

土地估价实务基础考试前讲义第七讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/466/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c67\\_466594.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466594.htm)

土地估价实务精讲班第7讲讲义土地估价概念土地估价概念(考纲要求)了解：我国土地估价产生的背景和发展过程。熟悉：土地估价的现实意义，土地估价的使用方向。掌握：土地估价的定义、作用。(复习难点)1．土地估价的概念；2．土地估价的作用及现实意义；3．土地估价的使用方向；4．我国土地估价的产生背景和发展过程。(内容详解)一、土地估价的概念土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分掌握土地市场交易资料的基础上，根据土地的经济和自然属性，按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况，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。综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。例题：土地估价所评估出的地价是该地产某一时点的价格。( )应为正确答案。例题：土地估价要充分了解评估对象的各种权利状况，同样一宗地产，权利不同，其评估价格可能相差很大。( )应为正确答案。例题：土地价格是土地在( )的价格。(2002年真题)A.某一权利状态下B．某一时点C某一土地利用方式D．某一经营管理水平下答案：ABC解析：根据土地价格定义。二、土地估价的作用及现实意义地价作为土地市场各因素综合作用的结果，在土地市场建设中发挥着重要作用，具有重大的现实意义：一是能灵敏地反映市场的供需状况、土地的利用状况和市场动态变化，同时通过与其他社会

经济发展指标综合反映社会经济发展状况。二是调控土地市场供需的有力杠杆，通过地价信号反映出土地供应量、供应结构和需要调整的方面，政府根据社会经济和土地市场状况调节供应，引导投资和需求，促进土地资源和合理有效利用，对土地市场中的地价进行调控，确保土地市场和房地产市场的健康平稳运行，因为地价是土地市场参与各方进行经济活动的基础，人们以此作出自己的决策和预期，因此，地价就可以成为影响供求关系，调控土地市场的杠杆。三是调整土地市场经济主体之间经济利益关系的保障。中央与地方、政府与企业、企业与企业、政府与个人、企业与个人在土地上的利益关系，最直接的表现就是地价，地价为协调不同权利主体间的利益关系提供了依据，地价管理为协调解决不同权利主体间的利益关系，调节收益分配提供了手段，使土地所有者和使用者权益在经济上真正得以体现。四是推进我国土地使用制度改革的重要前提，我国在走向社会主义市场经济中土地使用制度改革的核心，就是土地的有偿使用，而马克思地租理论为其提供了重要的前提，地价为土地的有偿使用提供了重要的基础。五是量化国有土地资产的尺度，在我国国有企业改制过程中，通过地价和地价管理，极大地显化了国有土地资产，支持了国有企业的改制。土地估价的使用方向三、土地估价的使用方向1. 为国有土地使用权出让(包括国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让价格评估)、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股、清产核资等提供地价参考；2. 为集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等提供地价参考；3. 为土地使用权抵押提供地价参考；4. 为企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交

易、资产置换、合并，分立、破产、关闭、清算等经济活动提供地价参考；5．确定和更新城镇基准地价、标定地价；6．实现城市地价动态监测；7．对农用地进行分等定级；8．确定农用地综合区片价；9．为土地增值税等有关不动产税费征收提供地价参考；10．为司法鉴定提供地价参考。

四、我国土地估价的产生背景和发展过程。改革开放以来，随着我国城镇土地使用制度的改革和土地进入市场进行转让交易，客观上对土地估价中介服务业务提出了客观需要，特别是1986年《土地管理法》颁布后，土地估价中介服务有了更快的发展。随着市场化改革的进展，对原为划拨土地的存量建设用地，需要通过市场机制进行重新配置；国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活；农用地市场开始形成，农村集体建设用地市场已经发育；各级政府逐步提高了土地出让过程中的招标、拍卖比例，等等。这些市场化取向的改革都对土地估价中介服务提出了更多的市场需求，客观上要求土地评估中介服务业务的拓展。为适应市场上的客观要求，1993年，原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》，规定对土地估价资格实行全国统一考试。可以说，土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的，到现在已有二十多年的历史。在这二十多年里，土地估价行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大，已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业，并取得了辉煌的成就。

1．建立了与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中，地价问题一直是核心问题和前提条件

。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算，从出让地价到国企改革中土地资产管理，从土地有偿使用到经营城市，土地估价从无到有，建立了一系列的制度和体系。如：建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、征地区片价等地价体系；建立了从估价机构注册与公示、估价报告备案、土地资产处置审批改革的管理制度；建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。2003年12月19日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101号文)，明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一，进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用，这是国务院对土地估价行业二十多年来改革和发展的充分肯定。例题：土地估价是( )的一种。A.房地产中介B.房地产咨询C.房地产经纪D.房地产证券答案：A.房地产中介

2. 形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系。已先后颁布了《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等规程》、《农用地定级规程》、《农用地估价规程》两个国家标准和三个行业标准，以及《土地估价报告规范格式》、《城市地价动态监测技术规范》等技术标准，出版了《土地估价师资格考试系列教材》、《城市土地价格调查与动态监测》、《中国城市地价图集》、《城市地产评估》等专著和众多研究报告，有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程，形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。

3. 形成了一只具有规模、专门提供土地估价中介服务的专

业队伍现在，全国共有2万多名具有资格的土地估价师，其中执业注册的土地估价师上万人，执业土地估价机构2000家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革，土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高，已经形成了一批具有规模的、能够自我发展，自我约束，自主经营，自担风险的土地估价专业队伍。

4．有利地配合土地使用制度改革和土地市场建设据有关部门的不完全统计，1992年以来，全国土地出让金收入累计达1万多亿元。土地出让金收入主要用于了地方城市建设，对改善城市环境、加快城市基础设施建设，推进土地市场建设起了积极作用。这其中出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作。

5，有力地配合国有企业改革据不完全统计，近年来，全国共完成了近6万家改制企业的土地评估工作，显化资产几千亿元，仅由原国家土地局和现国土资源部确认和处置的企业数就达200多家，涉及宗地超过10万宗，其中包括了中石油、中石化、中国联通、中国电信、中国移动通信等特大型集团公司的改制等，在显化国有土地资产，促进国有经济的战略性调整，防止土地资产流失等方面曾发挥了重要作用。

6．土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路2002年，国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求，改革了土地估价行业监督管理方式，强化了行业自律，有力促进了行业自律组织建设。目前，已有28个省、自治区、直辖市成立了土地估价师协会，仅2004年，就有十多个省市成立了土地估价的行业自律组织。通过几年的改革，土地估

价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路。本章小结：土地估价的概念是整个内容体系的基础，对其涵义及特性的深刻把握有助于整个学科的理解。本章主要介绍了土地估价的概念及估价需要考虑的相关因素。特别是土地估价的概念是历年考试的重点，需要重点把握。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)