



2012

执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地估价理论与方法

黑敬祥 史贵镇 主编

- ◇ 应试指导
- ◇ 考点问答
- ◇ 历年真题解析
- ◇ 强化训练题
- ◇ 模拟试题

中国建筑工业出版社

F301.3
20122

执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地估价理论与方法

黑敬祥 史贵镇 主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价理论与方法/黑敬祥等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 5

(全国土地估价师资格考试复习教材)

ISBN 978-7-112-14320-7

I. ①土… II. ①黑… III. ①土地估价-资格考试-自学参考资料
IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 093587 号

本书是《全国土地估价师资格考试复习教材》的一本, 针对考试特点和复习需要, 每部分内容包括: 应试指导, 详细说明考试大纲中针对本部分的考试要求; 考点问答, 通过问答题的形式陈述考试内容; 历年真题解析, 对近几年中出现的本章节的考题进行列举和分析; 强化训练题及参考答案, 根据考试大纲要求精心编写, 通过强化训练能够达到掌握本章相关内容的作用。本书可供参加全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

* * *

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张 磊
责任设计: 李志立
责任校对: 党 蕾 陈晶晶



执业资格考试丛书

全国土地估价师资格考试复习教材

土地估价理论与方法

黑敬祥 史贵镇 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 9 字数: 216 千字

2012 年 6 月第一版 2012 年 6 月第一次印刷

定价: 21.00 元

ISBN 978-7-112-14320-7

(22356)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

主 编：黑敬祥 史贵镇

副主编：徐风秋 徐立志

编 委：仙 艳 陈浩博 李书霞 邓成义 黑亚军

张炜宁 李存瑞 李云峰 宋军生 王青兰

王 丽 刘书粉 孙志伟 刘燕娜 许卫玲

杨培江 姜雅娟 常 林 李 伟

丛书策划：求知时代工作室

前 言

从 2006 年考试开始，中国土地估价师协会只组织编写考试大纲，不再组织编写教材，即土地估价师考试没有指定教材，给参加考试的同志带来诸多困难，这是近年来土地估价师考试的基本特点。

土地估价师资格考试采用闭卷方式进行。报考人员自由选择报考科目的种类和数目，各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。从 2006 年以来，土地估价师考试分为五个科目：《土地管理基础与法规》、《土地估价理论与方法》、《土地估价实务基础》、《土地估价案例与报告》、《土地估价相关知识》。每年考试总分为 700 分，10 小时的考试时间，其中各科目的考试特点如下表所示：

| 课目 | 总分 | 考试时间 | 题 型 |
|-----------|-----|-------|-----------------|
| 土地管理基础与法规 | 100 | 1 小时 | 判断、单选、多选、情景分析题 |
| 土地估价理论与方法 | 120 | 一个半小时 | 判断、单选、多选、情景分析题 |
| 土地估价实务基础 | 160 | 二个半小时 | 单选、多选、情景分析题、计算题 |
| 土地估价案例与报告 | 160 | 二个半小时 | 案例分析、报告判读 |
| 土地估价相关知识 | 160 | 二个半小时 | 判断、单选、多选、情景分析题 |

本书针对考试特点和复习需要，每部分内容由四个板块构成，第一是本章应试指导，在这部分中详细说明考试大纲中针对本部分的考试要求；第二是为讲解重点内容而设的问答题，通过问答题的形式陈述考试内容；第三个板块是历年真题及解析，在这部分中会对近几年中出现的本章节的考题进行列举和分析；最后是强化训练题及参考答案，这些训练题都是培训专家们根据考试大纲要求精心编写，通过强化训练能够达到掌握本章相关内容的作用。相信通过这四个步骤的练习，广大考生能对考试要点、复习重点及考题特点有完整的把握。

