

2009年土地估价实务基础：居住用地估价方法选择与应用  
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\\_645105.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645105.htm) 居住用地估价方法选择与应用

1.评估别墅等独立居住用地，应重点分析.城镇地理位置与气候条件、居民生活方式、地区经济增长、财政金融状况与利率水平、景观、人文环境、建筑密度与间距、容积率、绿化率等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，但如极具特性则不宜采用。

2.评估高档公寓用地，应重点分析：居民生活方式、人文环境与景观、基础设施与公用设施状况、交通通达程度、规划限制、容积率、地形条件等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，辅之以收益还原法、假设开发法或基准地价系数修正法。

3.评估普通居住用地，应重点分析：城镇人口数量与家庭规模、经济发展水平、居民收入与消费水平、居民住房条件、政府的住房消费政策与住房金融政策、区域位置、公交便捷程度、基础设施与公用设施状况、规划限制、容积率、宗地面积、形状、地形及地质条件等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，辅之以收益还原法、假设开发法或基准地价系数修正法。对新开发土地，可以用成本逼近法。

4.对于待拆迁改造的危旧居住用地，如无特殊需要一般不得依现状用途评估，而应按规划用途评估。

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)