

浅谈房地产估价中土地价格的制定与运作 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\\_\\_E6\\_B5\\_85\\_E8\\_B0\\_88\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_c51\\_85118.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E6_88_BF_E5_c51_85118.htm)

一、土地价格的制定  
价格是价值的货币表现。土地价格是土地经济作用的反映，是土地预期收益的购买价格，即地租和资本化。我国土地使用制度是在坚持社会主义公有制的前提下，实行土地所有权与使用权的两权分离，主要研究对象是土地使用权的价格。地价是以土地使用权有限期出让、转让为前提，一次性支付的多年地租的综合现值，是土地所有权在经济上的实现形式，也是土地使用者取得土地使用权和相应限期内土地收益的购买价格。这不同于土地私有制国家，土地私有制的地价是所有权价格，土地所有权是无限期的地租收入资本化。这是两种社会制度的根本区别所在。土地价格的高低，取决于可以获得的预期土地收益（地租）的高低，相对于土地来说，取得什么权利，就可以取得相应的土地收益，即有相应的价格。土地是一种能给使用者（或所有者）带来恒久收益的资产。其价格的本质是收益价格。而这种价格是和土地的权利互相联系的。土地权利是一系列权利的集合，包括土地的所有权、使用权、租赁权等。相应的土地价格又分为所有权价格、使用权价格。作为农村集体土地征为国有土地的价格，是一种所有权转移价格，或称买断价格。我国的地价体系种类较多，若干个既有联系又有区别的地价组成价格体系。在地产市场中，土地使用权作为一种特殊商品流动转移，正在形成一系列具有不同特性和满足不同用途的地价。如基准地价、标定地价、出让底价、交易地价等。按形式划分，土地价

格分城市地价和农村地价。城市国有土地价格的制定，一般是根据城市土地的等级定级估价法等制定的，以基准地价为基础；基准地价又参照交易地价取得的地域平均价格又派生出标定地价和出让底价等。而农村集体土地价格即征地价格，一般是按前三年粮食单位产量计算的，征地价格一般应由三部分组成：即绝对地租、级差地租和资本收益。目前国家规定的土地征用费计算方法，一是土地的各种补偿费用的计算，二是被征单位的生产和群众生活安置费用的计算，按土地的产出水平定价的、产出水平高，地价就高，产出水平低，地价随之也低，它不反映土地资本的收益，也不反映绝对地租和级差地租，更未我分上述三种。现在实行由国土部门统一征地后出让给用地单位或个人，有效地解决了不加区分的弊端。随着我国经济体制改革的深入，地产市场的发展应实现向市场和集约型转变，要合理高效利用土地，就必须建立完善的地产市场，而地价是地产市场的核心。那么如何制定城市国有土地使用权价格和农村集体土地被征的土地价格呢？首先要考虑两种土地所有制形式下对土地价格的影响因素。1、城市国有土地使用权价格受下列因素影响：按照因素与土地关系及影响范围分为一般因素、区域因素和个别因素。一般因素包括行政因素，如土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等，还有人口，社会，国际，经济因素等。区域因素应包括土地所在地区的自然、社会、经济条件，这些条件相互作用所产生的地区特性，对本地区内的地产价格水平产生决定性的影响，这一因素还包括位置、交通、基础设施条件、城市规划限制等。个别因素应包括土地的面积、宽度、形状、坡度、市政设施和使用年限等。2

、影响农村集体土地价格因素应包括： 土地的自然条件；所处的地理位置和交通条件； 主要农副产品的经济水平； 土地资本因素； 土地供求状况； 社会经济发展状况； 国家的行政干预状况等。二、地价的运作 在社会主义实践中，社会主义国家实行的土地公有和无偿无限期的土地使用制度，从体制上，体现了劳动人民当家作主，发挥了积极作用。但正因如此，和其他事物一样，由于观念和认识问题。也产生了一定的消极作用。土地利用较混乱，浪费严重，正是无偿无限期用地制度的结果。具体表现在：一是非法占地；二是企业占地宽打窄用，利用率低，工厂用地标准一般比西方国家高30%-50%，多征少用，甚至征而不用，造成大量耕地浪费。据全国非农建设用地清查结果表明，1991-1996年，全国国家、集体、农民建房三项用地3030万亩，其中占用耕地1560万亩，分别超过同期计划的28%和18%。从投资角度分析，1991-1996年全社会固定资产投资总额为8585亿元，仅需占地1995万亩，也就是说，实际占地的34%超过了投资需要，供大于求，在一定程度上导致土地粗放利用、大量闲置。据1998年7月报载，1997年，在耕地占用冻结的情况下，全国耕地净减203.8万亩。三是农村住宅建设占地过多，不少农民喜欢独门独院，为未成年的子孙建结婚住房，使村址急剧外延，有的成了空心村；四是废弃土地长期得不到利用；五是死人与活人争地，建造墓穴成风。上述不珍惜土地的现象，原因有多方面，有观念的、认识的原因，但究其根本原因是无偿无限期的土地使用制度造成的，道理很简单，既然土地随使用，不要钱，那就必然会出现用之必夺，弃之不惜。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

