

土地估价理论与方法学习-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_85084.htm

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。土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益（地租）高低。购买土地实际上是购买土地的权利。我国实行土地公有制，土地价格的含义不同于一般土地私有制的国家，它是以土地使用权出让、转让为前提、一次性支付的多年地租的现值总和，而不是土地所有权的价格。但在土地估价程序与方法上又与土地私有制国家相似。[例题]判断题：我国实行土地公有制，因而在土地价格的含义及估价程序与方法上不同于一般土地私有制国家。答案：√

二、地价的特点来源：www.examda.com

- 1、表示方式不同。既可以用价格表示，还可以用租金表示。
- 2、价格基础不同。土地价格不是商品本身价值，而是土地权利和收益的购买价格。
- 3、形成时间不同。土地个别差异较大，又缺乏完整的市场，价格形成时间长且相对比较困难。
- 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。其产生的直接原因基于土地的所有权或使用权的垄断性。而土地的开发性价格实质是地价的附加。
- 5、地价主要由地产需求决定。这不同于一般商品的价格由供求双方决定。
- 6、地价具有明显的地区性和个别性。地价很难形成统一的、标准化的市场价格。
- 7、地价呈明显上升趋势，并且上升速度往往高于一般商品。
- 8、市场价格不同。土地市场不完全，需求及主观因素的影响很大。
- 9、折旧现象不同。

土地没有折旧，而且还有增值现象。但我国的情况不同。

三、地价的分类

- 1、按土地权利分类：土地权利是多个权利的集合，相应土地价格可分为所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格等。
- 2、按土地价格形成方式分类：分为交易价格和评估价格（包括交易地价、基准地价、课税价格）。
- 3、按政府管理分类：分为申报地价、公告（示）地价。
- 4、按土地价格表示方法分类：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

按因素与土地的关系及影响范围分为三大因素：

- 1、一般因素指影响地价的一般、普遍、共同因素，对地价总体水平产生影响，是决定个各地块土地价格的基础。又分为5个因素：

- （1）行政因素。包括土地制度、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。
- （2）人口因素。地价与人口密度、人口素质和家庭人口构成密切相关。
- （3）社会因素。包括政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等。
- （4）国际因素。由国际经济状况和国际政治因素
- （5）经济因素。包括经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平等。

- 2、区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相结合产生的地区特性，对地区内地产价格水平有决定性影响。区域因素主要包括内容有地区的繁华程度、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等。
- 3、个别因素指宗地本身的条件和特征，又称宗地因素。它是决定同一均质区域内地块差异和地价差异的重要原因。个别因素包括面积、宽度、深度、形状、坡度、宗地基础设施条件、宗地临街状况、城市

规划限制和土地使用年限等。 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