

土地估价师：生地价、熟地价、土地出让金土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_645019.htm 土地使用权出让金是土地批租时一次性收取的费用，即为土地有效年限的使用价格，所以也可称之为“地价”。出让金包括土地开发投资费用和使用期内的金额土地使用费。前者包括征地、动迁及为地块直接配套的基础设施费，是对开发投资的一次性补偿，后者为土地资源使用的费用，即“地租”，是土地所有权在经济上的体现。如批租50年，就要一次性支付包括全部年限的使用费。土地出让金根据批租地块的条件，可以分为以下两种：一种是“熟地价”，即提供“七通一平”（即完成动拆迁、具备“道路、供水、供电、通讯、煤气（天然气）、排雨水、排污水”市政条件的）地块或为“五通一平”，即完成土地征用和动拆迁、具备“道路、供水、供电、通讯、排水”条件的地价。但“七通”、“五通”不包括项目建设向有关部门缴纳的住宅建设配套费及市政管线的接入工程费用。出让金包括土地使用费和开发费。另一种是“毛地”或“生地”价，即未完成“七通一平”的地块，出让金仅为土地有偿使用的部分，投资者需自行或委托开发公司进行受让土地的开发工作。毛地价就是政府土地收益部分，不含拆迁部分，也不含小区配套部分。政府土地收益从房产管理法讲就是出让金。目前签的毛地价合同里面，所谓毛地价就是大市政费、四源费、出让金。出让金在狭义的概念上不含大市政费和四源费。出让金还有一个军队土地的问题。1993年，财政部全军土地管理局、国土部有一个文件，军队土地第

一次转让过程中，政府不收土地出让金，出让金全归部队。当时国土资源部有了一个文件，四六分。40%是出让金，60%是大市政、四源费。土地出让金又可分为地面价与楼面价两种计算方法，地面价为每平方米土地的单价，即以出让金总额除以土地总面积；楼面价为摊到每平方米建筑面积的地价，即以出让金总额除以规划允许建造的总建筑面积。投资者往往以楼面价来计算投资效益。因为地面价不能反映出土地成本的高低，只有把地价分摊到每平方米建筑面积上去核算，才有可比性，也易于估算投资成本，进行估算投资效益。一般认为建高层可摊属地价，实际上并非如此。因为土地出让金是按建筑面积计收的。土地出让金的支付方式，如果是外商投资或中资企业开发外销房的，要以外汇支付，如是中资企业开发内销房或外资企业开发内销房的，可以人民币支付。也有的实物支付的方式，如投资者得到一块土地，以建造一座立交桥、一条道路或一个停车库等建筑物来偿还地价。从商品住宅的价格构成来看，房价主要是由出让金、基础设施配套费、拆迁平整费、建筑安装费、税费、利息、利润等项构成。其中出让金是国家作为土地所有者向开发商收取的一定年限的土地使用费。对于国家而言，真正在土地上收取的费用只是出让金，而完全的市场地价应是完成基础设施配套、拆迁平整（当有拆迁发生时）、办理出让手续后的地价，即所谓的熟地价。

百考试题土地估价师站点值得您收藏的好站点！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