在每个分册的最后，我们还设置了一套模拟试题，希望考生在全书系统复习之后进行一次自测，以便做到心中有数，心中不慌。

另外，购买每册图书都将随书赠送价值 50 元的充值卡一张，凭此卡可享受相关学习增值服务。

由于编者水平有限，书中难免存在疏漏之处，敬请广大读者批评指正。向对本书编写给予关心和支持的专家、学者表示衷心的感谢！同时也预祝广大考生通过考试。

目 录

| | | |
|-------------|------------------------|-----------|
| 第一部分 | 地价理论应试指导与强化训练 | 1 |
| 第一章 | 土地价格的概念 | 1 |
| 一、应试指导 | ..... | 1 |
| 二、考点问答 | ..... | 1 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 3 |
| 四、强化训练题 | ..... | 8 |
| 五、强化训练题参考答案 | ..... | 9 |
| 第二章 | 土地价格影响因素 | 12 |
| 一、应试指导 | ..... | 12 |
| 二、考点问答 | ..... | 12 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 13 |
| 四、强化训练题 | ..... | 15 |
| 五、强化训练题参考答案 | ..... | 16 |
| 第三章 | 地租理论 | 18 |
| 一、应试指导 | ..... | 18 |
| 二、考点问答 | ..... | 18 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 23 |
| 第四章 | 区位理论 | 27 |
| 一、应试指导 | ..... | 27 |
| 二、考点问答 | ..... | 27 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 33 |
| 第五章 | 土地报酬递减规律和土地市场理论 | 37 |
| 一、应试指导 | ..... | 37 |
| 二、考点问答 | ..... | 37 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 42 |
| 第二部分 | 土地估价方法 | 46 |
| 第一章 | 土地估价的概念与原则 | 46 |
| 一、应试指导 | ..... | 46 |
| 二、考点问答 | ..... | 46 |
| 三、历年真题解析 | ..... | 49 |
| 四、强化训练题 | ..... | 51 |

| | | |
|-----|-------------------|----|
| | 五、强化训练题参考答案 | 53 |
| 第二章 | 收益还原法 | 55 |
| | 一、应试指导 | 55 |
| | 二、考点问答 | 55 |
| | 三、历年真题解析 | 57 |
| | 四、强化训练题 | 60 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 63 |
| 第三章 | 市场比较法 | 64 |
| | 一、应试指导 | 64 |
| | 二、考点问答 | 64 |
| | 三、历年真题解析 | 69 |
| | 四、强化训练题 | 70 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 73 |
| 第四章 | 成本逼近法 | 74 |
| | 一、应试指导 | 74 |
| | 二、考点问答 | 74 |
| | 三、历年真题解析 | 74 |
| | 四、强化训练题 | 77 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 80 |
| 第五章 | 剩余法 | 81 |
| | 一、应试指导 | 81 |
| | 二、考点问答 | 81 |
| | 三、历年真题解析 | 81 |
| | 四、强化训练题 | 83 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 86 |
| 第六章 | 路线价法 | 88 |
| | 一、应试指导 | 88 |
| | 二、考点问答 | 88 |
| | 三、历年真题解析 | 88 |
| | 四、强化训练题 | 90 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 91 |
| 第七章 | 基准地价系数修正法 | 92 |
| | 一、应试指导 | 92 |
| | 二、考点问答 | 92 |
| | 三、历年真题解析 | 92 |
| | 四、强化训练题 | 95 |
| | 五、强化训练题参考答案 | 97 |

| | |
|----------------------------------|-----|
| 第三部分 地上定着物及相关财产估价知识 | 98 |
| 一、应试指导 | 98 |
| 二、考点问答 | 99 |
| 三、历年真题解析 | 101 |
| 四、强化训练题 | 109 |
| 五、强化训练题参考答案 | 113 |
| 模拟试题 | 122 |

