2013 全国土地估价师
执业资格考试用书——

机工建筑考试

土地估价理论与方法

◎ 任浩明 主编

- 权威知名培训教师精讲
- 四套全真模拟题预测直击考点
- 真题解析把握考试脉络

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2013 全国土地估价师执业资格考试用书

土地估价理论与方法

任浩明　主编
崔辰　乔薇　黑亚军　副主编

机械工业出版社

本书是土地估价师执业资格考试“土地估价理论与方法”课程的应试复习参考书。本书依据《2013年土地估价师资格考试大纲》，并结合土地估价师考试的特点、规律和当前国家最新出台的土地的相关法律、法规及政策编写而成。

本书的框架主要包括相关知识、模拟题库、历年真题三大板块。其中，章节辅导主体板块又包括大纲要求、章节结构、考点精编和典型试题、应考点评、考点测试题和参考答案等部分内容。在模拟题库板块中，4套模拟试题是编者根据近几年考试的题型、题量和试题的难度，并结合近几年的辅导经验而编写，供考生实践模考。历年真题板块辑录了2007～2009年的考试真题，供大家参考和实战自测。

本书是编者根据网校培训的经验总结而成，指导性强、信息量大、习题丰富、实用价值高，有助于考生系统学习，全面提高复习效率，巩固学习成果，提升考试通过率。

本书适合参加土地估价师资格考试的考生阅读，也可作为广大土地估价师日常工作的参考书，以及大中专、高职高专院校的教学辅导用书。

图书在版编目（CIP）数据

土地估价理论与方法/任浩明主编. —北京：机械工业出版社，2013.5
2013全国土地估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-42004-0

Ⅰ.①土… Ⅱ.①任… 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063739号

机械工业出版社（北京市百万庄大街22号 邮政编码100037）
策划编辑：范秋涛 责任编辑：范秋涛 李 宁 宋 燕
责任印制：乔 宇 封面设计：张 静
三河市国英印务有限公司印刷
2013年5月第1版第1次印刷
184mm×260mm·13印张·351千字
标准书号：ISBN 978-7-111-42004-0
定价：39.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务		网络服务	
社服务中心：	(010)88361066	教材网：	http://www.cmpedu.com
销售一部：	(010)68326294	机工官网：	http://www.cmpbook.com
销售二部：	(010)88379649	机工官博：	http://weibo.com/cmp1952
读者购书热线：	(010)88379203	**封面无防伪标均为盗版**	

前　言

从1992年考试开始，全国土地估价师资格考试已经整整走过了21年的发展和考试历程，至今已进行了16次考试。二十多年来，其考试大纲、考试命题都有了较大的变化和发展，特别是考试题型逐步规范。从2006年全国土地估价师资格考试进行了较大的改革，改革后每年只公布考试大纲、没有统一教材，考试难度逐步加大、综合性增强、考试通过率低，已成为近几年土地估价师考试的特点。如何总结以往考试经验，做好学习和复习备考，探寻2013年的应试对策，是广大应考人员迫切需要认识和解决的首要问题。为使土地估价师应试人员对该资格考试有一个全面、深刻的认识，提高应试能力，提高考试通过率，特从以下几方面进行指导、分析和建议。

一、关于土地估价师资格考试

（一）土地估价师资格考试历程

1. 全国土地估价师资格考试开始于1992年，1992～1994年连续三年举行了土地估价师资格考试，为刚刚兴起的土地评估市场输送了大批急需人才。

2. 1994～2004年，每两年举行一次土地估价师资格考试，共组织考试5次。

3. 2006年至今，每年考试一次，共组织考试7次。全面改革了土地估价师资格考试制度，从考试科目、考试时间、考试题型、考试分值等方面都进行了多次调整。

4. 历年考试通过人数(2000～2012年)。

考试年度	2000	2002	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
通过人数	4350	4220	5329	812	1341	1460	1309	1486	1944	2259

（二）土地估价师资格考试配套文件及资料

1. 1993年2月，国家土地管理局印发了《土地估价师资格考试暂行办法》（国土[籍]字[1993]第28号）。

2. 2007年1月1日起，国土资源部令第35号《土地估价师资格考试管理办法》施行，该办法规定：土地估价师资格考试每年第三季度举行一次，统一考试大纲并统一命题。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滚动有效。

3. 2010年9月，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》(国土资源部令第48号)增加一条，作为第二十三条，即："香港永久性居民、澳门永久性居民报名参加土地估价师资格考试的，参照本办法执行。"

（三）土地估价师执业政策变化

1. 1994～2004年，当时土地估价师资格考试采取的方式为"一考定终身"，即所有考试科目一并进行，全部通过者，才取得土地估价师资格。

2. 从2006年起土地估价师资格考试每年第三季度举行一次，统一考试大纲并统一命题。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滚动有效。有效期内全部科目通过者，才取得土地估价师资格。

