

2013

全国土地估价师资格考试辅导用书

《土地估价理论与方法》

命题点全面解读

土地估价师资格考试培训研究中心 组织编写

- 搜索命题重点——科学准确把握考试命题重点与趋势
- 解析历年考题——详细解析历年考题，准确捕捉考点
- 精选热点试题——精心编写热点试题
- 全程复习指导——全方位复习指导
- 免费专家答疑——向读者免费答疑
- 考前重点点拨——资深培训老师倾力点拨考前重点

购买本套图书或任一本，即赠送好学教育100元培训费

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2013 全国土地估价师
资格考试辅导用书

《土地估价理论与方法》 命题点全面解读

土地估价师资格考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2013年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《土地估价理论与方法》命题点全面解读/土地估价师资格考试培训研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2013.4
2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-16171-2

I. ①土… II. ①土… 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 037940 号

书 名: 2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
《土地估价理论与方法》命题点全面解读
作 者: 土地估价师资格考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚
责任编辑: 冯海燕 电话: 010-51873371
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 焦桂荣
责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市西城区右安门西街8号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 三河市华丰印刷厂

版 次: 2013 年 4 月第 1 版 2013 年 4 月第 1 次印刷

开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 17 字数: 426 千

书 号: ISBN 978-7-113-16171-2

定 价: 42.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话:市电(010)51873170,路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)63549504,路电(021)73187

前 言

土地估价师资格考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成土地估价师资格考试辅导用书编写委员会，利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念进行编写。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对土地估价师资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将土地估价师资格考试的命题要点做了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠释 辅导用书编写委员会依托历年众多真题，赋予专业讲解，全面引领应试者答题方向，悉心点拨应试者破题技巧，有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

土地估价师资格考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑 QQ（1162528052）和答疑网站（www.wwb.edu.com）提出问题，专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

土地估价师资格考试培训研究中心

2013 年 3 月

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	4
答题方法解读	5
答题卡填涂技巧	7
第一章 地价理论	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	53
热点试题全解	57
热点试题答案	72
第二章 土地估价方法	74
命题规律解读	74
命题点解读	74
历年考题诠解	151
热点试题全解	165
热点试题答案	192
第三章 地上定着物及相关财产评估	194
命题规律解读	194
命题点解读	194
历年考题诠解	232
热点试题全解	234
热点试题答案	243
第四章 土地估价行业管理要求	245
命题规律解读	245
命题点解读	245
历年考题诠解	253
热点试题全解	254
热点试题答案	256

第一章 地价理论

命题规律解读

1. 土地价格的内涵以及土地价格的特征是本章中需要理解并掌握的内容。
2. 熟悉不同类型土地价格及特征。
3. 我国土地价格评估的发展历史只做为了解即可。
4. 掌握主要影响地价因素的种类。
5. 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是需要熟悉的内容,命题者可能会在此处出题,应试者应做到尽量不失分。
6. 本章的重点内容为:地租的定义、地租与地价的关系、我国土地价格的内涵、区位概念以及区位的影响因素。这些知识点经常被命题者拿来考核,应试者应多加识记。
7. 掌握土地报酬递减的含义以及土地供给与需求的特征、土地供需与地价的关系。

命题点解读

命题点1 土地价格的概念及特点(表1—1)

表1—1 土地价格的概念及特点

项 目		内 容
概念	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)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
	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、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
特点	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
	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,价格形成时间短且容易;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,价格形成时间长且相对比较困难,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

续上表

项 目	内 容
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,两者就能相互推出
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,个别性明显,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;而同时,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,从而使地价呈上升势态
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

命题点 2 不同类型土地价格及特征(表 1—2)

表 1—2 不同类型土地价格及特征

分类依据	类 型
按土地权利分类	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5)他项权利价格:如地上权、地役权、空间利用权价格等</p>

