土地管理基础精讲班第20讲课件讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_261795.htm

土地管理基础精讲班第20讲课件讲义（五）城市地价动态监测（熟悉）

1、城市地价动态监测概念

城市地价动态监测是指根据城市土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。

2、城市地价动态监测的目的与作用

通过城市地价动态监测，可以调查城市地价的水平及变化趋势，及时向社会提供客观、公正、合理的地价信息，为政府加强地价管理和宏观调控土地市场提供决策依据。

3、城市地价动态监测的基本程序

城市地价动态监测的基本技术程序如下：

- （1）确定地价动态监测的范围；
- （2）建立以地价监测点为基础的地价动态监测数据源；
- （3）采集并处理监测数据；
- （4）根据监测目标选择地价动态监测指标；
- （5）计算各类地价动态监测指标；
- （6）对城市地价状况进行综合分析和评价；
- （7）编制城市地价动态监测报告；
- （8）发布城市地价动态监测信息。

4、地价监测点设立及信息采集的基本要求

- 1) 代表性原则，指设立的地价监测点在所在区段内，其地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等方面具有代表性；
- 2) 确定性原则，指设立的地价监测点为一具体宗地，其周围条件及自身条件都比较确定；
- 3) 稳定性原则，指设立的地价监测点的土地条件、利用状况以及周围土地的，利用条件比较稳定，在较长时间内不会发生分割、合并或重新规划等情况；
- 4) 标识性原则，指设立的地价监测点易于识别，具有一定

的标识性。(2)地价监测点设立的基本步骤

- 1) 在土地定级基础上地价区段的划分 地价区段划分的要求(A)在土地定级基础上分用途划定；(B)在同一地价区段内，地价水平比较接近或者一致；(C)在同一地价区段内，土地的利用状况、基础设施条件、环境条件和规划引件等基本相同；(D)各地价区段的面积规模适当，最小为一个街区范围，并保持地块的完整性；(E)各地价区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围。 地价区段划分的方法(A)以土地级别、基准地价或交易样本地价为依据，在工作底图上绘制若干条具有控制性的地价等值线；(B)在地价等值线的基础上，以土地级别界线、宗地界线、街区道路、河流以及其它线状地物为依据，在工作底图上勾勒出各地价区段的边界；(C)在实地查勘的基础上，根据土地条件、土地利用状况和土地开发程度等，调整初步划分出的地价区段边界，并落实在工作底图上，通过编号、图形整饰形成地价区段分布图；(D)以城市地价区段分布图为依据，量算各区段的土地总面积、各用途实际土地面积等，并进行地价区段登记。各用途实际土地面积根据城镇地籍调查结果计算。
- 2) 地价区段内地价监测点的布设要求 地价监测点为形状规则，独立宗地或者地块，具有明确的界限； 地价监测点现状的容积率、开发程度、面积规模等，应与所在级别和地价区段的设定状况相近； 地价监测点总数应综合考虑城市规模等级、建成区面积等因素确定，直辖市不应低于200个，省会城市和计划单列市不应低于120个，其它城市不应低于60个；各用途地价监测点的数量应尽可能均衡； 地价监测点的分布密度至少应达到每区段1~2个。
- 3) 地价监测点初始资料的采集 地价监测点布设与初始资料采集的方法如下：

以标有地价区段界线的工作底图为基础，在各个地价区段范围内选择符合条件的宗地作为初选监测点，并将初选的地价监测点标注在工作草图上； 查阅土地登记档案，对初选监测点的登记资料进行整理，记入监测点登记表，没有登记资料的初选监测点根据实地勘察调查的情况填写监测点登记表； 根据工作草图的标注及登记资料，对初选监测点逐一进行实地勘察，包括对登记资料的核实和补充、宗地周边环境的调查、土地实际利用状况的调查、宗地影像资料的获取等； 根据勘察的资料对初选监测点进行进一步的分析和筛选，确定地价监测点； 对监测点进行统一编号，编号包含全国行政区划序号信息、城市类别信息、土地级别序号信息、土地用途类别信息、城市内监测点序号信息； 经分析和筛选整理后确定的监测点资料要进行正式的初始登记，初始登记的主要内容包括：监测点权利状况资料、利用状况资料、影响因素资料、设定条件资料、价格状况资料和其它资料等。 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