



2015

全国土地估价师执业资格考试
复习指导+典型题解+模拟试题

土地估价实务基础

2015

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

全国土地估价师执业资格考试
复习指导+典型题解+模拟试题

土地估价实务基础

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价实务基础/本书编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 12

(全国土地估价师执业资格考试复习指导+典型题解+模拟试题)

ISBN 978-7-112-16149-2

I. ①土… II. ①本… 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 (2013) 第 283831 号

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写, 内容包括“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。“考点详解”依据考试大纲, 分析考点内容, 提炼大纲所需关键点; “典型题解”中在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型, 供考生自测; “模拟试卷”用于实战演练, 供考生冲刺所用。

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张 磊

责任设计: 董建平

责任校对: 张 颖 王雪竹

全国土地估价师执业资格考试复习指导+典型题解+模拟试题 土地估价实务基础

本书编委会 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

北京科地亚盟排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 23 $\frac{3}{4}$ 字数: 575 千字

2014 年 1 月第一版 2015 年 2 月第二次印刷

定价: 53.00 元

ISBN 978-7-112-16149-2
(26362)

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)

编委名单

主 编 张红金

参 编 (按笔画顺序排列)

王伟智	王晓东	宁继伟	刘 波	曲金宁
朱忠海	闫丽舫	张 杰	张 彤	李 丕
闵远洋	武晓华	姜 鸣	赵玉国	袁 博
高建军	路占东			

前 言

全国土地估价师资格考试是中华人民共和国国土资源部为了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》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。通过全国土地估价师资格考试，方可取得土地估价师资格。

自2006年考试开始，中国土地估价师协会只组织编写考试大纲，而不组织编写教材，也就是说，土地估价师资格考试只有考试大纲，没有指定教材。再加上土地估价师资格考试具有“点多、面广、题量大、分值小”的特点，单靠押题、扣题式的复习方法难以达到通过考试的目的。为让考生顺利通过考试，我们精心编写了此书。

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写，内容包括“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。每部分编写特点如下：

1. “考点详解”：依据考试大纲，分析考点内容，提炼大纲所需关键点，逐个讲解，全面突破；

2. “典型题解”：在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型，突出考试重点、考点，针对性强，让考生了解出题要点，准确把握考试精髓，供考生自测；

3. “模拟试卷”：每套试卷的分值、题型等都是按照最新的要求编排的，并逐一给出这些题目详细的解析，以加深考生记忆，强化、巩固复习重点，让考生对考试的重点内容有较为扎实的理解和把握。用于实战演练，供考生冲刺所用。

本书涉及内容广泛，由于编者水平有限，难免有疏漏和不足之处，敬请广大读者不吝赐教，您可将建议发送至289052980@qq.com，以便再版时进行修正，在此谨表谢意。同时，欢迎您登陆“中国建筑出版在线”www.cabplink.com，享受各类考试培训视频服务！

全国土地估价师资格考试

基本情况及题型说明

全国土地估价师考试是由国土资源部组织的专业资格考试，从 2006 年起每年举行一次考试。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据，不指定考试教材。

一、考试科目

土地估价师资格考试分 5 个科目，分别是：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，全部实行闭卷考试。各科考试范围见《全国土地估价师资格考试大纲》。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策，以及行业准则、技术标准和技术规程等。

二、报考条件

（一）凡中华人民共和国公民，具有完全民事行为能力，遵纪守法，并具备下列条件之一的，可以报名参加土地估价师资格考试：

1. 取得大专以上学历且从事相关工作满两年；
2. 取得本科学历且从事相关工作满一年；
3. 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或者研究生班毕业。

不具备前款第 1、2、3 项规定国家承认的学历或学位要求，但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

（二）有下列情形之一的，不能报名参加土地估价师资格考试；已经办理报名手续的，报名无效：

1. 因故意犯罪受刑事处罚，在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的；
2. 被取消土地估价师资格未满五年的；
3. 被取消考试资格未满两年的；
4. 在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的。

