

土地估价理论与方法各章详解(一) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84778.htm 第一章 土地估价概述

第一节 地价的概念

一、地价的定义 土地价格实际上是土地经济价值的反映，是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价，即地租的资本化。换言之，土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)高低。对于土地来讲，实际中可以表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家：它是取得多年土地使用权时支付的一种代价，而不是土地所有权的价格。与土地所有权价格相比，不仅量不同，而且有质的差别。在估价程序与方法上与土地私有制国家又是相似的。

二、地价的特点

1. 表示方式不同
2. 价格基础不同 土地价格是土地权利和收益的购买价格。 例题：判断题：土地价格是土地权利和收益的购买价格。[r]
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。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。
5. 地价主要由地产需求决定 一定条件下，需求是影响地价的主要方面。
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。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，从而使地价呈上升态势。
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。 三、地价的分类 从不同目的出发，可以将地价分成不同种类，各地价种类之间会有所交叉，同一块土地之上可能会有多种价格。 (1)按土地权利分类。土地权利是多个权利的集合，包括土地的所有权及使用权、租赁权、抵押权等。相应地，土地价格可以划分为所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格等。土地所有权价格，是一种土地所有权转移价格，或说为卖断价格。土地使用权价格，是在一定期限内拥有土地的使用权、收益权所形成的一种价格。同样，租赁和抵押权会形成租赁权价格和抵押权价格。 例题：土地权利是多个权利的集合，包括土地的[]等。 A．所有权 B．使用权 C．租赁权 D．抵押权 答案：A。 B。 C。 D。 (2)按土地价格形成的方式可以分为交易价格和评估价格。交易价格是通过市场交易形成的土地成交价格。评估价格是由专门的机构和人员，按照一定的程序和方法评定的土地价格，包括： 交易底价；在土地交易之前参与土地交易的各方，政府、购买者、租赁者、抵押者等都要对土地进行评估，形成各自底价。 基准地价；是政府为管理土地市场，由专业部门、专业人员评定的土地等级和区域的平均价格。 课税价格；是政府为征收有关土地税收而评定的土地价格。 (3)按政府管理手段，地价可以分为： 申报地价；由土地所有人或使用人向有关机关申报的地价。 公告(示)地价；是政府定期公布的地价。它一般是征收土地增值税和征用土地补偿的依据。 (4)按土地价格表示方法，地价可分为：土地总价格、单位面积地价、楼面地价等。

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