

2009年土地估价师：我国土地估价的产生背景和发展过程土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 [https://www.100test.com/kao\\_ti2020/606/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_606213.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/606/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_606213.htm) 我国土地估价的产生背景和发展过程 改革开放以来，随着我国城镇土地使用制度的改革和土地进入市场进行转让交易，客观上对土地估价中介服务业务提出了客观需要，特别是1986年《土地管理法》颁布后，土地估价中介服务有了更快的发展。随着市场化改革的进展，对原为划拨土地的存量建设用地，需要通过市场机制进行重新配置；国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活；农用地市场开始形成，农村集体建设用地市场已经发育；各级政府逐步提高了土地出让过程中的招标、拍卖比例，等等。这些市场化取向的改革都对土地估价中介服务提出了更多的市场需求，客观上要求土地评估中介服务业务的拓展。为适应市场上的客观要求，1993年，原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》，规定对土地估价资格实行全国统一考试。可以说，土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的，到现在已有二十多年的历史。在这二十多年里，土地估价行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大，已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业，并取得了辉煌的成就。1. 建立了与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度。在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中，地价问题一直是核心问题和前提条件。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算，从出让地价到国企改革中土地资产管理，从土

地有偿使用到经营城市，土地估价从无到有，建立了一系列的制度和体系。如：建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、征地区片价等地价体系；建立了从估价机构注册与公示、估价报告备案、土地资产处置审批改革的管理制度；建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。2003年12月19日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101号文)，明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一，进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用，这是国务院对土地估价行业二十多年来改革和发展的充分肯定。

2. 形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系。已先后颁布了《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等规程》、《农用地定级规程》、《农用地估价规程》两个国家标准和三个行业标准，以及《土地估价报告规范格式》、《城市地价动态监测技术规范》等技术标准，出版了《土地估价师资格考试系列教材》、《城市土地价格调查与动态监测》、《中国城市地价图集》、《城市地产评估》等专著和众多研究报告，有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程，形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。

3. 形成了一只具有规模、专门提供土地估价中介服务的专业队伍。现在，全国共有2万多名具有资格的土地估价师，其中执业注册的土地估价师上万人，执业土地估价机构2000家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地

估价人员和机构监督管理方式的三次改革，土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高，已经形成了一批具有规模的、能够自我发展，自我约束，自主经营，自担风险的土地估价专业队伍。

4．有利地配合土地使用制度改革和土地市场建设 据有关部门的不完全统计，1992年以来，全国土地出让金收入累计达1万多亿元。土地出让金收入主要用于了地方城市建设，对改善城市环境、加快城市基础设施建设，推进土地市场建设起了积极作用。这其中出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作。

5．有力地配合国有企业改革 据不完全统计，近年来，全国共完成了近6万家改制企业的土地评估工作，显化资产几千亿元，仅由原国家土地局和现国土资源部确认和处置的企业数就达200多家，涉及宗地超过10万宗，其中包括了中石油、中石化、中国联通、中国电信、中国移动通信等特大型集团公司的改制等，在显化国有土地资产，促进国有经济的战略性调整，防止土地资产流失等方面曾发挥了重要作用。

6．土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路 2002年，国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求，改革了土地估价行业监督管理方式，强化了行业自律，有力促进了行业自律组织建设。目前，已有28个省、自治区、直辖市成立了土地估价师协会，仅2004年，就有十多个省市成立了土地估价的行业自律组织。通过几年的改革，土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班

，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习中遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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)