提示：各地对考试报名资格会有些许差异，请欲报考的考生详细咨询当地人事考试中心！

三、考试成绩管理

应试人员在连续三个考试年度内通过全部科目考试，获得《中华人民共和国土地估价师资格证书》，取得土地估价师资格，证书经各考区统一发放。

四、《土地估价实务基础》考试题型说明

《土地估价实务基础》共考四种题型，分别是：单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题。总分 160 分，其中：

单项选择题 30 分（30 道题，每题 1 分）

多项选择题 40 分（20 道题，每题 2 分）

情景分析题 30 分（2 道大题，10 道小题，前 5 小题每小题 2 分，后 5 小题每小题 4 分）。

计算题 60 分（2 道大题，每题 30 分）

以下就各种题型分别说明并举例。

（一）单选题

【例题】在土地估价实务中，选择估价方法主要根据（ ）确定。

- A. 估价作业计划
- B. 估价基本原则
- C. 估价对象的特点
- D. 所需收集估价资料的完备程度

【答案】C

（二）多项选择题

【例题】试算价格调整是估价程序的重要一环，对估价师的专业知识、经验与判断要求很高。估价师必须衡量各试算价格的（ ），进而确定最后的估价额。

- A. 相对重要性
- B. 可用程度
- C. 可靠性
- D. 合理性
- E. 一般性

【答案】ABC

（三）情景分析题

甲企业于 2000 年以划拨方式取得某城市四级地范围内的一宗工业用地，土地面积 4000 平方米，随后投入资金 200 万元进行厂房建设，厂房总建筑面积 2500 平方米。2003 年，由于生产发展的需要，甲企业先后向乙、丙两家银行申请房地产抵押贷款，并分别获得贷款 80 万元和 100 万元，抵押期限均为三年，抵押贷款率均为 50%。

已知该城市基准地价成果于 2001 年公布执行，土地出让金以基准地价为基础核算，按四级工业用地基准地价核算的工业用地出让金标准为 200 元/平方米。另据调查，附近区域与该宗地类似的工业用地在 2000 年、2004 年、2006 年成交的土地出让金水平分别为 200 元/平方米、230 元/平方米、250 元/平方米。

根据上述情况，回答以下问题：

1. 甲企业在向银行申请抵押贷款时，房地产价格评估值 V_1 可以表达为（ ）。

- A. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物折旧额} - \text{应交纳的土地出让金}$
- B. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + 200 \text{ 万元}$
- C. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物现值} - \text{应交纳的土地出让金}$
- D. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度} - \text{应交纳的土地出让金}$

2. 在向银行申请抵押贷款的同时，甲企业向保险公司投保，并委托某评估机构进行投保财产价格评估，则评估值 V_2 为（ ）。

- A. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} - \text{应交纳的土地出让金} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$
- B. $V_2 = \text{建筑物重置价格} - \text{折旧额}$
- C. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物已使用年限的折旧额}$
- D. $V_2 = \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$

3. 2006 年, 由于经营不善, 甲企业未能按期偿还贷款而被乙、丙两家银行共同起诉至法院。法院拟对抵押物房地产进行处置。如果以拍卖方式处置, 则该房地产可能的拍卖底价为 () 万元。

A. 180

B. 280

C. 360

D. 460

4. 如果拍卖成功, 所需支付的费用有: ①偿还乙、丙银行的贷款; ②缴纳土地使用权出让金; ③甲企业拖欠的职工工资及养老保险等费用; ④处分房地产时发生的相关税费, 则按时间先后顺序支付拍卖所得价款最可能的情况是 ()。

A. ①④③②

B. ③②①④

C. ②①④③

D. ④②①③

5. 如果拍卖成功, 需向政府补交的土地出让金总额为 () 万元。

A. 80

B. 88

C. 92

D. 100

【答案】1. ACD 2. BD 3. D 4. C 5. D

(四) 计算题

S 市有一面积为 4000 平方米的国有出让土地, 用途为城镇混合住宅用地, 拟在 2007 年 1 月 1 日进行土地使用权转让。

1. 证载土地使用期至 2070 年 1 月 1 日, 但限定商业用途最高土地使用年限 40 年。

2. 宗地形状为规则平行四边形, 规划容积率 ≤ 3.3 。宗地实际用途为城镇混合住宅用地, 根据具体规划指标, 确定商、住比例为 1:9。开发程度实际与设定均为宗地红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通信)和宗地红线内场地平整。