续上表

分类依据	类 型
按生产方式分类	<p>(1)交易价格:指通过市场交易形成的土地成交价格</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
按管理目的分类	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>(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</p>
按土地价格表示方法分类	<p>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:楼面地价=宗地总地价÷宗地总建筑面积</p>
按土地的存在形态分类	<p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
按土地交易的方式分类	<p>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</p> <p>(1)拍卖价格是以拍卖方式出让或转让形成的价格</p> <p>(2)招标价格是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</p> <p>(3)协议价格指土地买卖双方通过协商而成交的土地价格</p> <p>(4)挂牌价格是指采用挂牌方式出让或转让的土地成交价格</p>

续上表

分类依据	类 型
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)买卖价格是对土地未来年期纯收益权利的交易价格 (2)租赁价格即指租赁土地的价格 (3)抵押价格是以土地作为信用担保而确定的价格 (4)课税价格是专为国家或地方政府征收土地税收而确定的价格 (5)征地价格指国家征用集体土地而给予的补偿金额

命题点 3 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,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。

命题点 4 我国土地等级体系的形成和发展(表 1—3)

表 1—3 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 年为确定农业税,财政部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《城镇土地分等定级规程》(试行)(GB/T 18507—2001)、《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,农用土地分等定级工作也在不断地完善过程之中

命题点 5 我国地价体系的形成与发展(表 1—4)

表 1—4 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

续上表

项 目	内 容
初步形成时期	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;房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、供销合作社应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
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

命题点6 土地等别的构成(表1—5)

表1—5 土地等别的构成

项 目	内 容
城镇土地等别	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
农用地等别	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

命题点 7 土地级别的构成(表 1—6)

表 1—6 土地级别的构成

项 目	内 容
城镇土地级别	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
农用地级别	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

命题点 8 土地价格的构成(表 1—7)

表 1—7 土地价格的构成

项 目	内 容
城市地价体系	在城市地价体系中,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地价的成交价
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
按照管理需求,我国的地价体系	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

续上表

项 目	内 容
按照管理需求, 我国的地价体系	<p>微观管理需求层面</p> <p>(1) 出让涉及地价, 包括出让底价、出让成交地价</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 划拨土地涉及地价, 包括划拨转让地价、划拨补缴出让金</p> <p>(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</p> <p>(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</p>

命题点 9 土地等级体系和地价体系的特点(表 1—8)

表 1—8 土地等级体系和地价体系的特点

项 目	内 容
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
从土地自然质量到土地的经济价值	在土地等、级、价体系中, “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

命题点 10 影响土地价格的社会状况方面的因素(表 1—9)

表 1—9 影响土地价格的社会状况方面的因素

项 目	内 容
市场化程度	<p>市场化程度由社会体制, 也被习惯称为社会基本制度所决定, 它反映了市场开放程度和社会运行的效率, 特别是市场运行效率。我们可以将一个社会划分为完全市场经济体制、非市场经济体制和介于两者之间的社会体制。一般认为, 在完全市场经济体制下, 生产要素和资源的配置效率是最高的, 当然土地资源的配置效率也会最高。高的效率必然带来高的收益及价格, 这就是影响</p> <p>市场化程度影响一个国家整体市场状况, 对地价的影响差异一般会在不同的国家之间才能有明显的表现。如果一个国家的管理权力比较集中, 中央控制程度较高, 那么其内部的地区或者城市之间不会有明显的体制影响差异。但是一些联邦体制国家由于权力分散, 地区之间存在较大的管制差异, 因而内部也会存在较大的体制影响差异。我国是社会主义市场经济体制国家, 并不是完全市场经济体制, 所以在土地利用效率上与西方市场经济体制国家有一定差异。在改革开放早期, 大量外国企业进入我国并开办各种工厂, 其中主要的原因是看中了土地价格较低。事实上, 这种相对低的地价很大程度是由于国家体制造成的</p>

