

# 土地估价专业知识大纲

## 前 言

为指导土地估价从业人员学习土地估价专业知识，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家编写了《土地估价专业知识大纲》。

本大纲分四篇，共十五部分。其中，第一篇为土地制度法规政策，包括土地基础知识、土地管理知识、土地估价行业管理；第二篇为土地估价专业基础，包括国土空间规划、土地开发经营、建筑物与工程造价及机器设备评估、经济与金融知识、会计、统计与税收知识、不动产权籍调查；第三篇为土地估价理论与方法，包括地价理论、土地估价基础、土地估价方法；第四篇为土地估价实务与案例，包括宗地估价实务、土地分等定级与公示地价体系建设实务、城市地价动态监测与征地区片综合地价评估实务。附录包括有关法律、法规和规范性文件，技术规程和标准，行业管理与自律文件等。

本大纲分为学习目的、范围和基本要求，便于土地估价从业人员系统掌握土地估价专业知识的内容和要求。

中国土地估价师与土地登记代理人协会  
2020年6月

# 目录

第一篇 土地制度法规政策.....	1
第一部分 土地基础知识.....	1
一、土地的概念.....	1
二、土地与自然资源.....	1
三、土地的分类.....	2
四、土地实体及特征.....	4
五、土地权利.....	4
六、土地法律与政策.....	5
第二部分 土地管理知识.....	6
一、土地管理概念.....	6
二、土地调查与监测.....	7
三、不动产登记.....	7
四、自然资源所有者权益管理.....	9
五、建设用地供应与监管.....	9
六、土地市场交易监管.....	11
七、地价管理.....	12
八、国土空间规划管理.....	13
九、土地用途管制与征地管理.....	13
十、国土空间综合整治与生态修复.....	14
十一、耕地保护.....	14
十二、土地督察.....	15
十三、土地执法监察.....	15
第三部分 土地估价行业管理.....	16
第二篇 土地估价专业基础.....	18
第四部分 国土空间规划.....	18
第五部分 土地开发经营.....	18
一、土地开发.....	18
二、土地储备.....	19
三、房地产开发.....	19
第六部分 建筑物与工程造价及机器设备评估.....	21
一、房屋建筑工程基础.....	21
二、建筑物估价.....	22
三、其他定着物估价.....	22
四、工程造价.....	23
五、机器设备评估.....	24
第七部分 经济与金融知识.....	25

一、经济学基础.....	25
二、金融基础.....	26
三、保险基础.....	26
四、证券基础.....	27
五、信托基础.....	28
<b>第八部分 会计、统计与税收知识.....</b>	<b>28</b>
一、会计知识.....	28
二、统计知识.....	29
三、税收基础.....	30
四、土地税收.....	31
五、房产税收.....	32
六、其他相关税收.....	32
<b>第九部分 不动产权籍调查.....</b>	<b>33</b>
一、权籍调查基础知识.....	33
二、权籍总调查.....	33
三、日常权籍调查.....	35
四、土地勘测定界.....	36
<b>第三篇 土地估价理论与方法.....</b>	<b>37</b>
<b>第十部分 地价理论.....</b>	<b>37</b>
一、土地价格.....	37
二、土地价格影响因素.....	37
三、地租理论.....	38
四、区位理论.....	38
五、土地报酬递减规律.....	39
六、土地市场理论.....	39
<b>第十一部分 土地估价基础.....</b>	<b>40</b>
一、土地估价.....	40
二、土地估价原则.....	40
<b>第十二部分 土地估价方法.....</b>	<b>40</b>
一、市场比较法.....	41
二、收益还原法.....	42
三、成本逼近法.....	44
四、剩余法.....	45
五、公示地价系数修正法.....	46
<b>第四篇 土地估价实务与案例.....</b>	<b>49</b>
<b>第十三部分 宗地估价实务.....</b>	<b>49</b>
一、宗地估价程序.....	49
二、宗地估价业务受理.....	49

三、宗地估价基本事项确定的内容.....	49
四、土地价格定义的界定.....	50
五、宗地估价对象资料收集.....	50
六、宗地估价现场勘察.....	50
七、土地市场调查与分析.....	51
八、土地估价案例及相关标准的调查.....	51
九、土地估价方法选择.....	52
十、宗地估价结果分析与确定.....	52
十一、土地估价报告撰写.....	53
十二、土地估价报告审核.....	53
十三、不同目的的土地估价.....	54
十四、不同用途的土地估价.....	55
十五、不同土地权利估价.....	55
<b>第十四部分 土地分等定级与公示地价体系建设实务.....</b>	<b>56</b>
一、土地分等.....	56
二、土地定级.....	56
三、基准地价评估.....	57
四、城镇商业用地路线价评估.....	58
五、标定地价.....	58
<b>第十五部分 城市地价动态监测与征地区片综合地价评估实务.....</b>	<b>58</b>
一、城市地价动态监测.....	59
二、征地区片综合地价评估.....	59
附录.....	60
一、有关法律、法规和规范性文件.....	60
二、技术规程和标准.....	66
三、行业管理与自律文件.....	67

# 第一篇 土地制度法规政策

## 第一部分 土地基础知识

### 一、土地的概念

#### (一) 学习目的

理解与掌握土地的内涵、基本特征及类型。

#### (二) 范围

- 1.土地的内涵
- 2.土地的特性
  - (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) 基本要求

掌握：土地的内涵，土地的特性；

熟悉：土地的功能；

了解：我国土地资源的特点。

### 二、土地与自然资源

#### (一) 学习目的

认识与了解自然资源。

#### (二) 范围

- 1.自然资源的概念
- 2.自然资源的主要类型
- 3.土地与自然资源的关系
- 4.我国自然资源的基本情况与分布特征

#### (三) 基本要求

掌握：自然资源的概念及类型；

熟悉：土地与自然资源的关系；

了解：我国自然资源的基本情况与分布特征。

### 三、土地的分类

#### (一) 学习目的

理解与掌握土地类型及其特点。

#### (二) 范围

##### 1. 土地利用的基本类型

###### (1) 耕地

- 1) 水田
- 2) 水浇地
- 3) 旱地

###### (2) 园地

- 1) 果园
- 2) 茶园
- 3) 橡胶园
- 4) 其他园地

###### (3) 林地

- 1) 乔木林地
- 2) 竹林地
- 3) 红树林地
- 4) 森林沼泽
- 5) 灌木林地
- 6) 灌丛林地
- 7) 其他林地

###### (4) 草地

- 1) 天然牧草地
- 2) 沼泽草地
- 3) 人工牧草地
- 4) 其他草地

###### (5) 商服用地

- 1) 零售商业用地
- 2) 批发市场用地
- 3) 餐饮用地
- 4) 旅馆用地
- 5) 商务金融用地
- 6) 娱乐用地
- 7) 其他商服用地

###### (6) 工矿仓储用地

- 1) 工业用地
- 2) 采矿用地
- 3) 盐田
- 4) 仓储用地

###### (7) 住宅用地

- 1) 城镇住宅用地

- 2) 农村宅基地
- (8) 公共管理与公共服务用地
  - 1) 机关团体用地
  - 2) 新闻出版用地
  - 3) 教育用地
  - 4) 科研用地
  - 5) 医疗卫生用地
  - 6) 社会福利用地
  - 7) 文化设施用地
  - 8) 体育用地
  - 9) 公共设施用地
  - 10) 公园与绿地
- (9) 特殊用地
  - 1) 军事设施用地
  - 2) 使领馆用地
  - 3) 监教场所用地
  - 4) 宗教用地
  - 5) 殡葬用地
  - 6) 风景名胜设施用地
- (10) 交通运输用地
  - 1) 铁路用地
  - 2) 轨道交通用地
  - 3) 公路用地
  - 4) 城镇村道路用地
  - 5) 交通服务场站用地
  - 6) 农村道路
  - 7) 机场用地
  - 8) 港口码头用地
  - 9) 管道运输用地
- (11) 水域及水利设施用地
  - 1) 河流水面
  - 2) 湖泊水面
  - 3) 水库水面
  - 4) 坑塘水面
  - 5) 沿海滩涂
  - 6) 内陆滩涂
  - 7) 沟渠
  - 8) 沼泽地
  - 9) 水工建筑用地
  - 10) 冰川及永久积雪
- (12) 其他土地
  - 1) 空闲地
  - 2) 设施农用地
  - 3) 田坎

- 4) 盐碱地
- 5) 沙地
- 6) 裸土地
- 7) 裸岩石砾地

## 2.主要类型土地的特征

- (1) 商服用地的特征
- (2) 住宅用地的特征
- (3) 工矿仓储用地的特征
- (4) 公共管理与公共服务用地的特征
- (5) 交通运输用地的特征
- (6) 农用地（耕地、园地、林地、草地）的特征

## 3.我国主要类型土地的利用

### （三）基本要求

掌握：土地的基本类型及我国土地的分类；

熟悉：主要类型土地的特征；

了解：我国主要类型土地的利用。

## 四、土地实体及特征

### （一）学习目的

理解与掌握土地实体及特征。

### （二）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.主要地上定着物类型及特征
- 6.地下空间及特征
- 7.土地污染类型及特征
- 8.土地灾害类型及特征

### （三）基本要求

掌握：土地实体的构成、土壤类型、地质条件类型、土地基础设施类型；

熟悉：不同类型土地基础设施特征、主要地上定着物类型及特征、地下空间及特征；

了解：不同类型土壤特征、不同类型地质条件特征、土地污染类型及特征、土地灾害类型及特征。

## 五、土地权利

### （一）学习目的

理解与掌握土地产权。



## **(二) 范围**

- 1.土地权利的内涵
- 2.土地权利的类型
- 3.我国土地所有权
  - (1) 土地所有权的权能及规定
  - (2) 国有土地所有权的权能及规定
  - (3) 集体土地所有权的权能及规定
- 4.我国土地用益物权
  - (1) 国有建设用地使用权的权能及规定
  - (2) 集体建设用地使用权的权能及规定
  - (3) 承包土地所有权、承包权、经营权的权能及规定
  - (3) 宅基地使用权的权能及规定
  - (4) 地役权的权能及规定
- 5.我国土地担保物权
  - (1) 不同土地抵押权的权能及规定
  - (2) 土地质权的含义
- 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
  - (6) 中国台湾

## **(三) 基本要求**

掌握：土地产权的概念及类型、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的权利及规定；  
了解：主要国家和地区的土地制度。

## **六、土地法律与政策**

### **(一) 学习目的**

掌握与了解土地法律与政策方面基本知识。

### **(二) 范围**

- 1.法律与土地法律的概念
- 2.土地法律关系
- 3.土地法律的主要类型
- 4.土地政策的概念
- 5.土地政策的主要类型

### **(三) 基本要求**

掌握：土地法律与政策的概念；

熟悉：土地法律关系，土地法律与政策的主要类型；  
了解：土地政策与法律的区别与联系。

## 第二部分 土地管理知识

### 一、土地管理概念

#### (一) 学习目的

理解与掌握土地管理基本概念、基本内容。

#### (二) 范围

##### 1.土地管理的内涵

- (1) 土地管理的目的
- (2) 土地管理的性质
- (3) 土地管理的职能
- (4) 土地管理的方法

##### 2.土地管理的任务

- (1) 维护土地权益
- (2) 保护土地资源
- (3) 合理利用土地
- (4) 规范土地利用行为
- (5) 健全土地管理制度

##### 3.土地管理的原则

- (1) 依法管理原则
- (2) 统一管理原则
- (3) 维护社会主义土地公有制原则
- (4) 充分合理利用和保护土地原则

##### 4.土地管理的主要内容

- (1) 土地法规与政策的制定
- (2) 土地调查与监测
- (3) 不动产登记
- (4) 自然资源资产权益管理
- (5) 土地开发利用管理
- (6) 土地市场监管
- (7) 地价管理
- (8) 国土空间规划
- (9) 土地用途管制与征地管理
- (10) 国土空间综合整治与生态修复
- (11) 耕地保护
- (12) 土地执法监察
- (13) 国家土地督察

