

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 实务基础

◎ 郑铁军 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 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

土地估价实务基础

郑铁军 主编

南平 张志全 孙利民 副主编



机械工业出版社

本书是土地估价师资格考试“土地估价实务基础”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地的相关法律、法规及政策编写而成。

本书的框架主要包括考点精析、模拟题库、历年真题三大板块。其中，考点精析包括大纲要求、章节结构、考点精编和典型试题、应点评、考点测试题和参考答案及解析等内容。在模拟题库中，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。历年真题辑录了从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

土地估价实务基础/郑铁军主编. —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 978-7-111-42057-6

I. ①土… II. ①郑… 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 068500 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

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 · 17.75 印张 · 480 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-42057-6

定价: 59.00 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

编委会名单

主 编	郑铁军				
副主编	南 平	张志全	孙利民		
参 编	张建军	郎东辉	王贵宾	郑世勇	王海英
	刘志杰	胡洪涛	赵尚辉	李钢梁	李庆坤
	霍兴伟	朱淑艳	王华宾	张世明	赵永超
	李玉娟	左志棉	杨金龙	师 鸣	胡金荣
	张云涛	王瑞西	甘秋燕	王丽媛	张栋梁
	刘志敏	薛 亮	赵传亮	刘 虎	冀黎明
	胡新金	王 涛			

前 言

一、土地估价师资格考试基本情况说明

(一) 考试目的

全国土地估价师资格考试是为了适应市场经济发展需要,为了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,评价具有中国特色的土地估价人才,实现我国土地估价制度与国际惯例接轨。

(二) 考试内容

全国土地估价师资格考试分为五个科目:“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”和“土地估价相关知识”。五个科目在三个考试年度内全部合格即可取得土地估价师资格。各科目考试大纲的内容,分为“掌握”“熟悉”“了解”三个层次(备注:由于考试千变万化,请大家不要把学习内容局限于“掌握”“熟悉”“了解”三个层次中)。

(三) 报名条件

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。

备注: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也可。

(4)不能报名的情况。有下列情形之一的人员,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。

(四) 考试方式

全国土地估价师资格考试采用闭卷、笔试的方式进行测试。(注意:考试时要使用正规文具商店购买的2B铅笔作答,并准备多功能计算器)。

(五) 关于“土地估价实务基础”的考试题型和考试大纲

(1)“土地估价实务基础”由四种题型构成:单项选择题15分、多项选择题30分、情景分析题共10分、计算题共45分(一般情况下第一题25分,第二题20分)。满分100分,60分及格通过。

(2)由于土地估价师考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据,同时考试组织者不指定考试教材(从2006年起开始执行)。所以大家一定要注意考试大纲的学习,注意每年考试

大纲变化内容。

2013 年全国土地估价师资格考试大纲仍继续沿用《全国土地估价师资格考试大纲(2010 年)》，只做个别内容增减，加上 2012 年大纲增减部分，共同构成 2013 年考试要求。

(六) 考试具体时间安排

2013 年度土地估价师资格考试如无特殊情况将于本年度 9 月 15 日和 16 日两天举行。

9 月 15 日上午 土地管理基础与法规 8:30 ~ 9:30, 土地估价理论与方法 10:30 ~ 12:00

下午 土地估价实务基础 14:30 ~ 17:00

9 月 16 日上午 土地估价案例与报告 9:00 ~ 11:30

下午 土地估价相关知识 14:30 ~ 17:00

二、“土地估价实务基础”考试的重要特点

特点一：计算选择题难度非常大。通过对近几年土地估价师资格考试真题分析情况来看：可以看到一个情况，就是有关选择题中对于计算题(有时一道题可能就 0.5 分，却需要计算 3 分钟，甚至更长时间)逐年加大考试力度，并且计算题难度系数和以前年度考题相比，越来越高，但是分值相对于其他题目来说却较低，同时做这些题目要花费考生大量的时间和精力。

所以针对这一情况，考生在具体考试的过程中，在拿到试卷之后，可以先把这些计算选择题搁下，切记不要在这些题目上面花费太多的时间和精力。可以先把后面所有的不需要进行计算的选择題及分值相对较大的情景題和计算題做完之后，再回头做这些选择计算题，以免造成不必要的损失。同时在备考时也不能忽视这些计算性质的选择题，只是相对地应该更侧重于其他题型。

