

福建师范大学硕士研究生入学考试  
《综合考试》考试大纲

一、考查目标

综合考试涵盖土地经济学、房地产估价、土地利用规划课程。要求考生系统掌握上述各专业的基本理论、基本知识和基本方法，能够运用所学的基本理论、基本知识和基本方法分析和解决有关理论问题和实际问题。

二、考试形式和试卷结构

(一) 试卷满分及考试时间

本试卷满分为 150 分，考试时间为 180 分钟。

(二) 答题方式

答题方式为闭卷、笔试。

(三) 试卷内容结构

土地经济学，50 分；房地产估价，50 分；土地利用规划，50 分。

(四) 试卷题型结构

词的解释，6 小题，每小题 3 分，共 18 分；

简答题，6 小题，每小题 10 分，共 60 分；

综合题，3 小题，每小题 24 分，共 72 分。

三、考查范围

(一) 土地经济学

1. 土地集约利用

- (1) 土地集约利用概念
- (2) 土地报酬递减规律
- (3) 土地报酬递减规律的应用

3. 土地规模利用与计划利用

- (1) 土地规模利用原理
- (2) 农业土地规模利用
- (3) 城市土地规模利用
- (4) 土地计划利用的必要性
- (5) 中国土地利用计划的基本体系
- (6) 中国土地利用计划的管理

4. 土地可持续利用

- (1) 可持续发展理论
- (2) 土地的人口承载力
- (3) 中国土地的可持续利用

5. 中国现行土地所有制与使用制

- (1) 中国现行土地所有制的性质和形式
- (2) 中国现行土地所有制的建立和发展
- (3) 中国现行土地征用制度
- (4) 中国现行土地所有制的完善
- (5) 中国农村现行土地使用制

- (6) 中国城市现行土地使用制
- 6. 中国现行土地管理体制
  - (1) 中国土地管理体制的演变
  - (2) 中国现行土地管理体制的建立与运行
  - (3) 中国现行土地管理体制的改革与完善
- 7. 国外现行土地制度概览
  - (1) 国外现行土地所有制概览
  - (2) 国外现行土地使用制概览
  - (3) 国外现行土地国家管理制度概览
- 8. 土地市场的供给与需求
  - (1) 土地的供给
  - (2) 土地的需求
  - (3) 人地关系
  - (4) 土地市场的供求关系及其平衡
- 9. 地租理论、地价理论及其应用
  - (1) 地租概论
  - (2) 马克思主义地租理论的基本观点
  - (3) 马克思主义地租理论在中国的应用
  - (4) 地价理论
  - (5) 地价评估
  - (6) 地价管理
- 10. 土地金融
  - (1) 土地金融概念
  - (2) 发达国家房地产金融发展概况
  - (3) 中国房地产金融的发展及其对策

## (二) 房地产估价

- 1. 房地产和房地产估价
  - (1) 房地产的概念
  - (2) 房地产的特性
  - (3) 房地产的类型
  - (4) 房地产估价的概念
  - (5) 房地产估价的必要性
- 2. 房地产价格
  - (1) 房地产价格的概念和形成条件
  - (2) 房地产的供求与价格
  - (3) 房地产价格的特征
  - (4) 房地产价值和价格的种类
- 3. 房地产估价原则
  - (1) 合法原则
  - (2) 最高最佳使用原则
  - (3) 替代原则
  - (4) 估价时点原则
  - (5) 公平原则

#### 4. 比较法

- (1) 比较法的基本原理
- (2) 搜集交易实例
- (3) 选取可比实例
- (4) 建立价格可比基础
- (5) 交易情况修正
- (6) 交易日期修正
- (7) 房地产状况修正
- (8) 比较法总结和运用举例

#### 5. 成本法

- (1) 成本法的基本原理
- (2) 房地产价格构成
- (3) 成本法的基本公式
- (4) 重新构建价格
- (5) 建筑物折旧
- (6) 现行商品房价格构成
- (7) 成本法总结和运用举例

#### 6. 收益法

- (1) 收益法的基本原理
- (2) 收益法的计算公式
- (3) 净收益
- (4) 资本化率
- (5) 收益乘数法
- (6) 收益法总结和运用举例

#### 7. 假设开发法

- (1) 长期趋势法
- (2) 地价评估
- (3) 房地产价格影响因素分析
- (4) 房地产估价程序

#### (三) 土地利用规划

##### 1. 土地利用规划理论和原则

##### 2. 土地利用总体规划

- (1) 土地利用总体规划概念
- (2) 土地利用现状分析和规划后评价
- (3) 土地利用战略研究
- (4) 土地资源质量评价
- (5) 规划基础数据预测
- (6) 土地供给量预测
- (7) 土地需求量预测
- (8) 土地利用结构与布局

##### 3. 土地利用专项规划和详细规划

- (1) 基本农田保护区规划
- (2) 土地整理复垦开发规划

- (3) 土地整治规划
  - (4) 旅游地规划
  - (5) 居民点用地规划
  - (6) 交通运输用地规划
  - (7) 水利工程用地规划
  - (8) 农业用地规划
4. 土地利用规划方法和规划实施
- (1) 土地利用规划环境影响评价
  - (2) 地理信息系统(GIS)在土地利用规划中的应用
  - (3) 土地利用规划的论证方法
  - (4) 土地利用规划的实施管理