3. 2011 年 9 月，中国土地估价师协会重新修订并印发的《土地估价师实践考核与执业登记办法》进一步规定，《土地估价师资格考试管理办法》实施后取得土地估价师资格证书，需经土地估价实践考核合格，并进行执业登记后，方可执业。

（四）土地估价师资格考试大纲和教材特点

从 2006 年开始，土地估价师资格考试只规定年度《全国土地估价师资格考试大纲》，不再编写统一的教材，相关推荐书目只是学习的参考而不是考试的依据。

1. 要全面钻研考试大纲

鉴于土地估价师资格考试没有指定教材，我们在学习时，首要的任务就是钻研大纲。考试大纲在土地估价资格考试知识体系上具有“龙头”地位，也是土地估价师资格考试命题和制订标准答案的根本依据。2006 年以来的历年考试大纲按照土地估价知识体系的逻辑关系，编制考试内容，打破了原有的以科目结构定内容惯例。同时在各科目历年试题中，考试内容也有很多交叉的地方，这些都应注意。

2. 了解各科目考试内容在大纲中的要求范围

《全国土地估价师资格考试大纲》将土地估价资格考试知识体系分为土地及土地管理基础知识、土地估价知识和土地估价相关知识 3 大板块，共由 14 个部分考试内容及附录组成。大纲要求的 14 部分考试内容分别是土地基础知识，土地管理知识，地价理论，土地估价方法，宗地估价实务，土地分等、定级与基准地价评估等实务，地上定着物及相关财产评估知识，土地相关税收知识，金融知识，会计与统计知识，土地与房屋测量知识，城市经济与城乡规划知识，地产开发与工程造价知识，土地估价行业管理要求等；附录包括有关法律、法规和规范性文件，技术规程和标准，以及试题题样等。

根据土地估价师资格考试科目设置及近几年考试情况，各科目大纲要求大致划分如下：

（1）“土地管理基础与法规”主要涵盖大纲的土地基础知识、土地管理知识和附录部分中的法律、法规和规范性文件等。

（2）“土地估价理论与方法”主要涵盖大纲的地价理论、土地估价方法、地上定着物及相关财产评估知识（2006～2007 年为考试范围），土地估价行业管理要求，附录部分中的技术规程和标准等部分。

（3）“土地估价实务基础”“土地估价案例与报告”两科目主要涵盖大纲的土地估价方法，宗地估价实务，土地分等、定级与基准地价评估等实务，土地估价行业管理要求，附录部分中的技术规程和标准等。

（4）“土地估价相关知识”主要涵盖大纲的土地相关税收知识、金融知识、会计与统计知识、土地与房屋测量知识、城市经济与城乡规划知识、地产开发与工程造价知识、地上定着物及相关财产评估知识（2008 年以后为考试范围）等。

3. 以考试大纲为依据，查找相关资料，全面系统地进行学习

近年来，中国土地估价师协会每年都推荐一些教材，但因这些教材并不完全是为土地估价师资格考试而编写，其内容并不能全面地反映土地估价师资格考试大纲的要求。根据这种情况，对每位考生来说，都是难以有效破解的问题，只有更多地购买一些针对考试大纲所编写的辅导书或资料，才有可能更多、更全面地掌握知识，才有可能通过考试。我们所编写的这套书就是基于这方面考虑，结合自身网校培训经验并广泛借鉴参考了大量专业书籍和最新的土地法律、法规、政策编辑而成，具有较强的针对性、全面性和系统性特点。

（五）近年土地估价师资格考试基本情况

1. 考试题型。从 2006 年以来，土地估价师资格考试题型包括：判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题、案例分析题、报告判读题等题型。“土地管理基础与法规”“土地

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

估价理论与方法”“土地估价相关知识”题型相同，均包括判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题4种题型。“土地估价实务基础”包括单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题4种题型。“土地估价案例与报告”包括案例分析题、报告判读题2种题型。

2. 考试分值。2007年以后，各科目总分值均为100分，总分为500分。2006～2007年，“土地管理基础与法规”总分为100分，“土地估价理论与方法”总分为120分，“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”总分均为160分，5门科目总分均为700分。2008～2009年，各门科目分值均为100分。

3. 考试题量和考试时间。2007年以后，“土地管理基础与法规”75道题，考试时间为1小时；“土地估价理论与方法”85道题，考试时间为一个半小时；“土地估价相关知识”110道题，考试时间为两个半小时；“土地估价实务基础”60道客观型试题，3道计算题，考试时间为两个半小时；“土地估价案例与报告”案例分析题、报告判读题两种题量不固定，考试时间为两个半小时。