特点二：不指定考试教材(从 2006 年起开始执行)。由于土地估价师资格考试不指定考试教材，所以在备考复习的过程当中应当以大纲(部分调整内容参看“中国土地估价师协会”网站)为重点。

通过对于历年真题的分析大家可以看到一个现象：考试大纲中所要求的有些章节在考题中从未出现，同时有些章节的考题内容又非常相似，只不过在难易程度上有所差别。这就要求考生在备考时必须静下心来，仔细来分析每年最新下发的土地估价师考试大纲，找出其中的重点、难点，并且仔细地进行整理、归类。这对于备考考生来说也是至关重要的。

特点三：由于土地估价师资格考试不指定考试教材，所以编者会在本年度考试辅导书编写过程中根据 2013 年新颁布大纲内容和最近几个年度考试真题命题特点去分析 2013 年考试命题趋势，在此基础上精心编写辅导书的具体内容。

三、“土地估价实务基础”题型及答题方法与技巧

1. 单项选择题 15 分(30 题，每题 0.5 分，每题的备选答案中只有一个最符合题意)

单项选择题答题基本方法：

1) 直接选择法：根据题干的内容去看题枝，直接从题枝中选出符合题意的选项。

2) 排除干扰项法：根据题干的内容去看题枝，排除题枝中的错误答案，剩下的为正确选项。由于题目中没有答错倒扣分的规定，当遇到不能肯定选出正确答案的题目时，千万不要放弃，应该猜答，这样有 25% 的得分概率，这可以说是不是方法的方法。

2. 多项选择题 30 分(20 题，每题 1.5 分，共五个选项，其中至少有两个符合题意，多选、错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.35 分)

多项选择题有 2、3 或 4 个正确答案，因此在答题时拿不准的题目一定不要猜答，如果答错一个选项，整个题目一分也得不到，因此要坚持“宁少勿多”的基本原则。

多项选择题答题基本方法：

消元法：多项选择题都是 2 个或 2 个以上答案是正确的，其干扰项(错误项)最多为 3 个，

因此，解答此种题可以运用消元法。先将自己认为不是正确的选项消除掉，余下的则为正确选项。

3. 情景分析题共 10 分[2 道大题，10 小题，每小题 1 分。在每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意，(答案有 1 个、2 个或 3 个，一个答案的居多，占 70% 以上)。错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.25 分]

情景分析题答题基本方法：具体运用单项选择题和多选型选择题答题方法作答即可(也要注意先易后难)。

4. 计算题共 45 分(第一题 25 分，第二题 20 分)

计算题答题基本方法分三步走：

第一步：一定注意在拿到试卷时不要急于下手去做，要认真地审清题目背景中的基本内容(把题目中的干扰内容分辨出来，哪些数据是干扰数字要找出来)从而先形成一个较为清晰的思路。然后，依据给出的条件首先确定要采用的估价公式。在此基础上，结合公式要求对给出的参数进行归类，使问题逐步简化，思路逐步清晰。

第二步：要确定具体的解题方法和解题的基本思路。审清题目的基本内容，明确了题目相关要求和已知条件后，就可以确定对于这道题目究竟应以哪种估价方法作为主线，并根据该估价方法中用到的未知条件来确定需借助的其他估价方法。

第三步：对于计算题，一定要注意把计算过程一步步地列出(尽可能多列出几个公式以得到相应的分数)，千万不要简化过程。判卷时是按步骤计算得分的，对一步就得一步分，因此要让自己所学得的知识充分发挥作用。(注意：对于计算题，考生可以对其计算的方法进行归类，从而总结出不同的计算方法，这对于考试是很重要的)

四、学习和复习的指导意见

(一) 首先制订学习或复习的计划

考生参加考试的目的是为了通过考试，而不是为了求得单科的高分。因此，在学习和复习的过程中，首先应该评估自己的实力，从而按照自己的实际情况去分配时间和精力，有的放矢地制订学习或复习计划。合理安排每科的学习时间，在有限的学习时间内，保证每一科都能通过。在制订学习或复习计划的时候，每天、每周和每月的计划都要详细，最好让家人监督执行。