##### 5.我国土地管理机构设置的演变与现状

##### 6.土地管理与可持续发展、生态文明建设的关系

##### 7.新中国成立以来我国土地管理的演变

### （三）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、生态文明建设的关系，新中国成立以来土地管理的演变、土地管理机构的设置。

## 二、土地调查与监测

### （一）学习目的

理解与掌握土地调查与监测的内容、方法与技术。

### （二）范围

- 1.土地调查的概念
- 2.土地调查的类型
  - （1）全国土地调查
  - （2）土地变更调查
  - （3）土地专项调查
- 3.土地监测的概念与类型
- 4.土地评价的类型与方法
- 5.自然资源调查监测评价制度

### （三）基本要求

掌握：土地调查、监测、评价的概念；

熟悉：土地调查、监测、评价的类型、内容与方法；

了解：自然资源调查监测评价制度。

## 三、不动产登记

### （一）学习目的

理解与掌握不动产登记的基本概念和内容体系。

### （二）范围

- 1.不动产登记的概念
  - （1）土地
  - （2）海域
  - （3）房屋、林木等定着物
  - （4）其他需统一登记的自然资源
- 2.不动产登记的范围
  - （1）集体土地所有权
  - （2）房屋等建筑物、构筑物所有权
  - （3）森林、林木所有权
  - （4）耕地、林地、草地等土地承包经营权

- (5) 建设用地使用权
- (6) 宅基地使用权
- (7) 海域使用权
- (8) 地役权
- (9) 抵押权
- (10) 法律规定需要登记的其他不动产权利

### 3.不动产登记簿

- (1) 不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；
- (2) 不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；
- (3) 涉及不动产权利限制、提示的事项；
- (4) 其他相关事项。

### 4.不动产登记类型

- (1) 不动产首次登记
- (2) 变更登记
- (3) 转移登记
- (4) 注销登记
- (5) 更正登记
- (6) 异议登记
- (7) 预告登记
- (8) 查封登记等

### 5.不动产登记程序

### 6.地籍概念

### 7.地籍分类

- (1) 按功能分类：税收地籍、产权地籍、多用途地籍（现代地籍）
- (2) 按建立时序分类：初始地籍、日常地籍
- (3) 按所记载的对象分类：城镇地籍、农村地籍
- (4) 按表现形式分类：常规地籍、数字地籍

### 8.地籍管理概念与原则

- (1) 地籍管理的定义
- (2) 地籍管理的核心
- (3) 地籍管理原则

### 9.我国地籍管理的内容

- (1) 土地调查
- (2) 土地登记
- (3) 土地登记信息公开查询
- (4) 土地权利制度建设
- (5) 权属争议调处
  - 1) 土地权属争议的类型
  - 2) 土地权属争议调处的受理范围和管辖
  - 3) 土地权属争议调处的程序
- (6) 土地统计
  - 1) 土地统计概念
  - 2) 土地统计的对象
  - 3) 土地统计的任务

(7) 地籍信息系统管理

10.地籍管理的任务

11.地籍与不动产登记档案管理的基本要求

12.我国地籍的产生和历史发展

### (三) 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：不动产登记，地籍管理的任务，地籍与不动产登记档案管理的基本要求；

了解：我国地籍的产生和历史发展。

## 四、自然资源所有者权益管理

### (一) 学习目的

理解与掌握自然资源资产管理政策、自然资源资产统计制度；认识与熟悉自然资源资产价值评估和资产核算、自然资源资产负债表编制，自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策。

### (二) 范围

1.自然资源资产的概念

2.自然资源所有者权益管理的内容

3.自然资源资产价值的概念

4.自然资源资产核算方法

5.自然资源资产负债表及其编制

6.自然资源的有偿使用

7.自然资源的处置

8.全民所有自然资源资产统计制度

9.土地储备制度与政策

### (三) 基本要求

掌握：自然资源资产及其价值的概念；

熟悉：自然资源资产所有者权益管理概念与内容，自然资源资产核算方法；

了解：自然资源资产负债表及其编制，自然资源的有偿使用，自然资源的处置，全民所有自然资源资产统计制度，土地储备制度。

## 五、建设用地供应与监管

### (一) 学习目的

理解与掌握建设用地供应监管知识。

### (二) 范围

1.建设用地供应概念

(1) 国有建设用地

(2) 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的

## 集体经营性建设用地

- 2.国有建设用地划拨供应
  - (1) 划拨供应概念
  - (2) 划拨供应的条件
- 3.国有建设用地出让供应
  - (1) 国有土地使用权出让概念
    - 1) 出让主体
    - 2) 出让客体
    - 3) 出让年限
  - (2) 国有土地使用权出让的方式
    - 1) 协议出让
    - 2) 招标出让
    - 3) 拍卖出让
    - 4) 挂牌出让
- 4.国有建设用地供应的基本条件
  - (1) 符合规划
  - (2) 符合国家的土地供应政策
  - (3) 符合建设用地标准和集约利用的要求
  - (4) 划拨方式供地的必须符合法定的划拨用地条件
  - (5) 新增建设用地必须符合农用地转用和征收条件
- 5.国有建设用地供地标准
- 6.国有建设用地审查报批管理
  - (1) 用地预申请
  - (2) 用地申请
  - (3) 农用地转用方案
  - (4) 补充耕地方案
  - (5) 征收土地方案
  - (6) 建设项目用地呈报说明书
- 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
  - (1) 土地有偿使用合同的主要内容
  - (2) 《建设用地批准书》的主要内容
  - (3) 《国有土地划拨决定书》的主要内容
- 9.集体经营性建设用地供应的概念
  - (1) 集体经营性建设用地出让、出租的概念
  - (2) 集体经营性建设用地出让、出租合同内容及基本程序
- 10.建设用地节约集约利用评价
- 11.开发区土地集约利用评价
- 12.建设用地开发利用监管

### (三) 基本要求

**掌握：**建设用地供应监管概念，国有建设用地供应监管的方式、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，农村集体建设用地供应范围；

了解：土地收购储备，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，建设用地开发利用监管，集体经营性建设用地供应的概念和方式。

## 六、土地市场交易监管

### （一）学习目的

理解与掌握土地市场交易与监管知识。

### （二）范围

#### 1.土地市场概念

- （1）狭义的土地市场
- （2）广义的土地市场
- （3）土地市场的主体和客体

#### 2.土地市场的特点

#### 3.土地市场的分类

- （1）以政府、集体经济组织等土地所有权人供应为主的土地一级市场
- （2）以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场

#### 4.土地市场的功能

#### 5.土地市场的运行机制

#### 6.我国的土地市场体系及其发展现状

#### 7.我国土地市场管理的内容

- （1）土地市场供需调控
- （2）土地市场价格调控
- （3）土地市场税收与金融调控
- （4）土地市场动态监测

#### 8.建设用地使用权转让

- （1）建设用地使用权转让的概念
- （2）不同权能建设用地使用权转让的必要条件
  - 1）以划拨方式取得的建设用地使用权转让
  - 2）以出让方式取得的建设用地使用权转让
  - 3）以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让
- （3）建设用地使用权转让的形式

权转移

- 1）买卖
- 2）交换
- 3）赠与
- 4）出资
- 5）司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用

#### （4）土地分割、合并转让政策

#### 9.建设用地使用权出租管理

- （1）以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理
- （2）以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理

#### 10.建设用地使用权抵押的条件

- （1）以划拨方式取得的建设用地使用权设定抵押权

- (2) 以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权设定抵押权
- (3) 以租赁方式取得的建设用地使用权设定抵押权
- 11.集体经营性建设用地转让、互换、出资、赠与或者抵押的概念
- 12.我国土地市场的发展过程

### (三) 基本要求

掌握：土地市场的概念、特点、分类，我国土地市场管理的内容，建设用地使用权转让概念和内容，建设用地使用权抵押条件；

熟悉：土地市场的功能、运行机制，建设用地使用权出租管理的概念；

了解：集体经营性建设用地转让、互换、出资、赠与或者抵押的概念，我国土地市场现状与发展过程。

## 七、地价管理

### (一) 学习目的

理解与掌握地价管理知识。

### (二) 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
  - (1) 提供地价信息
  - (2) 制订地价标准
  - (3) 宏观调控地价水平
  - (4) 监管土地估价行业
- 4.地价管理制度的主要内容
  - (1) 土地等别、土地级别、基准地价、标定地价的确定、更新和公布制度
  - (2) 土地价格评估制度
  - (3) 出让国有土地使用权最低限价制度
  - (4) 工业用地出让最低价标准
  - (5) 城市地价动态监测制度
  - (6) 地价集体决策制度
  - (7) 建立土地交易价格申报制度
  - (8) 政府行使优先购买权制度
- 5.城镇基准地价与标定地价
  - (1) 基准地价概念
  - (2) 基准地价的作用
  - (3) 基准地价的表现形式
  - (4) 标定地价概念与作用
- 6.城市地价动态监测
  - (1) 城市地价动态监测概念
  - (2) 城市地价动态监测的目的与作用
- 7.农用地地价的概念
- 8.集体经营性建设用地地价的



9.基于政府管理的地价体系

10.我国土地价格管理发展

### **(三) 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，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，农用地地价的观念，集体经营性建设用地地价的观念。

## **八、国土空间规划管理**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握国土空间规划管理的概念和内容。

### **(二) 范围**

- 1.国土空间规划的概念
- 2.国土空间规划的类型与体系构成
- 3.国土空间规划的内容
- 4.国土空间规划与有关专项规划的关系
- 5.国土空间规划管理概念、原则、依据
- 6.国土空间规划的层次

### **(三) 基本要求**

掌握：国土空间规划及管理的概念、原则、依据和内容；

熟悉：国土空间规划的类型与体系构成，国土空间规划的内容；

了解：国土空间规划与有关专项规划的关系；国土空间规划的层次。

## **九、土地用途管制与征地管理**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握土地用途管制制度、农用地转用与征地管理知识。

### **(二) 范围**

- 1.土地用途管制制度的概念
- 2.土地用途管制的作用和意义
- 3.土地用途管制的内容
  - (1) 按用途对土地进行分类
  - (2) 土地利用总体规划规定土地用途
  - (3) 土地登记注明土地用途
  - (4) 土地用途变更审批
  - (5) 对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚
- 4.农用地转用概念
- 5.农用地转用的依据

- 6.农用地转用的审批权限
- 7.农用地转用的审批程序
- 8.土地征收的概念
- 9.为了公共利益需要，可依法征收农民集体土地的范围
- 10.土地征收补偿标准与管理
- 11.土地征收方案的编制与审核
- 12.土地征收程序

### **（三）基本要求**

掌握：土地用途管制制度、农用地转用与征地管理的内涵、基本内容；

熟悉：土地用途管制制度的作用与内容，农用地转用的依据、条件、批准权限，可依法征收土地的范围，土地征收补偿标准与管理；

了解：土地用途管制的意义，土地征收程序。

## **十、国土空间综合整治与生态修复**

### **（一）学习目的**

理解与掌握国土空间综合整治与生态修复概念、类型与内容。

### **（二）范围**

- 1.国土空间综合整治的概念
- 2.国土空间综合整治的类型
- 3.生态修复的概念
- 4.生态补偿制度
- 5.国土整治
  - （1）国土整治概念
  - （2）国土整治的类型
  - （3）我国现阶段国土整治的主要内容
- 6.我国国土空间综合整治与生态修复的发展及现状

