

地价的分摊是如何计算的? PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BB_B7_E7_9A_84_E5_c51_84460.htm

在我国的所有权归国家所有。土地的使用权可以出让，其出让价格就是土地使用权出让金。一座住宅建筑物建成在房地产市场上被出售后，土地的使用权也就随之转移。由于住宅建筑物的所有者是众多的、不同的、每个所有者各自拥有该住宅建筑物所占用土地的分额是多少，就涉及到了在住宅建筑物建成后地价如何合理分摊的问题。作为一个购房者了解地价分摊的基本方法，可以帮助其把握自己购买房屋所拥有的土地权利，维护自己的合法权益。例如，土地使用权的年限到期了，房屋所有权人准备续期，就必须向国家补交地价。一座住宅建筑物的共同所有者，按什么份额来补地价，直接关系到每个人的切身利益。这就是事先按一定的方法计算出每个所有者占该建筑物所占用土地的份额。根据有关的规定，计算地价分摊的方法有以下几种：(1)按建筑面积进行分摊 这种分摊方式是根据某建筑物每个所有者拥有的建筑面积来分摊。如果某人拥有的建筑面积为若干平方米，那么其所享有的地价份额就为他拥有的建筑面积乘以总地价与建筑总面积的比率。具体分摊方法如下：
分摊系数 = 总地价 / 建筑总面积
某部分建筑享有的地价 = 分摊系数 × 该部分的建筑面积
某部分建筑占有的土地份额 = 该部分建筑享有的地价 / 总地价 = 该部分的建筑面积 / 建筑总面积
按建筑面积进行分摊的优点是简单、可操作性较强，但也有不太合理的一面，因为一座建筑物中的每个单位的建筑面积相等，每单位的价值并不一定相等，价值

大的单位分摊的地价份额也应该大。(2)按房地价值进行分摊
这种分摊方法就是按照占有部分的房地价值占房地总价值的
份额来分摊。占有土地份额 = 占有部分的房地价值/房地总价值
按房地价值进行分摊，可以克服按建筑面积进行分摊出现的
不同楼层的价格不同却分摊同量的地价的问题。(3)按剩余
法方式进行分摊 这种方法与土地估价的剩余法的基本相似，
也是地价等于楼价减建筑费减利润等。其计算方法为：占有
土地的份额 = [占有部分的楼价 - (总楼价 - 总地价)/建筑总面积
× 占有部分的建筑面积]/总地价
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