(二) 根据考试大纲，精选学习资料、对资料的重点内容进行汇总

由于土地估价师资格考试不指定考试教材，因此在选择学习资料的时候一定要慎重。因为市面上的学习资料鱼龙混杂，所以一定要精选，不要“眉毛胡子一把抓”。考试大纲把每章内容的最重要的知识点进行了提纲汇总，因此一定要购买一本考试大纲。在考试大纲的要求下去精选学习资料。在拿到这些学习资料后，一定要结合考试大纲仔细地进行学习，在通读学习资料后，再回过头来结合大纲进行学习，只有充分吃透考试大纲精神，才能达到事半功倍的良好效果。

在精读考试大纲的基础上可以把相关辅导材料中的重点知识进行汇总，使之系统化、表格化，可以专门准备一个本子——“精华本”，记录重点和难点内容，从而实现对于学习资料内容的升华。

(三) 结合学习资料内容，通过练习巩固，注重研究历年真题

在学习过程中一定要精选一本练习题，进行有针对性的训练，可以说在某种程度上“考试就是做题”，考试的目的是检验大家对知识的掌握和运用情况。大家在考试过程中都会有这样一个感觉，就是这道题好像你还似曾相识，但是又把握不准，不知道该选择哪个选项，很是苦恼。这是什么原因呢？这是由于没有经过实践检验，还不能把教材上的知识点牢牢把握，在选择的时候把握不准。因此只有通过练习把教材中的知识点和考试题目中的内容结合在一起，才能检

验考生对于某个知识点是否真正把握了。

真题是“法宝”。历年真题中告诉了考生出题者的出题思路，以及易出题的一些地方，从中可以探求出一些奥秘。考生应该把历年真题认认真真地做一遍。在做完题之后，一定和正确答案对一下，做对的，说明已经掌握，就不用管了，做错的一定重视起来，最好找一个本子，专门记录这些错题，然后认真研究自己为什么错，错在哪里，再去相关资料中寻找正确答案。这些错题正是考生的弱点，也是为什么不能通过考试的原因，因此一定要重视，这个“错题本”要经常翻看，对于通过考试大有益处。

(四)做好考前冲刺，强化知识点，制订短期学习计划(14天+7天学习计划)

关键的最后半个月中(14天内最好请假)，要抽出时间，集中精力，专门对于“精华本”内容进行重点突击学习，强化记忆其中的内容。

最后的7天里，专门对于“精华本”和“错题本”内容进行有针对性的学习，强化记忆重点中的重点内容。

考试前的几个小时，再拿出“精华本”进行考前最后浏览工作，也是非常有效的方法。

目 录

前言

第一篇 考点精析	1
第一章 土地价格和土地估价的概念	1
【大纲要求】	1
【章节结构】	1
【考点精编和典型试题】	1
【应考点评】	9
【考点测试题】	11
第二章 土地估价原则和土地估价程序	16
【大纲要求】	16
【章节结构】	16
【考点精编和典型试题】	16
【应考点评】	27
【考点测试题】	27
第三章 市场比较法	32
【大纲要求】	32
【章节结构】	32
【考点精编和典型试题】	32
【应考点评】	42
【考点测试题】	43
第四章 收益还原法	48
【大纲要求】	48
【章节结构】	48
【考点精编和典型试题】	48
【应考点评】	54
【考点测试题】	55
第五章 剩余法	60
【大纲要求】	60
【章节结构】	60
【考点精编和典型试题】	60
【应考点评】	65
【考点测试题】	66
第六章 成本逼近法	71
【大纲要求】	71
【章节结构】	71
【考点精编和典型试题】	71
【应考点评】	75
【考点测试题】	76