续上表

项 目	内 容
工业化和城市化水平	<p>工业化和城市化水平是衡量社会发展是否成熟的两个最重要指标。由于工业化和城市化发展过程的每一个环节都与土地有着重大的关系,所以这两个指标与土地市场的相关性很大也很直接。工业化和城市化处于不同的阶段,对土地需求也会有所不同。一般而言,在同一个地区,如果处于工业化或者城市化初期和中期,经济的发展很大程度依靠资源优势,其中土地是最主要的资源之一,具体的做法是通过供应低廉的土地换取投资。由于资本的涌入,会有大量的土地所有者愿意出卖自己的土地,结果使土地价格大幅下降</p> <p>一个国家不同区域的社会发展水平是会有差异的,工业化和城市化的进程也不一样。在我国,西部地区和东南部及沿海地区的发展水平就存在很大的差异,我们可以看到它们之间的地价整体水平差异也很大</p> <p>另外,不同的社会发展阶段,人们对土地资源重视程度以及保护力度不同,也决定了土地取得的难易程度和支付费用的多少</p>
人口状况	<p>没有人就没有社会,所以人口状态是最基本的社会因素之一。首先是人口规模和增长速度,一个国家或者是地区的面积是一定的,人口规模的大小和增长速度的快慢决定了其土地资源的紧张程度。每一个人都需要土地,每一个社会经济活动也需要土地,人口的多少当然与土地需求呈正相关</p> <p>对于一个商业性区域或者城市来说,流动人口的比重对土地的价格非常具有影响力。商业经济有一个特点,就是对外来人流的依赖性很强。一个区域或者城市本地的消费能力是一定的,外来流动人口比重越大,说明其市场辐射面就越广,所以它的区域收益增长的可能性就越高,土地的商业价值也就越高</p> <p>对于居住性的城市或者区域来说,人口的受教育程度、文化素养,以及家庭人口结构很重要。受教育程度、文化素养的不同,会对土地质量需求不同。比如说,受教育程度平均水平较高、文化素养好的人群,通常要求所在区域社会秩序安定,环境优美,并能够在心理上给人以良好的感受</p> <p>家庭人口结构方面,由于传统生活方式的逐步改变,传统的三代、四代同堂的大家庭逐渐被以夫妻为中心的小家庭所替代,家庭平均人口数量越来越小</p>
信仰与生活方式	<p>人类由于价值观和信仰的不同,生活方式和行为模式也会不同,这些因素决定了人们对土地的好恶,影响人们评价和选择土地的标准。人们会因为某种价值观或者情感上的原因,不喜欢或者偏好某一区域甚至某一座城市。如果这种不喜欢或者偏好的情绪普遍存在于一个群体时,就会在一定程度上影响某一特定区域土地的市场需求,从而影响土地的价值</p> <p>种族差异也会影响人们选择区域的标准。尽管人类社会在倡导不断消除种族歧视,但是,种族之间无形的生活界线随处可见。其中,少数民族一般有较强的凝聚力,往往愿意居住在某一特定的区域</p> <p>除此之外,不同收入阶层在选择居住用地时也有不同的标准,人们总是有一种社会身份意识,可能的话总是愿意和与自己身份相称的人群居住在一起。总之,人们</p>

续上表

项 目	内 容
信仰与生活方式	基于一些信仰、价值观念和生活方式,会选择不同的生活和居住土地,这种选择的结果,导致土地价值有了不同的区分
社会治安状况	<p>社会治安状况反映了一个地区秩序的好坏,也是一个区域性社会环境是否友好的指标。对居住者来说,安全总是排在第一位的,它是人们享受生活必需的前提</p> <p>商业区域的安全状况也很重要,如果某一区域治安状况很好,不仅意味着经营存在的安全风险很小,而且购物者安全上的风险也很小。这是友好商业环境的一部分,也是影响商业收益的关键,对土地价格一定会有影响作用</p>

命题点 11 影响土地价格的经济状况方面的因素(表 1—10)

