

全国土地估价师资格考试辅导教材

奉献权威实用教材
搭建考试成功阶梯

2013



立足大纲

专家编写

模块剖析

简约理论

链接考点

题型全面

土地估价 理论与方法

资格考试命题研究中心 编

第2版

根据2013年 **考 试 大 纲** 编写

权威专家倾力打造的当前市场最全面的考试辅导教材

涵盖大纲考点，帮助考生查找资料的难题

赠

作者团队全程跟踪答疑服务 **50元** 环球网校学习卡

帮助考生正确理解大纲精神，准确把握考试内容

全国土地估价师资格考试辅导教材

土地估价理论与方法

(第2版)

资格考试命题研究中心 编

图书在版编目(CIP)数据

土地估价理论与方法/资格考试命题研究中心编.
—南京:江苏科学技术出版社,2013.3
全国土地估价师资格考试辅导教材
ISBN 978-7-5345-9212-6
I. ①土… II. ①资… 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 034769 号

全国土地估价师资格考试辅导教材
土地估价理论与方法(第 2 版)

编 者 资格考试命题研究中心
责任编辑 刘屹立
特约编辑 夏莹
责任校对 郝慧华
责任监制 刘钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼,邮编:210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 昌黎县思锐印刷有限责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 16.75
字 数 429 000
版 次 2013 年 3 月第 2 版
印 次 2013 年 3 月第 2 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9212-6
定 价 42.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社销售部调换。

全国土地估价师资格考试辅导教材

编写委员会

魏文彪	周 胜	赵晓伟
潘雪峰	郭俊峰	李奎江
施殿宝	李 伟	张永方
张建边	苗艳丽	李 鑫
高海静	吕 君	王秋艳
闫 盈	姚建国	姜 海

内 容 提 要

本书共分为三个部分：第一部分为大纲详解，主要包括地价理论，土地估价方法，地上定着物及相关财产评估，土地估价行业管理要求；第二部分为模拟试卷；第三部分为历年真题。本书供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前 言

为规范土地估价师资格考试秩序，加强土地估价专业队伍建设，提高土地估价人员素质和执业水平，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，制定了《土地估价师资格考试管理办法》，于2006年11月22日由中华人民共和国国土资源部令第35号公布，根据2010年9月26日《国土资源部关于修改〈土地估价师资格考试管理办法〉的决定》（以下简称《办法》）进行修正。该《办法》规定，国家实行土地估价师资格认证制度。通过全国土地估价师资格考试，方可取得土地估价师资格。土地估价师资格考试每年举行一次。考试于每年第三季度在各考区同时举行。考试的具体时间，由全国土地估价师资格考试委员会确定。国土资源部组织全国土地估价师资格考试委员会，对土地估价师资格考试涉及的重大事项进行协调、决策。中国土地估价师协会根据全国土地估价师资格考试委员会的决策，具体组织实施土地估价师资格考试工作。

辅导教材是根据全国土地估价师资格考试委员会编写的《全国土地估价师资格考试大纲》（2013版）而编写的，编写委员会组织全国具有较高理论水平和丰富实践经验的专家、学者编写并审定了《全国土地估价师资格考试辅导教材》。编写人员遵循重在检验应试者解决问题能力的总体精神，使该辅导教材具有较强的针对性、实用性和可操作性。该辅导教材主要供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用，也可作为土地估价类大中专院校师生的教学参考，指导土地估价的日常工作。

辅导教材共5册，包括《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》。

编写委员会专门为读者开通了答疑QQ（1162528052），聘请了全国土地估价师资格考试资深辅导教师为读者解答疑难问题。

在辅导教材编写过程中，由于时间关系，疏漏之处在所难免，恳请广大读者提出宝贵意见。

资格考试命题研究中心

2013年3月

目 录

第一部分 大纲详解

第一章 地价理论	3
第一节 土地价格的概念	3
第二节 土地价格影响因素	10
第三节 地租理论	27
第四节 区位理论	36
第五节 土地报酬递减规律	43
第六节 土地市场理论	46
第二章 土地估价方法	57
第一节 土地估价概念	57
第二节 土地估价原则	64
第三节 收益还原法	67
第四节 市场比较法	80
第五节 成本逼近法	97
第六节 剩余法	118
第七节 基准地价系数修正法	128
第八节 路线价法	132
第三章 地上定着物及相关财产评估	135
第一节 房屋建筑工程基础	135
第二节 建筑物估价	147
第三节 其他定着物估价	170
第四节 相关机器设备评估	171
第四章 土地估价行业管理要求	176
第一节 土地估价制度	176
第二节 土地估价机构	180

