

地价在各类因素影响下呈现的特点土地估价师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/536/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BB_B7_E5_9C_A8_E5_c51_536012.htm

地价在各类因素影响下呈现的特点：（1）在市场经济条件下，土地价格呈总体上升趋势，是土地价格变动的一个基本规律。这主要因为社会经济发展水平提高、人口数量及家庭户数增加、土地投机等。社会经济发展水平特别是第二、第三产业发展水平决定城市土地需求，从而决定城市土地价格，迅速增大的城市建设用地的需求和城市土地供给的稀缺性，决定了土地价格呈总体上涨的趋势。人口数量及家庭户数的增加，推动社会对住宅的需求，从而拉动土地价格的上涨。土地投机的本质是借助于土地的稀缺和垄断，人为制造土地的虚假需求，在一段时间内使土地价格上涨以达到获利的目的。（2）地价变动呈周期性特征。从总体上讲土地价格不断上升，但它并不是直线上升的，而是在一定时期内上下波动的，呈现周期性变动特征。土地价格的周期性变动受经济发展周期的影响；土地价格的变动受政府调节的影响，政府为了实现不同时期不同经济目标，也会采取不同的经济政策来调节土地价格，从而使土地价格变动受到影响。（3）地价变动具有明显的地区差异性。由于各地区的自然、政治、经济条件不同，经济发展水平也不相同，因此，土地价格变动具有地区差异性。即使在同一地区，由于不同产业土地又有不同的要求，在不同位置上的地价也呈现明显的差异。（4）地价在房地产价格中所占比amp./重越来越大。在房地产价格构成中，劳动力价格、建筑材料价格随着技术进步和生产率的提高而降

低，在总价格中的比重越来越小；而土地由于自然供给无弹性，土地需求随经济发展、人口增加而扩大，因而土地价格总体呈上升趋势，其在房地产总价格中的比重也越来越高。

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