

www.hustpas.com

2008

主编/任浩明

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习
土地估价
理论与方法

特提供网站增值服务

 **Edu24ol**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习

——土地估价理论与方法

主 编 任浩明

副主编 张延辉 许存格 崔 辰

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价理论与方法 / 任浩明 主编. —武汉: 华中科技大学出版社, 2008. 4
(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)

ISBN 978-7-5609-4473-9

I. 土… II. 任… III. 地价—评估—经济师—资格考核—自学参考资料
IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字[2008]第 035058 号

**全国土地估价师执业资格考试辅导与练习
——土地估价理论与方法**

任浩明 主编

责任编辑: 黄万松
责任校对: 刘 敏

封面设计: 张 璐
责任监印: 张正林

出版发行: 华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编: 430074
销售电话: (010)64155566(兼传真), 64155588-8022
网 址: www.hustpas.com

录 排: 天津市南智科技文化发展有限公司
印 刷: 迁安万隆印刷有限责任公司

开本: 787 mm×1092 mm 1/16 印张: 15 字数: 368 千字
版次: 2008 年 4 月第 1 版 印次: 2008 年 4 月第 1 次印刷 定价: 30.00 元
ISBN 978-7-5609-4473-9/F·382

(本书若有印装质量问题, 请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书严格依据《全国土地估价师资格考试大纲》编写,理论与方法部分主要包括了地价理论、土地估价方法、地上附着物及其他财产评估、土地估价行业管理等规定内容,在详细全面的理论知识讲解的前提下,编者精心编配了与每章知识相关的典型答疑、例题及习题,最后部分为真题和模拟题,通过题目可以让读者在掌握基本知识的基础上提高实践水平及应试能力。

本书可供参加 2008 年度全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前言

注册土地估价师考试是由国土资源部组织的专业资格考试,是取得注册土地估价师资格的唯一途径。该考试始于1992年,自2006年起变革为考试每年举行一次,考试分五个科目:《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》《土地估价相关知识》,单科合格成绩实行三年有效、滚动管理。土地估价师协会不再出版和指定教材,仅公布考试大纲和参考书目。如何准确把握考试大纲要求的知识点,成功总结以往的考试经验,探寻今年的应试对策,是参考人员迫切需要解决的问题。

本书按照最新土地估价师考试大纲要求编写,结合2006、2007年土地估价理论与方法科目的考试情况,对环球职业教育专家授课、答疑内容进行了整理精选,使应试者对该科目资格考试有一个系统的了解,从而全面提高应试能力。

一、本辅导书内容特点

(一)按照2006、2007年土地估价理论与方法考试情况,本书涵盖考试大纲第三部分——地价理论、第四部分——土地估价方法、第十二部分——地上附着物及其他财产评估、第十三部分——土地估价行业管理等部分内容,为方便应试者学习理解,本书根据各部分考核范围设置章节,系统地介绍了各部分要掌握领会的知识点。

(二)本辅导书的章节构成基本如下:

(1)考试大纲要求。每章节都详细列出了最新考试大纲的考试目的、考试基本要求和具体的考试范围,以方便应试人员按照考试大纲要求进行学习。

(2)重要知识点汇总。这是本辅导书的核心,主要是

基于土地估价师考试无统一教材的缺点,按照大纲要求,全面、系统、详细地介绍涉及土地估价理论与方法考试科目的重要知识点、考点,便于应试者有针对性地学习。

(3)典型答疑。主要是结合环球教育在线网校学员在学习中提出的具有代表性的问题,进行了梳理、汇总和解答,分别在涉及的章节中,以问答形式列出,供读者在学习中参考。

(4)例题解析。主要针对每章中的重要知识点,根据实际考试题型,按照判断题、单项选择题、多项选择题的形式,进行详细解析。

(5)练习题及参考答案。主要是按照考试大纲,针对考试范围和重要知识点,结合本科目考试题型特点,而编写的各类练习题,包括单项选择题、多项选择题、判断题、情景分析题,供读者实战练习,以巩固对每章内容和知识的掌握。

(三)《土地估价理论与方法》历年试题和模拟题,主要供读者实战练习。历年试题包含了2002、2004、2006年三套考试真题,供读者在最后冲刺阶段熟悉考试题型、考试难度、考题题量,并从历年考题中找出本科目考试的考试重点和难点。