3. 该市基准地价 2005 年公布, 基准日设定为 2005 年 1 月 1 日, 土地开发程度设定为红线外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通信), 红线内场地平整, 商业、住宅、工业用地年限分别设定为 40 年、70 年、50 年。该宗地属商业四级、住宅四级用地, 其对应的基准地价为商业 800 元/平方米, 住宅 450 元/平方米。

4. 其他相关资料:

(1) 该地市同类用地价格在 2005 年 1 月至 5 月没有变化, 2005 年 6 月至 2006 年 12 月每月递增 0.5%;

(2) 商业用地、居住用地的还原利率均为 6%;

(3) 根据容积率修正系数表, 该市同类型土地在平均容积率为 2.5 时, 对应的地价水平指数为 100, 容积率每增高或降低 0.1, 则地价向上或向下修正 1%;

(4) 根据基准地价因素条件分析, 该地块影响因素修正幅度商业为 -2%, 住宅为 3%;

(5) 基准地价系数修正公式为: 宗地地价 = 基准地价 $\times$ (1 + 影响因素修正系数) $\times$ 年期修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额。

【问题】

试根据以上资料估算该宗地于转让日期的单位面积价格和总价格。

【参考答案】

根据材料, 待估宗地位于城镇基准地价四级覆盖范围内, 且已给定基准地价内涵、相

关因素修正标准等资料，宜选用基准地价系数修正法评估。

适用公式为：

$$\text{待估宗地单位地价} = \text{宗地所在级别的基准地价} \times (1 + \text{影响因素修正幅度}) \times \text{年期修正系数} \\ \times \text{期日修正系数} \times \text{容积率修正系数} + \text{土地开发程度修正额}$$

计算结果：

单位面积价格为 581 元/平方米，总价格为 232 万元。

五、资格证书

土地估价师实行注册登记制度，有效期一般为五年。有效期满，持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记，换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或其他原因不具备土地估价师资格的，不能给予重新注册登记，其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

目 录

第一章 土地价格的概念	1
【大纲复习要点】	1
【考点详解】	1
考点 1: 土地价格的内涵与外延	1
考点 2: 我国土地价格的形式	3
考点 3: 土地价格的主要特征	4
考点 4: 土地价格的类型	6
考点 5: 我国土地价格的主要类型	10
考点 6: 我国土地价格理论的发展历史	12
第二章 土地价格影响因素	14
【大纲复习要点】	14
【考点详解】	14
考点 1: 主要地价影响因素	14
考点 2: 主要地价影响因素的作用规律	20
考点 3: 不同用途地价影响因素的特点	20
第三章 土地估价的原则	23
【大纲复习要点】	23
【考点详解】	23
考点 1: 土地估价原则	23
考点 2: 预期收益原则	24
考点 3: 替代原则	25
考点 4: 最有效利用原则	27
考点 5: 供需原则	29
考点 6: 报酬递增递减原则	30
考点 7: 贡献原则	31
考点 8: 变动原则	32
考点 9: 合法原则	33
第四章 土地估价程序、土地价格定义的界定和地价估算与确定	35
【大纲复习要点】	35

【考点详解】	35
考点 1: 土地估价程序	35
考点 2: 确定估价基本事项	38
考点 3: 拟订估价作业计划	43
考点 4: 收集资料实地踏勘	44
考点 5: 分析整理相关资料	49
考点 6: 选定方法试算价格	53
考点 7: 确定宗地估价结果	59
考点 8: 撰写估价报告书	61
考点 9: 土地价格定义的界定	63
考点 10: 地价估算与确定	67
第五章 收益还原法	71
【大纲复习要点】	71
【考点详解】	71
考点 1: 收益还原法概念	71
考点 2: 收益还原法的基本公式	72
考点 3: 收益还原法不同情况下的公式	77
考点 4: 收益还原法估价的基本步骤	83
考点 5: 土地年总收益的概念、测算方法, 不同情况下总收益的测算	89
考点 6: 总费用的测算方法	93
考点 7: 土地纯收益的概念及测算方法	98
考点 8: 土地还原率的概念及确定方法	103
考点 9: 收益还原法的适用范围	106
第六章 市场比较法	109
【大纲复习要点】	109
【考点详解】	109
考点 1: 市场比较法的概念	109
考点 2: 市场比较法的特征	111
考点 3: 市场比较法的原理	113
考点 4: 市场比较法的基本公式	116
考点 5: 市场比较法的估价步骤	123
考点 6: 调查与选择比较案例	132
考点 7: 确定价格可比基准	135
考点 8: 交易情况修正	136
考点 9: 估价期日修正	138
考点 10: 区域因素比较与修正	141
考点 11: 个别因素比较与修正	144