第二部分 模拟试卷

模拟试卷（一）	187
模拟试卷（一）参考答案	196
模拟试卷（二）	197
模拟试卷（二）参考答案	206

模拟试卷（三）	207
模拟试卷（三） 参考答案	215
模拟试卷（四）	216
模拟试卷（四） 参考答案	225
模拟试卷（五）	226
模拟试卷（五） 参考答案	235

第三部分 历年真题

2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价理论与方法	239
2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案 土地估价理论与方法	248
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价理论与方法	249
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案 土地估价理论与方法	258

第一部分 大纲详解

第一章 地价理论

◎本章要点

本章需要掌握的内容有：土地价格的内涵，土地价格的特征，主要地价影响因素的种类，地租的定义，地租与地价的关系，我国土地价格的内涵，区位概念，区位的影响因素，土地报酬递减的含义，土地供给与需求的特征，土地供需与地价的关系。

第一节 土地价格的概念

一、土地价格概念及特点

1. 土地价格概念

(1) 土地价格的内涵

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。换言之，土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益（地租）的高低。

对于土地来讲，购买土地实际上是购买土地的权利，不同的土地权利为购买者带来的收益不同，因此其价格也不同，如在实际中可以表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

(2) 我国土地价格的形式

目前，我国实行土地公有制，土地价格是以土地使用权出让、转让为前提，是一次性支付的多年地租的现值总和，是土地所有权在经济上的一种实现形式。因此，我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家：它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值。与土地所有权价格相比，不仅量不同，而且有质的差别。由于我国土地使用年期较长，而且在使用期间拥有转让、出租、抵押等权利，又类似于土地所有权，因此，在估价程序与方法上与土地私有制国家又是相似的。

2. 土地价格的特点

由于土地具有不同于一般商品的特殊性，因此，土地价格与一般物价相比，有其自身的特点（表 1-1）。

表 1-1

地价的特点

项 目	内 容
价格基础不同	一般商品具有移动性。价格来源是商品本身的价值；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。因此，土地价格是土地权利和收益的购买价格

续表

项 目	内 容
形成时间不同	一般商品可以标准化,易与比较;而且它有比较完整的市场,价格形成容易且时间短;而土地个别差异性大,又缺乏完整的市场,价格是在过去至将来的长期影响下形成的,价格形成相对比较困难且时间长,估价时必须根据宗地自身的特点和市场状况,进行具体分析
表示方式不同	一般商品以价格表示;而土地除以价格表示外,还可以用租金表示,即地产有租赁市场存在。土地价格与租金的关系,犹如资本与利息的关系,只要确定了还原利率,两者就能相互推算出来
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	土地是一种自然物,不是人类劳动的产物,所以没有价值,因而也无所谓生产成本。土地价格反映的主要是作为土地资源和资产的经济价值,产生的直接原因应该说是由于土地的所有或使用权的垄断性。 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。但是这部分开发性价格主要是土地的投资与回收及其应得投资收益,实质是地价的附加
地价主要由地产需求决定	在一般市场中,商品价格受其本身供给与需求的双向影响。但是,土地的供给总的来说是一定的,人类可利用的土地是十分有限的,土地经济供给的弹性也很小,但对土地的需求则随着经济发展而呈现较大的变化,所以,一定条件下,需求是影响地价的主要方面
地价具有明显的地区性和个别性	由于土地位置的固定性,在地区性市场之间,地价很难形成统一的市场价格,具有明显的地区性特征;另外,在同一地区(城市)内,土地的位置差别决定了土地地价难以标准化,个体性明显,因而不同等级或同等级内的不同地块,价格千差万别
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,由于土地的稀缺性,其供给弹性很小,与此同时,由于社会经济的发展和人口不断增加,对土地的需求总是持续增加的,因而地价呈不断上涨趋势;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,从而使地价呈上升态势
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。但是,由于我国土地市场中转移的是土地使用权,对土地使用者而言,随着使用者可使用年期的减少和初始土地使用权价格的摊销,其土地使用权价格也会降低
市场结构不同	一般商品有比较完整的市场,形成的物价比较客观;但土地市场是不完全的市场,需求对地价影响很大,形成的土地价格受主观因素影响也很大

