

2009

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（第二版）

任浩明 主编

■本套书共
五个分册，每一分册
均包含大纲要求、典型答疑、例
题分析、判断题、单项选择题、多项选择
题及参考答案。■本书涵盖了最新考试知识点，特
别突出历年考题的考查内容，把握考试动态，既体
现大纲要求，又有所创新，便于读者检查学习效
果，有的放矢地进行针对性复习。

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

www.hustpas.com 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
(第二版)

任浩明 主编

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(第二版)/任浩明 主编.

—武汉:华中科技大学出版社,2009.6

(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(第二版)

任浩明 主编

责任编辑:翟永梅

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:(022)60266190 (022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司

印 刷:河北迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:14

字数:358 千字

版次:2009 年 6 月第 2 版

印次:2009 年 6 月第 2 次印刷

定价:33.00 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)

本书编委会

主 编
副 主 编
编写委员会

任浩明

崔 辰 黑亚军

任浩明 崔 辰 黑亚军 许存格 张守锋

孟 楠 侯 建 尚爱萍 陈爱芳 任 辉

崔勤明 王炳文 徐风秋 仙 艳 杨金于

孙伟红

内 容 提 要

本丛书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成,分为五册。每一分册均包含大纲要求、典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题以及参考答案。本书涵盖了最新考试知识点,特别是突出历年考题的考查内容,把握考试动态。既体现大纲要求,又有所创新,使试题具有很强的实践性和针对性,便于读者检查学习效果,有的放矢地进行针对性复习。

前 言

全国土地估价师考试是中华人民共和国国土资源部为了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,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。

本书严格依据全国土地估价师资格考试大纲并参考全国土地估价师资格考试相关教材编写而成。丛书依照考试科目设置方法共分为五个分册,分别为《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地管理基础与法规(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价相关知识(第二版)》《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(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价实务基础(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价案例与报告(第二版)》。丛书每分册均包含两大部分:土地估价基础知识及相关考点介绍、模拟试题。考点介绍部分主要由典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题、参考答案等组成,其中重点对具有一定难度的复习题逐题进行了难点解析,使考生深刻理解和掌握知识点。模拟试题和参考答案部分,主要是为读者在掌握知识点后有针对性地自测并检查自己的复习效果提供参考。

本书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大学员迅速提高考试能力、顺利通过注册土地估价师资格考试。由于编写水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

另外,在编写本书过程中,编者参考和引用了一些相关专业书籍的观点或内容,在此谨致谢忱!

编者

2009年5月

目 录

第一部分 地价理论

第一章	考试大纲规定考点	(1)
第二章	考点内容精解	(3)
第三章	典型答疑和训练习题	(26)

第二部分 估价方法

第一章	考试大纲规定考点	(45)
第二章	考点内容精解	(52)
第三章	典型答疑和训练习题	(69)

第三部分 地上附着物及相关财产评估知识

第一章	考试大纲规定考点	(78)
第二章	考点内容精解	(81)
第三章	典型答疑和训练习题	(111)

第四部分 土地估价行业管理

第一章	考试大纲规定考点	(117)
第二章	考点内容精解	(118)
第三章	典型答疑和例题解析	(124)
附录:相关法规		(127)

第五部分 模拟试题

模拟试题一	(135)
模拟试题二	(148)
模拟试题三	(158)

第六部分 历年试题集

2002 年土地估价理论与方法	(172)
2004 年土地估价理论与方法	(189)
2006 年土地估价理论与方法	(206)

第一部分 地价理论

第一章 考试大纲规定考点

一、土地价格的概念

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类:交易价格、理论价格、评估价格
- (3) 按政府管理手段分类:申报地价、公告(示)地价
- (4) 按土地价格表示方法分类:土地总价格、单位面积价格、楼面地价
- (5) 按土地的存在形态分类: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类: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类:买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格
- (8) 其他一些划分方法形成的土地价格

4. 我国土地价格的主要类型

5. 我国土地价格理论的发展历史

二、土地价格影响因素

1. 主要地价影响因素

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

三、地租理论

1. 地租概念
2. 马克思地租理论
 - (1) 级差地租
 - (2) 绝对地租
 - (3) 垄断地租
 - (4) 矿山地租
 - (5) 建筑地段地租
3. 新古典城市地租理论
4. 地租与地价的关系
5. 地租理论在土地估价中的应用

