

土地估价师考试：城市用地经济评价土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/534/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_534922.htm

城市用地经济评价

城市用地经济评价是指根据城市土地的经济和自然两方面的属性及其在城市社会经济活动中所产生的作用，综合评定土地质量优劣差异，为土地使用与安排提供依据。

1) 城市用地的基本特征 土地承载性。土地承载性是城市土地最基本的自然属性。城市土地为城市各项建设和经济社会活动提供场所，是人们进行生产和生活不可缺少的物质要素，也是各类建筑物的载体，城市土地的这一特性称为承载性。它对城市发展和建设的影响主要反映在其物理属性方面，而与其自身的肥沃程度无关。

区位。城市土地由于不可移动，导致了区位的极端重要性。城市土地区位的涵义，除包括以地理坐标表示的几何位置外，更重要的是经济地理位置，即某一地段与周围经济环境的相互关系，如与就业中心、交通线路等社会经济要素的相对位置。它既包括有形的区位，如土地所在位置距就业中心、往返路线远近、基础设施条件等；也包括无形的因素，如经济发展水平、社会文化环境等。

2) 区位评价 根据区位条件对土地的作用方式，建立城市土地评价的基本思路。在城市土地中，区位条件的差异造成土地利用效益的巨大差别，从而影响地租地价水平的高低；反过来，地租地价水平的高低又决定着土地amp.使用者的区位选择，二者形成互动的循环，最终形成土地收益和租金都趋向最高用途水平的合理空间结构。根据我国土地使用制度实施的实际情况，以决定土地质量优劣的区位因素为主要依据，

采用土地分等定级即级差收益测算的方法进行城市土地评价，是较为切实可行的途径。从分析区位条件入手，取得土地评价的因素 / 因子体系。所有的区位理论中的合理区位模式都是在一定假设前提下，通过选择区位因素，并分析它们对各类经济活动的影响来建立的。不过，城市土地评价因素的选择是根据城市实际情况而非假设。影响城市土地经济评价的因素不仅多样复杂，而且具有不同的层次。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