二、关于“土地估价理论与方法”的学习和考试

（一）要掌握“土地估价理论与方法”考试的特点

考试范围主要为考试大纲的第三部分 地价理论、第四部分 土地估价方法、第七部分 地上定着物及相关财产估价知识等内容。但是也不排除考试中会涉及少量其他相关章节的内容，如土地分等定级等相关内容。这是目前土地估价师考试的一个特点：综合性和交叉性。

本科目考试主要题型是客观题，侧重对地价理论、土地估价方法的基本原理、估价方法的计算、建筑物及地上定着物评估等专业知识的考查，注重基础理论和基本方法的掌握是顺利通过本科目的重要基础。“土地估价实务基础”与本科目在土地估价方法部分有重叠考查的内容，相比本科目的内容更侧重基础理论、基本估价方法计算的考查，题量相对来说不大。

（二）考试题型和要求

从近几年的考试情况来看，考试题型和题量如下：

1. 判断题（10题，题号1～10，共10分。请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。评分说明：每题1分，判断错误不得分并倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）。

注意题目要求中“判断错误不得分并倒扣1分”的规定，谨慎答题，没有确切把握不能乱蒙。

2. 单项选择题（45题，题号11～55，共45分。每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题1分，选错不得分，不倒扣分）。

单项选择题只有一个最符合题意，可以采用排除法，因答错不倒扣分，不会也要选择一个，有25%的机会。

3. 多项选择题（15题，题号56～70，共30分。每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）。

注意题目要求中“多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分”的规定，谨慎选择。

4. 情景分析题（3题，内含15小题，题号71～85，共15分。每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每小题1分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.25分）。

答案可能为单项选择或多项选择，综合性较强，需要知识融会贯通。

（三）针对“土地估价理论与方法”的上述特点，合理安排考试科目。

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滚动有效。有效期内全部科目通过者，才能取得土地估价师资格。针对“土地估价理论与方法”的上述特点，相对而言“土地估价案例与报告”“土地估价实务基础”与其关系度比较密切，安排报考时最好安排在同一个年度。

(四)要在全面学习和掌握知识基础上，更要重视“强化练习”的作用

1. 要做强化练习题。在系统学习土地估价理论与方法相关基础内容时，要通过联想对比、归类、分解和对比，理清本科目知识体系，了解知识之间的内在联系，全面掌握土地估价知识。在此基础上，不能将这些已学到的知识束之高阁，更应趁热打铁，多做些练习，巩固所学知识，增强对知识的应用能力，做到查漏补缺。

2. 要做模拟试题。多做一次模拟试题，犹如参加一次考试。做几遍模拟试题，等于增加几次实战练习，并巩固知识，提高技能，积累经验。等我们一旦进入真正的考场，就会不紧张，有自信，能够熟练答题，更重要的是可以节约时间。

3. 要做历年真题。历年真题永远比模拟试题更接近考试，历年所考试题均为命题组专家根据积淀多年的出题经验，并结合每年变动的大纲要求精心编制而成，水准绝非一般模拟试题可比。做历年真题，一方面了解考试的特点，指导复习；另一方面可以检查自己的不足，有针对性地完善和弥补。做历年真题，应注意两点：①做历年真题，模拟真实考场，严格按照考试时间来作答，做完后根据答案自己打分，对错误的问题进行归纳、整理和记忆，防止再犯类似错误。②做历年真题，要坚持批判的态度，因目前很多政策变化很快、很大，一些历年真题可能已严重过时，不能因做这些过时历年真题，反而把自己引入误区。注重对政策、法规、规程新变化内容的掌握和学习，与考试大纲紧密结合。

本书在编写过程中参考、引用了国家法规、规程和其他著作的一些论点，谨在此表示诚挚感谢！由于编者水平有限，书中难免有不妥之处，恳请广大读者批评指正。交流邮箱：fdcgjs@163.com。预祝大家顺利通过考试！

目　录

前言
第一篇　考点精析 …… 1
第一章　地价理论 …… 1
第一节　土地价格的概念 …… 1
第二节　土地价格影响因素 …… 6
第三节　地租理论 …… 11
第四节　区位理论 …… 18
第五节　土地报酬递减规律 …… 27
第六节　土地市场理论 …… 28

第二章　土地估价方法 …… 36
第一节　土地估价的概念与原则 …… 36
第二节　收益还原法 …… 40
第三节　市场比较法 …… 44
第四节　成本逼近法 …… 53
第五节　剩余法 …… 59
第六节　路线价法 …… 64
第七节　基准地价系数修正法 …… 70

第三章　地上定着物及相关财产估价知识 …… 77
第一节　房屋建筑工程基础 …… 77
第二节　建筑物估价 …… 90
第三节　其他定着物估价 …… 95
第四节　机器设备评估 …… 101