### **（三）基本要求**

掌握：国土空间综合整治、生态修复的概念、类型；

熟悉：生态补偿制度，国土整治的概念、类型与内容；

了解：我国国土整治与生态修复的发展及现状。

## **十一、耕地保护**

### **（一）学习目的**

理解与掌握耕地保护的基本概念、基本内容。

### **（二）范围**

- 1.耕地保护的重要性
  - （1）耕地保护关系到国家粮食安全

- (2) 耕地保护事关我国经济社会可持续发展
- (3) 耕地保护事关我国社会稳定
- (4) 耕地保护对生态环境保护具有重要作用
- 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.永久基本农田保护
  - (1) 永久基本农田概念
  - (2) 永久基本农田保护概念
  - (3) 永久基本农田保护区概念
  - (4) 永久基本农田保护区划定的原则
  - (5) 永久基本农田保护区划定的程序
- 5.耕地占补平衡
  - (1) 耕地占补平衡的含义
  - (2) 耕地占补平衡有关制度的内容
  - (3) 耕地占补平衡中补充耕地数量按等级折算的内容
  - (4) 耕地占补平衡国家统筹的概念与意义
- 6.耕地质量分等的概念

### **(三) 基本要求**

掌握：耕地保护的内涵、基本内容；

熟悉：永久基本农田保护、耕地占补平衡的基本要求，耕地占补平衡国家统筹的概念与意义；

了解：我国耕地保护和国土整治的发展及现状，耕地质量分等的概念。

## **十二、土地督察**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握土地督察知识。

### **(二) 范围**

- 1.国家土地督察的概念
- 2.土地督察制度的法律规定
- 3.土地督察的职责与权力
- 4.土地督察的方式
- 5.土地督察工作机制

### **(三) 基本要求**

掌握：国家土地督察的概念，土地督察制度的法律规定；

熟悉：土地督察的职责与权力，土地督察方式；

了解：土地督察工作机制。

## **十三、土地执法监察**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握土地执法监察知识。

## （二）范围

- 1.土地执法监察的内涵
- 2.土地违法行为及处罚
  - （1）非法转让土地
  - （2）破坏耕地
  - （3）非法占用土地
  - （4）农村村民非法占用土地建住宅
  - （5）非法批地
  - （6）其他违法行为
- 3.土地执法监察的内容
- 4.土地执法监察的意义

## （三）基本要求

掌握：土地执法监察的内涵，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 土地估价行业管理

## （一）学习目的

理解土地估价行业管理制度。

## （二）范围

- 1.土地估价行业概况
- 2.资产评估法关于土地估价行业管理的规定
- 3.土地估价行业管理
  - （1）土地估价行业行政管理的主要规章制度
  - （2）土地评估机构和评估专业人员的执业情况监管
- 4.土地评估专业人员
  - （1）土地评估专业人员资格考试制度
  - （2）土地评估专业人员执业管理
  - （3）土地评估专业人员的从业条件
  - （4）土地评估专业人员的继续教育要求
  - （5）土地评估专业人员的职业道德
- 5.土地评估机构
  - （1）土地评估机构工商设立的基本条件
  - （2）土地评估机构备案管理相关要求
  - （3）土地评估机构备案相关要求
  - （4）土地评估机构的基本组织形式
- 6.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

7.土地估价行业自律的基本内容和主要制度

### (三) 基本要求

掌握：土地评估专业人员的从业条件、职业道德；

熟悉：设立土地评估机构的基本条件，土地评估机构基本组织形式，土地评估专业人员资格考试制度，土地估价行业协会的职能，土地估价行业自律的基本内容和主要制度；

了解：土地估价行业概况，土地估价行业协会的职责和行业自律管理。

## 第二篇 土地估价专业基础

### 第四部分 国土空间规划

#### （一）学习目的

理解与掌握国土空间规划体系的基本概念。

#### （二）范围

- 1.国土空间规划的基本概念
- 2.国土空间规划的体系
  - （1）总体规划
  - （2）专项规划
  - （3）详细规划
- 3.国土空间规划编制的原则
  - （1）体现战略性
  - （2）提高科学性
  - （3）加强协调性
  - （4）注重操作性
  - （5）强化权威性
- 4.资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基本含义和作用
- 5.生态保护红线、永久基本农田红线、城镇开发边界控制线的基本含义
- 6.国土空间规划的审批
- 7.监督规划实施
- 8.国土空间基础信息平台
- 9.国土空间规划与用途管制制度

#### （三）基本要求

**掌握：**国土空间规划的基本概念，国土空间规划的体系；

**熟悉：**资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基本含义和作用，生态保护红线、永久基本农田红线、城镇开发边界控制线的基本含义，国土空间规划与用途管制制度；

**了解：**空间规划编制的基本原则，国土空间规划的审批，监督规划实施，国土空间基础信息平台。

### 第五部分 土地开发经营

#### 一、土地开发

##### （一）学习目的

理解与掌握土地开发知识。

##### （二）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
- 7.土地开发融资

### **(三) 基本要求**

掌握：土地开发的程序，土地开发成本构成；

熟悉：土地开发过程管理，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，土地开发融资。

## **二、土地储备**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握土地储备知识。

### **(二) 范围**

- 1.土地储备的概念
- 2.土地储备机构
- 3.储备计划与年度土地储备计划
- 4.入库储备土地的标准
- 5.入库储备土地前期开发、管护与供应
- 6.土地储备资金财务管理
  - (1) 土地储备资金来源
  - (2) 土地储备资金使用范围
  - (3) 土地储备相关资金管理
  - (4) 土地储备资金收支预决算及绩效管理
- 7.土地储备专项债券资金管理
- 8.土地储备管理中的监管责任

### **(三) 基本要求**

掌握：土地储备概念，土地储备机构，储备计划与年度土地储备计划，入库储备土地的标准、入库储备土地前期开发、管护与供应；

熟悉：土地储备资金财务管理，土地储备专项债券资金管理；

了解：土地储备管理中的监管责任。

## **三、房地产开发**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握房地产开发。

### **(二) 范围**

- 1.房地产开发概念
- 2.房地产开发主要程序
  - (1) 投资机会寻找与筛选
  - (2) 细化投资方案
  - (3) 可行性研究
  - (4) 获取土地
  - (5) 合同谈判
  - (6) 正式签署有关合作协议
  - (7) 工程建设
  - (8) 竣工投入使用
  - (9) 房地产资产管理
- 3.房地产开发可行性研究的主要内容
  - (1) 项目概况
  - (2) 开发项目用地现状调查及动迁安置
  - (3) 市场分析和建设规模确定
  - (4) 规划设计方案选择
  - (5) 环境影响和环境保护评价
  - (6) 交通评价
  - (7) 项目开发组织机构、管理费用研究
  - (8) 开发建设计划
  - (9) 项目经济及社会效益分析
  - (10) 风险分析
  - (11) 结论及建议
- 4.可行性研究步骤
  - (1) 接受委托
  - (2) 调查研究
  - (3) 方案选择和优化
  - (4) 财务评价和综合评价
  - (5) 编制可行性研究报告
- 5.房地产开发市场调查与分析
  - (1) 房地产市场调查基本步骤
  - (2) 不同类型房地产市场调研内容
  - (3) 房地产市场分析基本步骤
  - (4) 房地产市场分析主要内容
  - (5) 房地产市场分析基本方法
- 6.房地产投资项目经济评价
  - (1) 现金流量
  - (2) 资金等效值
  - (3) 房地产投资项目经济评价指标
  - (4) 项目不确定性变量
  - (5) 不确定性分析方法

### **(三) 基本要求**

掌握：土地开发、房地产开发的概念与主要程序，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：不同类型土地开发、房地产市场调研，现金流量分析。

## 第六部分 建筑物与工程造价及机器设备评估

### 一、房屋建筑工程基础

#### (一) 学习目的

掌握房屋建筑工程相关基础知识。

#### (二) 范围

- 1.房屋建筑分类
  - (1) 按用途分类
  - (2) 按建筑物层数分类
  - (3) 按建筑物主要承重构件材料分类
  - (4) 按建筑物承重结构体系分类
- 2.建筑物等级
  - (1) 建筑物的耐久等级
  - (2) 建筑物的耐火等级
  - (3) 建筑物的重要性等级
  - (4) 建筑物的完损等级
  - (5) 建筑物抗震设防等级
- 3.建筑物的主要材料与结构形式
  - (1) 主要建筑材料
  - (2) 建筑物的主要结构形式
- 4.建筑的基本组成与建筑构造
  - (1) 建筑的基本组成
  - (2) 建筑构造
- 5.工程建设质量检测的概念与方法
  - (1) 建筑工程质量检测的概念
  - (2) 建筑工程质量检测的主要方法
- 6.房屋建筑的评定与鉴定
  - (1) 房屋完损等级评定
  - (2) 危房鉴定
  - (3) 建筑物可靠性鉴定
- 7.建筑工程图纸的概念与分类
  - (1) 建筑工程图纸的概念
  - (2) 建筑工程图纸的种类
  - (3) 常见工程图纸的图例

#### (三) 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，房屋可靠性鉴定的基本知识；

了解：房屋损坏与质量缺陷的概念，主要建筑材料的特点和用途。

## 二、建筑物估价

### （一）学习目的

掌握建筑物估价基本方法。

### （二）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
  - （1）建筑物与构筑物的价格特征
  - （2）建筑物价格的影响因素
- 3.建筑物估价的基本原则
- 4.建筑物与构筑物估价的基本方法
  - （1）重置价格折旧法
  - （2）对照法
  - （3）建筑物残余法
  - （4）比较法
- 5.建筑物估价的基本程序
- 6.房屋质量缺陷损失评估
  - （1）房屋质量缺陷损失的含义
  - （2）房屋质量缺陷损失的评估要求
  - （3）房屋质量缺陷损失的评估方法
  - （4）房屋质量缺陷损失评估的基本程序

### （三）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）学习目的

了解和掌握土地定着物估价基本方法。

### （二）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
  - （1）土地定着物种类
  - （2）土地定着物价格特征
- 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

(1) 补偿标准法

(2) 比较法

(3) 成本法

(4) 收益补偿法

### (三) 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、工程造价

### (一) 学习目的

理解与掌握建筑工程造价相关基础知识。

### (二) 范围

1.工程项目与工程建设项目

(1) 工程项目概念

(2) 工程建设项目概念

2.工程建设项目分类

(1) 按建设性质分类

(2) 按投资作用分类

(3) 按项目规模分类

3.工程造价

(1) 工程造价概念

(2) 工程造价的构成

4.工程建设定额

(1) 工程建设定额概念

(2) 工程建设定额的主要内容

5.工程量清单

(1) 工程量清单概念

(2) 工程量清单计价的内容

6.建筑工程量及其计算

(1) 建筑工程量计算的含义

(2) 建筑工程量计算的主要依据

7.概算定额与概算指标

(1) 概算定额概念

(2) 概算指标概念与分类

8.投资估算指标

(1) 投资估算指标概念

(2) 投资估算指标的编制方法

(3) 投资估算指标分类

## 9.设计概算

- (1) 设计概算的含义与分类
- (2) 单位工程概算的含义与分类
- (3) 单项工程综合概算的含义
- (4) 建设项目总概算的含义

## 10.施工图预算

- (1) 施工图预算的内容
- (2) 施工图预算的作用
- (3) 施工图预算分类

## 11.工程变更与合同价款调整

- (1) 工程变更的种类
- (2) 变更合同价款的主要方法

## 12.工程索赔

- (1) 工程索赔的含义
- (2) 工程索赔产生的常见原因
- (3) 工程索赔事件分类

## 13.工程建设竣工决算

## 14.工程保修及保修费用

- (1) 工程质量保修制度的内容
- (2) 工程质量保修费用的含义

### (三) 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。

## 五、机器设备评估

### (一) 学习目的

掌握和运用机器设备评估方法。

### (二) 范围

- 1.机器设备的含义
- 2.机器设备的分类
  - (1) 一般机器设备的分类和特点
  - (2) 与房地产相关的机器设备
- 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) 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。