二、不同类型土地价格及特征

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

1)土地所有权价格:是一种土地所有权转移价格,或称为买断价格。

2)土地使用权价格:是在一定期限内拥有土地的使用权和收益权所形成的一种价格。

3)土地租赁权价格:是指租赁期内客观市场土地租赁价格与实际土地租赁价格之间差额的资本化。

4)土地抵押权价格:是指抵押土地的清算价格扣除抵押土地负债总额、税金和拍卖费用后的余额。

5)他项权利价格:如地上权、地役权、空间利用权价格等。

(2)按生产方式分类

1)交易价格:指通过市场交易形成的土地成交价格。

2)理论价格:指经济学假设的经济人的行为和预期是理性的,或在真实需求与真实供给相等的条件下形成的价格。

3)评估价格:指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、课税价格和基准地价等。

(3)按管理目的分类

1)基准地价:是政府对土地市场进行宏观控制与管理的基础依据;是引导投资决策,促进土地有效利用的手段;是国家征税和税制改革的依据;是市场交易及清产核资等的基础。

2)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评估方法相同,与基准地价一样由政府定期公布。

标定地价的作用:①企业清产核资和股份制改造中确定土地资产的依据;②政府出让土地使用权确定土地出让金的依据;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)城市地价动态监测:通过城市地价动态监测,及时更新城市基准地价;通过城市地价动态监测,建立地价信息发布及查询系统,提高土地市场地价信息透明度;城市地价动态监测工作是测算、编制地价指数的基础。

(4)按土地交易的方式分类

按土地交易的方式分为:拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格。

1)拍卖价格:以拍卖方式出让或转让形成的价格。

2)招标价格:以招标方式出让或转让形成的价格,通常由市、县土地行政主管部门发布招标公告,公民、法人和其他组织参加投标,根据土地估价结果和政府产业政策综合确定的。

3)协议价格:土地买卖双方通过协商而成交的土地价格。

4)挂牌价格:采用挂牌方式出让或转让的土地成交价格。

(5)按土地价格使用目的分类

按土地价格使用目的分为:买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格。

1)买卖价格:对土地未来年期纯收益权利的交易价格。

2)租赁价格:租赁土地的价格。

3) 抵押价格:以土地作为信用担保而确定的价格。

4) 课税价格:专为国家或地方政府征收土地税收而确定的价格。

5) 征地价格:国家征用集体土地而给予的补偿金额。

(6) 按土地价格表示方法分类

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。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。他们之间的关系是

$$\text{楼面地价} = \text{宗地总地价} \div \text{宗地总建筑面积}$$

(7) 按土地的存在形态分类

按土地的存在形态分类分为:生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格。

1) 生地价格:在正常市场条件下的,未进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整,但已完成土地使用批准手续的一定年期的土地使用权价格。

2) 熟地价格:在正常市场条件下的,完成了土地开发等基础设施建设,具备建设条件,一定年期的土地使用权价格。

3) 毛地价格:在正常市场条件下的,未进行宗地内拆迁平整,但已完成基础设施配套开发建设,一定年期的土地使用权价格。

4) 净地价格:已经完成基础设施配套开发,场地内达到开工条件的一定年期的土地使用权价格。

三、我国土地价格评估的发展历史

现代土地价格评估理论形成于 19 世纪末,英国经济学家阿尔雷德·马歇尔作为新古典学派的代表人物,他在边际效用价格理论基础上,应用古典学派的“供应-成本分析”地租地价理论,提出土地价格是由土地生产要素的边际收益产品或边际产品成本决定。古典经济学家的地租地价理论和马歇尔的均衡价格理论,共同形成现代土地价格评估理论。收益还原法、市场比较法和成本法作为现代土地价格评估的三大基本方法一直沿用至今。

20 世纪 80 年代以来,我国土地价格理论伴随着土地市场的发展逐步发展形成,在马克思地租理论的基础上,形成了社会主义级差地租理论、社会主义绝对地租理论和社会主义城市地租理论,发展了马克思主义地价形成理论,并成功借鉴了西方地价形成理论,来指导我国的土地使用制度改革与实践,取得了巨大成就。

四、我国现行地价体系

从宏观到微观,我国的地价体系基本上可以用等、级、价进行概括。等、级、价都是对土地质量的评价,其中,“等”和“级”偏重于对土地自然质量的评价,而“价”则更偏重于对土地经济价值的评价。

1. 地价体系的沿革

等、级是依据土地自然和经济两方面的属性,及其在社会经济活动中的地位、作用,对土地的质量和土地使用价值进行综合评定,并按照优劣秩序划分的结果。我国土地等、级体系中又分为城镇土地等、级体系和农用地土地等、级体系。其中,土地等别反映全国或省、地级行政区域内土地利用效益的地域差异,等别的顺序在全国或省、地级行政区域内统一排列;土地级别反映特定区域内土地的区位条件和利用效益的差异,级别的顺序在各区域内部统一排列。

