

2013

全国土地估价师资格考试 考前冲刺与精练题库

土地估价实务基础

郑铁军 黑敬祥 主编

一线名师鼎力打造!

免费赠送 作者团队全程跟踪答疑



教你捷径 轻松备考

复习应考事半功倍 名师与你共解难题

紧扣大纲，直击考点，与您携手闯关的最佳拍档



例题精析
直击考点


模拟实战
实用性强

历年真题
考前热身

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库

土地估价实务基础

郑铁军 黑敬祥 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础 / 郑铁军主编. —南京:江苏
科学技术出版社, 2013. 4

(全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库 /
赵林主编)

ISBN 978-7-5537-0913-0

I. ①土… II. ①郑… III. ①土地估价—资格考试—
习题集 IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 041844 号

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库 土地估价实务基础

主 编 郑铁军 黑敬祥
责任编辑 刘屹立
特约编辑 蔡伟华
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 北京同文印刷有限责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 20.5
字 数 512 000
版 次 2013 年 4 月第 1 版
印 次 2013 年 4 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-0913-0
定 价 41.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。

前 言

自 2006 年 11 月 20 日国土资源部《土地估价师资格考试管理办法》出台以来,规范考试秩序、加强专业队伍建设、提高从业人员素质和执业水平成为全国土地估价师资格考试的重要宗旨。

本套辅导书是编者针对全国土地估价师考试内容最近几年的频繁变化,以及考试逐年由基础知识考核向能力考核转变的大方向,广泛收集了相关学科资料,仔细研究了考试题型、难度,并精心筛选了具有代表性的经典习题汇编而成的。本套丛书包括:《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》。

在此,编者向在本套辅导书编写过程中提供各种资料和帮助的教师、学者表示诚挚的谢意!并希望本套辅导书能够成为广大考生复习、备考的好帮手!

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请读者批评、指正。

为了配合考生的复习备考,我们配备了专家答疑团队,开通了答疑 QQ(1492181680),以便随时解答考生所提出的问题。

最后,预祝各位考生顺利通过考试!

编 者

2013 年 3 月

目 录

考试情况分析	1
--------	---

第一篇 考点精析

第1章 土地估价基础知识(一)	7
第2章 土地估价基础知识(二)	18
第3章 土地估价方法及选择(一)	38
第4章 土地估价方法及选择(二)	71
第5章 土地分等定级	108
第6章 基准地价评估等实务	154
第7章 常见用途下的土地估价	191

第二篇 实战模拟

模拟试卷(一)	211
模拟试卷(一)参考答案	219
模拟试卷(二)	223
模拟试卷(二)参考答案	231
模拟试卷(三)	234
模拟试卷(三)参考答案	242
模拟试卷(四)	245
模拟试卷(四)参考答案	253
模拟试卷(五)	257
模拟试卷(五)参考答案	265

第三篇 真题与难点解析

2008年土地估价实务基础试题	271
2008年土地估价实务基础试题参考答案	283
2009年土地估价实务基础试题	287
2009年土地估价实务基础试题参考答案	297

附录 考试大纲

2013年土地估价实务基础考试大纲	303
第一部分 土地估价方法	303
第二部分 宗地估价实务	310
第三部分 土地分等、定级与基准地价评估等实务	316

考试情况分析

根据全国土地估价师资格考试的特点、现状和要求,为做好 2013 年的考试准备工作,本辅导书做如下提示。

一、全国土地估价师资格考试基本情况

(一) 全国土地估价师资格考试改革情况

2006 年,全国土地估价师资格考试经历了一次较大改革。改革后的考试内容、制度和方式与原来相比,均发生了较大变化。同时,为强化考试改革成果,当年,即在 2006 年 11 月 22 日,出台了《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第 35 号),并自 2007 年 1 月 1 日起实施。另外,2010 年 9 月 26 日,《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第 48 号)修正时,只增加了一条内容,即第二十三条“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”。