第七章 路线价法	82
【大纲要求】	82
【章节结构】	82
【考点精编和典型试题】	82
【应考点评】	86
【考点测试题】	87
第八章 基准地价系数修正法	92
【大纲要求】	92
【章节结构】	92
【考点精编和典型试题】	92
【应考点评】	96
【考点测试题】	96
第九章 基准地价评估	101
【大纲要求】	101
【章节结构】	101
【考点精编和典型试题】	101
【应考点评】	115
【考点测试题】	116
第十章 城市地价动态监测	120
【大纲要求】	120
【章节结构】	120
【考点精编和典型试题】	120
【应考点评】	126
【考点测试题】	127
第十一章 常见用途土地估价	132
【大纲要求】	132
【章节结构】	132
【考点精编和典型试题】	132
【应考点评】	138
【考点测试题】	139
第十二章 城镇土地分等定级	144
【大纲要求】	144
【章节结构】	144
【考点精编和典型试题】	144
【应考点评】	158
【考点测试题】	159
第十三章 农用地质量分等和农用地定级	164
【大纲要求】	164
【章节结构】	164
【考点精编和典型试题】	164
【应考点评】	179
【考点测试题】	179

第二篇 模拟题库	184
模拟试题一	184
模拟试题二	197
模拟试题三	208
模拟试题四	218
第三篇 历年真题	230
2009 年全国土地估价师资格考试《土地估价实务基础》真题	230
2008 年全国土地估价师资格考试《土地估价实务基础》真题	243
2007 年全国土地估价师资格考试《土地估价实务基础》真题	257

第一篇 考点精析

第一章 土地价格和土地估价的概念

【大纲要求】

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；对土地价格影响因素的种类的理解与掌握程度；对土地估价的概念、作用及现实意义的理解与掌握程度。

掌握 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；土地估价的内涵、作用。

熟悉 不同类型土地价格及特征；一般情况下的地价影响因素；土地估价的现实意义，土地估价的服务方向。

了解 我国土地估价的产生背景和发展过程。

【章节结构】

1. 土地价格的内涵和特征
2. 不同类型土地价格及特征
3. 土地价格的影响因素
4. 土地估价的内涵
5. 土地估价的作用及现实意义
6. 土地估价的服务方向
7. 我国土地估价的产生背景和发展过程

【考点精编和典型试题】

一、土地价格的内涵和特征

1) 土地价格是指土地的购买价格，是土地未来年期纯收益(地租)的资本化。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。

2) 土地价格的特点。地价与一般商品的价格有所不同，主要表现在下列六个方面：

①生产成本不一样。一般商品是劳动所创造的产品，而土地在本质上不是劳动所创造的，是自然的形成品，所以，一般商品的价格中必然含有生产成本的因素，而土地价格则不一定含有生产成本因素。从更深的层次来考察，一般商品的价格是“劳动价值”的货币表现，围绕着“劳动价值”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— $\text{地价} = \text{地租} \div \text{利息率}$ 。

②折旧不一样。土地由于具有不可毁灭性，不能再生产，其价格通常随着时间的流逝而自然升高，不仅无折旧，而且有自然增值。因为地价是一种有限年的使用权价格，这种使用权随着剩余使用年限的缩短而逐渐减少，当达到规定的使用年限后将会被国家无偿收回，因此，购地者必须在其使用年限内将包括购地资本在内的所有投入收回。

③价格差异不一样。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(如大城市 CBD 的土地)，有的可能一文不值(如偏远山区的土地)。

④市场性质不一样。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。

⑤价格形成的时间不一样。土地交易一般需要经过长期考虑后才能达成，因此地价形成的时间通常较长。

⑥供求变化不一样。地价多受需求的影响，并且对土地的需求是一种“引致”需求，即由土地上的产品和服务的需求而引起的需求。

3) 土地价格的特征主要有：

①土地价格受区位的影响很大，是区域价格。

②土地价格实质上是土地权益的价格。

③土地既有交换代价的价格，也有使用代价的租金。

④土地价格是在长期考虑下形成的。

⑤土地价格通常是个别情况下形成的，具有个别性。

⑥土地价格从长期来看呈上涨的趋势。

例题 1：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 年真题)

- 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：价格定义是进行土地估价非常重要的程序，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。

例题 2：由于估价目的不同，价格类型也会存在差异。在下列情况中，()的价格类型是相同的。(2006 年真题)