## 第七部分 经济与金融知识

### 一、经济学基础

#### （一）学习目的

理解和掌握经济学基本概念与原理。

#### （二）范围

##### 1.供给与需求理论

- （1）需求、需求曲线、需求函数
- （2）供给、供给曲线
- （3）价格、产品均衡价格
- （4）弹性、需求价格弹性、需求收入弹性、供给价格弹性
- （5）市场出清
- （6）供求原理及实际意义

##### 2.市场竞争理论

- （1）市场结构类型
- （2）完全竞争型市场、垄断竞争型市场、寡头型市场、垄断型市场
- （3）市场结构区分的意义

##### 3.收入分配理论

- （1）生产函数、边际产量
- （2）土地要素报酬的决定原理

##### 4.市场与政府

- （1）市场失灵
- （2）垄断
- （3）外部性

##### 5.宏观经济有关概念

- （1）国内生产总值、国民收入、个人可支配收入
- （2）乘数效应
- （3）经济增长率、经济周期或商业周期
- （4）失业率、结构性失业
- （5）通货膨胀率

##### 6.宏观经济政策

- （1）财政政策、财政收入政策、财政支出政策
- （2）货币政策
- （3）供给政策
- （4）货币政策的主要工具
- （5）宏观经济政策目标

#### （三）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：市场与政府的关系；  
了解：宏观经济政策。

## 二、金融基础

### （一）学习目的

理解与掌握金融基础知识。

### （二）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
  - （1）金融体系的概念与分类
  - （2）银行金融机构
  - （3）非银行金融机构
- 5.中央银行
  - （1）中央银行概念
  - （2）中央银行的职能
- 6.商业银行
  - （1）商业银行概念
  - （2）商业银行的职能
- 7.外汇与汇率
  - （1）外汇的含义
  - （2）汇率的含义

### （三）基本要求

掌握：现代金融和货币概念，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，国际金融体系，我国的非银行金融机构及其分类。

## 三、保险基础

### （一）学习目的

理解与掌握保险基础知识。

### （二）范围

- 1.保险概念
  - （1）保险的经济含义
  - （2）保险的法律含义
  - （3）保险形成的条件

- 2.保险的职能
  - (1) 保险的基本职能
  - (2) 保险的派生职能
- 3.保险合同
  - (1) 保险合同的含义
  - (2) 保险合同的构成
- 4.保险的基本原则
  - (1) 保险利益原则
  - (2) 最大诚信原则
  - (3) 近因原则
  - (4) 补偿原则
- 5.保险业监管

### (三) 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，保险业监管。

## 四、证券基础

### (一) 学习目的

理解与掌握证券相关知识。

### (二) 范围

- 1.证券
  - (1) 证券概念
  - (2) 商品证券
  - (3) 货币证券
  - (4) 资本证券
  - (5) 证券市场
- 2.股票
  - (1) 股票的含义
  - (2) 股票的分类
  - (3) 股票的基本特征
- 3.债券
  - (1) 债券概念
  - (2) 债券的分类
  - (3) 债券的特征
- 4.证券投资基金
  - (1) 证券投资基金概念
  - (2) 证券投资基金分类
  - (3) 证券投资基金的设立、发行与交易
- 5.资产证券化
  - (1) 资产证券化的概念

(2) 资产证券化的理论基础

(3) 资产证券化的流程

### (三) 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，资产证券化概念；

熟悉：股票的分类，债券的分类，资产证券化的流程；

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，资产证券化的理论基础。

## 五、信托基础

### (一) 学习目的

理解与掌握信托知识。

### (二) 范围

1. 信托的概念
2. 信托的类型
3. 信托的职能
4. 信托的特点
5. 房地产信托及运作模式

### (三) 基本要求

掌握：信托的概念，房地产信托；

熟悉：信托的职能，信托的特点；

了解：信托的类型。

## 第八部分 会计、统计与税收知识

### 一、会计知识

#### (一) 学习目的

理解与掌握会计相关知识。

#### (二) 范围

1. 会计概念与作用
  - (1) 会计概念
  - (2) 会计的作用
2. 会计核算基本前提
  - (1) 会计主体
  - (2) 持续经营
  - (3) 会计分期
  - (4) 货币计量



### 3.资产概念及其分类

- (1) 资产概念
- (2) 资产的特征
- (3) 资产分类

### 4.负债概念及其分类

- (1) 负债概念
- (2) 负债分类

### 5.所有者权益概念及其特征

- (1) 所有者权益概念
- (2) 所有者权益的特征

### 6.收入概念及其特征

- (1) 收入概念
- (2) 收入的特征

### 7.费用概念及其特征

- (1) 费用概念
- (2) 费用的特征

### 8.利润概念

### 9.主要会计报表概念

#### (三) 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，负债概念及分类，所有者权益及特征，收入概念及特征，费用概念及特征，利润概念及特征，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) 学习目的

理解与掌握统计相关知识。

### (二) 范围

#### 1.统计概念

- (1) 统计学概念
- (2) 统计学特点
- (3) 统计活动
- (4) 统计研究常用方法
- (5) 统计工作中的常见概念

#### 2.统计设计

- (1) 统计设计基本分类
- (2) 统计设计与主要内容
- (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) 统计指标体系设计时应遵循的原则

- 3.统计调查
  - (1) 统计数据的主要来源
  - (2) 常见的统计调查方法
  - (3) 常用的调查方式
  - (4) 统计调查方案
- 4.统计整理
  - (1) 统计整理概念
  - (2) 统计整理的内容
  - (3) 统计分组
  - (4) 统计表
- 5.统计指标种类
  - (1) 总量指标
  - (2) 相对指标
  - (3) 平均指标
  - (4) 变异指标
- 6.时间数列分析
  - (1) 时间序列
  - (2) 时间数列种类
  - (3) 时间数列分析技术
- 7.相关关系与回归分析
  - (1) 相关关系
  - (2) 相关分析
  - (3) 回归分析

### **(三) 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；

**熟悉：**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。

## **三、税收基础**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握税收基本理论。

### **(二) 范围**

- 1.税收概念与特征
  - (1) 税收的概念
  - (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) 税收的主体
- (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

### 6. 税收对土地价格的影响

#### (三) 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。

## 四、土地税收

### (一) 学习目的

理解与掌握税收知识。

### (二) 范围

#### 1. 城镇土地使用税

- (1) 城镇土地使用税的概念
- (2) 土地使用税的计税依据

#### 2. 耕地占用税

- (1) 耕地占用税的概念
- (2) 耕地占用税的计税依据

#### 3. 土地增值税

- (1) 土地增值税的概念
- (2) 土地增值税的计税依据

### (三) 基本要求

掌握：城镇土地使用税的概念及计税依据，耕地占用税的概念及计税依据；

熟悉：土地增值税的概念及计税依据。

## 五、房产税收

### （一）学习目的

理解与掌握房屋税收知识。

### （二）范围

- 1.房产税的概念
- 2.房产税的计税依据

### （三）基本要求

掌握：房产税的概念及计税依据。

## 六、其他相关税收

### （一）学习目的

理解与掌握相关税收知识。

### （二）范围

- 1.增值税
  - （1）营改增的政策背景
  - （2）增值税的概念
  - （3）增值税的计税依据
- 2.城市维护建设税
  - （1）城市维护建设税的概念
  - （2）城市维护建设税的计收依据
- 3.教育费附加
  - （1）教育费附加的概念
  - （2）教育费附加的计税依据
- 4.企业所得税
  - （1）企业所得税的概念
  - （2）企业所得税的计税依据
- 5.契税
  - （1）契税的概念
  - （2）契税的计税依据
- 6.印花税
  - （1）印花税的概念
  - （2）印花税的计税依据

### （三）基本要求

掌握：增值税的概念及计税依据，企业所得税的概念及计税依据，契税的概念及计税依据；

熟悉：城市维护建设税的概念及计税依据，教育费附加的概念及计收依据；

了解：印花税的概念及计税依据。

## 第九部分 不动产权籍调查

### 一、权籍调查基础知识

#### (一) 学习目的

理解与掌握权籍调查基础知识。

#### (二) 范围

- 1.权籍内涵、类别
- 2.权籍调查内涵
- 3.权籍调查分类
  - (1) 宗地权籍信息调查
  - (2) 宗海权籍信息调查
  - (3) 房屋（建、构筑物）权籍信息调查
  - (4) 森林和林木权籍信息调查
  - (5) 其他信息调查
- 4.权籍调查基本内容
  - (1) 宗地信息
  - (2) 宗海信息
  - (3) 房屋（建、构筑物）信息
  - (4) 森林和林木信息
  - (5) 其他信息
- 5.权籍图种类
  - (1) 地籍图
  - (2) 海籍图
  - (3) 不动产单元图
- 6.权籍图坐标系统、比例尺、分幅与编号

#### (三) 基本要求

掌握：权籍的基本内涵，权籍类别；权籍调查内涵，权籍调查基本内容；权籍图内涵，权籍图种类；

熟悉：权籍调查分类；权籍图坐标系统、比例尺、分幅与编号；

了解：权籍图特征。

### 二、权籍总调查

#### (一) 学习目的

理解与掌握不动产权籍总调查知识。

#### (二) 范围

- 1.权籍总调查基本内涵
- 2.权籍总调查的内容与对象

- 3.地籍区和地籍子区划分
  - (1) 地籍区、地籍子区的内涵
  - (2) 地籍区、地籍子区划分原则
- 4.调查单元内涵及分类
  - (1) 宗地
  - (2) 宗海
  - (3) 定着物单元
  - (4) 不动产单元
- 5.不动产单元内涵及划分原则
- 6.不动产单元代码结构
  - (1) 宗地（宗海）代码
  - (2) 定着物代码
  - (3) 不动产单元代码
- 7.不动产单元编码方法
- 8.不动产单元权属状况调查内容与程序
- 9.界址调查的程序步骤
- 10.界址认定的要求
  - (1) 土地（海域）界址认定及要求
  - (2) 房屋墙体归属认定及要求
  - (3) 其他定着物界址认定及要求
- 11.界址标志的设定
- 12.界址点编号
- 13.宗地（宗海）草图的内涵及内容
- 14.不动产权籍调查表的种类与内容
  - (1) 地籍调查表
  - (2) 土地承包经营权、农用地其他使用权调查表
  - (3) 集体土地所有权宗地分类面积调查表
  - (4) 房屋调查表
  - (5) 林权调查表
  - (6) 海籍调查表
  - (7) 构（建）筑物调查表
- 15.权籍控制测量内涵及要求
- 16.权籍细部测量内涵及要求
- 17.权籍测量精度
- 18.解析法界址点的方法
  - (1) GPS 定位法
  - (2) 解析交会法
  - (3) 极坐标定位法
- 19.勘丈法确定界址点的方法
- 20.界址点测量精度
- 21.面积量算方法及要求
  - (1) 解析法
  - (2) 图解法
  - (3) 实地量距法

## 22.房屋建筑面积测算的有关规定

- (1) 计算全部建筑面积的范围
- (2) 计算一半建筑面积的范围
- (3) 不计算建筑面积的范围

## 23.面积量算精度

### (三) 基本要求

掌握：权籍总调查内涵，权籍总调查的内容与对象；地籍区、地籍子区的内涵；不动产单元、宗地、宗海、定着物单元内涵；不动产单元编码方法；不动产单元权属状况调查内容；不动产界址认定的要求；宗地（宗海）草图的内涵；房屋建筑面积测算的有关规定；