从改革的综合效果来看,考试题型、题量正在逐步定型和规范。具体变化主要体现在以下几个方面。

1. 报名条件全面放宽,考试门槛降低

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,可以报名参加全国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的;② 取得本科学历且从事相关工作满一年的;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的;④ 不具备上述第①、②、③项规定的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的。即只要具有相关专业中级职称,就可报名参加考试。

2. 考试次数增加,成绩三年有效

从 2006 年开始,全国土地估价师资格考试由原来的每两年举行一次改为每年举行一次,增加了报考人员通过考试的机会。同时,报考人员可以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,这极大地降低了考试通过难度,也方便了报考人员灵活安排时间复习应考,体现了“以人为本”的理念。

3. 考试科目增加,通过标准有所改变

2006 年改革前,全国土地估价师资格考试科目包括土地管理基础、土地估价相关经济理论与方法、土地估价实务和土地估价理论与方法。改革后,增加了一门科目,且考试科目名称也进行了规范化,具体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和土地估价相关知识。同时,考试通过标准也由过去的四门考试科目总分合格为标准,改为以每门单科合格为标准,即上述五门考试科目全部通过,才能成为一名土地估价师。这在一定程度上增加了考试难度,要求报考人员全面掌握考试内容,不能“偏科”。

4. 考试只规定考试大纲,没有统一教材

从 2006 年开始,中国土地估价师协会每年只公布考试大纲,不再统一编写考试教材。每年只是在其网站上公布一些推荐参考教材,但均与大纲的要求相差较大,给报考人员全面、系

统的学习和复习带来了诸多困难,也增加了考试难度。为此,本辅导书依据 2013 年考试大纲而编写,更具有针对性、系统性和全面性等特点。

(二) 全国土地估价师资格考试各科目考试要求

考试科目	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
起始时间	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
考试内容	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	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	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	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	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
考试形式	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷
考试时间	1 h	1.5 h	2.5 h	2.5 h	2.5 h
考试题型	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	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	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题
考试题量	75 道题	85 道题	60 道客观型试题,3 道计算题	题量不固定	110 道题
考试总分	100	100	100	100	100

(三) 2000—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数

2000、2002、2004 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 4350 名、4220 名、5329 名。2006—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 812 名、1341 名、1460 名、1309 名、1486 名、1944 名、2259 名。

从上面相关数字中可以看出,2006 年以来,全国土地估价师资格考试通过率比较低,每年通过人数为 1000 名左右。这和 2006 年以前考试年度每年通过人数都在 4000 名以上相比,有了较大的区别,也体现了当前土地估价师的水平和含金量。

二、土地估价实务基础的考试基本题型及答题注意事项

土地估价实务基础的考试有四种考试题型：单项选择题、多项选择题、情景分析题和计算题。根据以往经验，试题特点和答题方法如下：

1) 单项选择题

由于单选题是提供四个选项，其中只有一个选项是正确的，也就是通常所说的“四选一”的情况，而且单选题不存在倒扣分的情况，因此大家在最后实在不会的情况下，千万注意在答题卡上猜一个选项，如果猜对的话我们还可以得1分。

2) 多项选择题

题目中规定五个选项中有两个或两个以上选项是正确的，也就是说多选题的答案中至少有两个选项是对的，也就是“五选二、选三或选四”。同时多项选择题也没有倒扣分的情况，但是规定多选或错选的情况不得分，少选但选择正确的每个选项得0.5分。所以，在做多选题的时候一定要“小心”，对于确实拿不准的题目千万不要去猜答，以至于全部丢分。

3) 情景分析题

也可以把情景分析题称作情景选择题或案例选择题，就是给你设置一个情景，然后在后面设置几个选项让你回答，在答情景分析题的时候一定要先审好题，然后在答题过程中具体运用答选择题的答题方法和技巧去作答就可以了。

