

土地估价师资格考试变化解析 1月27-28日开考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/228/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_228027.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/228/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_228027.htm) 阅读提示：从2006年度的土地估价师资格考试开始，资格考试每年举行一次，成绩三年滚动有效；放宽考生参考资格，广泛吸引人才参加；更注重实践考核，以提升土地评估队伍水平。2006年度的土地估价师资格考试即将于2007年1月27日～28日举行。国土资源部在2006年11月颁布实施了新的《土地估价师资格考试管理办法》，对过去的考试管理办法进行了许多方面的修改。为了贯彻落实新的《土地估价师资格考试管理办法》，让准备参加2006年度土地估价师资格考试的考生更加了解今年的考试管理和考试安排，中国土地估价师协会副会长秦海荣授权回答了记者的提问。记者：土地估价师资格考试周期是怎样确定的？这样做有什么好处？秦海荣：1993年颁布的《考试暂行办法》规定，土地估价师资格考试原则上每年举行一次。在实际操作过程中，1992年～1994年连续三年举行了土地估价师资格考试，为刚刚兴起的土地评估市场输送了大批急需人才。之后，为了保护土地评估市场的稳步发展，从1994年起每两年举行一次土地估价师资格考试。当时所采取的方式为“一考定终身”，即所有考试科目一并进行，全部通过者取得土地估价师资格。新出台的《考试管理办法》仍然规定“每年举行一次”，但对以往的报考方式进行了改革，报考人员自由选择报考科目的种类和数目，各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。现在规定考试每年举行，科目考试成绩在几个考试年度内连续有效的做法，已在其他兄

弟协会先行实施。用“一考定终身”的方法容易造成考生之间的非正常误差，不利于人才的发现和培养。缩短考试周期、成绩滚动管理的做法，其实质是以人为本，从考生的角度着想，在考试时间上分散了应试人员的压力，在考试科目上减少了考生因一个科目未能通过而前功尽弃的情况。记者：一年一考会不会造成土地估价师过剩？秦海荣：可以肯定地说不会。从与相近的行业看，据有关资料，资产评估师和房地产估价师都已超过了3万人；而土地估价师只有26793人，注册的执业土地估价师为11862人，分布在2032个机构，平均每个土地估价机构才5名多一点。作为一个行业要在社会上有足够的地位和影响，不仅取决于执业人数的多少，更多地则取决于与相关行业总量的比较。从现实的工作需求分析，土地估价师不是多了，而是不够。主要从三个方面认识：一是农用地的评估刚刚开始；二是城镇土地有偿使用的比例不多，大约只占24%，纳入有偿使用目录的用地许多尚未纳入土地评估；三是不动产税的征收也将成为一个重要的评估内容。鉴于这三个领域的拓展，目前土地估价师的人数尚属不足。记者：新的考试办法对报名条件有哪些规定？秦海荣：1993年颁布的《考试暂行办法》，对报名者的条件从学历和工作年限上均作了严格规定。那时的土地估价师资格考试报名条件偏严，由当时的客观条件所限定。经过20年的发展，在21世纪的今天，土地评估行业已被社会广泛认可，社会各界都十分关注和支持土地评估事业的发展。土地评估事业处在方兴未艾的阶段。此时，广纳贤才，就成为保持和发展壮大土地评估队伍的一个重要措施。因此，《考试管理办法》在报名条件上放宽了许多。2006年《考试管理办法》规定