熟悉：调查单元内涵及分类；不动产单元代码结构；不动产单元权属状况调查程序；不动产界址调查的程序步骤；宗地（宗海）草图绘制的要求；不动产权籍调查表的种类与内容；权籍细部测量内涵及要求；面积量算方法及要求；

了解：地籍、地籍子区的划分原则；不动产单元、宗地、宗海、定着物单元划分原则；不动产界址标志的设定；权籍控制测量内涵及要求；权籍测量精度；解析法界址点的方法；勘丈法确定界址点的方法；界址点测量精度；面积量算精度。

## 三、日常权籍调查

### (一) 学习目的

理解与掌握不动产日常权籍调查知识。

### (二) 范围

#### 1.日常权籍调查的内涵与类型

- (1) 界址未发生变化的不动产单元的调查
- (2) 界址发生变化的不动产单元的调查
- (3) 新增不动产单元的调查

#### 2.权籍变更申请

#### 3.不动产首次登记时的不动产单元权属状况调查

- (1) 集体土地所有权首次登记权属调查
- (2) 建设用地使用权首次登记权属调查
- (3) 海域使用权首次登记权属调查
- (4) 定着物所有权首次登记权属调查
- (5) 地役权首次登记权属调查

#### 4.不动产转移登记时的不动产宗地权属状况调查

#### 5.不动产用途变更时的不动产单元权属状况调查

#### 6.不动产权利人名称及地址变更时的不动产单元权属状况调查

#### 7.不动产抵押权登记时的不动产单元权属状况调查

#### 8.变更测量的分类及测量方法

- (1) 界址未发生变化的权籍变更测量
- (2) 界址发生变化的权籍变更测量
- (3) 新增不动产单元的权籍变更测量

### (三) 基本要求

掌握：权籍变更申请；不动产首次登记时的不动产单元权属状况调查；

熟悉：日常权籍调查的内涵与类型；不动产转移登记时的不动产宗地权属状况调查；变更测量的分类及测量方法；

了解：不动产用途变更时的不动产单元权属状况调查；不动产权利人名称及地址变更时的不动产单元权属状况调查；不动产抵押权登记时的不动产单元权属状况调查。

## 四、土地勘测定界

### （一）学习目的

理解与掌握土地勘测定界知识。

### （二）范围

- 1.土地勘测定界的内涵
- 2.土地勘测定界的一般工作程序
- 3.土地勘测定界的权属调查
- 4.土地勘测定界的地类调查
- 5.土地勘测定界外业测量程序
- 6.土地勘测定界的界址点放样方法
- 7.土地勘测定界的界址测量方法

### （三）基本要求

掌握：土地勘测定界的内涵；

熟悉：土地勘测定界的一般工作程序；土地勘测定界的权属调查；土地勘测定界的界址点放样方法；土地勘测定界的界址测量方法；

了解：土地勘测定界的地类调查；土地勘测定界外业测量程序。



## 第三篇 土地估价理论与方法

### 第十部分 地价理论

#### 一、土地价格

##### (一) 学习目的

理解与掌握土地价格内涵、特征及类型。

##### (二) 范围

###### 1. 土地价格

- (1) 土地价格内涵
- (2) 我国特定制度下的土地价格内涵

###### 2. 土地价格的特征

###### 3. 不同类型土地价格及特征

- (1) 出让土地使用权价格、授权经营土地使用权价格、作价出资(入股)土地使用权价格、土地租赁权价格、划拨土地使用权价格和地役权价格(按土地权利状态分类)
  - (2) 成交价格、市场价格、理论价格和评估价值
  - (3) 各类公示地价,包括基准地价、标定地价和课税地价
  - (4) 总地价、单位面积地价和楼面地价(按表示单位分类)
  - (5) 公开市场价格(招标价格、拍卖价格、挂牌价格)和协议价格(按市场开放程度分类)
  - (6) 买卖价格、租赁价格、抵押价值、课税价格、征收价格和保险价值(按交易方式或有关经济行为分类)
- ###### 4. 我国土地价格评估的发展历程

##### (三) 基本要求

掌握:土地价格的内涵及特征,不同权利状态下的土地价格内涵及特征;

熟悉:成交价格、市场价格、理论价格和评估价值之间的关系,公示地价的内涵及类型,其他各类地价内涵及特征;

了解:我国土地价格评估的发展历程。

#### 二、土地价格影响因素

##### (一) 学习目的

理解与掌握土地价格影响因素的种类、特点及其作用规律。

##### (二) 范围

1. 地价影响因素的分类及特点
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) 基本要求**

掌握：主要地价影响因素的种类及特点；

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。

## **三、地租理论**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握地租理论。

### **(二) 范围**

- 1.地租的含义
- 2.马克思地租理论
  - (1) 级差地租
  - (2) 绝对地租
  - (3) 垄断地租
- 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) 基本要求**

掌握：地租的含义，地租与地价的关系；

熟悉：地租理论在土地估价中的应用；

了解：马克思地租理论，新古典城市地租理论。

## **四、区位理论**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握区位理论。

### **(二) 范围**

- 1.区位的含义
- 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.区位与地价的关系
- 5.区位理论在土地估价中的应用

### **(三) 基本要求**

掌握：区位的含义及影响因素，区位与地价的关系；

熟悉：几种主要的区位论；

了解：区位理论在土地估价中的应用。

## 五、土地报酬递减规律

### （一）学习目的

理解与掌握土地报酬递减规律。

### （二）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）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）学习目的

理解与掌握土地市场理论。

### （二）范围

- 1.土地供给
  - （1）土地供给的含义
  - （2）土地供给的特点及方式
  - （3）影响土地供给的因素
- 2.土地需求
  - （1）土地需求的含义
  - （2）土地需求的特点及类型
  - （3）影响土地需求的因素
- 3.土地供求平衡原理
- 4.土地供求与地价的关系
- 5.我国土地市场的特点
- 6.土地市场分析
  - （1）市场分析的基本内容
  - （2）市场分析的主要方法

### （三）基本要求

掌握：土地供给与需求的含义、特点及影响因素，土地供求与地价的关系；

熟悉：土地供给方式，土地需求类型，土地供求平衡原理；

了解：我国土地市场的特点，土地市场分析。

## 第十一部分 土地估价基础

### 一、土地估价

#### (一) 学习目的

理解与掌握土地估价的含义、特点及其重要性。

#### (二) 范围

- 1.土地估价的含义
- 2.土地估价的特点、作用及现实意义
- 3.土地估价的服务方向
- 4.土地估价的主要目的
- 5.我国土地估价的产生背景和发展历程

#### (三) 基本要求

掌握：土地估价的含义及特点；

熟悉：土地估价的作用、使用方向及主要估价目的；

了解：我国土地估价的产生背景和发展历程。

### 二、土地估价原则

#### (一) 学习目的

理解与掌握土地估价原则的含义、作用及主要估价原则。

#### (二) 范围

- 1.土地估价原则的含义
- 2.土地估价的主要原则
  - (1) 替代原则
  - (2) 最有效利用原则
  - (3) 预期收益原则
  - (4) 供需原则
  - (5) 贡献原则
  - (6) 审慎原则
  - (7) 价值主导原则
  - (8) 公开市场原则
- 3.土地估价原则的作用

#### (三) 基本要求

掌握：各主要土地估价原则的含义及运用；

熟悉：土地估价原则与估价目的、估价方法选择及估价过程和估价结果之间的关系；

了解：土地估价原则的含义及其在估价中的作用。

## 第十二部分 土地估价方法

## 一、市场比较法

### (一) 学习目的

理解与掌握市场比较法的含义、基本原理及其应用。

### (二) 范围

- 1.市场比较法的含义
- 2.市场比较法的基本原理
- 3.市场比较法的基本公式
  - (1) 公式的内涵
  - (2) 公式的表达式
  - (3) 公式各变量的含义
  - (4) 公式计算的基本要求
- 4.市场比较法的估价程序
  - (1) 收集宗地交易实例
  - (2) 确定比较实例
  - (3) 建立价格可比基础
  - (4) 交易情况修正
  - (5) 估价期日修正
  - (6) 区域因素比较与修正
  - (7) 个别因素比较与修正
  - (8) 使用年期等其他因素修正
  - (9) 测算比准价格
- 5.收集宗地交易实例
  - (1) 收集交易实例的途径和方法
  - (2) 收集交易实例的要求
  - (3) 建立交易实例库
- 6.确定比较实例
  - (1) 比较实例的数量要求
  - (2) 比较实例的质量要求
  - (3) 选取比较实例应注意的问题
- 7.建立价格可比基础
  - (1) 统一付款方式
  - (2) 统一价格表示单位
  - (3) 统一币种和货币单位
  - (4) 统一面积内涵和面积单位
- 8.交易情况修正
  - (1) 交易情况修正的含义
  - (2) 交易行为中的特殊因素
  - (3) 交易情况修正的原则
  - (4) 交易情况修正的方法
- 9.估价期日修正
  - (1) 估价期日修正的含义
  - (2) 估价期日修正的方法

- (3) 地价指数修正法
- (4) 地价指数的编制要求
- 10.区域因素修正
  - (1) 区域因素修正的含义
  - (2) 区域因素修正的主要因子
  - (3) 区域因素修正中的因子选择
  - (4) 区域因素条件指数及修正系数的确定
- 11.个别因素修正
  - (1) 个别因素修正的含义
  - (2) 个别因素修正的主要因子
  - (3) 个别因素修正中的因子选择
  - (4) 个别因素条件指数及修正系数的确定
- 12.土地使用年期修正
  - (1) 土地使用年期修正的含义
  - (2) 土地使用年期修正的公式
  - (3) 土地还原率的确定
- 13.其他因素修正
- 14.测算比准价格
  - (1) 比准价格的内涵
  - (2) 比准价格的计算方法
- 15.市场比较法的适用范围
  - (1) 市场比较法的适用条件
  - (2) 市场比较法的应用方向
  - (3) 市场比较法在国外的应用

### **(三) 基本要求**

掌握：市场比较法的适用条件、基本公式、估价程序及各项修正的思路和方法；

熟悉：市场比较法的含义、基本原理及应用要求；

了解：市场比较法在国外的应用。

## **二、收益还原法**

### **(一) 学习目的**

理解与掌握收益还原法的含义、基本原理及其应用。

### **(二) 范围**

- 1.收益还原法的含义
- 2.收益还原法的基本原理
- 3.收益还原法的基本公式
  - (1) 纯收益不变，且永续，各相关因素不变的公式
  - (2) 纯收益不变，收益年期有限，各相关因素不变的公式
- 4.收益还原法的估价程序
  - (1) 收集相关资料
  - (2) 测算年总收益
  - (3) 确定年总费用

- (4) 计算年纯收益
- (5) 确定还原率
- (6) 选用适当的计算公式
- (7) 测算收益价格
- 5.收集相关资料
  - (1) 收集资料的内容
  - (2) 收集资料的要求
- 6.估算年总收益
  - (1) 年总收益的内涵
  - (2) 年总收益的测算
  - (3) 土地租赁或不动产出租年总收益测算
  - (4) 经营性项目年总收益测算
  - (5) 生产性项目年总收益测算
- 7.确定年总费用
  - (1) 年总费用的内涵及构成
  - (2) 土地租赁年总费用的构成及测算
  - (3) 不动产出租年总费用的构成及测算
  - (4) 经营性项目年总费用的构成及测算
  - (5) 生产性项目年总费用的构成及测算
- 8.确定土地纯收益
  - (1) 土地纯收益的内涵
  - (2) 土地纯收益的测算
  - (3) 土地租赁的土地纯收益计算公式
  - (4) 不动产出租的土地纯收益计算公式
  - (5) 经营性项目土地纯收益计算公式
  - (6) 生产性项目土地纯收益计算公式
  - (7) 自用土地土地纯收益的测算
- 9.确定土地还原率
  - (1) 土地还原率的内涵
  - (2) 确定土地还原率的基本方法
  - (3) 土地纯收益与价格比率法
  - (4) 安全利率加风险调整值法
  - (5) 投资风险与投资收益率综合排序插入法
  - (6) 综合还原率、土地还原率和建筑物还原率的含义及关系
- 10.选择公式及测算收益价格
- 11.收益还原法的适用范围
  - (1) 收益还原法的适用条件
  - (2) 收益还原法在国外的应用