第二篇　模拟题库 …… 121
模拟试题一 …… 121
模拟试题二 …… 131
模拟试题三 …… 143
模拟试题四 …… 153

第三篇　历年真题 …… 164
2009 年全国土地估价师资格考试《土地估价理论与方法》真题 …… 164
2008 年全国土地估价师资格考试《土地估价理论与方法》真题 …… 176
2007 年全国土地估价师资格考试《土地估价理论与方法》真题 …… 186

第一篇　考点精析

第一章　地价理论

第一节　土地价格的概念

【大纲要求】

本节主要测试应考人员对土地价格理论的基本内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度。

本节考试的基本要求包括：掌握土地价格的内涵和土地价格的主要特征；熟悉不同类型土地价格及特征。

【章节结构】

1. 土地价格概念

(1)土地价格的内涵

(2)我国土地价格的形式

2. 土地价格的主要特征

3. 不同类型土地价格及特征

4. 我国土地价格评估的发展历史

【考点精编和典型试题】

考点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，是地租的资本化，即为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价。通常因购买土地获得的土地权利不同，给购买者带来的收益也不同，而使土地价格也不同，因此表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

例题1：根据马克思的劳动价值理论，价格是商品价值的货币表现，土地在交易中存在着不同的价格形式，因此不同的土地价格中包含的人类抽象劳动也不同。(　　)

答案：×

解析：根据马克思的劳动价值理论，价格是商品价值的货币表现，而商品价值是凝结在商品中的人类抽象劳动。土地价格是指土地的购买价格，是土地未来年期纯收益的资本化。自然土地不是人类劳动产品，不包含人类的抽象劳动。土地能向人类永续地提供产品和服务，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，而不是人类抽象劳动凝结的权益的转移。

例题2：我国土地价格形式有(　　)。

A. 所有权价格　　B. 使用权价格

C. 抵押权价格　　D. 租赁权价格

E. 转让权价格

答案：BCDE

解析：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国家。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。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，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。但由于我国土地使用年期较长，一般都在50年左右，而且在使用期间也同样拥有转让、出租、抵押等权利，所以又类似于土地所有权。

考点2：土地价格的主要特征

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

例题1：土地价格是土地权利和收益的购买价格，因此土地买卖实质上是土地权益的买卖。（　　）

答案：√

解析：土地是一种资产，能给人们提供恒久的产品和服务，这种产品和服务的获得都以土地权利的限定为基础。另外，土地自身位置不能移动，可转移的是该土地的权利和收益。谁购买土地，就必须为获得这项权利付出代价，谁获得了土地权利，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。

例题2：土地价格主要由（　　）决定。

A. 生产成本　　B. 土地需求

C. 土地自然供给　　D. 土地经济供给

答案：B

解析：首先A不对，土地价格不由生产成本决定的。一般商品都是人类劳动的产品，具有劳动价值，其交换价格是其价值的货币表现。因此，人们可以根据其生产成本确定其价格。但土地价格不是土地成本的货币表现，不能依生产成本定价。这是因为，土地不是人类劳动的产物，作为地球自然物，自身没有人类劳动价值，无所谓生产成本；并且人类在长期的土地利用过程中所固化在土地中的劳动，不足以表现其价格，现实中土地的开发成本，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。因此，土地价格不由生产成本决定。

B正确，土地价格主要由土地需求决定的。土地价格虽然在一定范围和条件下，也受土地市场供给与需求的影响，但是从宏观上看，土地的自然供给是一定的，土地经济供给的弹性很小，而社会经济发展和人口增加引致对土地的需求会不断变化。因此，从长远和总体上看，需求是影响地价的主要方面。这与一般的商品价格受其本身供给与需求的双向影响是不同的。因此也说明C和D不对。

例题3：从我国现阶段的社会情况看，土地价格呈（　　）趋势。

A. 上升　　B. 下降　　C. 不变　　D. 无规律

答案：A

解析：土地价格呈上升趋势。这是因为在一定时期内，土地的供给弹性很小，但随着我国社会的发展和人口的增长，人类对土地的需求趋势不断增长，致使地价不断上涨；社会经济的发展也就意味着高技术、高投资的产业日趋发达，工人的劳动支出在生产成本中的比例日趋缩小，使得社会平均利润率下降，导致利息有下降的趋势，从而使地价呈上升势态。

例题4：我国是社会主义国家，因此地区之间土地能够形成统一的市场价格。（　　）

答案：×

解析：虽然我国是社会主义国家，但土地价格也具有明显的地域性。在我国各地区性市场之间，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，但是相互之间很难影响，不能形成统一的市场价格；即使在同一地区城市内，土地的位置差别、用途差别等也决定了土地价格个别性明显，难以标准化，因而土地价格千差万别。