考点 12: 其他相关修正的类型及修正方法	146
考点 13: 确定比准价格	148
考点 14: 市场比较法适用范围	149
第七章 成本逼近法	151
【大纲复习要点】	151
【考点详解】	151
考点 1: 成本逼近法概念	151
考点 2: 成本逼近法的基本公式	152
考点 3: 成本逼近法估价步骤	159
考点 4: 土地取得费的概念、构成及计算方法	169
考点 5: 土地开发费的概念、构成及计算方法	172
考点 6: 利息	175
考点 7: 利润	177
考点 8: 土地增值	179
考点 9: 土地价格修正与确定	181
考点 10: 成本逼近法适用范围	183
第八章 剩余法	186
【大纲复习要点】	186
【考点详解】	186
考点 1: 剩余法的概念	186
考点 2: 剩余法的基本公式	187
考点 3: 剩余法估价步骤	190
考点 4: 最佳开发利用方式	199
考点 5: 开发完成后不动产价值的测算	200
考点 6: 开发成本	202
考点 7: 利息	204
考点 8: 利润	207
考点 9: 土地价格的计算	208
考点 10: 剩余法适用范围	210
第九章 路线价法	214
【大纲复习要点】	214
【考点详解】	214
考点 1: 路线价法的概念	214
考点 2: 与路线价法有关的概念	216
考点 3: 路线价法的操作步骤	217
考点 4: 路线价的深度修正方法	220

考点 5: 其他宗地条件修正系数编制	223
考点 6: 路线价法的适用范围	228
考点 7: 路线价法的实际应用	229
第十章 基准地价系数修正法	234
【大纲复习要点】	234
【考点详解】	234
考点 1: 基准地价系数修正法概念与基本原理	234
考点 2: 基准地价系数修正法的公式	235
考点 3: 采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤	239
考点 4: 基准地价系数修正法的适用范围	243
考点 5: 农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤	245
第十一章 城镇土地分等定级	248
【大纲复习要点】	248
【考点详解】	248
考点 1: 城镇土地分等的概念和原理	248
考点 2: 城镇土地分等的因素因子体系	251
考点 3: 城镇土地分等的技术路线和程序	253
考点 4: 土地分等因子分值计算的基本原则	254
考点 5: 城镇土地分等的因素因子分值计算标准化方式	255
考点 6: 因素因子分值计算位序标准化	256
考点 7: 因素因子分值计算极值标准化	257
考点 8: 城镇土地分等涉及指数方式的因子指标计算	259
考点 9: 城镇土地分等因素因子权重确定的原则	261
考点 10: 城镇土地分等因素因子权重确定的方法	262
考点 11: 城镇土地分等划分方法	265
考点 12: 城镇土地定级的概念和原则	266
考点 13: 城镇土地定级的因素因子体系	268
考点 14: 城镇土地定级的技术路线和程序	269
考点 15: 城镇土地定级的因素因子分值计算原则	272
考点 16: 城镇土地定级的因素因子分值计算方法	274
考点 17: 因素对土地质量的影响方式及类型	275
考点 18: 城镇土地定级中的面状土地因素分值计算方法	277
考点 19: 城镇土地定级中的点、线状土地因素分值计算方法	277
考点 20: 城镇土地定级中的商服繁华影响度的指标分析	278
考点 21: 城镇土地定级中的繁华影响度分值的计算与叠加	281
考点 22: 城镇土地定级中的道路通达度指标分析	284
考点 23: 城镇土地定级中的道路通达度的分值计算	286