### **(三) 基本要求**

掌握：收益还原法的适用条件、基本公式、估价程序及各项参数确定方法；

熟悉：收益还原法的含义、基本原理及应用要求；

了解：收益还原法在国外的应用。

### 三、成本逼近法

#### (一) 学习目的

理解与掌握成本逼近法的含义、基本原理及其应用。

#### (二) 范围

- 1.成本逼近法的含义
- 2.成本逼近法的基本原理
- 3.成本逼近法的基本公式
  - (1) 公式的内涵
  - (2) 公式的表达式
  - (3) 公式各变量的含义
- 4.成本逼近法的估价程序
  - (1) 收集相关资料
  - (2) 确定土地取得费
  - (3) 确定土地开发费
  - (4) 确定各项税费
  - (5) 计算土地投资利息
  - (6) 计算土地开发利润
  - (7) 确定土地增值
  - (8) 价格修正确定
- 5.确定土地取得费
  - (1) 土地取得费的内涵
  - (2) 土地取得费的构成
  - (3) 不同情况下土地取得费的构成及计算
- 6.确定土地开发费
  - (1) 土地开发费的内涵
  - (2) 土地开发费的构成
  - (3) 不同情况下土地开发费的构成及计算
- 7.确定各项税费
  - (1) 税费的内涵
  - (2) 税费的构成
- 8.确定土地开发利息
  - (1) 计算利息的项目
  - (2) 计息周期与计息方式
  - (3) 利息率的选取依据
- 9.确定土地开发利润
  - (1) 土地开发利润的内涵
  - (2) 开发利润率的确定
  - (3) 土地开发利润的计算及要求
- 10.确定土地增值
  - (1) 土地增值的内涵
  - (2) 土地增值的计算
  - (3) 不同情况下的土地增值



## 11.价格修正与确定

- (1) 修正的原则与要求
- (2) 修正的因素及公式
- (3) 不同情况下的修正要求

## 12.成本逼近法的适用范围

- (1) 成本逼近法的适用条件
- (2) 成本逼近法在我国的应用

### (三) 基本要求

掌握：成本逼近法的适用条件、基本公式、估价程序及各项测算；

熟悉：成本逼近法的含义、原理及应用要求；

了解：成本逼近法在我国的应用。

## 四、剩余法

### (一) 学习目的

理解与掌握剩余法的含义、基本原理及其应用。

### (二) 范围

#### 1.剩余法的含义

#### 2.剩余法的基本原理

#### 3.剩余法的基本公式

- (1) 评估现有不动产中所含土地价格公式
- (2) 评估待开发土地价格公式

#### 4.评估现有不动产中所含土地价格

- (1) 估价程序
  - 1) 调查待估宗地的基本情况
  - 2) 测算不动产总价
  - 3) 测算房屋现值
  - 4) 测算交易税费
  - 5) 测算待估宗地价格
- (2) 测算不动产总价
  - 1) 不动产总价测算方法
  - 2) 不动产总价测算要求
- (3) 测算房屋现值
- (4) 测算交易税费
- (5) 测算土地价格

#### 5.评估待开发土地价格

- (1) 估价程序
  - 1) 调查待估宗地的基本情况
  - 2) 确定待估宗地的最有效利用方式
  - 3) 测算开发完成后的土地或不动产总价
  - 4) 估计开发周期和投资进度安排
  - 5) 测算开发成本和客观开发利润

- 6) 测算待估宗地价格
- (2) 确定待估宗地的最有效利用方式
  - 1) 最有效利用方式的确定依据
  - 2) 最有效利用方式需明确的项目
- (3) 测算开发完成后的不动产价值
  - 1) 不动产价值测算方法
  - 2) 不动产价值测算要求
- (4) 确定开发周期和投资进度安排
- (5) 测算开发成本
  - 1) 开发成本的内涵
  - 2) 不同项目的开发成本构成
- (6) 测算利息
  - 1) 计算利息的项目
  - 2) 计息周期与计息方式
  - 3) 利息率的选取依据
- (7) 测算利润
  - 1) 利润的计算方法
  - 2) 利润率确定及要求
  - 3) 现金流法的利润体现方式
- (8) 测算土地价格

#### 6. 剩余法的适用范围

- (1) 现有不动产中地价的单独评估
- (2) 具有投资开发或再开发潜力的土地估价

### (三) 基本要求

掌握：剩余法的适用条件、基本公式、估价程序及各项测算，剩余法用于待开发土地评估和用于现有不动产中地价的单独评估的区别；

熟悉：剩余法的含义、原理及应用要求；

了解：现金流量折现法与传统方法的区别。

## 五、公示地价系数修正法

### (一) 学习目的

理解与掌握公示地价系数修正法的含义、基本原理及其应用。

### (二) 范围

- 1. 公示地价系数修正法的含义
- 2. 公示地价系数修正法的具体方法
  - (1) 基准地价系数修正法
  - (2) 路线价法
  - (3) 标定地价系数修正法
- 3. 基准地价系数修正法
  - (1) 基准地价系数修正法的含义
  - (2) 基准地价系数修正法的基本原理
  - (3) 基准地价系数修正法的基本公式

- 1) 公式的内涵
  - 2) 公式的表达式
  - 3) 公式各变量的含义
  - (4) 基准地价系数修正法的估价程序
    - 1) 收集有关基准地价资料
    - 2) 确定待估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价
    - 3) 分析待估宗地的地价影响因素
    - 4) 编制待估宗地地价影响因素条件说明表
    - 5) 依据宗地地价影响因素条件说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数
  - (5) 基准地价系数修正法的适用范围
    - 1) 合法性要求
    - 2) 目的性要求
    - 3) 技术性要求
    - 4) 时效性要求
4. 路线价法
- (1) 路线价法的含义
  - (2) 路线价法的基本原理
  - (3) 路线价法的基本公式
    - 1) 公式的内涵
    - 2) 公式的表达式
    - 3) 公式各变量的含义
  - (4) 标准深度及里地线的内涵
  - (5) 路线价法的适用要求
5. 标定地价系数修正法
- (1) 标定地价系数修正法的含义
  - (2) 标定地价系数修正法的基本原理
  - (3) 标定地价系数修正法的基本公式
    - 1) 公式的内涵
    - 2) 公式的表达式
    - 3) 公式各变量的含义
    - 4) 标准宗地与标定地价的内涵
  - (4) 标定地价系数修正法的估价程序
    - 1) 收集标准宗地及标定地价相关资料
    - 2) 选择可比标准宗地
    - 3) 进行相关地价影响因素修正
    - 4) 测算待估宗地价格
  - (5) 标定地价系数修正法的适用范围
    - 1) 合法性要求
    - 2) 目的性要求
    - 3) 技术性要求
    - 4) 时效性要求

### （三）基本要求

掌握：基准地价系数修正法和标定地价系数修正法的适用条件、基本公式、估价程序及各项修正；

熟悉：公示地价系数修正法的含义，基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法的含义及原理，标准宗地、标定地价、标准深度和里地线的内涵；

了解：路线价法的适用条件及公式。

## 第四篇 土地估价实务与案例

### 第十三部分 宗地估价实务

#### 一、宗地估价程序

##### （一）学习目的

掌握宗地估价的程序、内容。

##### （二）范围

- 1.宗地估价一般程序及内容
- 2.宗地估价程序之间的逻辑关系

##### （三）基本要求

掌握：宗地估价的一般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、宗地估价业务受理

##### （一）学习目的

掌握宗地估价业务受理的途径、程序、委托协议内容。

##### （二）范围

- 1.宗地估价业务受理途径
- 2.宗地估价业务受理程序
- 3.宗地估价委托协议（合同）的主要内容
- 4.宗地估价业务服务的主要方向

##### （三）基本要求

掌握：宗地估价业务受理途径、程序；  
熟悉：宗地估价委托协议（合同）的主要内容；  
了解：宗地估价业务服务的主要方向。

#### 三、宗地估价基本事项确定的内容

##### （一）学习目的

掌握估价目的、估价对象、估价期日等估价基本事项界定。

##### （二）范围

- 1.估价目的确定
- 2.估价对象的界定与描述内容

- 3.估价期日的设定
- 4.土地估价中特别事项的内容与界定

### **(三) 基本要求**

掌握：估价目的、估价对象、估价期日的界定；  
熟悉：土地估价报告使用方向及特别事项的内容与界定。

## **四、土地价格定义的界定**

### **(一) 学习目的**

掌握土地价格定义相关内容。

### **(二) 范围**

- 1.地价定义的核心构成要素及阐述要求
- 2.地价定义中各要素内涵的设定要点与依据

### **(三) 基本要求**

掌握：地价定义的核心构成要素及其设定要求与依据；  
熟悉：不同估价目的、不同情况下，地价定义的要点。

## **五、宗地估价对象资料收集**

### **(一) 学习目的**

掌握估价对象资料收集内容、方法及要求。

### **(二) 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.土地现状利用及规划利用资料的内容及收集要求
- 5.土地开发程度及基础设施资料的内容及收集要求
- 6.地上建筑物的内容及收集要求
- 7.在建工程的内容及收集要求
- 8.土地交易、租赁及其他相关经营资料的内容及收集要求

### **(三) 基本要求**

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、宗地估价现场勘察**

### **(一) 学习目的**

掌握宗地估价现场勘察的内容、方法及要求。

## （二）范围

- 1.现场勘察的目的
- 2.现场勘察的基本内容
  - （1）宗地坐落位置、四至及相邻关系勘察
  - （2）土地自然条件勘察
  - （3）土地环境质量勘察
  - （4）土地基础设施条件勘察
  - （5）土地利用状况勘察
  - （6）地上建筑物及其他附着物状况勘察
  - （7）土地经营与收益状况的调查
  - （8）土地利用限制性因素调查
  - （9）周边土地利用状况调查
- 3.现场勘察的方法与要求
- 4.现场勘察用表的构成与填写要求

## （三）基本要求

- 掌握：现场勘察的基本内容、方法与要求；  
熟悉：不同内容的现场勘察要求；  
了解：现场勘察用表的构成与填写要求。

## 七、土地市场调查与分析

### （一）学习目的

掌握土地市场调查的内容、方法及要求。

### （二）范围

- 1.土地市场调查的目的
- 2.土地市场分类
- 3.土地市场调查的基本内容
  - （1）土地需求影响因素调查
  - （2）土地供给影响因素调查
  - （3）土地需求量、需求潜力及其变化趋势调查与分析
  - （4）土地供给量、供给潜力及其变化趋势调查与分析
  - （5）土地市场供需及其对地价变动的的影响分析
- 4.土地市场调查的方法与要求

### （三）基本要求

- 掌握：土地市场分类、调查的内容、方法与要求；  
熟悉：土地市场及其对地价变动的的影响分析。

## 八、土地估价案例及相关标准的调查

### （一）学习目的

掌握估价案例调查的内容、方法及要求。

## （二）范围

- 1.估价案例的类型与特征
- 2.估价案例真实性、可靠性的基本要求
- 3.估价案例调查获取方法
- 4.市场比较法中比较实例的调查内容及规范
- 5.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
- 6.剩余法中不动产售价案例、建筑开发成本相关标准与案例的调查内容及规范
- 7.成本逼近法中征地区片综合地价标准、土地取得成本案例、土地开发成本案例的调查内容及规范
- 8.公示地价有效性及公示地价体系调查收集的基本要求
- 9.其他相关取费标准调查的内容与基本要求