例题5：土地价格和一般物品价格相比，下列说法正确的是(　　)。

A. 生产成本相同　　B. 折旧不同

C. 价格差异和市场性质不同　　D. 价格形成时间不同

E. 供求变化不同

答案：BCDE

解析：A错误。一般物品是劳动的产物，其价格必然含有生产成本因素，而土地是自然的产物，本质上不是劳动创造的，因此地价不一定含有生产成本因素。从更深的角度考察，一般物品的价格是人类劳动价值的货币表现，围绕着价值而上下波动；地价本质上不是“劳动价值”的货币表现，是地租的资本化，即地价＝地租/利息率。

B正确。一般物品的寿命有限，可以大量重复生产，其价值通常随着时间的流逝而降低，因此有折旧。而土地不能因再生产而增多，其价格通常随着时间的流逝而上升，不仅无折旧，而且会自然增值。

这里考生需注意的是，如果题干中土地价格改为我国的商业用地等诸如此类的有期限的出让土地使用权时，这是需要计提折旧的。因为这种土地使用权的剩余年限随着时间的流逝越来越短，所以购地者必须在土地使用权年限内将包括购地资本在内的所有投入收回。而如果是无期限的土地所有权，则无需计提折旧。

C正确。价格差异不同，一般物品，如汽车、家用电器等，人们可以大量制造，同一品牌、同一型号的很多，故其价格较一致。土地由于具有独一无二的特性，所以基本上是一宗土地一个价格，而且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；市场性质不同。一般物品的市场为较完全市场，形成的价格较客观，而土地市场为不完全市场，形成的地价受主观因素的影响较大。

D正确。一般物品由于相同的很多，易于比较，为较完全市场，且价值不很大，所以价格形成时间通常较短。由于土地具有独一无二的特征，不易于比较，为不完全市场，而且价值量大，其交易一般需要经过长期考虑后才能达成，所以地价形成的时间通常较长。

E正确。地价与一般物品的价格虽然都受供求变化的影响，但因土地数量难以增减且不可移动，所以其供给弹性较小。从全社会的角度看，土地的自然供给是完全无弹性的，不会随着地价的变化而增减。土地经济供给的弹性往往可以在不同的用途之间进行选择，住宅可以挤占工业用地，工业可以挤占农业用地，农业也可挤占住宅用地等。

考点3：不同类型土地价格及特征

土地价格按土地权利分类，可分为所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格；按产生方式分类，可分为交易价格、理论价格、评估价格；按政府管理目的分类，可分为申报地价、公告(示)地价；按结果表示方法分类，可分为土地总价格、土地单位面积价格、楼面地价等；按土地形态划分，可分为生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格等；按土地交易方式划分，可分为拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格等；按使用目的划分，可分为买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等。

例题1：土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格的含义，其他他项权利价格有哪些?

答案：土地所有权价格是指土地所有权的转移价格，也可以说是卖断价格。在我国，土地所有权是国家或农民集体依法对归其所有的土地所享有的具有支配性和绝对性的权利。土地使

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

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。土地租赁权价格是指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。抵押权是指债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产作为债权的担保，债务人未履行债务时，债权人依照法律规定的抵押程序对该财产有优先受偿的权利。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。

例题 2：土地买卖双方按市场交易规则，在土地市场中成交的价格，是土地理论价格，它与土地评估价格存在差异。(　　)

答案：×

解析：土地买卖双方按市场交易规则，在土地市场中实际成交的价格是指土地交易价格。其特点是必须通过市场交易双方达成并实现的土地价格协议，是卖方实际接收的买方支付的代价，没有完成的协议价格或没有真正成交的价格，均不是土地交易价格。土地理论价格是指在经济学理论中假设具备完善的土地市场条件下取得的土地价格。土地评估价格是指由专业评估机构和人员，按照规定的估价程序和方法评定的土地价格，如基准地价、交易底价等。

例题 3：关于土地价格之间，下列关系正确的是(　　)。

A. 楼面地价 = 宗地总地价/规划净容积率

B. 土地单价 = 宗地总地价/宗地总建筑面积

C. 楼面地价 = 土地单价/规划净容积率

D. 规划净容积率 = 宗地总地价/宗地总建筑面积

答案：C

解析：土地总价格是指宗地整体价格。单位面积价格是指每单位面积的土地价格。楼面地价又称为单位建筑面积地价，即是土地总价格分摊到每单位建筑面积上的土地价格。它们之间的关系特点是楼面地价 = 宗地总地价/宗地总建筑面积 = 土地单价/规划净容积率。

例题 4：申报地价、公告(示)地价的含义是什么?

