

土地估价师考试辅导：土地估价概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85062.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85062.htm)

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，从而使地价呈上升势态。
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。

四、影响土地价格的因素分析 影响土地价格的因素，可按照因素与土地的关系及影响范围分为一般因素、区域因素和个别因素。(一)一般因素 一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。这些因素对土地价格总体水平产生影响，是决定各个地块土地价格的基础。1. 行政因素 行政因素主要是指国家政策对土地价格的干预。影响地价的行政因素有：土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行政隶属变更等。(1)土地制度。土地制度包括土地所有制和土地使用制等。土地制度直接制约着土地价格的存在、上涨或下跌。

(2)住房制度。一般的房租中不包含地租、地价。(3)城市规划。在城市规划中，对用途、容积率和建筑密度的规定，对地价有重要的影响。(4)地价政策。(5)税收政策。(6)行政隶属变更。行政隶属变更通常可分为以下两类，一是级别升格；另一类是级别不变，其管辖权由原地区划归另一地区。例题：判断题：一般的房租中包含地租、地价[ W ]

2 . 人口因素

(1)人口密度。(2)人口素质。(3)家庭人口构成。3 . 社会因素 归结起来，影响地价的社会因素有政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等四个主要方面。4 . 国际因素

(1)国际经济状况。(2)国际政治因素。5 . 经济因素

(1)经济发展状况。(2)储蓄和投资水平。储蓄率水平的高低与家庭储蓄行为的循环过程与房地产市场的波动有密切的关系。

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](http://www.100test.com)