

土地面积分摊的两种方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/474/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E9_9D_A2_E7_c67_474747.htm

土地面积通常是指地表面积在其水平面上相应的投影面积，即水平投影面积。不计入宗地面积的范围有：无明确使用权属的巷道或间隙地；市政管辖的道路、街道、巷道等公共用地；公共使用的河滩、水沟、排水沟；已征用、划拨或者属于原房地产记载范围，经规划部门核定需要作市政建设用地的；其他按规定不计入宗地面积的。共有土地面积分摊是指土地所有者或土地使用者在共有土地面积中所分摊的面积。在这里，共有土地面积分摊中的面积主要是指与土地权属有关的土地面积，包含两个方面的内容：即建筑物占用土地面积分摊和本宗地内共有土地面积分摊。其中，建筑物占用土地面积分摊主要是指多层建筑物土地面积分摊。包括多层多用途和多层单一用途土地面积分摊，在这种情况下土地只作为建筑物的附属形态出现，但由于用途不同，地价不同，各层建筑物价值不同，土地使用者应分摊的税费就不同，其享有的土地面积也不相同。多层单一用途土地面积分摊的方法一般情况下按照各单元（或层）建筑面积分摊法计算。这也是目前最广泛采用的方法。适用于平面使用土地分摊和划拨用地分摊，其面积是根据各自拥有的建筑面积的多少来分摊，可用以下公式计算：该部分土地共有使用权分摊面积 = 该部分的建筑面积 ÷ 总建筑面积 × 该建筑物总占地面积 多层多用途土地面积分摊的方法 典型的小城镇住宅楼是底层为商业、二层以上为住宅的楼房。在地价中，商业用地地价最高，底层用户是土地的

直接使用者，又是土地的直接收益者，这就决定了底层作为商业用地的土地收益实际上完全归底层土地使用者所有，而用作住宅的楼层却无此收费。如果将底层面积同二层以上用户进行分摊，就会造成在征收土地税费时，只收取部分商业用地的税费，造成土地资产流失。如果对住宅楼的分摊面积也按商业用地同样平均分摊税费，就有失公平。故多层多用途的分摊方法主要有两种：按房地价值分摊法和按土地价值分摊法。

按房地价值分摊法。在建筑物使用过程中，政府要根据这个地块的位置或价值征收土地税费，如果不同用途不同层数的建筑物需要缴相同税费，就不太合理。为了公平起见，可以根据各部分的房地价值进行分摊，公式如下：
$$\text{该部分土地共有使用权分摊面积} = \frac{\text{该部分房地价值}}{\text{该建筑物的房地总价值}} \times \text{该建筑物总占地面积}$$
这种分摊方法须设立一个前提：即建筑物用途、面积、平面布置、装修等相同或相近，也就是说各部分房地价值（单价）有差异但差异不是很大的建筑物。

按土地价值分摊法。在土地利用过程中，由于土地用途不同，层数不同，土地产生的价值就不同，按照不同用途地价在土地所有用途地价中的比例对土地进行分摊，确定使用者拥有多少土地面积，应该承担多少税费，这样更为公平合理。这就是按土地价值分摊法。公式如下：
$$\text{该部分土地共有使用权分摊面积} = \frac{(\text{该部分的房地价值} - \text{该部分的建筑物价值})}{(\text{房地总价值} - \text{建筑物总价值})} \times \text{该建筑物总占地面积}$$
这种分摊方法不仅适用于多层、高层，而且适用于同一层或平房不同部位分别为不同人所有，房地价值不相等的土地面积分摊。

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