

土地估价实务课件和作业14 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/168/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_168526.htm 《城市土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）由国家质量监督检验检疫总局于2001年12月13日作为国家标准发布，于2002年7月1日起正式实施。原国家土地管理局颁布的《城镇土地定级规程》（试行）也于2002年7月1日停止执行。这项新《规程》以国家标准的形式，规定了城镇土地分等定级应遵循的基本准则、技术途径、方法、程序和成果形式，是科学评价和管理城镇土地，规范土地估价行为，确保土地分等定级成果客观、公正和合理的技术保障。

1 范围 本标准规定了我国城镇土地定级工作的内容及适用范围、技术途径及程序、土地定级因素的选择、资料调查与整理、定级因素资料整理及定量化、单元分值计算、土地级评定及测算、编制土地级别总图及量算面积、土地级的边界落实及分宗整理、土地定级报告及成果验收、土地级别成果归档和更新等。本标准适用于在我国城镇总体规划确定的用地范围内进行的城镇土地定级工作。

2 总则

2.1 城镇土地定级的任务与目的

2.2 城镇土地分等定级体系 城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的划分体系。

2.3 土地定级对象 土地定级的对象是城镇总体规划确定的用地范围内的所有土地。

2.4 土地定级原则

2.5 土地定级工作内容

2.6 土地定级的程序

2.7 土地定级的技术方法

2.8 土地定级的类型 土地定级有综合定级和分类定级两种类型。市区和近郊区非农业人口五十万以上的大城市，必须同时进行综合定级和分类定级；其它城市必须进行综合定级，必要时可同

时进行分类定级。 2.9 土地定级成果 2.10 规程解释权 3 准备工作 3.1 编写土地定级任务书 3.2 表格准备 3.3 图件准备 4 土地定级因素选择 定级因素指对土地级别有重大影响，并能体现土地地区位差异的经济、社会、自然条 4.1 因素选择范围 4.2 因素选择原则 4.3 因素选择方法 按附录A 表A1、A2、A3、A4 内容选择采用： 4.4 定级因素权重确定 5 资料调查与整理 5.1 资料调查的一般要求 5.2 资料调查的内容 6定级因素资料整理及定量化 6.1 资料整理及定量化的内容、要求和一般方法 6.2 繁华程度资料整理 6.3 交通条件资料整理 城镇土地定级规程 中华人民共和国国家标准 1 范围 本标准规定了我国城镇土地定级工作的内容及适用范围、技术途径及程序、土地定级因素的选择、资料调查与整理、定级因素资料整理及定量化、单元分值计算、土地级评定及测算、编制土地级别总图及量算面积、土地级的边界落实及分宗整理、土地定级报告及成果验收、土地级别成果归档和更新等。本标准适用于在我国城镇总体规划确定的用地范围内进行的城镇土地定级工作。

2 总则 2.1城镇土地定级的任务与目的 城镇土地定级是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，对城镇土地使用价值进行综合评定，并使评定结果级别化。城镇土地定级的目的是为全面掌握土地质量及利用状况，科学管理和合理利用城镇土地，以及为土地估价、征收土地税费和制订城镇土地利用规划、计划提供依据。

2.2 城镇土地分等定级体系 城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的划分体系。土地等反映全国或省、地级行政区域内城镇之间土地利用效益的地域差异。土地等的顺序在全国或省、地级行政区域内统一排列。土地级反映城镇内部

土地的区位条件和利用效益的差异。土地级的顺序在各城镇内部统一排列。本标准适用于各城镇内土地级的评定及更新工作，独立工矿区及独立开发区的土地定级及更新按照本规定执行。各城镇间土地等的评定规程另行制定。

2.3 土地定级对象

土地定级的对象是城镇总体规划确定的用地范围内的所有土地。土地定级工作以城镇总体规划确定的用地整体为单位进行。城镇附近的独立工矿等用地也可一起进行评定。

2.4 土地定级原则

2.4.1 综合分析原则

土地定级应对各种经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合差异划分土地级。土地级既要反映土地在经济效益上的差异，也要反映土地在经济、社会、生态等综合效益上的差异。

2.4.2 主导因素原则

土地定级应根据城镇内影响土地质量优劣和土地使用价值高低的因素种类及其作用的差异，重点分析对土地级起控制和主导作用的因素，突出主导因素的影响。

2.4.3 地域分异原则

土地定级应掌握土地区位条件和特性的分布与组合规律，并分析由于区位条件不同形成的地域分异状况，将类似地域划归同一土地级别。

2.4.4 土地收益差异原则

土地定级应在初步划分的土地级别上对土地收益差异明显的有关行业进行土地收益和土地价格测算，测算值作为确定土地级别数目和了解行业收益差异的重要参考依据，土地级别高低应与土地收益或土地价格高低相对应；

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