4) 计算题

在答计算题时要注意以下事项：

(1) 在作答时一定要坚持一步步地去回答，如果我们只知道公式，尽量也要把公式写到试卷上，这样我们从正确的公式上还有得分的机会，千万不要一看这道题不会答而“交白卷”。

(2) 在计算题答题过程中要尽量把具体的答题步骤写清楚，这样便于老师在阅卷时能按答题步骤给你相应的分数。

(3) 对于计算题答题步骤中的任何一步的计算得数都要注明具体单位，要根据具体题目要求去做。

三、关于学习和复习的技巧和方法

从上述全国土地估价师资格考试的改革发展来看，我们不难发现，近几年虽然全国土地估价师资格考试报名门槛降低了，但考试难度却提高了，若想顺利通过考试，首先须要安排好学习和复习。

(一) 有效安排好复习时间，合理安排好复习内容

全国土地估价师资格考试报考人员大都不是单一参加考试，其大部分属于单位的主力 and 业务尖子，通常只能一边工作，一边复习。所以如何安排好学习、复习时间，成为关键。对于学习、复习时间要因人而异。每位考生学习条件可能不同，有的可能晚上学习效率高，有的可能在早晨学习效果佳。只有找准自身优势，才能达到事半功倍的效果。

根据全国土地估价师资格考试五个科目的设置，在学习中，最好把土地管理基础与法规和土地估价相关知识放在一起进行系统学习。而把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作为一个整体来学习和复习，这样能全面、系统地熟悉土地估价方法、案例，做到理论联系实际、理论指导实际，以提高学习效率。

(二) 认真钻研大纲，完善知识体系

全国土地估价师资格考试大纲是编写考试命题的主要依据，也是报考人员学习的重要指导。

尤其是全国土地估价师资格考试没有统一教材,我们首先必须了解和熟悉考试大纲的各项要求,以大纲要求为主线和依据,确定学习内容,查找辅导资料,全面学习和复习。

考试大纲将考试内容分别冠以“掌握”、“熟悉”和“了解”三种不同的要求,这实际上也表明了考试内容的重要程度。从学习的角度来看,考试大纲中要求“掌握”的内容,报考人员必须全面理解和掌握;要求“熟悉”的内容,报考人员要掌握其主要内容和重要考点;要求“了解”的内容,报考人员则能够理解即可。

关于看辅导书,要因人而异,没有遍数的问题。考试成绩的好坏取决于掌握知识点的多少,而不在于看书的次数多少。标准是能否学通了知识、记住了该记的考点。看辅导书能帮助报考人员掌握章节之间的逻辑关系,对大纲有一个全面和深层次的把握,因此,看辅导书关键要勾出或摘录知识点。在系统地看一遍书后,有时间时,再看这些勾出或摘录的知识点,进行滚动学习和复习,应是最好的方法。

(三) 研究历年试题,做一些练习题

历年试题是最经典、最接近考试的练习题。通过对历年试题的学习,可以感性认识考试的题型、命题风格、各学科分值分布、考察的重点和难易程度。同时,掌握解题思路,学会从命题者的角度分析问题,寻找切入点,培养答题技巧。另外,通过历年试题的练习,可以发现每年题型、侧重点的变化,而这些变化仅靠语言往往难以表述清楚,只有通过做不同年份的历年试题,才能直观地感受其变化。但是做历年试题时,还应树立批判的态度,特别是要注意一些新政策的出台和知识的变化,不可盲目迷信历年试题。

为了将学过的知识转化成为自己的知识,一定要致力于多做练习题。具体是:将辅导书看完一章,应立刻有针对性地做一些章节练习题;将辅导书看完一遍,应做一套或几套针对该科目或课程的模拟试题;在最后冲刺阶段,更应多做几套模拟试题和历年试题,以全面检验和巩固所学知识。同时,在每次做题结束后,还应针对做错的、不能准确作答的题目,查阅相关资料,进行印证,加深理解,有效巩固知识。实践证明,通过通读辅导书与做练习题的紧密结合,效果一定会很好。

