地价动态监测指标含义及其采集方法
4、 标准宗地（地价监测点）设立的要求
5、 标准宗地估价的方法与要求

（三）考试基本要求

掌握：城市地价动态监测的概念，城市地价动态监测的基本程序，城市地价动态监测指标含义及其采集方法

熟悉：标准宗地（地价监测点）设立的要求，标准宗地估价的方法与要求

六、征地区片综合地价评估

（一）考试目的

测试应考人员对征地区片综合地价评估知识的认知程度

（二）考试范围

1、征地区片综合地价的基本概念
2、征地区片综合地价的特点
3、征地区片综合地价评估的基本步骤
4、征地区片综合地价评估的方法
5、征地区片综合地价的表达形式
6、征地区片综合地价在征地补偿估价中的应用

（三）考试基本要求

掌握：征地区片综合地价的基本概念和特点

熟悉：征地区片综合地价评估的基本步骤、方法和综合区片地价的表达形式

了解：征地区片综合地价在征地补偿估价中的应用和征地补偿制度改革的方向

第七部分　地上定着物及相关财产评估知识

一、房屋建筑工程基础

（一）考试目的

测试应考人员对房屋建筑工程相关基础知识的掌握程度

（二）考试范围

1、房屋建筑分类
2、建筑物等级
3、建筑物的主要材料与结构形式
4、建筑的基本组成与建筑构造
5、建筑工程图纸的概念与方法
6、房屋建筑的评定与鉴定
7、建筑工程图纸的概念与分类

（三）考试基本要求

掌握：建筑等级与建筑物的组成，建筑平面图，立面图，剖面图等基本知识，建筑构造，房屋完损等级评定与危房鉴定的基本知识；

熟悉：建筑分类，建筑设备及设备图的基本知识，房屋质量检测的主要内容与方法，房屋可靠性的基本知识；

了解：房屋损坏和质量缺陷的概念，主要建筑材料的特点和用途。

二.建筑物估价

（一）考试目的

测试应考人员对建筑物估价基本方法的掌握程度

（二）考试范围

1. 建筑物与构筑物估价的概念
2. 建筑物与构筑物的价格特征及影响因素
3 建筑物与构筑物估价的基本方法
4 建筑物估价的基本原则
5 建筑物估价的基本程序
6 房屋质量缺陷损失评估

（三）考试基本要求

掌握：建筑物与构筑物估价的概念和基本方法
熟悉：建筑物与构筑物的价格特征及影响因素，房屋质量缺陷损失评估的概念
了解：建筑物价格评估现场勘察的要求与技巧，房屋质量缺陷损失评估的方法

三、其他定着物估价

（一）考试目的

测试应考人员对土地附着物估价基本方法的了解和掌握程度

（二）考试范围

1、土地定着物估价的概念
2、土地定着物种类及价格特征
3、土地定着物估价的基本原则
4、不同土地定着物估价的程序
5、土地定着物估价的基本方法

（三）考试基本要求

掌握：土地定着物估价的概念和基本方法
熟悉：土地定着物种类及价格特征
了解：土地定着物现场勘察的要求与技巧

四、相关机器设备评估

（一）考试目的

测试应考人员对机器设备评估方法的掌握和运用情况

（二）考试范围

1、机器设备的含义
2、机器设备的分类
3、机器设备评估的特点
4、机器设备评估的步骤、基本方法
5、机器设备评估中成本的实体性贬值与经济性贬值的估算方法

（三）考试基本要求

掌握：机器设备评估的步骤，基本方法

熟悉：与房地产相关的机器设备的特点，机器设备评估中成本的实体性贬值与经济性贬值的估算方法

了解：一般机器设备的分类和特点

第八部分　土地相关税收知识

一、税收基本理论

（一）考试目的

测试应考人员对税收基本理论的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、税收概念与特征
2、税收分类
3、税收主体与目的
4、税制
5、税基与税率
6、税收对土地价格的影响

（三）考试基本要求

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　土地税收

（一）考试目的

测试应考人员对税收知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　城镇土地使用税
2　　耕地占用税
3　　土地增值税

(三)考试基本要求

掌握：城镇土地使用税概念及计税依据，耕地占用税概念及计税依据
熟悉：土地增值税概念及计税依据

三、房产税收

（一）考试目的

测试应好人员对房屋税收知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、房产税的概念
2、房地产税的计税依据

