

城市用地的经济评价城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E7_94_A8_E5_c61_647447.htm 是指根据城市土地的经济和自然两方面的属性及其在城市社会经济活动中所产生的作用，综合评价土地质量优劣差异，为土地使用与安排提供依据。

(1) 城市土地的基本特征

- 承载性。是城市土地最基本的自然属性；
- 区位。城市土地由于其不可移动性，导致了区位的极端重要性；
- 地租与地价。地租意指报酬或收益，其本质是土地供给者凭借土地所有权向土地需求者让渡土地使用权时所索取的利润。而土地价格代表了土地作为生产资本的收益能力，是地租的资本化表现。具体而言，土地价格是土地供给者向土地需求者让渡土地使用权时获得的一次性货币收入。在我国，城市土地属国家所有，因而地价一般指土地一定年限内使用权的价格，是国家向土地使用者出让土地使用权时获得的一次性货币收入。

(2) 城市土地经济评价的主要影响因素

- 基本因素层。包括土地区位、城市设施、环境优劣度及其他因素；
- 派生因素层。即由基本因素派生出来的因素，包括繁华度、交通通达度、城市基础设施、社会服务设施、环境质量、自然条件、人口密度、建筑容积率和城市规划等子因素，他们从不同方面反映基本因素的作用；
- 因子层。他们从更小的侧面具体地对土地的使用产生影响，包括商业服务中心等级、道路功能与宽度、道路网密度、供水设施、排水设施、供电设施、文化教育设施、医疗卫生设施、公园绿地、大气污染、地形坡度、绿化覆盖率等等具体因子。

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