我国土地等、级体系的形成和发展可以分为下列两个主要阶段(表 1-2)。

表 1-2 我国土地等、级体系的形成和发展

项 目	内 容
我国土地等、级体系的初步形成时期	1951—1980 年,是我国土地等、级体系的初步形成时期。在这个阶段,我国的土地等、级体系主要是农用地等、级体系的发展,而城镇土地等、级则因为国有土地的无偿使用基本没有开展。这一阶段的主要标志是 1951 年财政部为确定农业税,组织查田定产工作,对全国耕地进行等、级评定
我国土地等、级体系蓬勃发展的时期	1980 年至今,是我国土地等、级体系蓬勃发展的时期。1980 年以后,随着我国大规模开展土地资源调查工作,土地科学逐步形成并得到迅速发展,土地评价工作在全国各地展开。1989—2003 年,经过不断实践和总结,国家土地行政主管部门先后编制印发了《GB/T 18507—2001 城镇土地分等定级规程》(试行)、《农用地分等定级规程》。这些技术规程为我国土地分等定级工作提供了科学、统一的技术方法、标准和依据目前我国已经建立起了较为完善的城市土地等、级体系,农用地分等定级工作也在不断地完善过程之中

2. 地价体系形成与发展

地价体系主要反映了政府管理需求和土地的市场需求。在不同的市场阶段,为满足不同目的需要,不同的地价形式构成一个体系。

从政府管理的角度看,有信息披露、指导性地价,比如基准地价;也有为土地有偿使用服务的政策性地价,比如出让底价;还有宏观调控管理的限制性地价,比如工业用地出让最低限价。我国地价体系的形成和发展可以分为以下三个主要阶段(表 1-3)。

表 1-3 我国地价体系的形成与发展

项 目	内 容
初步形成时期	1951—1972 年,是我国地价体系初步形成的时期,其主要标志是原政务院于 1951 年颁布实施的《城市房地产税暂行条例》。该条例规定:除军政机关、人民团体、学校、公园、名胜古迹、宗教寺庙等单位使用国有房地产可以免税无偿使用外,其余所有国有企业、供销合作社、公私合营企业使用国有房地产均须纳税,有偿使用;地产税按不同的标准地价,以年计征,税率为 1.5%。 在农村土地方面则从农用地可进入流通领域逐步变为以生产资料归公、统一使用、统一分配为特征的初级合作社,从实际上取消了农用地流转,农用地地价以地租的形式表现,农用地地价体系未能建立起来
严重后退时期	1973—1981 年,是我国地价体系发展严重后退的时期,其主要标志是 1973 年依据《中华人民共和国工商税条例(草案)》的规定,将国有企业、供销合作社缴纳的房地产税并入工商税中,依照企业经营收入计征,与企业占用房地产脱钩。房地产税实质上被取消了,企业用地也变成无期限的无偿使用,至此国有土地地价体系名存实亡。在这一段时间,农村集体土地的地价体系的发展也未见起色

续表

项 目	内 容
蓬勃发展时期	1982—2008 年,是我国地价体系蓬勃发展的时期,其标志是 1982 年以开辟城市建设资金来源为目的的土地使用费收取,拉开了我国城市土地地价体系再次发展的序幕。 1989—2003 年,国家土地行政主管部门在总结大量实践经验的基础上,先后编制印发了《城镇土地估价规程》和《农用地估价规程》,这些规程为我国土地估价工作和地价体系的建立提供了科学、统一的技术方法、标准和依据。 在这些规程的指导下,到 2008 年全国大部分地区建立了以基准地价和标定地价为核心的城市土地地价体系,同时农用地分等定级估价工作的顺利开展和新通过的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中关于允许农村经营性集体建设用地流转的决定为下一步建立和完善农用地地价体系打下了良好的基础

五、土地等、级、价体系的构成和特点

1. 土地等别

我国土地等别分为城镇土地等别和农用地等别两个部分。

1) 城镇土地等别主要是指土地部门在不同的城镇土地分等工作层面上,通过对影响城市市区、建制镇镇区范围内的土地质量的经济、社会、自然等各项因素的综合分析,揭示城镇之间土地质量的地域差异,运用定量和定性相结合的方法对城镇土地进行分类排队后产生不同的城镇土地等别集合,不同层次的土地等别相互衔接,形成完整的城镇土地等别集合,即城镇土地等别体系。