- A. 国有土地使用权租赁与集体土地使用权转让
- B. 征收有关土地税费与土地司法鉴定
- C. 城镇标定地价与城镇级别基准地价
- D. 国有土地使用权作价入股与清产核资

答案：C

解析：城镇标定地价与城镇级别基准地价从根本上都是政府为了土地管理的需要而进行的土地估价行为，估价目的具有相似性，因此城镇标定地价与城镇级别基准地价的价格类型是一样的。

二、不同类型土地价格及特征

(1) 按土地权利分类

1) 土地所有权价格。我国的土地只能为国家所有或集体所有，土地的国家所有权和集体所有权不允许出让和转让，仅存在以征收方式将集体土地变为国有土地。因此，我国目前只有房屋所有权价格，没有土地所有权价格。

2) 土地使用权价格。土地使用权有建设用地使用权(其中又有出让的建设用地使用权、划拨的建设用地使用权和其他建设用地使用权)、宅基地使用权、土地承包经营权,所以土地又有相应的使用权价格。我国目前有偿出让和转让土地价格主要是建设用地使用权价格。

3) 土地租赁权价格。土地使用权人作为出租人将其土地资产出租给承租人使用,由承租人向出租人支付或出租人向承租人收取的货币或实物、无形资产和其他经济利益。

4) 土地抵押权价格。土地抵押权价格是指在抵押期间的各个时点,在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形时,将抵押土地拍卖、变卖最可能所得的价款扣除法定优先受偿款后的余额。

5) 土地他项权利价格。土地他项权利价格泛指所有权、使用权以外的各种土地权利的价格,如地役权价格、地上权价格等。

(2) 按生产方式分类

1) 交易价格。交易价格是指在土地市场上一笔土地交易过程中由交易双方达成交易所形成的成交价格。

2) 理论价格。理论价格是在真实需求与真实供给相等的情况下形成的价格。在经济学里有许多词来表达它,如价值、内在价值、自然价值、实际价值、真实价值等。

3) 评估价格。评估价格简称评估值、评估价,是指土地估价人员通过一定的专业估价程序和方法得出的估价对象的价值,即它实质上是估价人员对估价对象价值的一个估计值。

(3) 按政府管理的目的分类

1) 公告地价。公告地价是由政府公布的地价,是政府征税的依据。

2) 申报地价。申报地价是土地使用权人向有关部门申报的土地价格。

(4) 按结果表示方法分类

1) 土地总价格。土地总价格简称总价,是指某一宗或者某一区域范围内土地整体的价格。

2) 单位价格。单位价格简称单价,土地单价是指单位土地面积的土地价格。

楼面地价是特殊的土地单价,是土地上建筑物面积均摊的土地价格。楼面地价是房价的主要组成部分之一,与建造成本、开发利润、相关税费等共同构成了商品房的市场价值。

$$\text{楼面地价} = \text{土地总价值} / \text{总建筑面积} = \text{土地单价} / \text{容积率}$$

$$\text{容积率} = \text{总建筑面积} / \text{用地面积}$$

(5) 按土地形态分类

1) 熟地价格。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。

2) 生地价格。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。

3) 毛地价格。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。

4) 净地价格。净地价格是指基础设施和公用设施都很完备,可以直接在土地上进行开发建设的一定年期的土地使用权价格。

例题 1: 根据《城镇土地估价规程》,毛地价与生地价的区别在于()。(2008 年真题)

- A. 是否完成基础设施建设
- B. 土地使用权性质不同
- C. 土地交易市场条件不同
- D. 土地使用批准手续不同

答案: A

解析: 根据《城镇土地估价规程》,毛地价与生地价的区别在于是否完成基础设施建设。

例题 2: 我国地价体系的核心是()。(2009 年真题)

- A. 交易地价和标定地价
- C. 交易地价和成交价格

- B. 基准地价和标定地价
- 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。

(6)按土地交易方式分类

1) 拍卖价格。拍卖出让国有建设用地使用权的价格是指市、县人民政府土地行政主管部门发布拍卖公告，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。

2) 招标价格。招标出让国有建设用地使用权的价格是指发布招标公告，邀请特定或不特定的公民、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定的土地价格。

