

浅谈基准地价系数修正法在评估中的运用 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\\_\\_E6\\_B5\\_85\\_E8\\_B0\\_88\\_E5\\_9F\\_BA\\_E5\\_c51\\_84554.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_9F_BA_E5_c51_84554.htm)

如何运用基准地价系数修正法评估综合用地一直是专家和业内人士探讨的问题，本文以商住综合用地为例，并将综合用地分为平面综合用地和垂直综合用地两种情况，说明如何运用基准地价系数修正法评估综合用地。平面综合用地的地价评估对于平面上由不同用途的土地组成的综合用地，可根据宗地内部的土地利用类型对宗地进行功能分区(商业、工业、住宅等)，利用基准地价系数修正法分别评估各功能区地价，将各区地价相加即得到宗地总地价。垂直综合用地的地价评估垂直综合用地主要以综合楼的形式出现，运用基准地价系数修正法评估综合用地的关键在于评估综合楼的地价，城市中较典型的有商住综合楼、商业办公综合楼等。例如，某商住综合楼1-3层为商业用途，建筑面积3000平方米，4-10层为住宅用途，建筑面积为7000平方米。区域基准地价为商业每平方米4000元，住宅每平方米1000元。商业用地容积率为3时，修正系数为2；住宅用地容积率为7时，修正系数为4，容积率为3时，修正系数为2.3。先计算综合楼的商业用地地价及该综合楼全部为住宅时的住宅用地地价，再计算该综合楼1-3层为住宅时的住宅用地地价。商业用地地价(1-3层) =  $4000 \times 2 = 8000$  (元 / 平方米)住宅用地地价(1-10层) =  $1000 \times 4 = 4000$  (元 / 平方米)住宅用地地价(1-3层) =  $1000 \times 2.3 = 2300$  (元 / 平方米)该综合用地地价 =  $8000 + 4000 - 2300 = 9700$  (元 / 平方米)(这里只考虑容积率修正，其他因素修正忽略不计。)运用基准地价系数修正法

评估综合用地，主要的分歧在于综合楼用地的评估，在实际操作过程中需要评估人员根据当地的实际情况具体分析，并结合其他地价评估方法来获得综合用地的客观合理价格。

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)