

全国土地估价师资格考试大纲(2006年)(三) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84951.htm 第三部分 地价理论

一、土地价格概念 (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) 考试基本要求 掌握：土地价格的联单定义，土地价格主要特征和我国土地价格的内涵。掌握：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。(三) 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) 按土地权利分类：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为：交易价格、理论价格、评估价格等 (3) 按政府管理手段分为：申报地价、公告(示)地价等 (4) 按土地价格表示方法分为：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) 按土地交易的方式分为：拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格 (7) 按土地价格使用目的分为：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、地价影响因素 (1) 主要地价影响因素 (2) 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 5、我国土地价格的主要类型 6、我国土地价格理论的发展历史

二、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：地租理论在土地估价中的应用。

(三) 考试范围

- 1、地租概念
- 2、马克思地租理论 (1) 级差地租 (2) 绝对地租 (3) 垄断地租 (4) 矿山地租 (5) 建筑地段地租
- 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、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。

(三) 考试范围

- 1、区位概念 (1) 区位的定义 (2) 区位的实质
- 2、区位的影响因素
- 3、几种主要的区位论 (1) 农业区位论 (2) 工业区位论 (3) 中心地理论
- 4、区位理论在土地估价中的作用

四、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。

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