3) 挂牌价格。挂牌价格是指市、县人民政府土地行政主管部门发布挂牌公告，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。

4) 协议价格：协议出让国有建设用地使用权的价格，是指市、县人民政府土地行政主管部门通过和土地使用者进行双方协商而确定的土地使用权价格。

(7)按使用目的分类

1) 买卖价格。买卖价格也称为销售价格，简称买卖价，是土地权利人采取买卖方式将其土地转移给他人，由土地权利人(作为卖方)收取或他人(作为买方)支付的货币或实物、无形资产和其他经济利益。

2) 租赁价格。租赁价格在我国是指国有土地使用权租赁和土地使用权出租过程中形成的土地交易价格。

3) 抵押价值。土地抵押价值是在抵押期间的各个时点，特别是在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形时，将抵押房地产拍卖、变卖最可能所得的价款扣除法定优先受偿款后的余额。

4) 课税价格。课税价格有些场合称为计税租金，是为税务机关核定计税依据提供参考依据而评估的土地价值或价格。

5) 征收价格。征收价格也称为征收补偿价格，是为国家征收、征用土地确定被征收土地的补偿提供依据而评估的被征收土地的价格。

例题 1：某城市甲、乙两宗地楼面地价分别为 2020 元/m²、1850 元/m²，建筑容积率分别为 3、5，若其他规划条件相同，则两宗地的总价比较为()。(2009 年真题)

- A. 甲小于乙
- B. 甲略大于乙
- C. 甲与乙相同
- D. 甲远大于乙

答案：A

解析：因为楼面地价 = 地面总价/建筑容积率，所以地面总价 = 楼面地价 × 建筑容积率，甲地面总价 = 2020 × 3 = 6060 小于乙地面总价 = 1850 × 5 = 9250。

例题 2：甲企业拟与乙企业就资产置换问题进行谈判，为谈判提供依据的土地估价结果应为()。(2006 年真题)

- A. 买卖价格
- B. 租赁价格
- C. 清算价格
- D. 抵押价格

答案：A

解析：本题中甲企业拟与乙企业就资产置换问题进行谈判，很显然涉及置换问题，因此为谈判提供依据的土地估价结果应该是买卖价格。

三、土地价格的影响因素

城市土地价格的影响因素主要有以下三大类：一般因素；区域因素；个别因素。

1)一般因素是指影响城市地价总体水平的人口、经济、政策和自然因素等,内容包括人口、行政区划、城市发展过程、自然条件、社会经济状况、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

一般因素应重点分析:

①自然因素:城镇地理位置及与经济的关系、气候条件、发生自然灾害等的概率等。

②人口因素:人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等。

③经济因素:地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、物价水平、就业与居民收入水平、住宅的供给与需求、住宅的租价比等。

④行政因素:土地利用规划与管制、建筑规划与管制、房地产租金与税收政策、住宅政策等。

2)区域因素是指影响城市内部区域之间地价水平的城市繁华程度及区域在城市中的位置、交通条件、公共及基础设施水平、土地使用限制和自然条件等。

①繁华程度是指城市中某些职能在空间上的聚集,对企业单位和居民产生巨大的吸引力的结果,并成为影响土地的收益和利润的因素。如商业繁华程度可以从商业的集聚规模和等级两方面进行分析量化。

②交通便捷程度是指在空间地域上人们出行的可达性程度。反映交通便捷程度的因素主要包括道路功能、道路宽度、道路网密度、公交便捷程度和对外交通便利程度等。

③环境状况主要包括自然环境和人文环境质量。

④公共设施配套完备程度包括城市基础设施和社会公共服务设施两部分。反映其完备程度的指标主要有设施水平、设施的保证率和齐备程度。

⑤城市规划限制主要包括对用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度等指标的限制。

⑥基础设施状况是指供水、排水、供电、供气、供热、通信等基础设施与公用服务设施状况等。

⑦环境因素是指区域环境与景观、噪声空气污染及危险设施或污染源的临近程度等。

3)个别因素是指与宗地直接有关的自然条件、市政设施条件、宗地面积、形状、长度、宽度、地质条件、使用限制和宗地位置等。地价影响因素复杂,且各宗地价格的影响因素不同。