二、土地估价理论与方法考试题型和特点

(一)土地估价理论与方法试题题型及题量

2006、2007年土地估价理论与方法试题,分为判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题四种题型。试题总分120分,其中判断题10题,每题1分,共10分;单项选择题50题,每题1分,共50分;多项选择题15题,每题2分,共30分;情景分析题共3大题,15小题,每小题2分,共30分。

(二)土地估价师理论与方法试题要求特点及答题技巧如下:

(1)土地估价理论与方法考试时间为90分钟,中间有计算题,相对于题量说,时间较为紧张,因此考试答题时,在整体上要尽量快速审清题意,直接在答题时进行涂卡,

对把握不大的题可以在演算纸上标出题号以便在时间充裕时检查思考。有不少考生都是疏忽涂卡时间,将涂卡集中在最后,而导致时间紧张无法全部答完考题。

(2)判断题。2006、2007年土地估价师理论与方法试题中,判断题要求,判断错误每题倒扣1分,最多扣至判断题总分为0。判断题主要是对题干所表述的内容判断正误,通常答题卡上有“√”和“×”两个选项,要求应试者做出判断,认为正确的涂“√”,认为错误的涂“×”。因为判断题只有两种可能,不“对”即“错”,随机猜对的概率达50%,为避免应试者猜测性的判断,通常判断题有倒扣分的规定,应试者要看清此类题目要求。因为选错倒扣分,没有把握的宁可空着不选,也不冒险。

(3)单项选择题。单选题有4个选项,且只有1个选项是正确的,一般情况下,单选题不倒扣分。对于没把握的试题也一定要作答,就是不会,也要猜测性地选择1个选项,因为答错不倒扣分,猜测性选择还有25%的正确概率,对于计算量大,耗费时间较长的计算题,建议先任选一个答案填涂,待做完全部考题后再回过头来做答,防止考试时间过度消耗,而致使后面多选、情景分析这些高分值的题没有时间作答。

(4)多选题。2006年、2007年土地估价理论与方法试题中,多选题要求,选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分。同时需要注意的是,从2006年考试开始,多项选择题每题有A、B、C、D、E五个备选项,至少有两个符合题意。以前年度都是每题有A、B、C、D四个备选项,这是一个变化。

多选题的每题有5个选项,且有两个或两个以上选项是正确的,即多选题每题至少有两个选项正确。多选题通常规定不倒扣分,但多选或错选不得分,少选但选择正确的每个选项得0.5分。因此,做题时要慎重,对于没把握的选项应尽量避免不选,也就是多选题应奉行宁少毋滥原则。最多不超过4个选项,拿不准的就不要选,千万别勉强。如果选择了4个答案,有把握的有3个,另一个则不

确定,最好就不要蒙了,选三个可得 1.5 分,但如果有一个错了,将一分不得。

(5)情景分析题。2006 年、2007 年土地估价理论与方法试题中,情景分析题要求,每小题有 A、B、C、D 四个备选项,其中至少有一个符合题意,选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得 0.5 分。

情景分析题兼有单选题和多选题的特点,也就是在情景分析题中,有的是单选,也有可能是多选,切记!在考试中不要紧张,读清各种题型的题目要求是非常重要的。

最后,预祝大家顺利通过考试!

编 者

2008 年 2 月

目 录

第一篇 地价理论

第 1 章	土地价格·····	(3)
第 2 章	地租理论·····	(13)
第 3 章	区位理论·····	(21)
第 4 章	土地报酬递减规律和土地市场理论·····	(30)

第二篇 土地估价方法

第 1 章	土地估价概念与原则·····	(39)
第 2 章	收益还原法与市场比较法·····	(45)
第 3 章	成本逼近法与剩余法·····	(64)
第 4 章	路线价法与基准地价系数修订法·····	(77)

第三篇 地上附着物及其他财产评估

第 1 章	房屋建筑工程基础·····	(97)
第 2 章	建筑物估价 ·····	(112)
第 3 章	其他附着物估价和无形资产评估 ·····	(121)
第 4 章	机器设备评估 ·····	(131)

第四篇 土地估价行业管理

第 1 章	土地估价师 ·····	(143)
第 2 章	土地估价机构及行业管理 ·····	(153)