## （三）基本要求

**掌握：**估价案例的类型及特征；估价案例真实性、可靠性的基本要求；公示地价有效性及公示地价体系调查收集的基本要求

**熟悉：**不同估价方法中所需案例、标准的调查内容、方法及规范。

# 九、土地估价方法选择

## （一）学习目的

掌握估价方法选择原则、思路与要求。

## （二）范围

- 1.估价目的与适用原则、方法的相关性分析内容
- 2.估价对象状况与估价方法适宜性分析的内容
- 3.估价资料与估价方法可行性分析的内容
- 4.估价技术思路确定的原则
- 5.估价方法的选择原则与要求

## （三）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、宗地估价结果分析与确定

## （一）学习目的

掌握估价结果检查、调整和估价值确定的基本要求、内容、方法。

## （二）范围

- 1.估价结果检查、调整的内容
  - （1）对估价过程的检查、调整



- (2) 对不同方法估算值的检查、调整
- (3) 对引用数据及参数确定的审查
- 2. 估价结果检查、调整的基本要求
  - (1) 适应性分析
  - (2) 准确性分析
  - (3) 可靠性分析
- 3. 土地最终估价值确定的方法

### **(三) 基本要求**

掌握：估价结果检查、调整和估价值确定的基本要求、内容、方法；  
熟悉：估价结果检查、调整中的适应性、准确性、可靠性原则。

## **十一、土地估价报告撰写**

### **(一) 学习目的**

掌握土地估价报告的类别，基本构成、各部分撰写内容与要求等。

### **(二) 范围**

- 1. 土地估价报告的作用
  - (1) 描述估价对象
  - (2) 记述估价过程
  - (3) 反映估价成果
- 2. 土地估价报告的类别
  - (1) 土地估价报告
  - (2) 土地估价技术报告（评估工作底稿）
- 3. 土地估价报告的主要内容
  - (1) 土地估价报告的主要内容
  - (2) 土地估价技术报告（评估工作底稿）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定
- 7. 土地估价报告的归档和档案管理要求

### **(三) 基本要求**

掌握：土地估价报告基本构成、各部分撰写内容与要求；  
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) 学习目的**

掌握土地估价报告审核的内容与要求。

### **(二) 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
  - (1) 估价人员资格
  - (2) 估价对象界定与描述
  - (3) 估价所依据的资料的质量
  - (4) 估价假定前提和限制条件
  - (5) 地价定义
  - (6) 估价依据和估价原则
  - (7) 地价影响因素及相关分析
  - (8) 估价技术路线、方法选择及运用
  - (9) 地价确定的理由
  - (10) 估价结果及分析
  - (11) 估价报告的逻辑性和一致性

### **(三) 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、土地估价报告审核的目的。

## **十三、不同目的的土地估价**

### **(一) 学习目的**

熟悉与掌握各种常见土地估价目的下土地估价的特征。

### **(二) 范围**

#### 1.常见土地估价目的

(1) 以国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、补地价、作价出资（入股）、授权经营、清产核资、抵押等为目的的土地估价

(2) 以集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、转让、抵押等为目的的土地估价

(3) 以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动为目的的土地估价

(4) 以土地增值税等有关不动产税费征收为目的的土地估价

(5) 以司法鉴定为目的的土地估价

(6) 房屋征收中的土地估价

#### 2.不同估价目的下土地价格类型的判断与主要估价原则的确定

#### 3.不同估价目的下评估方法选择

#### 4.不同估价目的下主要技术参数选择

#### 5.不同估价目的下土地价格确定方法的特点

### **(三) 基本要求**

**掌握：**不同估价目的和相应评估价格类型的判断；

**熟悉：**不同估价目的下主要估价原则确定，估价方法选择，主要技术参数确定，以及价格确定方法的特点。

## 十四、不同用途的土地估价

### （一）学习目的

掌握不同用途土地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路与估价方法应用。

### （二）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.住宅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.工矿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.公共管理与公共服务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
- 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、草地等）的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

### （三）基本要求

**掌握：**商服、住宅、工业用地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用；

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

**了解：**农用地（耕地、园地、林地、草地等）估价的一般特点、价格影响因素及估价技术思路与方法应用。

## 十五、不同土地权利估价

### （一）学习目的

掌握不同土地权利状态下宗地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用。

### （二）范围

- 1.出让土地使用权估价方法的选择与应用
- 2.授权经营土地使用权估价方法的选择与应用
- 3.作价出资（入股）土地使用权估价方法的选择与应用
- 4.土地租赁权估价方法的选择与应用
- 5.划拨土地使用权估价方法的选择与应用
- 6.地役权估价方法的选择与应用
- 7.设有附加权利的土地使用权估价方法的选择与应用
- 8.建设用地空间权利评估的方法选择与应用

### （三）基本要求

**掌握：**出让、授权经营、作价出资（入股）、租赁、划拨等不同权能对应的土地使用权估价的方法选择与应用；

**熟悉：**地役权估价的方法与应用；

**了解：**设有附加权利的土地使用权及建设用地空间权利评估的方法与应用。

## 第十四部分 土地分等定级与公示地价体系建设实务

### 一、土地分等

#### (一) 学习目的

掌握城镇土地和农用地分等知识与技能。

#### (二) 范围

##### 1. 城镇土地分等

- (1) 城镇土地分等的基本概念和原理
- (2) 城镇土地分等的技术路线和程序
- (3) 城镇土地分等的因素因子体系及权重确定方法
- (4) 城镇土地分等的因素因子分值计算方法
- (5) 城镇土地等别划分方法

##### 2. 农用地分等

- (1) 农用地分等的类型与基本概念
- (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) 基本要求

**掌握：**基本概念，城镇土地和农用地分等的方法，不同用途的城镇土地和不同类型的农用地等别的影响因素；

**熟悉：**土地等级价的关系，城镇土地和农用地分等的程序、因素选择、权重确定与分值量化方法；

**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) 学习目的

掌握城镇土地和农用地定级知识与技能。

#### (二) 范围

##### 1. 城镇土地定级

- (1) 城镇土地定级的基本概念和原理
- (2) 城镇土地定级的技术路线和程序
- (3) 城镇土地定级的因素因子体系及权重确定方法
- (4) 城镇土地定级的因素因子分值计算方法
- (5) 城镇土地级别划分方法

## 2.农用地定级

- (1) 基本概念
- (2) 农用地定级的原则
- (3) 农用地定级的工作内容与技术步骤
- (5) 农用地定级方法的实施程序与要点
- (6) 农用地定级单元划分方法

### (三) 基本要求

**掌握：**基本概念，城镇土地和农用地定级的方法，不同用途的城镇土地和不同类型农用地级别的影响因素；

**熟悉：**城镇土地和农用地定级的程序、因素因子体系建立与分值量化方法。

## 三、基准地价评估

### (一) 学习目的

掌握城镇基准地价和农用地基准地价评估知识与技能。

### (二) 范围

#### 1.城镇基准地价

- (1) 城镇基准地价评估范围确定的原则
- (2) 城镇基准地价评估程序
- (3) 城镇基准地价的内涵界定
- (4) 城镇基准地价评估基础资料和外业调查的内容与要求
- (5) 城镇基准地价评估中样点资料的处理方法
- (6) 城镇基准地价确定的原则与方法
- (7) 城镇基准地价修正体系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) 农用地基准地价评估范围确定的原则
- (2) 农用地基准地价评估程序
- (3) 农用地基准地价的内涵界定
- (4) 农用地基准地价评估基础资料和外业调查的内容与要求
- (5) 农用地基准地价评估中样点资料的处理方法
- (6) 农用地基准地价评估的原则与方法
- (7) 农用地基准地价修正体系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) 基本要求

**掌握：**城镇基准地价和农用地基准地价概念、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内容与要求，城镇基准地价和农用地基准地价的确定、修正体系的主要内容和编制方法，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、城镇商业用地路线价评估

### （一）学习目的

掌握城镇商业用地路线价评估知识。

### （二）范围

- 1.路线价的评估适用范围
- 2.路线价评估的基本程序
- 3.路线价的评估方法
- 4.路线价的基本表达形式
- 5.路线价修正系数表的编制

### （三）基本要求

掌握：路线价的评估适用范围，评估的基本程序及方法和基本表达形式；

熟悉：路线价修正系数表编制内容和方法。

## 五、标定地价

### （一）学习目的

掌握标定地价体系建设和标定地价公示等相关知识。

### （二）范围

- 1.基本概念：标准宗地、标定地价、标定区域、标定地价公示等
- 2.标定地价及其公示体系建设的基本程序与要求
- 3.标定地价公示范围确定的要求
- 4.标定区域划分的原则与方法
- 5.标准宗地设立的原则
- 6.不同用途标准宗地设立的要点与要求
- 7.标准宗地维护与更新要求
- 8.标定地价的评估原则、方法与应用要点
- 9.标定地价确定的基本程序
- 10.标定地价体系建设成果的构成
- 11.标定地价信息公示的一般要求

### （三）基本要求

掌握：基本概念、标定区域划分的原则与方法，标准宗地设立及标定地价评估的相关技术规定；

熟悉：标定地价的确定程序，标定地价体系建设成果及信息公示的一般要求

## 第十五部分 城市地价动态监测与征地区片综合地价评估实务

## 一、城市地价动态监测

### （一）学习目的

熟悉与掌握城市地价动态监测知识。

### （二）范围

- 1.基本概念：地价动态监测、地价监测点、监测点地价、地价区段等
- 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计算方法
- 4.地价指数分类及其计算方法
- 5.地价监测点设立的要求
- 6.监测地价评估的方法与要求

### （三）基本要求

掌握：城市地价动态监测的基本概念，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计算方法；

熟悉：地价监测点设立的要求，监测地价评估的方法与要求。

## 二、征地区片综合地价评估

### （一）学习目的

熟悉与掌握征地区片综合地价评估知识。

### （二）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）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。

## 附录

### 一、有关法律、法规和规范性文件

#### (一) 土地管理与评估法律法规

序号	土地管理与评估法律法规
1	中华人民共和国土地管理法
2	中华人民共和国城市房地产管理法
3	中华人民共和国物权法
4	中华人民共和国资产评估法
5	中华人民共和国耕地占用税法
6	中华人民共和国土地管理法实施条例
7	中华人民共和国基本农田保护条例
8	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
9	大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
10	村庄和集镇规划建设管理条例
11	土地调查条例
12	国有土地上房屋征收与补偿条例
13	土地复垦条例
14	不动产登记暂行条例

#### (二) 相关法律法规

序号	相关法律法规
1	中华人民共和国宪法
2	中华人民共和国民法典
3	中华人民共和国刑法
4	中华人民共和国民法总则
5	中华人民共和国城乡规划法
6	中华人民共和国农村土地承包法
7	中华人民共和国矿产资源法
8	中华人民共和国森林法
9	中华人民共和国草原法
10	中华人民共和国海域使用管理法
11	中华人民共和国企业国有资产法
12	中华人民共和国合同法
13	中华人民共和国担保法
14	中华人民共和国保险法
15	中华人民共和国企业所得税法
16	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例
17	中华人民共和国土地增值税暂行条例