以上建议,供参考。



第一篇

考点精析

第 1 章 土地估价基础知识(一)

应试指导

(一) 本章内容结构

1. 土地价格的内涵
2. 土地价格的分类
3. 影响土地价格的主要因素

(二) 本章知识汇总

1. 土地价格与一般商品价格区别知识汇总(表 1-1)

表 1-1 土地价格与一般商品价格区别知识汇总表

项目	一般商品价格	土地价格
表示方式不同	一般商品以价格表示	土地除以价格表示外,还可以用租金表示
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。土地价格是土地权利和收益的购买价格
形成时间不同	一般商品有比较完整的市场,价格形成时间短且容易	土地缺乏完整的市场,价格形成时间长且相对比较困难
是否由生产成本决定	一般商品交换价格是其价值的货币表现,可以根据其生产成本确定其价格	土地价格不是土地成本的货币表现,不能依生产成本定价
是否由需求决定	一般商品价格受其本身供给与需求的双向影响	从长远和总体上看,土地需求是影响地价的主要方面
上升速度不同	一般商品价格上升的速度低于地价的上升速度	地价上升的速度高于一般商品价格的上升速度
是否具有明显的地域性	一般商品价格不具有明显的地域性	土地价格具有明显的地域性
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	土地没有折旧现象,且还有增值现象,其价格常随社会经济发展而自然升高

2. 不同类型土地价格及特征知识汇总(表 1-2)

表 1-2 不同类型土地价格及特征知识汇总表

分类依据	主要分类	内涵
按土地权利分类	土地所有权价格	我国土地所有权存在两种表现形式,即国有土地所有权和集体土地所有权。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
	土地使用权价格	是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权
	土地租赁权价格	是指土地在保持原权属关系不变的前提下,对该土地使用权出租时所形成的一种价格
	土地抵押权价格	是指在设定土地资产抵押权时所确定的一种价格
	他项权利价格	主要包括地役权、地上权、地下权、土地借用权、耕作权等
按产生方式分类	交易价格	是指土地交易过程中由交易双方达成交易所形成的一种成交价格
	评估价格	是指土地估价人员通过一定的专业估价程序和方法,计算求得的具体估价标的的价格
	理论价格	是指在真实需求与真实供给相等的条件下形成的土地价格
按管理目的分类	基准地价	也称为城镇基准地价,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	是政府根据管理需要,评估的某一宗地在正常土地市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格。它是该类土地在该区域的标准指导价格
	监测地价	监测地价是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。地价监测点是指在一定区段内设立的,土地条件、土地利用状况以及开发程度等方面与所在区段的基准地价内涵一致或相近,能够代表所在区段地价水平的宗地
按结果表示方法分类	土地总价格	是指某一宗土地整体的价格
	土地单位面积价格	也称土地单价,是指单位土地面积的土地价格
	楼面地价	楼面地价是一种特殊的土地单价,是按照土地上的建筑物面积均摊的土地价格。在现实中,楼面地价往往比土地单价更能反映土地价格水平的高低。楼面地价=土地总价值÷总建筑面积=单位地价×土地面积÷总建筑面积=土地单价÷容积率

续表

分类依据	主要分类	内涵
按土地形态分类	生地价格	是指已完成土地使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格
	熟地价格	是指完成了土地开发等基础设施建设,具备建设条件的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。熟地价由毛地价和土地开发成本组成,土地开发成本是指通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通邮、通路和场地平整等费用
	毛地价格	是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。毛地价由土地使用权出让金(生地土地取得的费用)和基础设施配套建设费组成
	净地价格	从权属角度看,净地价格是指没有设定他项权利,土地占有、使用、收益、处分等权力不受限制的土地价格
按土地交易方式分类	拍卖价格	是指市、县人民政府国土资源行政主管部门(出让人)发布拍卖公告,由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价,根据出价结果确定的土地价格
	招标价格	是指市、县人民政府国土资源行政主管部门(出让人)发布招标公告,邀请特定或不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标,根据投标结果确定的土地价格
	挂牌价格	是指市、县人民政府国土资源行政主管部门(出让人)发布挂牌公告,按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布,接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的出价结果确定的土地价格
	协议价格	是指市、县人民政府国土资源行政主管部门(出让人)与土地使用者进行双方协商后而确定的土地使用权价格

