

土地估价师：综合用地价格评估土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_525080.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525080.htm)

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并在规划许可的情况下，以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此，在现代城市中，建筑物不仅多层、高层化，而且建筑物的用途也出现了立体化：地下一至二层为停车场、设备用房，地面一至二层为商店，往上是写字楼，再往上是居民住宅。用途立体化的建筑无疑使土地得到了高效利用，然而却给国土部门出让土地使用权带来了一些问题。一方面，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；amp.综合或者其他用地50年。目前，我国出让土地使用权一般都为最高年限。对于一宗拥有若干用途的土地来说，如果整宗地按综合用地对待，居住用地也只能使用50年，开发商付出同样多的建筑成本和税费，销售价格却必然要比70年使用期的住宅低；对于购房者来说，无论是否以较低的价格购得房产，都不愿意自己崭新的房子比别人少用20年。因此，如果在一宗多用途的土地中包括普通居住用地，那么整宗地设定为出让期50年的综合用地，将使许多人难以接受。另一方面，全国各城市制定基准地价的时候，amp.由于综合用地的地价内涵难以界定，除北京等个别城市外，绝大多数地方都回避了这

个问题，基本上只确定了商业、居住、工业三类用地的基准地价。并且，北京的综合用地是指办公科研、写字楼、会展中心、文体卫生等用地，并没包括同一宗土地中既有商业又有普通住宅的情况。这样，国土资源部门在核定综合用地的出让价格时，没有统一的基准地价可供参考。笔者认为，综合用地土地价格的评估，根据不同情况可以采取分算法与合算法两种方式解决。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)