

土地用途的不确定性及其对策（二）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/230/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_94\\_A8\\_E9\\_c114\\_230558.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_94_A8_E9_c114_230558.htm) 对策 土地的市场价格是土地估价的基础，一般土地估价所说的价格就是指的土地的市场价格，也就是人们常说的土地的客观合理的价格。虽然，实际操作中估价的不一定是土地的市场价格，而是土地在某些假定条件制约下的正常价格，但市场价格毕竟是一切估价目的、估价基础、限制条件下的土地价格的基准。如何针对土地用途的不确定性，科学合理地在土地市场价格基础上地价定义中的土地用途呢？

- 1、土地用途与房屋用途不一致时。有人说，房随地走；也有人说，地随房转；其实，房地是一体，谁也离不开谁。有地不盖房，土地不利用，土地的价值也不存在；盖房不在地上，成了空中楼阁，实际是不存在的。不过根据不动产估价国际流行看法：土地具有价值，而改良物则是贡献价值；土地可优先取得来源于不动产的全部收益，也可优先取得来源于改良物的所有报酬。（此观点来源于《不动产估价(第11版中文简体版)》/美国估价学会著；不动产估价翻译委员会译。）因此，当土地用途与房屋用途不一致时，设定土地用途需以土地用途为依据。
- 2、合法用途与实际用途不一致时。留谁？弃谁？主要看谁与城市土地规划用途相一致，如果实际用途从理论上(城市土地规划资料)说已经可以合理地预期规划许可会被批准的时候，设定土地用途就应以实际用途为依据。
- 3、合法用途与实际用途一致时。当土地合法用途(实际用途)与城市土地规划用途一致时，设定土地用途当然应以土地合法用途(实际用途)为依

据。当土地合法用途(实际用途)与城市土地利用规划用途不一致时，如果待估土地已划入城市建设拆迁改造计划范围，为了体现城市规划造就土地价值，土地价值引导土地利用的城市建设运作模式，设定土地用途应以土地的城市规划用途为依据；如果待估土地未划入城市建设拆迁改造计划范围，设定土地用途宜在现状利用条件下以土地合法用途(实际用途)为依据。

4、合法用途不全面时。当一宗土地除了具有土地证书上登记的主要用途外，还有一种或多种次要用途时，设定土地用途时就要依土地主要用途与次要用途之间的内在联系而定。如果土地的次要用途是主要用途的附属用途，是为主要用途服务的，两者之间具有紧密的内在联系，这时设定土地用途应以主要用途为依据；如果次要用途与主要用途之间没有必然的内在联系，有没有次要用途都不影响主要用途功能的发挥，这时设定土地用途应以主要用途与次要用途组成的混合用途为依据。

5、土地用途很特殊难以归类时。国家标准《城镇土地估价规程》中规定，在土地估价中，土地用途主要可分为以下几类：(1)居住用地；(2)工业用地；(3)商业、旅游、娱乐用地；(4)综合用地；(5)教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。土地估价中土地用途的分类与土地登记中土地用途的分类不是一一对应的关系。由于土地登记中土地用途的分类比土地估价中土地用途的分类要细，所以由土地登记中土地用途的分类过渡到土地估价中土地用途的分类，有一个归类的问题(特别是运用基准地价系数修正法时)。当土地登记用途很特殊或土地登记中土地用途的分类不规范、不具体时，有时确实很难将它归类到土地估价中土地用途的哪一类，这时设定土地用途时，就要看该宗土地周围

的土地利用类型，应以该宗土地周围的主流土地用途进行归类为依据。 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)