

不同阶段地价特征解析 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\\_\\_E4\\_B8\\_8D\\_E5\\_90\\_8C\\_E9\\_98\\_B6\\_E6\\_c51\\_85083.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E4_B8_8D_E5_90_8C_E9_98_B6_E6_c51_85083.htm) 房价与地价关系的焦点主要集中在地价上。笔者认为，形成意见分歧的主要原因是，对土地在房地产市场中所处不同阶段的价值形态、价格内涵、价格形成的市场背景及供需条件等缺乏了解。针对此问题，本文从土地在房地产市场中流动的主要环节入手，对地价进行简要的分析和解释。没有市场就没有价格。和其他商品价格一样，土地价格无疑也是市场交易的结果。由于不同的市场主体有不同的特质，其产生的价格也就具有不同的价值形态、价格内涵。如果将房地产市场分解成不同的几个阶段，我们会发现，在不同的阶段，土地不仅会发生形态上的变化，而且其价值形态、价格内涵也完全不一样。同时，每一阶段的市场背景及供需条件也是不一样的，市场行为主体对地价的理 解也是不一样的。从这一点来说，地价的 概念是具有一定的相对性的。为了分析的方便，把土地在 市场中的流动按理想状态描述为三个主要阶段，即土地出 让、土地转让、房地产出售（土地与房屋一起出售）。其中，土地 转让过程与房屋开发出售过程往往是一个行为主体，但是， 其行为本身是可以分割的，为了说明问题，在此将两者分 开。下面我们对地价在这三个基本阶段中情形进行以下描述 和分析。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)