（三）考试基本要求

掌握：房产税的概念及计税依据

四、其他相关税收

（一）考试目的

测试应考人员对相关税收知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、营业税
2、城市维护建设税
3、教育费附加
4、企业所得税
5、契税
6、印花税

（三）考试基本要求

掌握：营业税概念及计税依据，企业所得税概念及计税依据，契税概念及计税依据
熟悉：城市维护建设税概念及计税依据，教育费附加概念及计收依据
了解：印花税概念及计税依据

第九部分　　金融知识

一、金融基础

（一）考试目的

测试应考人员对金融基础知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、金融概念
2、货币概念
3、信用的概念与形式

4、金融体系
5、中央银行
6、商业银行
7、外汇与汇率

（三）考试基本要求

掌握：现代金融好货币概念，信用形式和金融体系的种类，中央银行与商业银行概念和基本职能，外汇与汇率的含义

熟悉：金融工具的分类，中央银行的职能

了解：信用的概念，银行的含义，国际金融的体系，我国的非银行金融机构及其分类

二、保险基础

（一）考试目的

测试应考人员对保险基础知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　保险概念
2　保险职能
3　保险合同
4　保险的基本原则
5、保险业监管

（三）考试基本要求

掌握：保险概念，保险的原则
熟悉：保险的基本职能与派生职能
了解：保险合同的构成和含义，保险业监督

三、证券基础

（一）考试目的

测试应考人员对证券相关知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、证券
（1）证券的概念
（2）商品证券
（3）货币证券
（4）资本证券
（5）证券市场
2、股票
3、债券
4、证券投资基金
（1）概念
（2）分类
（3）设立，发行与交易

（三）考试基本要求

掌握：证券概念，股票的含义及特征，债券概念及特征，证券投资基金概念
熟悉：股票的分类，债券的分类
了解：证券市场，债券与股票比较，证券投资基金的分类，证券投资基金的设立，发行及交易

第十部分　　会计与统计知识

一、会计知识

（一）考试目的

测试应考人员对会计相关知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、会计概念与作用
2、会计核算基本前提
3、资产概念及其分类
4、负债概念及其分类
5、所有者权益概念及其特征
6、收入概念及其特征
7、费用概念及其特征
8　利润概念
9　主要会计报表概念

（三）考试基本要求

掌握：会计基本概念及作用，会计核算基本前提，资产概念及分类，负债概念及其分类，所有者权益概念及其特征，收入概念及其特征，费用概念及其特征，利润概念，主要会计报表概念

熟悉：资产，负债所有者权益，收入费用和利润的核算，会计报表的编制及分析

了解：以上概念及核算方法的实际运用

二、统计知识

（一）考试目的

测试应考人员对统计相关知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　统计概念
2　统计设计
(1)　统计设计基本分类
(2)　主要内容
(3)　统计指标的含义与分类
(4)　统计指标设计的基本要求与主要内容
(5)　统计指标体系设计是应遵循的原则
3、统计调查
4、统计整理
5、统计指标种类
6、时间数列分析

7、相关关系与回归分析

（三）考试基本要求

掌握：统计指标设计的基本要求与主要内容，综合指标的计算与分析，时间数列的编制、计算与分析，相关系数的计算与分析，线性回归方程的计算与分析

掌握：统计的基本概念，统计调查方案的设计与实施，统计分组的作用与方法，统计表的编制与应用

了解：统计的研究对象、特点与作用，统计分析的基本方法，统计设计的意义、种类、原则要求与主要内容，统计调查的意义与种类，统计整理的意义与内容

第十一部分　　土地与房屋测量知识

一　、测量的基本知识

（一）考试目的

测试应考人员对土地与房屋测量基础知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、测量的概念
2、测量的相关术语

（三）考试基本要求

掌握：测量的概念
熟悉：测量的相关术语
二　、土地测量
（一） 考试目的
测试应考人员对土地测量基础知识的理解与掌握程度
（二） 考试范围
1、 土地勘测定界
2、 地籍测量
3、 土地面积测算方法
（1） 图解法
（2） 解析法
（三） 考试基本要求

熟悉：土地勘测定界，地籍测量成果图释读，土地面积测算方法等
了解：土地勘测界定，地籍测量的内容，精度要求

三 、房屋测量

（一） 考试目的

测试应考人员对房屋测量基础知识的理解和掌握程度

（二） 考试范围

1、 房屋测量目的
2、 房屋测量的精度要求
3、 房屋测量的比例尺度要求
4、 房屋测量成果图名称及要素
5、 房屋面积种类
6、 房屋面积测算
7、 公用建筑面积分摊系数计算方法