第一部分 地价理论应试指导与强化训练

第一章 土地价格的概念

一、应试指导

1. 本章大纲要求：掌握土地价格的内涵，土地价格的特征；熟悉不同类型土地价格及特征；了解我国土地价格评估的发展历史。

2. 本章涉及的考点内容：

(1) 土地价格概念、内涵、特征和我国土地价格的形式；

(2) 不同类型土地价格及特征；

(3) 我国土地价格评估的发展历史。

3. 本章内容中，土地价格概念、内涵、特征，以及不同类型土地价格及特征的内容是重要的考点，一般易出概念性单选题。如 2008 年考试中出了一道单项选择题：

生地价格、熟地价格、毛地价格是按()进行分类的。

A. 权利类型

B. 价格形成方式

C. 价格表示方法

D. 土地的存在形态

做此类概念性选择题时，应在理解的基础上加以辨别。

二、考点问答

1. 怎样正确理解土地价格的内涵，它的价格内涵与一般商品的价格内涵有区别吗？

答：土地价格一般是指土地的购买价格，是土地未来年期纯收益的资本化。一般的商品，价格是其价值的货币表现，而价值是凝结在商品中的人类抽象劳动。与一般商品不同，自然土地不是人类的劳动产品，不包含人类的抽象劳动，但土地能向人类永续的提供产品和服务，即在一定的劳动条件下土地本身能产生收益，随着土地权利的转移，这种收益的归宿也发生转移，因此土地在交易过程中实际上是对土地权利的转移，土地纯收益值的总和就表现为土地价格。

2. 我国土地价格的形式有哪些？

答：我国实行的是土地公有制，土地所有权归国家或集体所有，实际交易中的土地价格只是为取得一定时期土地使用权而支付的一种代价，是土地所有权在经济上的一种实现形式，仅是土地所有权价格的一部分。随着我国土地使用制度的改革和土地市场的逐步建立，土地价格的体现形式出现了土地出让、作价入股、授权经营、国有土地租赁和行政划拨等多种形式。

3. 土地价格由生产成本决定对吗？

答：土地价格不由生产成本决定。人类通过劳动生产的一般商品，都具有劳动价值，其在交换时产生的价格是其价值的货币表现，人们可以依据其生产成本确定价格。但土地不是人类劳动的产物，自身不具有人类劳动的价值，无所谓生产成本，因此，土地价格不是土地成本的货币表现，不能依生产成本定价，因此土地价格不由生产成本决定。

4. 土地价格具有明显的地域性吗？

答：在地区性市场之间，因为土地位置的固定性，土地无法像一般商品那样可以自由移动，致使地价具有明显的区域性特征，各地域土地市场受到当地政治、经济等诸多因素的影响，相互之间很难影响，不能形成统一的市场价格。

5. 按土地权利分类有几种土地价格？

答：土地权利按人们拥有的对土地处分权利的大小，可分为所有权、使用权、抵押权、地役权、地上权、地下权等等。因此相对应也就产生了不同种类的权利价格，其中按土地权利分类主要分为土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格。土地所有权价格指土地所有权的转移价格，也可以说是卖断价格。土地使用权价格是对土地拥有一定期限的使用权、收益权所形成的一种价格。土地租赁权价格，在一定时期内取得土地租赁权所形成的价格。土地抵押权价格是指被抵押土地使用权的抵押担保价格。其他他项权利价格是指取得土地地上权、地役权、空间利用权的价格等。

6. 土地价格的特征主要有哪些？

答：(1) 土地价格是权益价格；(2) 土地价格不由生产成本决定；(3) 土地价格呈上升趋势；(4) 土地价格主要由土地需求决定；(5) 土地价格具有明显的地域性。

7. 土地价格按政府管理手段分类如何分？

答：按政府管理手段分类分为基准地价、标定地价、监测地价等。

(1) 基准地价，基准地价是某一时点的土地使用权价格，这一时点就是基准地价评估的基准日。基准地价的评估年期就是各类用地国有土地使用权出让的最高年期。基准地价是理想开发程度下的土地使用权价格。市政基础设施投资依实际的正常投资对宗地地价的影响程度按土地面积或建筑面积或对宗地地价的贡献程度分摊。实际投资是指宗地外开通的市政设施项目数量和程度；正常投资是指该程度下的市政设施建设当时的社会平均投资水平。宗地内的基础设施投资一般为土地购买方投资，称为前期开发费用，故不计入基准地价。新开发土地的平整费用为平整实际发生费用，建成区内的平整费用为拆迁安置平整费用。

