

## 中南财经政法大学

### 2010 年招收攻读硕士学位研究生入学考试试题 A 卷

专业名称： 土地资源管理

科目名称： 土地经济学

方向名称： 所有方向

科目代码： 823

---

注：所有试题答案均须写清试题序号做在答题纸上，凡在试题纸上答题，答案一律无效。

---

#### 一、名词解释（每题 5 分，共 30 分）

1. 容积率
2. 标定地价
3. 土地用途管制
4. 土地发展权
5. 土地资产
6. 土地挂牌

#### 二、简答（每题 10 分，共 50 分）

1. 简述土地价格评估应当遵循的原则及基本的评估方法。
2. 简述土地市场的特点。
3. 简述城市土地利用的主要特点及其重要性。
4. 应用报酬变化规律，简要分析如何把握土地利用的集约度。
5. 简述韦伯工业区位论的基本假设和主要内容。

#### 三、计算题（每题 20 分，共 20 分）

我国现行土地税制中有一项为土地增值税，其计税依据是转让房地产所取得的增值额。

某房地产开发公司，开发一“普通标准住宅”房地产项目，现已经销售完毕，该项目总的销售收入为人民币（下同）5 亿元。在开发过程中，有关成本费用情况如下：取得该项目土地的成本为 7500 万元（2004 年 8 月 31 日前取得）；该项目的开发成本为 1.55 亿元；销售、管理费用为 1200 万元；利息支出为 1000 万元（该项目实际分摊且有银行证明）；其他开发费用按土地取得成本和开发成本之和的 5% 计算；销售过程中发生的各项税金为 3000 万元；按规定，房地产开发企业可加扣土地取得成本和开发成本两项之和的 20% 作为成本。



问题:什么是土地增值税?请计算该项目需要缴纳的土地增值税。

(可能用到的税率:增值额未超过扣除项目 50%的,税率为 30%;增值额超过扣除项目 50%,未超过 100%的,税率为 40%;增值额超过扣除项目 100%,未超过 200%的,税率为 50%;增值额超过扣除项目 200%的,税率为 60%)

#### 四、论述(第 1 题 20 分,第 2 题 30 分,共 50 分)

1. 结合土地供需理论,论述影响我国住宅价格的一般因素有哪些。
2. 国土资源部近日已确定在浙江省开展农村集体建设用地入市改革试点,最快从 2010 年元旦起,浙江省将在全省范围内推广农村集体建设用地入市,并逐步实现与城市国有土地“同地、同价、同权”的健康流转模式。请应用土地经济原理分析其政策效应。