四、区位理论

1. 区位概念
 - (1) 区位的定义
 - (2) 区位的实质
2. 区位的影响因素
3. 几种主要的区位论
 - (1) 农业区位论
 - (2) 工业区位论
 - (3) 中心地理论
4. 区位理论在土地估价中的作用

五、土地报酬递减规律

1. 土地报酬递减的含义
2. 土地报酬递减的基本原理
3. 土地报酬递减规律在土地估价中的应用

六、土地市场理论

1. 土地供给
 - (1) 土地供给的特征
 - (2) 土地供给的方式
2. 土地需求
 - (1) 土地需求的特征
 - (2) 土地需求的种类
3. 土地供需平衡原理

第二章 考点内容精解

土地价格

一、该部分内容应掌握的情况

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。应该掌握土地价格的定义、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,以及我国土地价格的主要类型,并对我国土地价格理论的发展历史有所了解。

二、土地价格的内涵与外延

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。在资本主义制度下,任何一定的货币收入都可以资本化。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。自然土地不是人类劳动产品,不包含人类的抽象劳动,土地能向人类永续的提供产品和服务,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,土地纯收益现值的总和就表现为土地价格。

三、我国土地价格的形式

我国开始土地使用制度改革以来,城镇土地逐步由无偿使用改为有偿使用,土地市场也逐步建立,土地价格的体现形式也日趋多样化,有土地出让、作价入股、授权经营、国有土地租赁和行政划拨等多种形式。由于我国实行的是土地公有制,土地所有权归国家或集体所有,实际交易中的土地价格只是为取得一定时期土地使用权而支付的一种代价,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。

四、土地价格的主要特征

1. 土地价格是权益价格

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,谁获得了土地权益,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。因此,土地买卖实质上是土地权益的买卖,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

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。

3. 土地价格主要由土地需求决定

土地价格虽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。

4. 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重日趋缩小,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,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,相互之间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。

五、土地价格和一般物品价格的区别

1. 生产成本不同

一般物品是劳动的产物,而土地本质上不是劳动创造的,是大自然的恩赐,所以,一般物品的价格必然含有生产成本因素,而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 $\text{地价} = \text{地租} / \text{利息率}$ 。

2. 折旧不同

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。

但需注意的是,在我国有期限的出让土地使用权是一个特例,在这种情况下土地应计提折旧。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,最终会被国家无偿收回(土地所有权最终归国家和集体所有),因此,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,就无需计提折旧。

3. 价格差异不同

一般物品,如汽车、衣服,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。

4. 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。

5. 价格形成时间不同

一般物品由于相同的很多,易于比较,为较完全市场,且价值不是很大,因此,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,因此,地价形成的时间通常较长。

6. 供求变化不同

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。但对于某种特定用途的土地来说,土地的供给是有弹性的。因为土地往往可以在不同的用途之间进行选择,从而一种用途可以挤占其他用途的土地。例如:住宅可以挤占工业用地,工业可以挤占农业用地。

六、土地价格的类型

1. 按土地权利分类

按土地权利分为土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格。其中,土地所有权价格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,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就该财产优先受偿的权利。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。

2. 按土地价格形成方式分类

按土地价格形成方式分为交易价格、理论价格、评估价格等。土地交易价格指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。土地理论价格指在经济学理论假设中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,例如基准地价、交易底价等。

3. 按政府管理手段分类

按政府管理手段分为申报地价、公告(示)地价等。申报地价指向人民政府申报的地价。公告(示)地价是政府定期公告的地价。

4. 按土地价格表示方法分类

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。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=土地单价÷规划净容积率。

5. 按土地的存在形态分类

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。依据城镇土地估价规

程定义,生地价格:指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。熟地价格:指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。毛地价格: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: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。

6. 按土地交易的方式分类

按土地交易方式分为拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格。拍卖价格是以拍卖方式出让或转让形成的价格。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。协议价格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。

7. 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。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。抵押价格:是以土地作为信用担保而确定的价格。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。征地价格:指国家征用集体土地而给予的补偿金额。

