

2009年土地估价师考试：城市基准地价的应用前景土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/607/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_607507.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/607/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_607507.htm)

城市土地基准地价更新，是在城市土地定级的基础上进行的。城市土地定级是城市土地形成条件和土地质量地域差异的反映，也是城市土地使用价值和价格的空间分布规律的概括和总结。城市土地定级，主要采用两种途径实现：一是按照多因素综合评分的方法计算的网格单元综合分值确定。二是按照土地和房地产市场交易资料测算的地价指标确定。我国城市土地定级的研究思路和技术路线，为适应新形势下城市建设和城市土地管理的实际需要，应当在充分肯定先前研究成果的基础上，进行大胆的革新。从我国目前情况看，城市土地定级应当突出以下几点：

- 1.为城市土地用途管制服务 城市土地开发应当按照土地利用总体规划和城市规划，实行严格的用途管制。在城市土地定级过程中，要充分考虑目前城市土地利用现状和城市规划设计用途对城市地价形成的作用和影响。规划不只是成为城市建设的蓝图，也是城市土地市场的反映。城市土地定级需要对规划因素，包括土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率和集中规模等进行深入的分析，把规划因素由原来一般视为宗地条件，提高到宏观调控的高度来认识。正确运用土地政策和土地价格杠杆，显化城市土地的级差收益，促进土地利用规划和城市规划的落实，努力提高城市土地开发利用的科学性和合理性。
- 2.对城市土地进行分类定级 城市是区域的经济中心，城市建设有利于经济空间集聚效益和规模经济效益的发挥，城市土地定级需要认真研究城市的空间结构和空间发展

趋势，研究不同产业生产布局的优势区位。我国城市土地定级，应当改变以往只做综合定级研究的习惯，对城市土地实行分类定级。按照商业、工业和住宅等主要城市土地利用类型，分别确定城市土地的级别，反映城市土地对不同用途的适宜性，揭示土地区位和土地质量对城市地价形成的作用和影响。

3.有针对性地地进行重点研究 在商业用地定级上，需要重视城市中心商务区（CBD）的建设和影响，重视城市道路工程建设和公共基础设施建设对商业街道、专业市场形成和布局的作用和影响，重视城市居住区分布和人口再分布对商业网点布局的影响。城市繁华程度，要从现代化城市的标准来分析，不仅要看到城市作为商品流通中心的功能，更要重视城市经济辐射作用，城市中心区应当对金融机构、公司总部等经济主导作用部门和决策机构产生吸引力。所以，在城市土地定级过程中，城市商服繁华度因素评价应当以商业繁华程度和商务机构集聚度两个因素指标来反映。在工业用地定级上，要突出反映出现代城市工业布局和城市土地利用结构的变化特点。对于城市中心区域工业定级边界的确定，主要是反映目前我国城市产业结构和生产布局调整过程中“退二进三”，“腾笼换鸟”的趋势，揭示规划对工业布局的限制程度，并为利用城市级差地租和地价政策杠杆来促进城市产业结构调整和生产布局优化提供科学依据。在城市边缘，突出工业园区建设、城市基础设施条件、土地开发程度对地价的影响，使企业投资决策具有明确的土地成本核算观念，按照最佳的优势成本区位进行科学的和合理的建设地址选择。在住宅用地定级上，要认真研究目前城市居民的居住行为，重视城市生活方便程度、文化环境和生态景观环境对地价

的影响。认真研究城市土地价格和房地产市场住宅销售价格的关系。使城市住宅用地定级，不仅是城市土地质量的反映，也是城市住宅消费水平区域选择的体现。随着城市建设的发展，城市人口规模扩大，不同的城市住宅用地等级，其住宅的建筑形态也可能发生变化，城市住宅用地利用的集约化水平也存在着区域的差异。一般说来，城市中心地段的住宅，地价贵，容积率高，建筑质量和景观风貌设计要求高。而城市边缘区，地价低，容积率可以降低，建筑质量和景观风貌设计的自由发挥空间相对较大。城市住宅的地价应当适应城市居民阶层分化和消费需求多样化的发展趋势，并且要为保持城市中心的稳定和繁荣做出积极的贡献。

#### 4.城市土地定级要和基准地价的制定相结合

城市土地定级是城市基准地价制定的基础，应当充分考虑城市土地定级单元的匀质性。城市定级单元内部，其土地利用方向、土地质量特征、土地价格的相似性或者相近性相对较大；而城市定级单元之间，则具有明显的差异性。城市土地定级与城市地价具有良好的对应关系，即土地级别越高，土地多因素综合评价的得分值也越高，城市土地的区位条件和土地质量也越好，各种类型的土地和房地产的市场交易价格也较高。城市基准地价按照城市土地定级来进行测算，是对土地定级研究的深化。城市土地定级反映城市土地质量和价格的相对差异，城市基准地价给出城市土地质量和价格的绝对差异。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009

年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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)