(2) 标定地价是政府根据管理需要评估的具体宗地在公开市场和正常经营管理条件下某一期日的土地使用权价格。标定地价是宗地地价的一种，由政府组织或委托评估，并被政府认可作为土地市场管理的依据，其评估方法与一般宗地估价方法相同。标定地价与基准地价一样，由政府定期公布。标定地价的作用主要表现在：1) 政府出让土地使用权时确定土地出让金的依据；2) 企业清产核资和股份制改造中确定土地资产的依据；3) 国家核定土地增值税和税制改革的依据；4) 政府制定土地市场管理政策的依据。

(3) 监测地价。地价动态监测是指根据城市土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。地价监测点是指在一定级别或一定区段内设立的，并在土地条件、土地利用状况以及开发程度等方面与所在级别或基准地价内涵界定一致或相近的，能够代表所在级别或区段地价水平的宗地。监测点地价是指通过评估或市场交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条

件下的地价。

8. 土地总价格、单位面积价格、楼面地价之间的关系是什么?

答: 土地总价格、单位面积价格、楼面地价是按土地价格表示方法分的, 土地总价格指宗地整体价格。单位面积价格指每单位面积的土地价格。楼面地价又称单位建筑面积地价, 即是土地总价格分摊到每单位建筑面积上的土地价格。它们之间的关系是楼面地价 = 宗地总地价 ÷ 宗地总建筑面积 = 土地单价 ÷ 规划净容积率。

三、历年真题解析

1. 土地包括地下层、地表层以及地上空间。() (2006)

【答案】 ✓

【解析】 土地是地球表面具有固定位置的空间客体, 具有立体的垂直剖面, 它向上、向下的范围是现今人们利用土地的技术所能达到的范围。

2. 土地交易双方经过充分协商最终达成协议, 并由买方支付给卖方一定数目的款项。这笔款项被称为()最为确切。(2006)

- A. 土地评估价格
- B. 土地成交价格
- C. 客观市场价格
- D. 申报地价

【答案】 B

【解析】 反映具体宗地在地产交易或交换等活动中现实价格, 由土地交易双方认可并据此支付地价款的是土地成交价格。

3. 按照我国现行法律的规定, 土地价格是指()。(2006)

- A. 为购买土地产品而支付的代价
- B. 为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价
- C. 为购买土地实体而支付的代价
- D. 为购买土地所有权而支付的代价

【答案】 B

【解析】 从内涵上看, 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。在我国, 市场上交换的是土地使用权。

4. 土地价值是由于土地的()三者互相结合所产生的土地经济价值的货币表现形式。(2006)

- A. 供给、需求、利用条件
- B. 效用、相对稀缺性和有效需求
- C. 成本、租金、利率
- D. 使用价值、用途、容积率

【答案】 B

5. 如果把申报地价、公告(示)地价归为一类, 这种分类是按照()划分的。(2006)

- A. 土地交易方式
- B. 土地价格形成方式
- C. 政府管理手段
- D. 土地价格使用目的

【答案】 C

【解析】 土地价格按政府管理手段分为: 申报地价、公告(示)地价等。

6. 楼面地价和地价存在一定的关系, 如果简化用数学式表示, ()最为准确。

(2006)

- A. 单位地价/总建筑面积
B. 总价/土地总面积
C. 单位地价/容积率
D. 总价/建筑物占地面积

【答案】 C

【解析】 楼面地价=宗地总价/宗地可售建筑面积=单位地价/容积率。

7. 从价值的变化特点来看, () 是随着时间的推移而减少的。(2006)

- A. 原始价值
B. 账面价值
C. 市场价值
D. 投资价值

【答案】 B

8. 某宗居住用地规划容积率 3.0, 规划建筑面积 18000 平方米, 建筑基地面积 1800 平方米, 则规划建筑覆盖率为 30%。() (2007)

【答案】 ✓

【解析】 容积率=总建筑面积/总用地面积, 覆盖率=建筑基地面积/总用地面积, 所以总用地面积=18000/3=6000 平方米, 覆盖率=1800/6000=30%。

9. 土地所有权价格是一种权利的完全转移(或买断)的市场代价。() (2007)

【答案】 ✓

10. 土地价格是土地经济价值的反映, 其价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)的高低。() (2007)

