

国有土地使用权挂牌出让中的地价评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E6\\_9C\\_89\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c47\\_80229.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_9B_BD_E6_9C_89_E5_9C_9F_E5_c47_80229.htm) 国有土地使用权挂牌出

让，是近年来新出现的一种土地使用权出让方式。挂牌出让土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。在挂牌出让中，出让人能否将土地使用权出让出去，主要取决于其定价的高低。如果定价过高，会出现有价无市；如果定价过低，则可能得不到本应获得的收益。从竞买人的角度来看，能否获得土地，取决于其出价的高低。如果出价过高，虽然能获得土地，但由于土地成本过高，最终会使其利润过低甚至亏损；如果出价过低，则难以获得土地。因此，在挂牌出让中，无论是出让人还是竞买人，都需要确定一个合理的价格。确定合理的地价，可以通过专业房地产估价机构和估价人员的配合，以房地产市场为基础，从科学的角度去分析和测算。土地挂牌出让价格的评估按土地开发程度，可将挂牌出让的宗地分为毛地(或生地)和熟地两类。毛地是指不具有城市基础设施或只完成临时三通一平的土地，熟地是指具有较完善的城市基础设施且土地平整(俗称已完成七通一平或五通一平)的土地。因此，地价有毛地价和熟地价。毛地价由土地使用权出让金和基础设施配套建设费组成。其中，土地使用权出让金为交给国家的土地使用权费，基础设施配套建设费为大市政费和四源费。熟地价由毛地价和土

地开发成本组成，土地开发成本为征地及拆迁补偿、七通一平费等费用。其中，征地费用是指征用农民集体所有的土地所发生的费用，主要包括土地补偿费、青苗补偿费、地上物补偿费、劳动力安置费、超转人员安置费、菜田基金、耕地占用税等；拆迁补偿费用是指城市土地的旧城改造费用，分居民拆迁和单位拆迁，居民拆迁补偿费用主要为被拆迁居民房屋的补偿及安置费，单位拆迁补偿为被拆迁单位房屋的补偿、安置及停产停业损失补偿费。七通一平费是指通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通邮、通路和场地平整。

一、毛地价的评估方法 毛地价由土地使用权出让金和基础设施配套建设费组成，主要评估方法有以下几种：1、基准地价修正法 基准地价修正法是指按政府公布的基准地价，通过具体区位、土地使用年限、容积率、土地形状、临街状况等修正，得出估价宗地价格的一种方法。北京市人民政府于2002年颁发了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2002]32号)及其说明，对北京市出让国有土地使用权按照不同用途和地价区类的基准地价重新作了规定，并要求北京市国有土地使用权出让价格以此为基础，进行宏观控制。该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，每平方米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使用权出让金、基础设施配套建设费的平均楼面价格。 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)