考点 24: 城镇土地定级中的公交便捷度分析	287
考点 25: 城镇土地定级中的公交便捷度的分值计算和修订	288
考点 26: 城镇土地定级中的基础设施完善度作用分值计算	289
考点 27: 城镇土地定级中的环境质量优劣度作用分值的计算	291
考点 28: 城镇土地定级中的公用设施完备度、对外交通便利度、文体设施影响度 作用分值计算	293
考点 29: 绿地覆盖度、人口密度的作用分值计算	295
考点 30: 产业集聚影响度的作用分值计算	297
考点 31: 城镇土地定级的因素因子权重确定方法	298
考点 32: 城镇土地级别划分方法	300
第十二章 农用地分等定级	303
【大纲复习要点】	303
【考点详解】	303
考点 1: 农用地分等的基本概念	303
考点 2: 农用地分等定级	306
考点 3: 农用地分等的原则	308
考点 4: 农用地分等的因素法	309
考点 5: 农用地分等的样地法	311
考点 6: 农用地分等的程序	313
考点 7: 农用地分等单元划分原则与方法	314
考点 8: 土地利用系数分指定作物计算方法	316
考点 9: 土地利用系数综合计算方法	318
考点 10: 土地经济系数分指定作物计算方法	319
考点 11: 土地经济系数综合计算方法	321
考点 12: 农用地定级的原则	321
考点 13: 农用地定级的程序和方法	323
考点 14: 农用地定级单元划分原则与方法	325
模拟试卷 (一)	328
模拟试卷 (一) 参考答案及解析	338
模拟试卷 (二)	348
模拟试卷 (二) 参考答案及解析	357

第一章 土地价格的概念

【大纲复习要点】

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

【考点详解】

考点 1：土地价格的内涵与外延

土地价格是土地经济作用的反映，也称地价，是土地权利和预期收益的购买价格，即地租的资本化。土地价格存在的根源是绝对地租。决定土地价格高低的主要因素是级差地租。完整的土地价格定义应包括估价期日、实际与设定开发程度、实际与设定用途、现状或规划利用条件、实际与设定使用年期、价格类型等内容。我国的地价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，是土地所有权在经济上的实现形式。

一般来说，土地价格具有如下特点：土地价格高低不由生产成本决定、土地价格形成时间长且相对比较困难、资本有机构成的提高导致地价呈上升势态、土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益（地租）的高低和利息率的大小。用公式表示：土地价格＝地租/利息率。所以，土地价格实际上是按利息计算的地租购买价格，它随着地租的提高或利息率的下降而不断上涨。不同的权利可取得不同的土地收益，也会有相应不同的土地价格。由于土地具有不同于一般商品的特殊性，土地价格与一般物品的价格相比，有其自身的特性：价格基础不同、形成时间不同、地价具有明显的地区性和地域性、地价形成市场的不充分性和地价呈总体上升趋势；土地价格的高低不由生产成本决定，主要由土地的有效需求决定；土地一般不具有折旧现象。

