

2009年土地估价师考试：基准地价土地估价师考试 PDF转换  
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_645020.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645020.htm)

基准地价是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型分别评估的土地使用权平均价格，是各用途土地的使用权区域平均价格，对应的使用年期为各用途土地的法定最高出让年限，由政府组织或委托评估，评估结果须经政府认可。基准地价因是平均价格，它的表现形式有级别价、区片价和路线价三种。基准地价的主要作用为：反映土地市场中地价总体水平和变化趋势；为国家征收土地税收提供依据。制订基准地价的技术有两条：一是在城镇土地定级的基础上，根据级差收益来测算；二是在未完成定级情况下，直接划定均质地域，根据市场交易资料来测算。用得最多的还是第二条。现在各地已初步进入定期修正、调整基准地价阶段。基准地价是各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力及宗地内土地平整（以下简称“七通一平”），或宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内土地平整（以下简称“五通一平”），在平均容积率条件下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。基准地价的表示形式为楼面熟地价，同时公布楼面毛地价。楼面熟地价是指各土地级别内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。楼面毛地价是指各土地级别内，在平均容积率条件下，政府收取的某种用途法定最高出让年期内的土地出让金、市政基础设施配套建设费的平均楼面价格。 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](http://www.100test.com)