表 1—10 影响土地价格的经济状况方面的因素

影响因素	内 容
经济发展状况	<p>经济发展状况反映一个地区的经济运行情况,包括经济的规模、增长速度、结构与效率等。土地是经济基本要素,良好的经济状况会给土地带来良好的收益,所以,经济发展状况与土地价格有密切的关系。首先,经济状况会影响一个地区土地价格的整体水平。通过观察我们发现,经济活跃和发达的地区,其地价整体水平会普遍高于经济落后的地区。一方面,发达的经济会带来更多的收益和财富,这些财富最终会积淀在土地上,使土地的整体价值高于落后地区;另一方面,在巨大的收益和财富产生的同时,总会伴随更大的社会投资总量和更高的投资效率,市场对土地需求的竞争程度也会较高,相对于落后地区,土地的价格会高一些。正常的情况下,一个区域的土地价值总体变动趋势与其经济实力和经济状态基本一致</p> <p>但是,经济的畸形发展会带来土地价格的泡沫。如果一般商品生产不景气,大量的资本会流向房地产开发,土地价格很容易滋生泡沫</p> <p>另外,一个地区与国际经济的关联度也很重要,这是需要整体考虑的。一个地区的经济发展不可能完全孤立于世界经济发展之外,总是或多或少地与其他国家发生经济上的联系。在考虑经济因素时,要特别关注国际经济对估价对象所在地区的相关性及影响作用</p>
财政收支与金融状况	<p>一个国家或者是地区的财政收支状况好坏代表了政府经济实力的大小,显然会影响当地的经济状况。财政收入多,政府可能做的事情就会多,花钱的数量也就会增多。如果这些钱花在了基础设施和公共设施的建设上,就会改善当地城市硬件环境以及城市交通、水、电、气等各方面的功能,自然会提高土地质量,提升土地价值。并且,提高投资会改变当地的经济结构并拉动经济的发展。如果这些钱花在公共福利的增加上,会对当地居民的生活水平有相应的改善,促进消费,带动经济的发展。当然,财政状况好坏的背后是经济状况的好坏,从前面的论述中,我们知道,一个地方的经济增长了,必然会影响地价</p> <p>政府一般会根据地方经济状况的好坏确定财政政策的积极与否。当一个地区的经济不景气的时候,人们往往首先想到的就是增加投资,特别是基础设施的投资,这都需要财政开支</p>

续上表

影响因素	内 容
财政收支与金融状况	<p>金融状况是否活跃和稳定,也反映了一个国家或者地区的综合经济实力。金融最核心的是货币供给量,市场中货币的总量、流动的频率、秩序与效率,反映了经济的状况。如果流动性过大,加上监管的力度不够,很容易带来各类物品,包括土地价格的上升,甚至产生泡沫。一般而言,少数的货品,特别是被认为可以保值的房地产的价格,在货币供给过剩的情况下最容易上升</p> <p>事实上,金融与土地或者是不动产市场状况的联系是最为紧密的。金融机构总是愿意将资金投放到不动产上,而不动产的流动也十分依赖金融体系。所以,在金融体系处于脆弱的时候,不动产市场的风吹草动都会给金融市场带来致命的打击</p>
居民收入和消费水平	<p>居民收入水平和消费水平是密切相关的。对于一个区域来说,居民收入能够持续地增加,一定会带来对居住和商业用地的需求增加。一是人们在收入增加值后总是要考虑改善居住条件,通过观察我们可以看到,收入高的家庭居住房屋面积要大,使用新建房屋的比率也比较高,而且自有住宅比率也较高。二是居民收入提高后会刺激商业经济的发达</p>
储蓄和投资水平	<p>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”原理。人们投资的方向有多种选择,而投资不动产一直是居民的重要选择。因此,区域内居民的储蓄状况,会影响不动产投资状况。一方面,储蓄反映了财富积累的状况,一个区域的储蓄额高,说明这一区域的财富积累较高,整体财产状况好,是一个财富集聚地。另一方面,储蓄率高的区域,居民的投资愿望会相对高一些。而且,储蓄率水平的高低以及家庭储蓄行为的循环过程,实际上与房地产市场的波动存在相关关系,主要是储蓄状况会影响人们对土地的投资意愿。一般而言,如果出现连续的高储蓄率期,可以看成是超额储蓄累积期,如果储蓄率在此种情况下突然降为较低,投资会大幅度增加。如果不动产成为重要的投资对象,那么地价会出现快速上涨的状况</p> <p>值得注意的是,投资并不一定都在本区域进行。如果本区域投资回报相对较低的话,投资也许会流向其他区域。当然,投资总是趋利的,而且深受投资者主观意向的影响。在本区域投资流出时,可能还有其他区域的投资流入本区域。所以,分析储蓄和投资水平对地价的影响,还要看资金的流动状况</p>
物价变动	<p>物价对地价的影响可以从两个方面来看,一方面,物价状况本身包含了地价的基本情况。一般而言,如果一个区域内物价整体水平高,其地价相应也会高。因为所有的产品都有场租的成本,产品价格高,其成本价格也会相应提高。另一方面,物价上涨,会影响不动产价格。当一个区域的物价平稳上涨时,不动产价格会同时上涨,这是一种很普遍的现象。由于市场仍然均衡平稳,如果土地供应充足的话,物价上涨的幅度可能与不动产和土地价格上涨的幅度相差不大。但是,物价整体上涨过快时,处于通货膨胀预期时,投资会趋向不动产,促使不动产价格上涨,从而带来土地价格的上涨</p>

