

土地登记代理人：土地出让金与地价 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_469633.htm 土地使用权出让金是土地批租时一次性收取的费用，即为土地有效年限的使用价格，所以也可称之为“地价”。出让金包括土地开发投资费用和使用期内的金额土地使用费。前者包括征地、动迁及为地块直接配套的基础设施费，是对开发投资的一次性补偿，后者为土地资源使用的费用，即“地租”，是土地所有权在经济上的体现。如批租50年，就要一次性支付包括全部年限的使用费。土地出让金根据批租地块的条件，可以分为以下两种：一种是“熟地价”，即提供“七通一平”的地块，出让金包括土地使用费和开发费；另一种是“毛地”或“生地”价，即未完成“七通一平”的地块，出让金仅为土地有偿使用的部分，投资者需自行或委托开发公司进行受让土地的开发工作。旧区的动迁和市政配套费用一般要占到熟地总价的50-70%左右。土地出让金又可分为地面价与楼面价两种计算方法，地面价为每平方米土地的单价，即以出让金总额除以土地总面积；楼面价为摊到每平方米建筑面积的地价，即以出让金总额除以规划允许建造的总建筑面积。投资者往往以楼面价来计算投资效益。因为地面价不能反映出土地成本的高低，只有把地价分摊到每平方建筑面积上去核算，才有可比性，也易于估算投资成本，进行估算投资效益。一般认为建高层可摊属地价，实际上并非如此。因为土地出让金是按建筑面积计收的。土地出让金的支付方式，如果是外商投资或中资企业开发外销房的，要以外汇支付，如是中资企业

开发内销房或外资企业开发内销房的，可以人民币支付。也有的实物支付的方式，如投资者得到一块土地，以建造一座立交桥、一条道路或一个停车库等建筑物来偿还地价。

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