

绿地覆盖度、人口密度的作用分值计算土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/545/2021_2022__E7_BB_BF_E5_9C_B0_E8_A6_86_E7_c51_545462.htm 绿地覆盖度、人口密度的指标值和分值与面积有关，计算指标值的区域或单元大小对指标值影响颇大，单元过大极易把原有的数据均值化，掩盖差异性，影响分值的合理分布，故在计算时要注意掌握好这一技术。

因素指标值的计算 绿地覆盖度使用的资料为绿化占地面积。人口密度主要在商业用地定级和住宅用地定级中使用。商业用地定级时，人口密度中涉及的人口资料数为客流人口；住宅用地定级时人口密度中涉及的人口资料数为常住人口及暂住人口之和。在不同的区域或单元内将以上数据和区域、单元面积相比，得到各因素的指标值。绿地覆盖度的计算公式为：因素作用分值是按照各因素与土地的关系赋值的，绿地覆盖度和商业用地定级内人口密度指标值从低到高，相应分值从。到100分；住宅用地定级的人口密度指示值从最小人口密度到最佳人口密度(最佳人口密度，按我国的国情，用城市规划中的理想人口密度代替)时，相应分值从0到100分，而从最佳人口密度到最大人口密度时，分值从100分开始下降。各因素的作用分计算公式均为：
$$e_i = 100 \times (X_i - X_{\min}) / (X_{\max} - X_{\min})$$
式中： e_i 某区域或单元因素作用分； X_i 分别为因素指标的最小值和某区域或单元指标值； X_{\max} 、 X_{\min} 对于绿地覆盖度、商业用地定级的人口密度是最大指标值，对于住宅用地定级的人口密度是最佳人口密度。运用以上公式时，对于绿地覆盖度、amp.商业用地定级的人口密度只要将各指标值代入求算即可；但对于住宅用地定级的人

口密度来说，确定人口密度最佳值后，必须对大于人口密度最佳值的指标按下面公式修订后方可代入以上公式。修订公式为： $X_i = 2X_k - X_{max}$ 式中； X_i 经处理后的某区域或单元指标值； X_k 超过最大人口密度的指标值； X_{max} 城镇最佳人口密度指标值。当一个城镇的最大人口密度超过2倍最佳人口密度时，按照分值计算原则，将超过2倍后的人口密度作为2倍计算。单元或地块因素分值计算 根据划定的定级单元或地块，分别计算其绿地覆盖度、人口密度，从中找出最大值(或最佳值)、最小值，然后按公式计算出相应因素的作用分，进而直接作为单元或地块的因素分值。 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