

2009年土地估价师：土地价格的主要特征土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/606/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_606218.htm

土地价格的主要特征 讨论：土地的特征与土地价格的特征之间关系

- 1、土地价格是权益价格：因转移的并非土地本身，而是该土地的权利和收益。价格基础不同土地价格是土地权利和收益的购买价格。
- 2、土地价格不由生产成本决定：因土地是自然物。现实中土地的开发是有成本的，在土地价格中应该得到体现。实质是地价的附加。
- 3、土地价格主要由土地需求决定：因为供给相对刚性。一定条件下，需求是影响地价的主要方面。
- 4、土地价格呈上升趋势：因为土地的稀缺性和社会平均利润率下降。主要是由两方面的原因造成的。首先，土地具有稀缺性，且对土地的需求总是持续增加的；其次，由于整个社会的资本有机构成的提高，使得社会平均利润率下降，导致利润有下降的趋势，从而使地价呈上升势态。
- 5、土地价格具有明显的地域性：因土地位置的固定性。
 - 1) 表示方式不同
 - 2) 价格基础不同
 - 3) 形成时间不同
 - 4) 土地价格不是土地价值的货币表现，价格高低不由生产成本决定.
 - 5) 地价主要由地产需求决定
 - 6) 地价具有明显的地区性和个别性
 - 7) 地价呈明显上升趋势，地价上升的速度高于一般商品价格的上升速度。
 - 8) 市场结构不同土地价格受主观因素影响很大。
 - 9) 折旧现象不同一般商品有折旧现象，其价值随使用年限增长而降低；但土地不仅没有折旧现象，而且还有增值现象，其价格常随社会经济发展而自然升高。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年

土地估价师考试考前辅导班，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习过程中遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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