： 1.取得大专以上学历且从事相关工作满2年； 2.取得本科学历且从事相关工作满1年； 3.取得博士学位、硕士学位或第二学士学位，研究生班毕业； 4.不具备上述规定学历要求，但具有中华人民共和国认可的中级以上相关专业技术职称。对考试报名条件不作过多限定，在其他相关行业已不鲜见。如律师考试，只要取得高等院校法学专业专科以上学历或者同等专业水平，以及高等院校非法学专业本科以上学历；拥护《中华人民共和国宪法》，享有选举权和被选举权；具有完全民事行为能力就可以报名。但是，我提醒大家注意的是，在放开考生报名条件后，作为考试的组织者应根据土地评估市场对评估师的需求量，灵活运用试题难易程度、分数线的设定等可控手段，调节录取人数，保证优秀人才的供给。记者：《考试管理办法》中相关工作、相关工作经历、相关专业技术职称、相关业务、相关经济理论的“相关”一词的含义是什么？秦海荣：“相关”一词是各种职业资格考试、部门规章、报名简章等文件中的惯用提法，注册会计师、资产评估师、房地产估价师报名条件中均采用了这一提法。我们认为使用“相关”一词，除与其他评估行业保持一致外，而且对于“相关”一词的外延，每年可依行业形势发展和政策导向的需要，作解释上的微调。2006年考试通知中的“相关”一词作如下解释：相关工作指：在国土资源系统、地产开发及各类评估行业中从业。相关工作经历指：在国土资源系统、地产开发及各类评估行业中从业的经历。相关专业技术职称指：取得经济师、工程师、会计师、审计师、统计师五类中级以上专业技术职称。相关业务指：与国土资源有关的管理、研究、教学、开发、评估等专业行为和活动。相关经济理

论指：税收、金融、会计、统计、土地经济、城市规划、房地产开发等理论知识。记者：为什么说实践考核是土地估价师资格考试改革最突出的特点？秦海荣：《考试管理办法》第十二条规定：“土地估价师资格考试采用闭卷方式进行。”《考试管理办法》第二十条规定：“取得土地估价师资格并在土地估价机构执业的土地估价师，应当通过实践考核，并进行执业登记。经过执业登记的土地估价师方能在土地估价报告团签字，承担法律责任。”这两条规定充分地表明了“实践考核”是对土地估价师资格考试“闭卷”方式的一个延续和补充。国外及我国香港和台湾地区的评估师考试，多是取得会员资格、评估师执业资格二者合一的考试，工作经历、评估实践的环节置于取得会员资格、评估师执业资格之前，作为取得资格的必要条件。符合评估师资格申请条件的，参加考试合格后，既取得了协会会员资格，同时也取得了以协会会员名义从事评估业务的执业资格，否则不得以评估师的名义从事评估业务。《考试管理办法》中考试方式的设计，与国外略有区别，采用取得估价师资格和取得估价师执业资格两段进行。先要取得估价师的资格，然后进行实践考核，实践考核通过并进行执业登记后可以从事土地评估业务。实践考核与执业登记是土地评估师取得执业资格的必要条件。中国评估行业率先推行实践考核，是土地评估事业向国际接轨迈出的重要一步。随着时间的推移，理论与实践相结合的考试方式，必将显示其作用和意义。记者：为什么即将于2007年1月27日~28日举行的土地估价师资格考试只考大纲，不指定教材？秦海荣：这也是土地估价师资格考试的改革之一。历年的土地估价师资格考试，都有考试教材，考试的

全部内容都在考试教材上。考试题从考试教材上出，考试要点从考试教材中归纳，标准答案从考试教材中寻找。考生只要背熟了考试教材的知识点，即使是没有做过评估的人也能通过，甚至是以高分通过。长此以往，弊端逐渐显现：有少数取得了土地估价师资格证书的土地估价师却不会做评估业务，看不懂估价报告；有些地方土地评估队伍的技术水平令人担忧。2006年度的考试重点从纯粹的知识性考试向把握、理解评估理论的具体运用转变。这一转变不仅体现在土地估价师资格考试的延伸增加了实践考核的内容，还体现在闭卷考试中就贯彻这一改革精神。2006年度以后的土地估价师资格考试不指定考试教材，只有参考书目，考生不能死记硬背，只有在掌握和理解了评估理论和方法的前提下才有可能通过考试。这样就规避和堵截了那些只会背、不理解，只把资格证书当成金字招牌的人进入评估队伍，提高土地估价师资格证书的含金量。推荐：2007年估价师考试网络辅导课程考生注意：现在报2007年课程即送2006课程！更多信息请访问：考试吧估价师栏目 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)