答案：申报地价是指向人民政府申报的地价，申报地价并不是随便进行随意申报，申报地价必须依据当地的市场水平，或者实际交易取得的价格进行。公告(示)地价是指政府定期公告的地价，是由政府部门评估并定期向社会公布的地价，其一是因为不同的管理目的而形成，二是根据时段性，有效期根据实际情况而不等。

例题 5：下列对毛地价格阐述的说法中，正确的是(　　)。

A. 是指在正常市场条件下，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

B. 是指在正常市场条件下，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

C. 是指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

D. 是指在正常市场条件下，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

答案：D

解析：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。依据城镇土地估价规程定义，生地价格是指在正常市场条件下，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。熟地价格是指在正常市场条件下，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。毛地价格是指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。净地价格是指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。

例题6：买卖价格、租赁价格是按土地价格使用目的划分的，按此形式还可划分为(　　)。

A. 抵押价格　　B. 申报价格

C. 课税价格　　D. 征地价格

E. 协议价格

答案：ACD

解析：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、征地价格等。征地价格是指国家征用集体土地而给予的补偿金额。买卖价格是对土地未来年期纯收益权利的交易价格。租赁价格指租赁土地的价格。课税价格是指专为国家或地方政府征收土地税收而确定的价格。抵押价格是以土地作为信用担保而确定的价格。

例题7：按土地交易的方式分为(　　)。

A. 拍卖价格　　B. 抵押价格

C. 招标价格　　D. 协议价格

E. 挂牌价格

答案：ACDE

解析：按土地交易方式划分，可分为拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格等。拍卖价格是指以拍卖方式出让或转让形成的价格。招标价格是指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。协议价格是指土地买卖双方通过协商而成交的土地价格。挂牌价格是指采用挂牌方式出让或转让的土地成交价格。

例题8：在我国地价体系中如何理解基准地价？

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。基准地价是现状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。

例题9：在我国地价体系中，除基准地价外，还有哪几种地价？

答案：在我国的土地市场中，已经存在或正在形成一系列表示不同的特性和满足不同作用的地价形式。根据我国地价管理制度的特点，在我国的地价体系中除基准地价外，还有：

1)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。

2)交易评估价和成交地价以及由此衍生出的土地出让、土地转让、土地税收、土地征用、资产核算等方面使用的地价。

上述类型的土地价格相互作用，相互联系，在我国地价体系中起到不同的作用，具有不同的地位，显示出不同的特点。

例题10：如何理解基准地价、标定地价、交易底价以及由此衍生出的其他宗地地价之间的

联系？

答案：从地价的性质看，基准地价、标定地价、交易底价以及由此衍生出的其他宗地地价，是根据过去成交地价及土地收益情况评估得到的评估地价，而成交地价则是在地产交易中直接实现的现实价格；从地价的特点看，基准地价属于区域平均地价的一种，是目前我国最常见的区域平均地价形式，标定地价、交易底价、成交地价及其他派生出的地价都是对于具体宗地而言，故都属于宗地地价类型；若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，所以是地价体系内最关键的参照指标。

【应考点评】

本节的重点知识为土地价格的内涵和土地价格的特征，但历年考试中，也不乏变换题型，对不同类型土地价格及特征进行考查。本节的易考点主要包括土地价格的特征、不同类型的土地价格划分，考查形式比较直接。例如，2009 年考判断题，基准地价、标定地价是我国地价体系的核心；2008 年考单项选择题，生地价格、熟地价格、毛地价格是按(　　)进行分类的；2007 年考多项选择题，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。

第二节　土地价格影响因素

【大纲要求】

本节主要测试应考人员对土地价格影响因素的种类、特点的理解与掌握程度。

本节考试的基本要求包括：掌握主要地价影响因素的种类；熟悉主要地价影响因素的作用规律，不同用途地价影响因素的特点。

【章节结构】

1. 一般情况下的地价影响因素
2. 主要地价影响因素的作用规律
3. 不同用途地价影响因素的特点

【考点精编和典型试题】

考点 1：一般情况下的地价影响因素

依据城镇土地估价规程，一般情况下，可将影响土地的因素分为一般因素、区域因素和个别因素。所有这些对土地价格产生影响的因素，或影响土地的供给和需求，或影响土地的收益，或影响土地还原利率。

例题 1：影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，是影响土地价格的(　　)。

A. 区域因素　　B. 一般因素　　C. 特殊因素　　D. 个别因素

答案：B

解析：一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，是影响土地价格的一般的、普遍的、共同的因素。

例题 2：区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等，属于(　　)。

A. 个别因素　　B. 一般因素　　C. 区域因素　　D. 特殊因素

答案：C

解析：区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等，这些条件相互结合，相互作用对区域间地产价格水平有决定性的影响。

例题3：宗地因素就是个别因素。（　　）

答案：√

解析：个别因素又称为宗地因素，是指宗地自身条件和特征对宗地地价的影响，是在同一地域内，造成各宗地价格之间差异的重要因素。这里特别说明的是，土地用途不同，同一宗地的个别因素对地价的影响程度也不同。例如，作为居住用地，地质条件和土地规划限制影响会加重；作为商业用地宗地位置和临街宽度影响会显著；作为农业用地，土壤肥力就会产生很大影响。