应重点分析的个别因素有:

宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、临街状况、邻接道路等级、通达性、规划限制、宗地利用状态、地上建筑物的成新度、土地权利状况及使用、与商业设施公共设施及公益设施的接近程度等。

例题 1: 一个合格的土地估价师从信息收集分析到价格测算都要具有较好的专业素养,你认为下列描述,()是不正确的。(2006 年真题)

- A. 土地估价依据的理论与方法与机器、设备、建筑物等估价所依据的理论与方法并不完全一致
- B. 同样一块土地,其价格的高低与土地权利状况密切相关,不同的权利可能导致价格相差很大
- C. 同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是经济因素对地价所产生的深刻影响
- D. 土地估价必须充分收集土地市场资料,把握土地市场的过去、现在和未来

答案: C

解析: 同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是城市规划因素对于地价的影响,属于行政因素,而不是经济因素对地价所产生的影响。

例题 2: 下列城市规划因素中, 影响土地价格的个别因素是()。(2009 年真题)

- A. 人口密度控制、用地结构
- B. 建筑物密度、容积率
- C. 区域交通管制、用地结构
- D. 公用设施条件、容积率

答案: B

解析: 城市规划因素中, 影响土地价格的个别因素包括: 地质、地势、通风、邻接道路等级和城市规划限制等内容, 城市规划限制主要包括对建筑密度、建筑容积率、建筑高度等指标的限制。

例题 3: 关于区域因素对地价的影响中, 以下说法正确的有()。(2006 年真题)

- A. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度相同
- B. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同
- C. 区域因素都是直接对地价产生影响
- D. 区域因素有的对地价产生直接影响, 有的则是间接影响
- E. 对商业用地土地价格有利的区域因素对居住用地也有类似的影响

答案: BD

解析: 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同和区域因素有的对地价产生直接影响, 有的则是间接影响的说法是正确的。

四、土地估价的内涵

土地估价是估价人员根据委托人特定的委托情况和目的, 在充分掌握土地市场相关交易资料的基础上, 根据特定的土地估价的原则、理论和方法, 依据土地的经济和自然属性, 按照土地的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况, 在充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响的情况下, 由估价人员综合评定出某一块土地或多块土地在某一权利状态下及某一时点的价格或价值的专业活动过程。

关于土地估价内涵可以从以下几个方面来认识:

- 1) 土地估价是对土地价值或价格进行判断和估算的过程。
- 2) 土地估价是由专业土地估价师进行的专业活动。
- 3) 土地估价要根据特定的土地估价的原则、理论和方法进行。

土地估价具有独特的估价的原则、理论和方法。只有在遵循特定的土地估价原则, 依据土地估价理论, 正确选择特定的土地估价的方法, 充分考虑各种因素对土地价格的影响基础上, 才能正确评估出土地价格。

4) 土地估价必须依据充足完善的土地市场交易资料。土地价格形成于市场的完善程度, 只有估价人员在充分掌握土地市场的交易情况以及充分地了解土地的市场供求情况后, 才能够把握土地市场的过去和现在, 并准确地预测出未来市场的发展趋势, 在此基础上才能够评估出客观公正的土地价格。

5) 土地估价必须考虑到政府土地政策的影响因素。如政府的近期、远期城镇规划都会对地价产生深远的影响。在实践中可以看到, 由于城镇规划可能促使一块土地的价格飞涨数十倍, 也可能使其一跌到底。因此一定要考虑到政府政策的影响, 从而使土地估价结果公正合理。

6) 土地估价要充分了解评估对象地块的各种权利状况的影响。同一地块权利状况不一样, 地价也会有很大差距。所以在评估地块价值之前, 要搜集整理相关资料, 进行现场踏勘, 这样才能保证评估结果的真实准确性。

7) 土地估价要注意对地块市场环境状况进行分析。

8) 土地估价评估结果是估价对象的时点价格, 而不是时期价格。

9) 土地估价业务是通过委托人的委托而得到的。土地估价业务由在土地估价业务领域受过