【答案】 ✓

11. 土地交易的客体是()。(2007)

- A. 土地的实体
B. 土地的权利
C. 土地及其附着物
D. 土地生产的物质

【答案】 B

【解析】 土地交易的客体是土地的权利。土地不具移动性, 其可转移的并非土地本身, 而是该土地的权利和收益。谁获得了土地权益, 谁就可以从这块土地收获产品和服务, 这种产品和服务的获得都是以土地权利的限定为基础。因此土地买卖实质上是土地权益的买卖。

12. 土地价格按()方式分类, 可以分为交易价格、理论价格、评估价格等。(2007)

- A. 土地权利
B. 土地的存在形态
C. 土地价格形成方式
D. 土地价格使用目的

【答案】 C

13. 由于地价是在生产经营活动之前优先支付的, 故土地的贡献具有()。(2007)

- A. 优先性和完整性
B. 显著性和完整性
C. 显著性和特殊性
D. 优先性和特殊性

【答案】 D

14. 对于待开发的土地, 其楼面单价等于()。(2007)

- A. 土地总价/土地总建筑面积
B. 土地总价/土地总面积
C. 地面单价/规划容积率
D. 地面单价/规划建蔽率

【答案】 C

15. ()指已完成使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和平整的正常市场条件下土地使用权价格。(2007)

- A. 标定地价
- B. 基准地价
- C. 毛地价格
- D. 生地价格

【答案】 D

【解析】 已完成使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和平整的正常市场条件下土地使用权价格是生地价格。指已完成基础设施配套开发而未进行宗地内拆迁平整的正常市场条件下,一定年期的土地使用权价格是毛地价格。

16. 我国的土地价格不包含()。(2007)

- A. 土地所有权价格
- B. 土地使用权价格
- C. 土地租赁权价格
- D. 土地抵押权价格

【答案】 A

【解析】 我国实行土地公有制,土地价格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。

17. 政府为管理土地市场,由专门部门、专门人员评定的不同等级或不同区域的土地使用权市场平均价格称为()。(2007)

- A. 交易底价
- B. 公告价格
- C. 基准地价
- D. 标定地价

【答案】 C

18. 关于土地价格的主要特征,下列说法不正确的是()。(2007)

- A. 土地价格具有明显的地区性
- B. 土地价格总体呈上升趋势
- C. 土地价格具有充分的竞争性
- D. 土地价格高低与社会经济水平相适应

【答案】 C

19. ()是指土地所有者将土地租给土地使用者,土地承租人和出租人签订租赁契约所确定的租金。(2007)

- A. 经济地租
- B. 商业地租
- C. 理论地租
- D. 垄断地租

【答案】 B

20. 某区域内的甲、乙两宗地除容积率外,其他条件都一样,已知甲宗地的楼面地价为800元/平方米,容积率为1.0,若乙宗地的楼面地价为580元/平方米,该区域土地价格的容积率修正系数如下表,则乙宗地的容积率为()。(2007)

| | | | | | | |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 容积率 | 1.0 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 4.0 | 5.0 |
| 修正系数 | 1.0 | 1.8 | 2.1 | 2.4 | 2.9 | 3.3 |

- A. 2.0
- B. 2.5
- C. 3.0
- D. 4.0

【答案】 D

【解析】 该题属于对容积率修正的一个灵活考查，因甲乙两宗地除容积率外其他条件一样，则可对其进行容积率修正，即： $\text{甲宗地价格}/\text{甲容积率修正系数}=\text{乙宗地价格}/\text{乙容积率修正系数}$ ，即： $\text{甲楼面地价}\times\text{甲容积率}/\text{甲容积率修正系数}=\text{乙楼面地价}\times\text{乙容积率}/\text{乙容积率修正系数}$ ，将数据代入求取， $800\times 1/1=580\times\text{乙容积率}/\text{乙修正系数}$ ，然后利用土地价格的容积率修正系数表计算容积率与相应修正系数比值，即得到乙容积率为4，做题时注意区分容积率和容积率修正系数的含义，否则就会做错。