考点2：影响地价的一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，是影响土地价格的一般的、普遍的、共同的因素。这些因素会影响土地价格的整体水平，是决定各个地块土地价格的基础。一般包括土地制度、住房制度、城市规划、相关政策、人口状况、社会发展和安定状况、城镇发展过程、国际经济状况、国际政治因素、经济发展状况、财政金融体制、税收制度、居民收入、消费水平、利率水平、行政隶属变更、房地产投机、储蓄和投资水平、物价变动等，这些因素，通常是从宏观上对地区整体的地价水平产生全局性影响，在这些因素的影响下，产生了地区与地区之间，乃至国家间地价水平的差异。

例题1：下列关于土地制度的说法，不正确的有（　　）。

A. 是指在特定的社会经济条件下土地关系的总称

B. 是一个国家人地关系的法定结合形式

C. 包括土地所有制、土地使用制和土地管理制度等

D. 是一切社会形态中最基本的制度，不制约土地价格的涨跌

答案：D

解析：土地制度是指在特定的社会经济条件下土地关系的总称，是一个国家人地关系的法定结合形式，包括土地所有制、土地使用制和土地管理制度等。土地制度是一切社会形态中最重要、最基本的制度，直接制约着土地价格的存在、上涨或下跌。

例题2：城市规划对城市的性质、功能及宏观区位产生决定性影响，这在整体上影响城市地价水平，从这方面意义上讲，城市规划对土地价格的影响属于一般因素影响。（　　）

答案：√

解析：城市规划对城市的性质、功能及宏观区位产生决定性影响，这在整体上影响城市地价水平。城市规划对用途、容积率和建筑密度的规定，很大程度上对地价产生影响；土地因其用途和利用强度的不同会具有不同的收益能力，同一块土地在用于商业、住宅和工业时的地价有很大的差异，一般商业用地效益最高。

例题3：房地产开发政策、地价政策会对地价产生较大影响，而税收政策则不会对地价造成影响。（　　）

答案：×

解析：在对地价产生影响的一般因素中，相关政策对地价会产生较大影响，主要有房地产开发政策、地价政策、税收政策等。高地价政策意味着政府放开对地价的管制，会促使地价上涨；低地价政策是政府采取各种手段抑制地价的上涨，从而导致地价水平的下跌或停滞；地价管理政策也影响着房地产投资者的投资兴趣，从而影响地价的高低；税收政策通过增加税赋，会使居民和企业的储蓄减少，从而减少社会投资，降低经济增长幅度，企业无力或不想扩大投

资，促使土地需求降低，土地价格降低。

例题 4：一个社会的人口状态不会对当地的社会经济产生影响，但会影响当地的土地需求，从而使土地价格变动。（　　）

答案：×

解析：人口状态是最主要的社会经济因素，对地价的影响很大，主要包括人口密度、人口素质和家庭人口构成等。通常人口密度提高时，使土地需求上升，导致地价上涨。人口素质一般对住宅用地价格有较大影响。人口素质高的住宅区通常社会秩序较为安定，受教育程度和文化素养群体集中，环境整洁优雅，更适宜人们选择居住，引起该类住宅区需求增加，促使地价上涨。随着社会经济的发展，家庭人口构成逐步由大家庭模式向以夫妻为中心的小家庭模式转变，家庭结构越来越小，家庭数量相应增多，对住宅的需求增加，导致住宅用地价格上涨。

例题 5：社会发展和安定状况对地价不会产生影响，因此不属于地价影响因素。（　　）

答案：×

解析：社会稳定，房地产投资相对来说风险小，收益大，资金可以按预期的目标在预期期限内得到回收并取得利润，从而投资者的投资信心增强，带动地价上升。社会秩序良好，人们会感到安全，从而愿意投资、购物、居住，因此带动地价上升。如果一个社会时局动荡，犯罪高发，人们生活、工作没有安全保障，不愿意在此居住、投资，从而会影响地价。

例题 6：在城镇发展过程中，不会导致土地价格上升的情况有（　　）。

A. 建设用地需求增加　　B. 就业机会减少

C. 城镇人口分布密集　　D. 城镇人口迁入增加

答案：B

解析：在城镇发展过程中，随着经济的发展，城镇化进程的加快，会增加对建设用地的需求，提高城镇土地价格水平。另外，城镇化发展越快，就业机会就多，人口迁入就大，城镇人口分布就越密集，地价涨幅也会相应较大。

例题 7：国际经济状况不会对一个国家的地价水平造成影响。（　　）

答案：×

解析：对于国际经济状况，世界经济逐步向一体化、多元化发展，任何一个国家经济都不可能脱离世界经济而快速发展，随着国家间、经济区域集团间经贸关系逐渐密切，一个国家的经济情况与世界经济的变化休戚相关，地产市场状况和地价水平更会受到影响。