续上表

影响因素	内 容
利率水平	<p>在市场经济体制条件下,利率水平是一个经济平衡器。首先它会影响一个地区整体的经济形势。经济过热的时候,中央银行的政策利率总是会向下行进。所谓经济过热,实际上是市场上流动性资金过剩。这种情况出现的时候,预示着未来整个经济增长要适当放缓,投资要得到一定的控制,回报也会缩水。如果是不动产的话,其预期收益和价值也会受到向下的影响,估价师需要对此进行判断。这是一个宏观性的影响。在微观层面,由于利率水平直接影响不动产投资成本,包括开发商的和不动产购买者的财务成本,人们自然就会选择增加或者是减少投资,这对不动产市场的供求关系有一定的调整作用。对于不动产开发商来说,过高的利率会带来较高的财务风险,减少开发量是最好的规避方式,而这实质上减少了不动产的市场供应量。对于购买者来说,利率增加时,购房贷款的成本会增加,他们会考虑是不是将购房时间推移。当大家都这样选择的时候,市场不动产的购买力就会下降</p>
不动产投机行为	<p>不动产投机行为是市场中不可或缺的,有积极的一面,也有消极的一面。从积极面来看,由于比较活跃,它能够刺激市场,而且在市场投资性需求不足时,会填补平衡市场需求。一些区域性市场,显得死气沉沉,往往是因为投机性需求不够。但是,不动产投机行为具有不稳定、来得快去得快的特点。当土地供不应求时,投机者往往争相抢购而哄抬地价,当土地供大于求时,投机者又会大量抛售而使地价暴跌。所以,如果在一定区域内投机性需求比例过高的话,会出现市场整体需求大起大落的状况,使区域性供需平衡出现严重的失衡,造成土地价格大起大落,危及市场安全,也影响投资者的利益</p>

命题点 12 影响土地价格的行政影响力方面的因素(表 1—11)