2) 农用地等别体系是全国范围内的土地管理部门在对县级行政区内现有农用地和宜农未利用地,按照标准耕作制度,在自然质量条件、平均土地利用条件、平均土地经济条件下,根据规定的方法和程序进行农用地质量综合评定后等别化的评定成果构成的土地等别集合。

2. 土地级别

我国土地级别分为城镇土地级别和农用地级别两个部分。

1) 城镇土地级别体系是土地部门根据城镇土地的经济和自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用,对土地利用规划确定的城市建设用地方位内的所有土地使用价值进行综合评定后得出的级别化的评定结果构成的土地级别集合。

2) 农用地级别体系是指土地主管部门在行政区(省、县)内,依据构成土地质量的自然因素和社会经济因素,根据地方土地管理和实际情况需要,按照规定的方法和程序,对行政区内的现有农用地和宜农未利用地进行的农用地质量综合评定后得出的级别化的评定结果构成的土地级别集合。

3. 土地价格

我国地价分为城镇地价和农用地地价两大体系。

(1) 城镇地价体系

在城镇地价体系中,基准地价反映城镇整体地价水平,作为政府对地价实行宏观管理和控制的标准,《城镇土地估价规程》规定:“基准地价是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,按照商业、居住、工业等用途,分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格”;标定地价是政府依据管理需要,评估的具体宗地在一定使用年期内,在正常的土地市场和正常的经营管理条件下及政策作用下某一期日的土地使用权价格,其主要反映

宗地在一般市场条件下的正常价格水平,作为政府对地价和地产市场进行具体管理的依据;出让底价是政府根据正常市场状况下地块应达到的地价水平,综合考虑各种政策因素的影响,确定的某一块土地出让时最低的控制价格标准,它是政策性价格,会对土地市场的交易价格产生重要影响;市场交易价格反映具体宗地在地产交易或交换等活动中的现实价格,由土地交易双方认可并据此支付地价款的成交地价。

(2) 农用地地价体系

对于农用地地价体系,目前主要的成果来自于仍在开展中的全国性的农用地分等定级估价工作,在已经完成该工作的地区形成了以耕地为主的,包括农用地基准地价、宗地价格和农用地征地区片价等构成的价格体系。其中农用地基准地价是指县(市)政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域,按照不同利用类型,分别评估确定的某一估价期日的平均价格;农用地宗地价格是指具体某一宗农用地在正常条件下于某一估价期日的评估价格;而农用地征地区片价则是指为宏观控制农用地征用价格水平,在县(市)行政区范围内对不同征用区片,按照不同用途,分别评估确定的某一估价期日的农用地价格和社会保障价格平均水平。

4. 地价体系分类

按照管理需求,我国的地价体系分类如下(表 1-4)。

表 1-4 我国的地价体系

项 目	内 容
宏观管理需求层面	(1)土地等别,包括城镇土地等别、农用地等别。 (2)土地级别,包括城镇土地级别、农用地级别。 (3)基准地价,包括城镇基准地价、农用地基准地价。 (4)标定地价(城镇)。 (5)最高(最低)限价,包括工业用地出让最低限价、居住用地最高限价(两限房使用)、监测地价
微观管理需求层面	(1)出让涉及地价,包括出让底价、出让成交地价。 (2)土地出租涉及地价,包括国有土地租金、国有土地所有权收益。 (3)企业改制涉及地价,包括作价出资(入股)地价、授权经营地价。 (4)划拨土地涉及地价,包括划拨转让地价、划拨补缴出让金。 (5)土地收购储备涉及地价,包括国有土地收购价格、国有土地拆迁补偿标准、农用地征收补偿标准。 (6)集体土地流转涉及地价,包括农用地流转价格、集体建设用地流转价格

我国目前的土地等、级、价体系与当前的土地管理制度、土地使用制度、土地转让制度及社会经济发展相适应,因此在讨论我国目前土地等、级体系和地价体系的特点时,从目前的土地制度和社会经济发展现状出发,对土地等、级体系和地价体系的特点进行归纳,最终得出以下特点:

城乡土地等、级、价体系的分立。城乡土地等、级、价体系的分立在世界各国的土地等、级体系和地价体系中都或多或少有所表现,但在我国表现更加突出,主要是因为我国城乡二元结构及城乡土地所有制不同所形成。

从宏观到微观。在土地等、级、价体系中,土地等别处于最宏观的层面,级别次之,而地价则处于微观层面。