21. 如果将出让地价、承租地价、转让地价归为一类，其划分依据是土地的()。

(2007)

- A. 管理方式 B. 产权性质 C. 交易方式 D. 价格档次

【答案】 C

22. 关于地租与地价的关系，()表述是正确的。(2007)

- A. 类似利息和资本的关系 B. 70年的地租相当于地价
C. 地租的高低取决于地价的高低 D. 地价是地租的资本化
E. 地价与地租的变动成正相关

【答案】 A、D、E

23. 基准地价是一定条件下的土地使用权价格，下面()符合基准地价的条件设定技术要求。(2007)

- A. 未来某一时点 B. 完整权利状况下
C. 平均容积率下 D. 平均开发程度下
E. 最佳利用方式下

【答案】 C、D

24. 土地价格形成的基础有()。(2007)

- A. 土地的稀缺性 B. 土地的效用大小
C. 土地的生产成本 D. 土地的需求
E. 土地的可流转

【答案】 A、B、D、E

【解析】 土地自身无生产成本。

25. 关于土地收益与地租关系的叙述，正确的有()。(2007)

- A. 地租是土地使用权借以实现的经济形式
B. 地租是土地所有者在土地上获取收益的权利
C. 土地收益与地租两者在量上具有一致性
D. 来自土地的收入，相对于土地使用者而言，称为土地收益
E. 由于土地所有权和使用权的分离，才产生了土地收益和地租之分

【答案】 B、C、D、E

【解析】 地租是土地所有权借以实现的经济形式。

26. 在规划限定的其他条件不变的情况下，单位地价与土地容积率呈正相关。()

(2008)

【答案】 ✓

27. 某城市二级住宅用地平均容积率为2.0，以楼面地价为标准的基准地价为1200元

/平方米。现有一宗住宅用地位于二级地，其容积率为4.0，除容积率外无须进行其他修正，则该宗住宅用地楼面地价最可能为()元/平方米。(2008)

- A. 950 B. 1200 C. 1300 D. 1500

【答案】 A

【解析】 $K_{ij} = k_i / k_j$ ，式中： K_{ij} ——容积率修正系数； k_i ——待估宗地容积率对应的地价水平系数； k_j ——级别或均质地域内该类用地平均容积率对应的地价水平指数。楼面地价随容积率增加而减少。

28. 关于描述土地价格的主要特征，下面描述不正确的是()。(2008)

- A. 土地价格是权益价格 B. 土地价格由生产成本决定
C. 土地价格总体呈上升趋势 D. 土地价格具有明显的地域性

【答案】 B

29. 生地价格、熟地价格、毛地价格是按()进行分类的。(2008)

- A. 权利类型 B. 价格形成方式
C. 价格表示方法 D. 土地的存在形态

【答案】 D

30. 我国土地价格是()和收益的购买价格。(2008)

- A. 土地价值 B. 土地所有权
C. 土地使用价值 D. 土地权利

【答案】 D

31. 下列选项中关于土地价格描述，正确的有()。(2008)

- A. 总体呈上升趋势，上升速度较一般商品缓慢
B. 具有明显个别性和地区性
C. 土地价格高低决定了地租水平高低
D. 土地价格由开发成本决定
E. 土地价格高低与社会经济水平相适应

【答案】 B、E

32. 下列关于单位地价、楼面地价描述正确的有()。(2008)

- A. 楼面地价 = 单位地价 ÷ 容积率
B. 单位地价比楼面地价更能反映地价水平高低
C. 楼面地价 = 单位地价 ÷ 建筑面积
D. 单位地价 = 楼面地价 ÷ 土地总面积
E. 楼面地价 = 单位地价 × 土地面积 ÷ 建筑面积

【答案】 A、E

33. 根据马尔萨斯的观点，地租是总产品中的剩余部分，产生该剩余的原因有()。(2008)

- A. 土地的性质 B. 土地的用途
C. 生活必需品所特有的性质 D. 肥沃土地的相对稀少性
E. 土地空间分布不均

【答案】 A、C、D

34. 容积率越大,意味着单位面积土地上可以建设的建筑面积越大。因此,当其他条件相同时,容积率与楼面地价成反比关系。() (2009)