七、我国土地价格的主要类型

在我国土地市场中,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和《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定,在我国的地价体系中,土地价格主要有以下几种类型。

1. 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。

2. 标定地价

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 是政府出让土地使用权时确定土地出让金的依据;② 是企业清产核资和股份制改造中确定土地资产的依据;③ 是国家核定土地增值税和税制改革的依据;④ 是政府制定土地市场管理政策的依据。

3. 其他

除以上几种土地价格外,还有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。

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;成交地价反映的是地产市场的现实,故是地价体系内最关键的参照指标。

八、我国土地价格理论的发展历史

20世纪80年代中期以来,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(土地收益理论、土地供求理论),来指导我国的土地使用制度的改革与实践。中国的土地估价制度的确立,形成了一整套适合我国国情的土地估价的理论、方法和技术标准,土地估价已经成为一项法律制度,成为土地市场的一个必不可少的环节。《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》作为国家标准已经正式实施;《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》三个规程也已经作为行业标准发布,为建立农用地估价制度奠定了基础。

土地价格影响因素

一、该部分内容应掌握的情况

大纲要求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;应该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。

二、主要地价影响因素

对土地价格产生影响的因素很多,这些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。依据城镇土地估价规程,可将影响土地的因素分为一般因素、区域因素和个别因素。

三、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。包括以下内容。

1. 土地制度

土地缺席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。

2. 住房制度

住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分,是对城镇居民住房保障体制的改革,包括改革住房建设投资体制,改革住房建设、分配、维修、管理体制,改革住房分配体制,建立双轨制的住房供应体系,建立住房公积金制度,建立政策性和商业性并存的住房信贷体系,发展住房金融和住房保险,建立规范化的房地产交易市场等,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。

3. 城市规划

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。

4. 相关政策

相关政策主要有房地产开发政策、地价政策、税收政策等,对地价会产生较大影响。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负,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。

5. 人口状况

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的影响较大。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高的群体集中,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。

6. 社会发展和安定状况

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。

7. 城镇发展过程

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,城市化发展越快,就业机会也会增多,人口迁入就越大,城镇人口分布就越密集,地价涨幅也会相应较大。

8. 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的逐渐密切,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。例如,当前的世界金融危机对各国的地价造成的强大冲击,使各国地价水平大幅下降。

9. 国际政治因素

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;如果国家之间对立,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。

10. 经济发展状况

经济发展越快,公共投资和私人投资水平越高,财政金融越景气,就业机会越增加,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。

11. 财政金融体制

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,政府干预经济的程度就较大,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,会导致土地需求的大幅增加,引致土地价格水平飞涨。

12. 税收制度

在税收制度上,如果国家以土地为主体的税务制度较完善健全,土地囤积、投机行为就会相应较少,土地市场和地价水平相对平稳。

13. 居民收入

随着居民收入、消费水平的提高,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、地价格水平。

14. 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时,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。

上述的一般因素,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。而同一地区内不同区域、不同地块的地价差异,还要受到区域因素和个别因素的影响。

四、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。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 环境质量

主要指人文环境、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。

5. 其他

区域土地利用性质、用地结构、用地限制条件、区域交通管制等方面的城市规划限制。

五、影响地价的个别因素

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,同一宗地的各个别因素对地价的影响程度也不会相同,例如,作为居住用地,则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,而作为农业用地的话,土壤肥力就会起到很大作用。

影响地价因素如下表所示。

① 面积	面积适宜利于土地开发利用
② 宽度	临街宽度过窄,影响土地使用、展示效果和收益
③ 深度	宗地临街深度直接影响地价
④ 形状	宗地形状不规则不便于利用,以矩形为佳
⑤ 坡度	坡度过大会加大开发成本
⑥ 宗地基础设施条件:与宗地直接相关的供水、电、气、暖设施等	
⑦ 宗地临街状况:是否临街、街角地等,对宗地地价有很大影响	
⑧ 城市规划限制:容积率、建筑高度密度、用途等	
⑨ 土地使用年限:决定可以利用土地获得收益的时间	

六、不同用途地价影响因素的特点

一般来说,在城镇内不同功能分区性质和不同功能用地性质与地价直接相关。主要表现如下。

(1) 商业用地一是受到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