（三） 考试基本系数

掌握：房屋测量图纸释读，房屋面积的种类及其含义，房屋面积测算及分摊
了解：房屋测量精度

第十二部分 城市经济与城市规划知识

一、经济学基础

（一）考试目的

测试应考人员对经济学基本概念与原理的理解和掌握程度

（二）考试范围

1、供给与需求理论
2、市场竞争理论
3、收入分配理论
4、市场与政府
5、宏观经济有关概念
6、宏观经济政策

（三）考试基本要求

掌握：供给与需求理论，市场竞争理论，收入分配理论，宏观经济有关概念
熟悉：市场与政治的关系
了解：宏观经济政策

二、城市经济学

（一）考试目的

测试应考人员对城市经济学知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　城市及城市经济增长
2　单一中心土地利用
3　城市郊区化
4　城市土地利用控制与利用分区

（三）考试基本要求

掌握：城市，城市经济增长、城市土地利用控制、城市土地利用分区理论
熟悉：单一中心土地利用理论
了解：城郊化现象

三、城市规划

（一）考试目的

测试应考人员对城市规划基本概念、原理与方法的理解和掌握程度

（二）考试范围

1、城市发展与城镇化
2、城市规划体系与任务
3、城市总体规划

4、城市详细规划
5、城市主要基础设施规划
6、城市规划实施管理

（三）考试基本要求

掌握：城市发展、城镇化、城市规划体系与任务、城市详细规划的概念与内容
熟悉：城市总体规划、城市主要基础设施规划的概念与内容
了解：城市规划实施管理

第十三部分　　地产开发与工程造价知识

一、土地开发

（一）考试目的

测试应考人员对土地开发知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、土地开发概念
2、土地开发程序
3、开发土地获得途径与程序
4、土地开发过程管理
5、开发土地的转让
6、土地开发成本构成

（三）考试基本要求

掌握：土地开发的程序
熟悉：土地开发过程管理，土地开发成本构成，开发土地获得途径与程序，开发土地的转让
了解：土地开发的不同形式

二、房地产开发

（一）考试目的

测试应考人员对房地产开发的理解与掌握程度

（二）考试范围

1　房地产开发概念
2　房地产开发主要程序
3　房地产开发可行性研究的主要内容
4　房地产开发可行性研究步骤
5、房地产开发市场调查与分析
6、房地产投资项目经济评价

（三）考试基本要求

掌握：房地产开发的概念与主要程序，房地产开发项目可行性研究的主要内容，各类经济评价指标的意义和计算方法，各种不确定性分析
熟悉：房地产开发可行性研究步骤，房地产市场调查与分析
了解：不同类型房地产市场调研，现金流量分析

三、工程造价

（一）考试目的

测试应考人员对建筑工程造价相关基础知识的理解与掌握程度

（二）考试范围

1、工程项目与工程建设项目
2、工程建设项目分类
3、工程造价
4、工程建设定额
5、工程量清单
6、建筑工程量及其计算
7、概算定额与概算指标
8、投资估算指标

9、设计概算
10、施工图预算
11、工程变更与合同价款调整
12、工程索赔
13、工程建设竣工决算
14、工程保修及保修费用

（三）考试基本要求

掌握：工程项目与工程建设项目，工程造价，工程建设竣工决算

熟悉：工程建设项目分类，工程建设定额，建筑工程量及其计算，概算定额与概算指标，投资估算指标，设计概算的主要内容

了解：工程量清单计价，建筑工程量计算规则，施工图预算，工程变更与工程索赔，工程保修及保修费用

第十四部分、土地估价行业管理要求

（一）考试目的

测试应考人员对土地估价行业管理制度的理解程度

（二）考试范围

1、土地估价师
（1）考试制度
（2）执业管理
（3）从业条件
（4）继续教育要求
（5）职业道德
2、土地评估机构
（1）工商设立的基本条件
（2）行业协会注册条件
（3）基本组织形式
3、土地估价行业协会
（1）土地估价行业协会的性质
（2）土地估价行业协会的职能
4、土地估价行业自律的基本内容

（三）考试基本要求

掌握：土地估价师的从业条件，土地估价师的职业道德

熟悉：设立土地估价机构的基本条件，基本组织形式，土地估价师资格考试制度，土地估价行业协会的职能

了解：土地估价行业协会的职责和行业自律管理