【答案】 ✓

35. 基准地价、标定地价是我国地价体系的核心。() (2009)

【答案】 ✓

【解析】 按各地价在地价体系中的作用和地位分析,基准地价和标定地价是政府为管理地价和房地产市场而组织或委托评估的,对地价体系中的其他地价具有一定的导向和控制作用,因而是我国地价体系的核心;标定地价、交易地价或交易评估价是地产市场中最常见、最大量发生的地价形式,因而是地价体系的主要成分;而成交地价反映的是地产市场的现实,故是地价体系内最关键的参照指标。

36. 宗地甲的单位面积地价为650元/平方米,土地使用权年限为25年;宗地乙的单位面积地价为700元/平方米,土地使用权年限为30年。当土地还原率为8%时,实际上宗地甲的单位面积地价高于宗地乙。() (2009)

【答案】 ×

【解析】 宗地乙单位面积地价为700,甲650,所以乙大于甲。其余条件为混淆考生注意力。

四、强化训练题

(一) 判断题

1. 土地未来年期纯收益的资本化决定了土地的购买价格。()
2. 根据马克思的劳动价值理论,土地被人类劳作后产生价值,因此土地与一般商品一样,其价值凝结在人类抽象劳动。()
3. 土地能给人们提供恒久的产品和服务,其获得是以土地权利的限定为基础。()
4. 我国实行土地公有制,土地所有权全部归国家所有,实际交易中的土地价格只是土地所有权价格的一部分。()
5. 一般物品的价格必然含有生产成本因素,而地价不一定含有生产成本因素。()
6. 无期限的土地所有权,就无需计提折旧。()
7. 与一般商品相比,土地具有独一无二的特性,不同的土地之间价格差异较大,有的寸土寸金,有的可能一文不值。()

(二) 单项选择题

1. 商业用地使用最高年限为()。
A. 30年 B. 40年 C. 50年 D. 70年
2. 土地价格主要由()决定。
A. 生产成本 B. 土地需求
C. 市场供给 D. 人类劳动价值
3. 按()分类分为土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他项权利价格。

- A. 土地权利
- B. 土地价格形成
- C. 土地存在形态
- D. 土地交易方式

4. 相对于一般商品来讲, 土地()。

- A. 价格形成时间基本一致
- B. 价格易于比较, 为较完全市场
- C. 价格形成时间通常较短
- D. 为不完全市场, 交易一般需经过长期考虑才能达成, 地价形成的时间通常较长

(三) 多项选择题

1. 我国土地使用制度改革以来, 土地市场也逐步建立, 土地价格的体现形式也日趋多样化, 有()多种形式。

- A. 土地出让
- B. 作价入股
- C. 授权经营
- D. 土地租赁
- E. 强制征用

2. 从宏观上看, ()。

- A. 土地的自然供给是一定的
- B. 土地经济供给的弹性很小
- C. 社会经济发展不会促使土地需求变化
- D. 需求在总体上是影响地价的主要方面
- E. 土地与一般的商品价格一样, 受其本身供给的影响很大

3. 在地区性市场之间, ()。

- A. 土地价格具有明显的地域性
- B. 土地位置虽然固定, 但土地形状、地质条件相同, 致使不同地域的相似土地价格相同
- C. 各地域土地市场受到当地政治、经济等诸多因素的影响, 不能形成统一的市场价格

D. 土地的位置差别、用途差别等决定了土地价格个别性明显

E. 土地可以通过制订交易规范标准使之交易价格标准化

4. 土地权利可以分解为()。

- A. 占有权能
- B. 使用权能
- C. 收益权能
- D. 处分权能
- E. 租赁权能

5. 按土地价格形成方式分类分为()。

- A. 交易价格
- B. 理论价格
- C. 评估价格
- D. 租赁价格
- E. 申报价格

6. 按土地交易的方式分为()。

- A. 拍卖价格
- B. 招标价格
- C. 协议价格
- D. 挂牌价格
- E. 买卖价格

五、强化训练题参考答案

(一) 判断题