【经典试题】

（单选题）1. 土地价格存在的根源是（ ）。

- A. 垄断地租
- B. 绝对地租
- C. 经济地租
- D. 级差地租

（单选题）2. 决定土地价格高低的主要因素是（ ）。

- A. 绝对地租
- B. 经济地租
- C. 级差地租
- D. 垄断地租

(单选题) 3. 价格定义是土地估价最重要的程序,完整的土地价格定义应包括()等内容。

A. 估价期日、实际与设定开发程度、实际与设定用途、现状或规划利用条件、实际与设定使用年期、价格类型

B. 估价日期、设定开发程度、设定用途、现状或规划利用条件、设定使用年期、价格类型

C. 估价期日、实际开发程度、现状用途、现状容积率、剩余使用年期

D. 估价期日、开发程度、用途、容积率、使用年期

(单选题) 4. 土地价格实际上是按利息计算的地租购买价格,它随着()而不断上涨。

A. 地租的提高或利息率的上升

B. 地租的提高或利息率的下降

C. 地租的降低或利息率的上升

D. 地租的降低或利息率的下降

(单选题) 5. ()一般不具有折旧现象。

A. 土地

B. 房屋

C. 汽车

D. 机器

(多选题) 6. 我国的地价是以()为前提,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实现形式。

A. 土地使用权出售

B. 土地使用权购买

C. 土地使用权出租

D. 土地使用权出让

E. 土地使用权转让

(多选题) 7. 下列各选项中,属于土地价格特点的有()。

A. 土地有比较完整的市场

B. 土地价格高低不由生产成本决定

C. 土地价格形成时间长且相对比较困难

D. 资本有机构成的提高导致地价呈上升势态

E. 土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)的高低和利息率的大小

(多选题) 8. 由于土地具有不同于一般商品的特殊性,土地价格与一般物品的价格相比,其自身的特性包括()。

A. 价格基础不同

B. 形成时间不同

C. 地价具有明显的地区性和地域性

D. 地价形成市场的不充分性

E. 地价呈总体上升趋势

参考答案 1 B 2 C 3 A 4 B 5 A 6 DE 7 BCDE 8 ABCDE

3. 【解析】根据《城镇土地估价规程》,地价定义是指在估价期日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权(或包括其他内容)价格。界定土地价格定义时,应明确:①估价期日;②现状利用或规划利用条件;③实际开发程度和设定的开发程度;④实际用途和设定的用途;⑤实际使用年期和设定的使用年期;⑥权利性质和价格类型或估价目的。

考点 2：我国土地价格的形式

土地同一般商品类似，在不同的阶段满足不同的目的，会形成不同的价格形式。为加以区分，往往在价格前分别加上相应的限定词。这样，一组相辅相成的价格系列就构成了价格体系。

对一般商品价格而言，为区分其在不同阶段的价格形成特点，长期以来，已形成了一系列固定的名称。以具体商品为例，有表示企业内部商品生产成本的成本价格、商品出厂转入流通领域时的出厂价格、商品经销商在大批量销售商品时形成的批发价格、商品经营者与一个个消费者达成交易时的零售价格等。从宏观方面，还有反映某一地区内某类商品价格水平和变动趋势的平均价格、价格指数等。另外，还有地方政府管制物价而制定的商品指导价格、指令价格和调剂价格等。这样一系列不同名称、不同表现方式、满足不同用途的价格，就构成了整个商品价格体系。

在土地市场中，土地使用权作为一种特殊的商品流动转移，已经存在或正在形成一系列表示不同的特性和满足不同要求的地价，目前的主要形式有以下几种。

(1) 根据土地市场状况，对一定区域内的土地收益或交易价格等进行归纳整理，形成的区域平均价。

(2) 政府确定实施优先购买权、防止地价暴涨、提前收回土地使用权确定补偿额、优先使用权等管理措施所依据的地价标准。

(3) 清产核资中反映单位和个人占用土地资产量的地价标准。

(4) 股份制企业中土地作价入股的地价标准。

(5) 政府出让土地使用权前确定的最低价和期望成交价格。

(6) 政府出让土地使用权的出让价格。评估国有土地使用权出让价格时，应遵循土地出让拍卖底价评估应采用公开市场价值标准；采用两种以上的方法进行评估；搜集市场资料时，应注重所选实例的可替代性等要求。

(7) 单位和个人有偿取得的土地使用权转让、出租时形成的转让底价和交易价格。

(8) 土地作为单位或个人的财产，为债务人取得贷款或为他人贷款提供担保时的抵押价格。

(9) 国家将土地作为财产对其征收有关税收时的课税土地价格。

地价管理的作用可表现在防止地价暴涨、防止地价暴跌和防止国有土地收益流失等方面。地价管理政策要与相应的地价管理制度相配合，在土地市场上才能发挥作用。

此外，还有单位和个人转让、出租、抵押划拨土地使用权时补交的地价、政府对土地作为单位和个人财产进行管理时的土地价格等。

【经典试题】

(单选题) 1. 地价管理政策要与相应的 () 相配合，在土地市场上才能发挥作用。

A. 社会监督

B. 政府干预

C. 地价管理制度

D. 群众觉悟

(多选题) 2. 关于土地价格，说法正确的有 ()。