例题 8：如何理解国际政治因素对地价的影响？

答案：国家间政治关系密切为经济的快速发展创造了良好的外部环境，有利于投资者跨国投资，使土地需求上涨，推动地价水平提高；国家之间对立，彼此断绝各种往来，就会限制人员流动和资金流向，如果发生战争还会直接对经济造成严重破坏，直接使土地需求下降，地价暴跌。

例题 9：简单描述经济发展状况对地价的影响？

答案：经济发展越快，公共投资和私人投资水平越高，财政金融景气，就业机会增加，物价、工资处于有利于经济发展的状态，社会总投资增加，因建设需要而增加对土地的需求，地价水平就会上升；反之，如果经济不景气投资就会减少，对土地的需求就会减少，引致地价下降。

例题 10：甲市政府近年来为追求本市经济高速发展，不断加大投资，该市土地价格将会（　　）。

A. 下降　　B. 上升　　C. 基本不变　　D. 稳中有降

答案：B

解析：在国家的财政金融体制下，政府通过财政金融达到对经济的干预，若政府收入主要用于经

济性投资，则政府干预经济的程度就较大。例如，某些地方政府为追求地方经济的高速发展，不断提高投资水平，将会导致土地需求的大幅增加，引致土地价格水平飞涨。

例题11：试理解居民收入、消费水平、利率水平、行政隶属变更、房地产投机、储蓄和投资水平、物价变动对地价的影响？

答案：在一般因素中，随着居民收入、消费水平的提高，会对物质、精神方面的要求逐步提高；在住宅方面，则会对房屋的质量、面积、外观、舒适度等方面的要求越来越高。直接促进较高水平的房地产市场的活跃，提升相应房地价水平。

(1)利率水平　房地产交易的主要特点之一，是巨额款项的往来，因此，投资或购置房地产与可运用的资金有关。人们在购买房地产时需要支付巨额款项，如果自身暂时不能达到，则需要向银行贷款或是以其他房地产作抵押取得贷款。利率水平的变化也会影响人们为购买房地产而支付的代价，间接影响地价水平的高低。

(2)行政隶属变更　行政隶属变更一般都会引起当地土地价格的变动。通常分为以下两类，一类是级别升格，如某一城市由县级市上升为地级市，或某非建制镇上升为建制镇等；另一类是级别不变，其管辖权由原地区划归另一地区。

(3)房地产投机　是指投机者期望并利用房地产价格的变动获得超常利润的行为。这个因素对市场地价水平有突出的影响。土地供不应求，投机者抢购哄抬地价；土地供大于求，投机者抛售使地价下跌。

(4)储蓄和投资水平　储蓄水平和投资水平是正相关的，即储蓄增长则投资也相应增长。这是经济学中的“储蓄、投资一致性”的原理。因此，分析储蓄和投资水平对地价的影响，就可以用分析储蓄水平对地价水平的影响来概括。当储蓄能力越大而且储蓄意愿越高时，储蓄额越多，资本积累就越快。从资本积累的角度看，房地产价格比其他财产价格总量要高。一般家庭购买不动产时，必须经历一段较长时间的储蓄，而储蓄率高，有利于资本的积累，才能提供足够的购屋准备款。所以，储蓄率水平的高低与家庭储蓄行为的循环过程与房地产市场的波动有密切的关系。一般来说，一系列储蓄率高的时期往往是超额储蓄累积期；储蓄率在连续较高的情况下突然转为较低时，则是房地产热潮期，此时地价会飞涨。

(5)物价变动　物价变动对每个人都有影响。房地产越是在物价变动时期，越能体现其保值性，因此物价变动对房地产市场的影响成正比，即物价上涨率越高，房地产价格也越高。需要说明的是，房地产价格巨涨，只会发生在城市地区，乡村地区较少受影响，甚至在某些人口外流严重的地区地价还有下跌现象。

考点3：影响地价的区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等，这些条件相互结合，相互作用对区域间地产价格水平有决定性的影响。

商服繁华程度：主要是指城市中各区域商业、服务业的集聚规模等级。商服业越集中，规模越大，对土地利用的效用就越高，该地段的土地价格水平就会越高。

交通条件：区域内和区域之间交通类型较多，交通结构合理，道路状况良好、公共交通发达，居民对外联系方式、出行便捷，都会对当地地价水平产生影响。

基础公用设施水平：区域内道路交通畅通、供水、供电、通信、煤气、暖气设施齐全，幼儿园、学校、公园、医院等设施状况良好，等级较高，对当地地价会产生较大影响。

环境质量：主要是指人文环境、自然环境和社会环境，包括地质、地势、水文、风向、社会治安、居民素质、人地比例、环境污染程度、居民职业类别、教育程度和收入水平等环境条件对地价水平的影响。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com