18	中华人民共和国增值税暂行条例
19	城市房地产开发经营管理条例

### （三）中共中央、国务院文件

序号	中共中央、国务院文件
1	中共中央、国务院关于进一步加强对土地管理切实保护耕地的通知（中发〔1997〕11号）
2	中共中央、国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见（中发〔2017〕4号）
3	中共中央、国务院关于进一步加强对城市规划建设管理工作的若干意见（中发〔2016〕6号）
4	国务院关于深化改革严格土地管理的决定（国发〔2004〕28号）
5	国务院关于加强土地调控有关问题的通知（国发〔2006〕31号）
6	国务院关于开展第三次全国土地调查的通知（国发〔2017〕48号）
7	国务院关于加强国有土地资产管理的通知（国发〔2001〕15号）
8	国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知（国发〔2004〕8号）
9	国务院关于促进节约集约用地的通知（国发〔2008〕3号）
10	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》（中办发〔2016〕67号）
11	国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知（国办发〔2006〕100号）
12	国务院办公厅转发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）
13	国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知（国发〔2010〕47号）
14	国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知（国办发〔2018〕16号）
15	国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见（国办发〔2016〕39号）
16	中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（中发〔2019〕18号）
17	关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见
18	国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见（国办发〔2019〕5号）
19	国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见（国办发〔2018〕15号）
20	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》
21	国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见（国办发〔2019〕35号）
22	国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见（国办发〔2019〕34号）
23	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《天然林保护修复制度方案》

### （四）部门规章、规范性文件

序号	部门规章、规范性文件
1	划拨用地目录（国土资源部令第9号）
2	征收土地公告办法（国土资源部令第10号）
3	招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（国土资源部令第39号）
4	土地权属争议调查处理办法（国土资源部令第17号）
5	土地调查条例实施办法（国土资源部令第45号）
6	协议出让国有土地使用权规定（国土资源部令第21号）
7	国土资源听证规定（国土资源部令第22号）
8	建设项目用地预审管理办法（国土资源部令第68号）
9	土地复垦条例实施办法（国土资源部令第56号）
10	节约集约利用土地规定（国土资源部令第61号）
11	闲置土地处置办法（国土资源部令第53号）
12	土地利用年度计划管理办法（国土资源部令第66号）
13	不动产登记暂行条例实施细则（国土资源部令第63号）
14	不动产登记资料查询暂行办法（国土资源部令第80号）
15	国土资源执法监督规定（国土资源部令第79号）
16	自然资源行政复议规定（自然资源部令第3号）
17	国土资源行政应诉规定（国土资源部令第71号）
18	国土资源部关于修改《建设用地审查报批管理办法》的决定（国土资源部令第69号）
19	城镇最低收入家庭廉租住房管理办法（建设部、财政部、民政部、国土资源部、国家税务总局令第120号）
20	违反土地管理规定行为处分办法（监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部令第15号）
21	国土资源部关于印发《不动产登记操作规范（试行）》的通知（国土资规〔2016〕6号）
22	城乡建设用地增减挂钩试点管理办法（国土资发〔2008〕138号）
23	国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知（国土资发〔2012〕98号）
24	国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知（国土资发〔2010〕9号）
25	国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知（国土资规〔2017〕13号）
26	关于实施跨省域补充耕地国家统筹有关问题的通知（自然资规〔2018〕2号）
27	自然资源部关于印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂实施办法》的通知（自然资规〔2018〕4号）
28	国土资源部、国家工商总局关于发布《国有建设用地使用和出让规程》（示范文本）的通知（国土资发〔2008〕86号）
29	关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号）（附件除外）
30	关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资发〔2001〕44号）
31	关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知（国土资厅发〔2001〕42号）

32	关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知（国土资发〔2002〕237号）
33	关于印发《土地估价师继续教育暂行规定》的通知（国土资发〔2001〕170号）
34	国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知（国土资发〔2008〕308号）
35	国土资源部关于印发《土地市场和矿业权市场诚信体系建设实施方案》的通知（国土资发〔2008〕228号）
36	国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号）
37	国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行国家、林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）
38	关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知（国土资发〔2008〕51号）
39	国土资源部、农业部《关于完善设施农用地管理有关问题的通知》（国土资发〔2010〕155号）
40	关于进一步加强土地出让收支管理的通知（财综〔2009〕74号）
41	财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综〔2006〕48号）（附件2新增建设用地土地有偿使用费征收等别除外）
42	财政部、国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》的通知（财建〔2001〕330号）
43	国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见（国土资发〔1999〕433号）
44	关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知（国土资发〔2006〕320号）
45	国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知（国土资发〔2007〕78号）
46	关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知（国土资发〔2004〕238号）
47	关于部署运行土地市场动态监测与监管系统的通知（国土资发〔2008〕284号）
48	关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24号）
49	关于发布《光伏电站工程项目用地控制指标》的通知（国土资规〔2015〕11号）
50	关于印发《规范国有土地租赁若干意见》的通知（国土资发〔1999〕222号）
51	确定土地所有权和使用权的若干规定（〔1995〕国土〔籍〕字第26号）
52	关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知（国土资发〔2005〕144号）
53	关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）
54	关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知（国土资发〔2007〕326号）
55	关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知（国土资发〔2012〕74号）
56	关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）和《协议出让国有土地使用权规范》（试行）的通知（国土资发〔2006〕114号）
57	国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发〔2007〕112号）
58	关于印发《国有建设用地划拨决定书》的通知（国土资发〔2008〕73号）

59	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资规〔2017〕17号）
60	关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）
61	关于加强国有农场土地使用管理的意见（国土资发〔2008〕202号）
62	关于做好华侨农场土地保护和开发利用工作的意见（国土资发〔2013〕116号）
63	关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知（国土资发〔2008〕51号）
64	关于开展开发区土地集约利用评价工作的通知（国土资发〔2008〕145号）
65	关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56号）
66	国土资源部、监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知（国土资发〔2009〕101号）
67	关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见（国土资发〔2011〕63号）
68	关于大力推进节约集约用地制度建设的意见（国土资发〔2012〕47号）
69	国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知（国土资厅发〔2012〕35号）
70	关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）
71	国土资源部办公厅关于印发《不动产单元设定与代码编制规则》的函（国土资厅函〔2017〕1029号）
72	国土资源部、中央编办、财政部、环境保护部、水利部、农业部、国家林业局关于印发《自然资源统一确权登记办法（试行）》的通知（国土资发〔2016〕192号）
73	中国银监会、国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法的通知（银监发〔2016〕26号）
74	自然资源部、农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知（自然资规〔2019〕1号）
75	自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知（自然资规〔2018〕1号）
76	自然资源部关于实施跨省域补充耕地国家统筹有关问题的通知（自然资规〔2018〕2号）
77	自然资源部关于做好占用永久基本农田重大建设项目用地预审的通知（自然资规〔2018〕3号）
78	自然资源部关于印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂实施办法》的通知（自然资规〔2018〕4号）
79	自然资源部、国家发展和改革委员会关于贯彻落实《国务院关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知》的实施意见（自然资规〔2018〕5号）
80	自然资源部关于进一步明确围填海历史遗留问题处理有关要求的通知（自然资规〔2018〕7号）
81	国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知（国土资规〔2018〕1号）
82	国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见（国土资规〔2017〕2号）
83	国土资源部关于进一步加强和改进执法监察工作的意见（国土资规〔2017〕3号）
84	国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知（国土资规〔2017〕6号）
85	国土资源部、国务院扶贫办、国家能源局关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见（国土资规〔2017〕8号）
86	国土资源部关于印发《城市公共体育场馆建设用地控制指标》的通知（国土资规〔2017〕11号）

87	国土资源部、国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知（国土资规〔2017〕12号）
88	国土资源部、国家发展改革委、水利部、国家能源局关于加大用地政策支持力度促进大中型水利水电工程建设的意见（国土资规〔2016〕1号）
89	国土资源部关于用好用活增减挂钩政策积极支持扶贫开发及易地扶贫搬迁工作的通知（国土资规〔2016〕2号）
90	国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见（国土资规〔2016〕3号）
91	国土资源部关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知（国土资规〔2016〕4号）
92	国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见（国土资规〔2016〕8号）
93	国土资源部、农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知（国土资规〔2016〕10号）
94	国土资源部关于印发《国土资源部立案查处国土资源违法行为工作规范（试行）》的通知（国土资规〔2016〕13号）
95	国土资源部关于发布《石油天然气工程项目用地控制指标》的通知（国土资规〔2016〕14号）
96	国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知（国土资规〔2016〕16号）
97	国土资源部关于印发《历史遗留工矿废弃地复垦利用试点管理办法》的通知（国土资规〔2015〕1号）
98	国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见（国土资规〔2015〕5号）
99	国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见（国土资规〔2015〕10号）
100	国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知（国土资发〔2015〕41号）
101	国土资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知（国土资厅发〔2015〕16号）
102	国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知（国土资发〔2014〕101号）
103	国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见（国土资发〔2014〕119号）
104	国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知（国土资发〔2014〕127号）
105	国土资源部、农业部关于进一步做好永久基本农田划定工作的通知（国土资发〔2014〕128号）
106	文化和旅游部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、人力资源社会保障部、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部、国家卫生健康委、中国人民银行、国家体育总局、中国银行保险监督管理委员会、国家林业和草原局、国家文物局、国务院扶贫办关于印发《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》的通知（文旅资源发〔2018〕98号）

107	关于印发《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018年-2020年）》的通知（发改综合〔2018〕1465号）
108	国土资源部关于印发《国土资源违法行为查处工作规程》的通知（国土资发〔2014〕117号）
109	自然资源部、财政部、生态环境部、水利部、国家林业和草原局关于印发《自然资源统一确权登记暂行办法》的通知（自然资发〔2019〕116号）
110	自然资源部办公厅关于发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》有关问题的通知（自然资办发〔2019〕39号）
111	自然资源部办公厅关于印发自然资源统计调查制度的通知（自然资办函〔2019〕1235号）

### （五）最高人民法院、最高人民检察院司法解释及规定

序号	最高人民法院、最高人民检察院司法解释及规定
1	最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知（法发〔2004〕11号）
2	最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（法释〔2003〕7号）
3	最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释（法释〔2000〕44号）
4	最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复（法释〔2003〕6号）
5	最高人民法院关于审理民事、行政诉讼中司法赔偿案件适用法律若干问题的解释（法释〔2016〕20号）
6	最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释（法释〔2014〕1号）
7	最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释（法释〔2015〕5号）
8	最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）（法释〔2016〕5号）
9	最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释（法释〔2015〕5号）
10	最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释（法释〔2014〕3号）
11	最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（法释〔2004〕16号）
12	最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释〔2009〕16号）
13	最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15号）

## 二、技术规程和标准

序号	技术规程和标准
1	《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）
2	《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

3	《农用地质量分等规程》（GB/T28407—2012）
4	《农用地定级规程》（GB/T28405—2012）
5	《农用地估价规程》（GB/T28406—2012）
6	《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009—2007）
7	《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）
8	《建设用地节约集约利用评价规程》（TD/T 1018—2008）
9	《土地勘测定界规程》（TD /T 1008—2007）
10	《开发区土地集约利用评价规程》（试行）
11	《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）
12	国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）
13	自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）

### 三、行业管理与自律文件

序号	行业管理与自律文件
1	《中国土地估价师协会个人会员会籍管理办法》（中估协发〔2006〕18号）
2	关于印发《土地估价师继续教育学时认定规则》的通知（中估协发〔2009〕27号）
3	关于印发《土地估价行业违规处罚记分办法》（修订）的通知（中估协发〔2011〕15号）
4	关于印发《土地估价行业自律处罚复议程序规则》（暂行）的通知（中估协发〔2011〕16号）
5	关于印发《土地估价报告评审规则》的通知（中估协发〔2012〕4号）
6	关于印发《中国土地估价师继续教育纲要》的通知（中估协发〔2012〕9号）
7	关于印发《中国土地估价师协会会员诚信档案管理办法》的通知（中估协发〔2012〕12号）
8	关于印发《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》的通知（中估协发〔2019〕29号）
9	关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知（中估协发〔2020〕16号）