

土地估价师：土地估价报告易出错要点（5）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_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552797.htm 二、地价影响因素分析 说明影响待估宗地地价水平的因素 1、一般因素说明（税收政策、产业政策、城市经济发展等对地价产生影响的一般因素） 包含内容：1）税收、房地产产业政策描述；2）自然经济状况、描述区域内的自然经济状况，包括：地理位置、地势地貌、气候、水文地质；区域内城镇）经济状况；3）城市规划等一般因素对地价产生影响的分析。 2、区域因素 包含：土地估价师站点值得你收藏 (1)城市商业中心等级及其影响、道路等级及路网条件、公共交通状况、对外交通状况、基本生活设施条件；(2)环境条件；(3)产业集聚；(4)规划限制；(5)相邻区域土地利用等对估价对象地价水平产生影响的区域基准地价水平等。 要求描述： 城市商业中心等级，用商业繁华度、距商服中心距离、人口密度等指标反映。 交通条件：交通优劣，包括市内交通和对外交通。描述交通条件的主要指标有：A、道路通达度：交通类型（主、次干道、支路）、道路级别、宽度、长度、道路相对位置；B、公交便捷度：公交路线、站点分布、车流量及停*次数；C、对外交通便捷度：距离对外交通设施（火车站、长途汽车站、航空站）远近及设施状况；D、路网密度 基本生活设施条件 衡量设施完善度从三个方面进行：A、设施类型是否齐备，主要指：给水、排水、供电、电讯、热力、煤气等与生活条件有关的设施；B、设施水平，如供水设施到户、到院、到街坊、设施水平是否同的；C、设施保证率。 环境条件：

包括环境质量优劣、自然条件优劣、文体设施优劣、绿地覆盖度优劣； A、环境质量：衡量环境质量好坏一般是对大气污染、水体污染、土壤污染、噪音污染等多项污染状况的分析。目前有三类衡量指标； a环境质量综合指标； b大多数城市一般都有环境污染监测和单项污染评价 c无环境质量资料的城市，对环境状况作定性分析，划分优劣。 B、自然条件主要指地形、工程地质、水文和气候条件 C、文体设施主要指图书馆、影剧院、文化馆、体育场馆、公园等。 产业集聚：区域内大中型企业数量、开发 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