第五篇 历年试题及模拟题

第 1 章	2002 年理论与方法试题 ·····	(165)
第 2 章	2004 年理论与方法试题 ·····	(183)
第 3 章	2006 年理论与方法试题 ·····	(199)
第 4 章	模拟试题 I ·····	(210)
第 5 章	模拟试题 II ·····	(222)

第一篇
地价理论

第1章 土地价格

一、考试大纲要求

(一) 考试目的

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。

(二) 考试基本要求

掌握:土地价格的定义,土地价格主要特征和我国土地价格的内涵。

熟悉:不同分类方式下的土地类别,我国土地价格的主要类型及土地价格的影响因素。

了解:我国土地价格理论的发展历史。

(三) 考试范围

1. 土地价格概念

(1)土地价格的内涵与外延

(2)我国土地价格的形式

2. 土地价格的主要特征

(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

3. 土地价格的类型

(1)按土地权利分类:土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格

(2)按土地价格形成方式分为:交易价格、理论价格、评估价格等

(3)按政府管理手段分为:申报地价、公告(示)地价等

(4)按土地价格表示方法分为:土地总价格、单位面积价格、楼面地价等

(5)按土地的存在形态分为:生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格

(6)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

(7)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

(8)其他一些划分方法形成的土地价格

4. 地价影响因素

(1)主要地价影响因素

(2)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

5. 我国土地价格的主要类型

6. 我国土地价格理论的发展历史

二、本章知识汇总

(一)土地价格概念

从内涵上看,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。购买土地实际上是购买土地的权利,不同的土地权利价格因带给购买者的收益不同而不同,在实际中表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家,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,又类似于土地所有权,因此,在估价程序与方法上与土地私有制国家又是相似的。

(二)土地价格的主要特征

1. 土地价格是权益价格

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。

2. 土地价格不由生产成本决定

土地是一种自然物,不是人类劳动的产物,所以没有价值,自身无所谓生产成本。现实中土地的开发是有成本的,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。

3. 土地价格主要由土地需求决定

总的来说,土地的供给是一定的,土地经济供给的弹性很小,但对土地的需求则随着经济发展而呈现较大的变化,因此在一定条件下,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。

4. 土地价格呈上升趋势

首先,随着社会经济的发展和人口不断增加,由于土地的稀缺性,其供给弹性很小,对土地的需求总是持续增加的,致使地价不断上涨;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。

5. 土地价格具有明显的地域性

在地区性市场之间,因为土地位置的固定性,致使地价具有明显的地区性特征,很难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。

另外,土地价格与一般物价相比,在表示方式、价格基础、形成时间、市场结构、折旧现象上都表现出不同的特征。

(三)土地价格的类型

1. 按土地权利分类

(1)土地所有权价格,是一种土地所有权转移价格,或说为卖断价格。

(2)土地使用权价格,是在一定期限内拥有土地的使用权、收益权所形成的一种价格。

(3)土地租赁权价格,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。

(4)土地抵押权价格指抵押土地的清算价格扣除抵押土地负债总额、税金及拍卖费用后的余额。

(5)其他他项权利价格,如地上权、地役权、空间利用权价格等。

2. 按土地价格形成方式分类

(1)交易价格,指通过市场交易形成的土地成交价格。

(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,或真实需求与真实供给相等的条件下形成的价格。

(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、基准地价、课税价格等。

3. 按政府管理手段分类

(1)申报地价,由土地所有人或使用人向有关机关申报的地价。

(2)公告(示)地价,是政府定期公布的地价,它一般是征收土地增值税和征用土地补偿的依据。

4. 按土地价格表示方法分类

(1)土地总价格,指某一宗土地的整体价格。

(2)单位面积价格,简称单价,指单位土地面积的土地价格。

(3)楼面地价,土地单价的一种表示方法,以单位建筑面积来表示土地单价。

(4)地面地价,土地单价的一种表示方法,宗地地面地价=宗地总地价/宗地面积。

其中,对于已开发的宗地楼面地价=宗地总地价/宗地可售建筑面积=地面地价/净容积率。这里,宗地可售建筑面积不包括公建配套建筑面积,仅指计征国有土地使用权出让金的建筑面积。

对于待开发的宗地,楼面地价=宗地总地价/宗地规划可售建筑面积=地面地价/规划净容积率,这里,宗地规划可售建筑面积不包括公建配套建筑面积,一般为计征国有土地使用权出让金的建筑面积。在可销售建筑面积无法准确确定时可采用建筑面积或规划容积率等。