(三) 学习本章内容,应注意的几个问题

1. 熟悉土地价格的显著特征

土地价格具有较显著的特征,包括:① 土地价格主要由土地需求决定;② 土地价格不由生产成本决定;③ 土地价格是权益价格;④ 土地价格具有明显的地域性;⑤ 土地价格呈上升的趋势。

2. 认识楼面地价的作用

认识楼面地价的作用十分重要。在现实中,楼面地价往往比土地单价更能反映土地价格水平的高低。例如,有甲、乙两块土地,甲土地的单价为 700 元/m²,乙土地的单价为 510 元/m²,如果甲、乙两块土地的其他条件完全相同,毫无疑问甲土地比乙土地贵(每平方米

土地面积贵 190 元),此时明智的买者会购买乙土地而不会购买甲土地。但如果甲、乙两块土地的容积率不同,除此之外的其他条件都相同,则不应简单地根据土地单价来判断甲、乙两块土地的价格高低,而应采用楼面地价。如甲土地的容积率为 5,乙土地的容积率为 3,则甲土地的楼面地价为 140 元/m²,乙土地的楼面地价为 170 元/m²。根据楼面地价来判断,乙土地反而比甲土地贵(每平方米建筑面积贵 30 元)。此时懂得楼面地价意义的买者,通常会购买甲土地而不会购买乙土地。

3. 了解不同用途土地价格影响因素的特点

一般来说,在城镇内不同的功能分区性质和不同的功能用地性质与土地价格直接相关。用途不同,目的就不同。如商业区特别注重营业环境和收益状况,住宅区特别注重环境优美,工业区则特别注重交通运输和水、电等条件。

1) 商业用地方面

商业用地土地价格,应考虑的因素包括以下四个方面:

(1) 应考虑商业繁华影响度的影响。各种商业、服务业用地类型区,由于其规模、功能、作用等因素影响而形成商业中心,影响区域土地价格水平,并且在同一商业区内,用地性质、分布位置、临街宽度等因素也会造成宗地相互间土地价格水平的差异。

(2) 应考虑交通便捷度的影响。顾客能否顺畅方便地到达商业区,在商业区内道路是否狭隘拥堵,将会直接影响该区域的商业发展,从而对土地价格产生影响。

(3) 应考虑城市规划限制的影响。城市规划对商业区土地利用提出带有针对性的具体要求,包括土地的具体用途、建筑高度、密度、道路宽度等,这些将会直接对土地价格产生影响。

(4) 应考虑环境优劣度的影响。如果商业区周围的人文环境良好,人口密度大,收入水平高,将直接影响商业区的营业水平(消费能力高),导致土地面积收益水平提高。商业区自身环境质量高,人们在商业区内心情愉悦,也会促进营业水平的提高,促使土地价格上升。

2) 住宅用地方面

住宅用地土地价格,应考虑的因素包括以下五个方面:

(1) 应考虑住宅区位置的影响。如果位置在城市特别适宜居住地段,则与毗邻工业区地段的土地价格水平会有较大差异。

(2) 应考虑交通便捷度的影响。住宅区交通便利,人们购物、工作方便快捷,就会提升住宅区的土地价格水平。

(3) 应考虑住宅区基础设施、公共设施完备程度的影响。基础设施方面主要指小区的供电、供水、供暖、供气、通信等设施是否完善可靠,公用设施方面主要指为住宅区域服务的学校、医院、公园、游乐场所、幼儿园等场所的配置情况,这些将直接影响住宅区的土地价格水平。

