

土地用途的不确定性及其对策（一）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\\_230560.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_94_A8_E9_c114_230560.htm) 人类为了实现不同的经济、社会和环境目标，对土地进行了多途径的开发利用。土地用途是决定土地价格的核心因素。土地用途不同，土地产权人从土地中获得的未来收益的预期不同，土地价格就不同。在城镇土地估价中，由于土地用途的不确定性，造成地价定义中设定土地用途的困难性。能否正确设定土地用途，将直接关系到土地价格的准确揭示和显现。只有撩开土地用途的神秘面纱，才能找到科学、合理地设定土地用途的对策。

土地用途的不确定性 土地用途的不确定性是指从不同渠道求证来的土地用途具有明显的不一致性，所谓“殊路不同归”。

- 1、土地用途与房屋用途不一致。目前我国房地产界绝大部分地区实行的是分开管理体制，国土部门颁发土地使用证，房管部门颁发房屋所有权证。两种登记所依据的分类系统不一样，土地用途与房屋用途不可能一致。再加上两种登记是两班互不沟通的人马在不同的时点进行，更加剧了土地用途与房屋用途的差异性。
- 2、合法用途与实际用途不一致。合法用途是指土地、房屋的登记用途。改革开放以来，城市发展日新月异，一块土地的区位随着城市的拓展及城市生产力布局的调整而不断变化，土地区位的变化引发了土地潜在价值的产生，土地原用途(合法用途)价值与新的土地潜在价值的矛盾，特别是新的土地潜在价值大于土地原用途价值时，土地的产权人将有更强的欲望去实现土地的潜在价值，也就是改变原土地用途。近几年来，由于土地登记部门的

工作滞后或土地产权人的法制观念淡薄等原因，土地的合法用途与实际用途不一致的现象越来越普遍。3、实际用途的合法性与科学性的矛盾。在法制社会，合法性是判断事物适时与否的首要标准，再美好的事物如果不合法也就失去了它立足的基础。但是，我国现阶段仍处于经济体制改革的转型期，离成熟的社会主义市场经济体制还有一段距离，这个时候，由于法律的滞后性、合法性的东西可能是我们要改革的，不合法的东西可能是我们下一步将使之合法的。在这种情况下，如果我们把改革的目标以不合法为由一棍子打死，将有悖我国改革开放的初衷，也不符合社会经济发展的一般规律。土地的实际用途合法，但它并不一定符合城市建设的发展规划；土地的实际用途不合法，但它并不一定不符合城市的发展规划。4、合法用途的不全面性。原国家土地管理局批准的《土地登记规则》规定，土地证书上土地用途一栏填写宗地的主要用途。土地估价中，经常碰到土地证书上登记的是某某用途，到现场勘察时会发现还有其它的用途。

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)