5. 按土地的存在形态分类

(1)生地价格,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。

(2)熟地价格,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。

(3)毛地价格,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,从物质角度来讲,净地是指完成基础设施配套,场地内达到开工条件的土地;从权属角度看,净地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。

6. 按土地交易的方式分类

(1)拍卖价格,即拍卖日对土地进行拍卖的底价,一般是由估价人员根据房地产种类,确定合适的风险折扣率,从公平市价扣除后得出的价格。

(2)招标价格,指市、县人民政府土地行政主管部门发布招标公告,邀请特定或不特定的公民、法人和其他组织参加投标时,根据土地估价结果和政府产业政策综合确定的标底或者底价。

(3)协议价格。指市、县人民政府国土资源行政主管部门与意向用地者通过充分协商后达成的成交价格。

(4)挂牌价格。是指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进行更新的价格。

7. 按土地价格使用目的分类

(1)买卖价格。是土地权利和预期收益的交易价格,即地租的资本化。

(2)租赁价格。我国土地租赁存在着两种不同的方式,即国有土地租赁和土地使用权出租,具体指以上两种租赁的交易价格。

(3)抵押价格。是以抵押方式提供债务履行担保的土地在评估基准日的正常市场价值。

(4)课税价格。是政府为征收有关土地税收而评定的土地价格。

(5)征地价格。指征用、征收土地时给予的补偿金额。

(四)地价的影响因素

1. 主要地价影响因素

影响土地价格的因素,可按照因素与土地的关系及影响范围分为一般因素、区域因素和个别因素。

(1)一般因素。

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。这些因素对土地价格总体水平产生影响,是决定各个地块土地价格的基础。

①行政因素。行政因素主要是指国家政策对土地价格的干预。国家从全社会利益和宏观经济发展角度出发,制订有关政策,或推动土地的转移,或限制某类土地的利用等,从而达到提高土地总体利用效益的目的。这种干预,对土地价格影响至关重要。

影响地价的行政因素有:土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行政隶属变更等。

a. 土地制度:包括土地所有制和土地使用制等。土地制度直接制约着土地价格的存在、上涨或下跌。

b. 住房制度:住房制度改革以取消补贴、实行住房商品化为目标,从而促进了房地产投资的良性循环,推动了地价的合理实现。

c. 城市规划:在城市规划中,对用途、容积率和建筑密度的规定,对地价有重要的影响。同一块土地用于商业、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,住宅用地次之,工业用地效益最低。规定土地用途对维护城市功能分区的完整性、土地利用总体效益的最佳,及土地利用社会效益与经济效益结合的最大合理性有重要意义。

d. 容积率:指建筑用地中总建筑面积与总用地面积之比。容积率大,意味着单位用地面积上可建的建筑面积大,可以获取的预期收益高,因而单位面积地价也就高;反之则地价也低。在限制容积率的地区,容积率的高低直接影响着所限制地区的地价高低。

e. 地价政策:高地价政策即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。同时,地价管理政策也影响着房地产投资者的投资兴趣,从而影响地价水平的高低。

f. 税收政策:赋税增加→居民和企业的储蓄减少→社会投资减少→经济增长幅度降低→企业无力或不想扩大投资→土地需求降低→土地价格降低。

g. 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到另一地区。如广东省宝安县的行政隶属关系由原地区划归深圳市管辖后,该县利用特区的优惠政策吸引了大批外资,经济迅速发展,从而带动了地价的上涨。

②人口因素。人口状态是最主要的社会经济因素。人口因素对地价的影响与人口密度、人口素质和家庭人口构成密切相关。

a. 人口密度:人口密度提高,对土地的需求上升,导致地价上涨。例如日本所有城市土地价格增加率 1956—1960 年为 11%~13%,1960—1961 年为 17%~18%;而美国,1956—1966 年土地价格的变动率仅为 5.5%~6.9%。其主要原因就是日本是经济发达国家中城市人口密度最大、人口增长率最高的国家。美国的城市经济发展速度也很快,但由于人口密度低、人口增长率比日本低,对土地需求不如日本强烈,因而地价增长幅度较小。

b. 人口素质:这一因素一般对住宅用地价格的影响较大。人口素质高的住宅区通常社会秩序安定,环境优美,给人们以良好印象,间接引起对该类住宅区的需求增加,促使地价上涨。

c. 家庭人口构成: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,家庭结构越小,对住宅的需求相应增加,对小面积套房和出租性住宅的需求也会增加,从而导致住宅用地的地价上涨,而且这种上涨的趋势越来越明显。