表 1—11 影响土地价格的行政影响力方面的因素

影响因素	内 容
土地制度	<p>土地制度的内涵很宽,范围也很广。首先是所有制,有公有制和私有制之别。很显然,这两种所有制下土地流转的效率是不一样的。一般情况下,私有制产权的土地流动性肯定要比公有制的好。我国土地实行的是公有制,但是,城市土地的使用权是可以出让和转让的,能够适应市场化条件,但是由于有时间的限制,并且出让基本上是由政府控制,所以土地的流转效率不是很高,这实际上影响了土地的预期收益,也就影响了土地价值的实现。我国的集体所有制土地所受到的限制就更多了,在用途上和流转范围上都有严格的限制,其价值实现的程度更低</p> <p>土地征用制度也对土地价值的影响很大。农村集体土地只能通过国家征用转变为国有土地后才能进入市场,不仅限制了集体土地流转,而且也限制了土地市场的建设。因为城市所有建设用地必须经过政府才能实现,并且土地供应基本上是单渠道的,这样容易形成供给上的垄断,以及供需上的不平衡,不利于土地市场价值的充分体现</p>

影响因素	内 容
土地制度	<p>我国长期实行土地二元化管理制度,在这一制度的安排下,集体土地和城市国有土地不能够平等竞争,导致城市国有土地价格要远远高于集体建设用地。如果城乡土地市场实现一体化之后,城市国有土地价格很可能大幅下滑,这就是土地制度影响的结果。我国的征地制度也在不断调整和改变,所有由此带来的土地价格的变化也随时存在,估价师应该及时跟踪政策,观察市场的变化</p>
土地利用规划	<p>土地利用规划一般会对一个区域土地未来的使用进行安排,比如某些土地将被保护,某些土地在将来某一时间可以改变用途开发成为建设用地,还有的土地则是当前就能被开发为建设用地使用。很显然,土地利用规划至少有两点值得关注。一是土地的发展权利是通过规划受到一定限制的,这一点对土地价值的影响很大。那些被保护的农用地或者是生态环境用地,未来的收益状况基本不会发生改变,其增值的可能性非常小。而那些当前被限制开发的土地与没有限制的土地相比,由于未来具有不确定性,预期收益也会小很多,如果在市场中同时出售的话,其价值一定要相对低一些。二是土地利用规划会对土地的最终用途进行规定,比如,一些土地只能是农业用地,某些土地只能用于修建铁路或高速公路等。不同用途的土地,其收益状况会完全不同。当然,在完全市场化的制度下,土地的具体用途可以通过竞争方式确定。但在我国并不完全这样,土地的用途更多的是通过规划预先确定,这就给土地未来的收益模式和收益预期进行了规定</p>
城市规划	<p>城市规划是一个更具体,处于微观层面的城市规划圈内的土地利用规划。在城市规划中,通过对土地的用途、建筑容积率和密度进行规定,实质上是对土地利用空间进行规定。对于城市土地,买卖的是空间的使用权,所以,城市规划对地价有重要的影响。同一块土地如果分别用于商业、住宅和工业时其地价会有很大的差异,一般情况下,商业用途效益最高,住宅用途次之,工业用途效益最低</p> <p>容积率的规定对土地价值影响也很大。一块土地的容积率大,意味着其单位面积土地上可获得的建筑空间最多,所以可以获取的预期收益高,因而单位面积地价也就高,反之则地价亦低。一些区域有限制容积率,容积率直接影响该地区地价的高低</p> <p>但是,并不是规划确定的市场价值都能够实现,一些区域由于规划失当,没有被市场所接受,其价值与规划的预期可能是相左的,所以,估价师在分析规划对土地价值的影响时,还要具体情况具体分析</p>
地价政策	<p>政府会根据具体情况出台地价政策。比如在招商引资时,政府会出台低地价政策;而在实行宏观调控政策时,中央政府又会有限制性地价。政府的地价政策一般有指令性、指导性、限制性等几种,它们对土地市场价格的影响方式和影响程度有所不同。指令性地价政策一般以标准出台,比如一些地方的土地出让金标准、租金标准等,是强制性的,必须执行。更多的是指导性地价,比如基准地价,标定地价等,主要是对市场进行价格水平引导,比较宏观,也比较中庸,可以参照。限制性的政策地价则是另外一种情况,由于土地资源的公共性质和有限性,政府为了公众利益,可以实施最低或者最高限价的政策。为了防止地价过低,政府可以出台最低限</p>