(4) 应考虑城市规划中对住宅区域内建筑的高度、样式、密度、建筑面积、绿地、消防间距等方面提出的要求。

(5) 应考虑受到环境质量等级的影响。如果住宅区及其附近区域内的人文环境好,居民就业结构均衡,收入状况高,则土地价格水平就会相应较高;自然环境方面,如果绿化程度高,空气质量、水质好,无噪声污染,则其土地价格水平也会相应较高。

3) 工业用地方面

工业用地土地价格,应考虑的因素包括交通运输便利程度、基础设施完善度、产业集聚规模、产业关联度、工业区位、环境质量、城市规划限制、区域内劳动力供求情况、工资酬劳水

平等。

4. 了解影响地价的一般因素、区域因素和个别因素的作用

一般因素是形成土地价格的基础,其影响范围是一般的、普遍的。同时一般因素决定土地市场在一定时期的价格水平及走势。

区域因素是对某一区域范围内的土地价格有影响的因素,其会导致在同一地区内区域间土地价格的差异,并决定该区域土地价格水平。

个别因素是影响土地价格最直接、最根本的因素,决定了同一均质区域内地块的差异性,是同一区域内地价差异的重要原因。

高频考点

1. 土地价格的内涵

土地价格即地价,是指土地的购买价格,是土地经济价值的反映,是未来若干年(或无限年期)地租的折现,即地租的资本化。

土地价格的高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)的高低。

《城镇土地估价规程》所指土地价格,是指在正常市场条件下,一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式,租赁权价格、地役权价格是其派生形式。

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,其价格也不同,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。

一个完整的土地价格定义包括估价期日、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。

根据估价日的不同,土地价格可采用熟地价格、生地价格和毛地价格表示。

例题: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。(2006年试题)

- 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. 估价期日、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

答案:A

解析:完整的土地价格定义包括估价期日、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。

2. 土地价格的分类

根据不同的划分依据,土地价格包括以下9种分类:

(1) 按土地权利分类,可将土地价格分为土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和他项权利价格。我国城市土地价格类型中不包括土地所有权价格。

(2) 按产生方式分类,可将土地价格分为交易价格、理论价格、评估价格等。

(3) 按管理日的分类,可将土地价格分为基准地价、标定地价、监测地价等。其中基准地

价和标定地价,是我国地价体系的核心。

(4) 按结果表示方法分类,可将土地价格分为土地总价格、土地单位面积价格、楼面地价等。

(5) 按土地形态分类,可将土地价格分为生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格等。

(6) 按土地交易方式分类,可将土地价格分为拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格等。

(7) 按使用目的分类,可将土地价格分为买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等。

(8) 按土地在市场中的流通环节分类,可将土地价格分为出让价、转让价、抵押价、租赁价等。

(9) 按土地用途分类,可将土地价格分为商业地价、工业地价、住宅地价等。

例题 1:我国地价体系的核心是()。(2009 年试题)

- A. 交易地价和标定地价
B. 基准地价和标定地价
C. 交易地价和成交价格
D. 基准地价和公告地价

答案:B

解析:我国地价体系的核心是基准地价和标定地价。

例题 2:土地价格按()分类,可以分为交易价格、理论价格、评估价格等。(2007 年土地估价理论与方法试题)

- A. 土地权利
B. 土地的存在形态
C. 形成方式
D. 使用目的

答案:C

解析:按产生方式分类,可将土地价格分为交易价格、理论价格、评估价格等。

3. 影响土地价格的主要因素

按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)规定,城镇土地价格的影响因素有:一般因素、区域因素和个别因素。

1) 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等,主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。一般因素是影响土地价格的一般的、普遍的、共同的因素,具体是指影响土地价格总体水平的自然、社会、经济和行政因素等。一般因素是决定各个地块上土地价格的基础。

2) 区域因素

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。

3) 个别因素

指宗地自身的地价影响因素,包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。

例题 1:在影响土地价格的诸多因素中,宗地临街状况属于影响地价的()。(2007 年土地估价理论与方法试题)