③社会因素。社会发展状况和安定状况对地价有很大的影响。影响地价的社会因素有政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等四个主要方面。

a. 政治安定状况:政局稳定,则房地产投资的运转渠道正常,风险小,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。

b. 社会治安状况: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。

c. 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。

d. 城市化进程:城市化或工业化程度越高的地区就有更多的就业机会,而城市土地的总面积相对而言是不变的,所以城市化进程对地价的影响表现在以下两个方面:一是城市地区人口分布密集的地点,地价涨幅较高;二是人口迁入比例高,即城市化进程速度快的地区,地价涨幅和上涨速度都要高于一般地区。

④国际因素。国际政治、经济状况对地价的影响是通过对国内的政治、经济状况的影响而间接反映出来的。

a. 国际经济状况:一个国家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。随着世界市场的进一步开放,这种联系只会越来越密切。因此,一个国家的经济兴衰通常与世界经济发展休戚相关,地产市场状况也不例外。

b. 国际政治因素:国家之间关系良好,外交环境宽松、和谐,有利于投资者的越洋投资,致使土地需求和地价上涨;反之,对立国家彼此经济封锁,限制人员往来和资金的流向,其结果就是对土地的需求下降,地价下跌。

⑤经济因素。经济情况的演变对国计民生及国际地位的影响有着重要的作用。在政府积极追求经济增长及经济稳定的过程中,一切民用物资均通过经济政策的影响而趋于稳定。

a. 经济发展状况:衡量经济发展状况的重要指标之一是国民收入。国民收入增加,意味着

社会总投资增加,对土地的总需求不断扩大,带动土地价格上涨。从各国、各地区经济发展与土地需求变动来看,土地需求变动趋势大体与经济循环趋势一致。

b. 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。当储蓄能力愈大而且储蓄意愿愈高时,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,才能提供足够的购房准备款。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。一般地讲,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。

c. 财政收支与金融状况:财政、金融状况的外在表现是货币供给量,其增加则表示市面上的流通资金增加,即社会闲散资金增加。游资过剩会导致过多的货币,争相购买少数的货品,特别是购置可以保值的房地产,造成对房地产的需求增加,促使地价上涨。

d. 居民收入和消费水平:从收入水平和消费水平变化中看不动产市场,一是高收入的家庭将住宅专供居住用的比率较高;二是高收入的家庭使用新建房屋的比率较高;三是高收入者有较高的自有住宅比率,与之相应的是租房者中收入水平略低;四是家庭人均住宅建筑面积与其人均收入水平成正比。

e. 物价变动: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,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。

f. 利率水平:一般投资者的收入不可能一次性支付巨额款项,所以必须直接向银行贷款或是以房地产作抵押取得抵押贷款。为此,投资者或地产评估人员就要时刻了解金融机构现行的融资、房屋贷款政策,特别是了解利率水平的变化。

(2) 区域因素。

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性,对地区内的地产价格水平有决定性的影响。主要包含的内容有地区的繁华程度、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等。

①繁华程度。主要指商业、服务业的规模等级及其对土地利用的影响程度。商业、服务业的规模等级越高,土地利用的集聚效益越高;且土地效用随着距离商服中心距离的增加,呈现递减的变化趋势。

②交通条件。影响地价的交通条件主要有区域的交通类型、对外联系方式及方便程度、整体性交通结构、道路状况及等级、公共交通状况及路网密度等。

③基础和公用设施条件。影响地价的基础设施条件,主要包括基础设施和公用设施两大类。指上下水道、电力、电讯、煤气、暖气以及幼儿园、学校、公园、医院等设施的等级、结构、保证率、齐备程度及距离等。

④环境质量。影响地价的环境质量主要包括自然环境和人文环境,包括地质、地势、坡度、风向、空气和噪音污染程度等各种自然环境条件以及居民职业类别、教育程度和收入水平等人文环境条件。

⑤城市规划限制。影响地价的城市规划因素,主要有区域土地利用性质、用地结构、用地限制条件、区域交通管制等。