

土地估价理论与方法课件4 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_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84934.htm 第三章 城镇土地分等定级 复习要点 1、本章是重点章节之一，出题分值一般较高，并且可能会有计算题出现 2、需要掌握一些基本概念以及分等定级因素 3、分等定级分值的计算是本章的重点 一、城镇土地分等定级概述 1、土地分等定级的含义和对象（1）土地分等定级的含义 是在特定目的下，对土地的自然和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果等级化的过程。城镇土地分等定级是土地分等定级的一部分。（2）城镇土地分等定级的对象 城镇建成区和近郊区范围内的所有土地 2、土地分等定级与土地估价的关系（1）两者的概念实质（2）两者的关系 土地分等定级评定的是土地使用价值，土地估价是评定使用价值在市场上反映出的价格。两者相辅相成，又未必一致。 3、土地分等定级体系与方法（1）土地分等定级体系 城镇之间的土地等和城镇内部的土地级（2）城镇土地分等定级方法 采用多因素综合评价法，又称多因素分值加和法 多因素综合评价法的常用公式 城镇土地分等定级完整方法的两个步骤 4、土地定级原则（1）综合性原则（2）主导性原则（3）地域分异原则（4）土地收益差异原则（5）定量与定性分析结合原则 二、城镇土地分等定级因素分析 1、土地分等定级因素概念及因素层次 土地分等定级因素是指对土地质量、级别有重大影响、并能体现土地区位差异的经济、社会、自然条件。由基本因素、派生因素及因子形成因素、因子体系。（要熟悉城镇土地分等因素、因子体系和土地定级因素

、因子体系) 2、因素指标类型 硬指标和软指标 3、确定土地分等定级因素、因子的基本原则 (1) 影响大, 对土地分等定级具有重要作用 (2) 可获得, 保证数据口径的一致性 (3) 覆盖面广, 对相应类型用地质量评定有针对性 (4) 反映土地质量差异 4、土地分等定级方法 《城镇土地分等定级规程》中确定的指标, 分别作为土地分等、土地综合定级、商业用地定级、住宅用地定级和工业用地定级因素。 5、因素因子权重确定 (1) 确定土地分等定级因素权重的意义、作用和要求 (2) 权重确定方法 A. 特尔菲测定法 基本程序: 确定因素选择专家设计评估意见征询表专家征询和轮间信息反馈 权重测定结果的数据处理: 等级评估和分值评估及各自公式 B. 因素成对比较法 两个前提: 因素间的可成对比较性、因素比较的可转移性 方法简介与说明 C. 层次分析法 AHP 方法, 也称多层次权重分析决策方法, 优点是定量与定性相结合。基本原理。 D. 数理统计法 三、城镇土地分等的程序与方法 1、土地分等程序 (1) 开展城镇土地分等准备工作 (2) 进行城镇土地分等因素选取、资料整理及定量化 (3) 计算分等对象的综合分值, 以初步划定城镇等别 (4) 验证、调整分等初步结果, 评定城镇土地等别 (5) 编制城镇土地分等成果 2、土地分等资料收集与调查 包括基本资料、区位资料、聚集规模资料、基础设施资料、投入产出水平资料、经济发展水平资料、区域综合服务能力资料和区域土地供应潜力资料等八个方面资料的收集与调查。 3、土地分等因素因子分值计算 (1) 土地分等因子分值计算的基本原则 (2) 土地分等因子分值计算的标准化公式 土地分等因子分值计算需要采取标准化的方式, 通常有位序标准化和极值标准化

两种，两种标准化的公式。（3）涉及指数方式的因子指标计算 A．城镇交通条件指数计算 B．城镇对外辐射能力指数计算 C．区域经济发展水平涉及的有关因子指数计算 4、土地分等对象的综合分值计算和等别划分（1）土地分等对象的综合分值计算和等别初步划分 土地分等对象的综合分值计算是在因子、因素分值计算的基础上，采用多因素分值加和法进行。城镇土地等别的初步划分可以采用数轴法或总分频率曲线法进行 开展城镇土地等别初步划分的原则（2）土地等别的验证 A．采用聚类分析方法验证，保证参与验证范围占90%以上 B．采用市场资料分析方法验证，保证参与验证范围占50%以上 C．土地等别验证的基本思想（3）城镇土地等别的调整与确定 城镇土地等别调整与确定的原则：A．行政建制协调原则 B．城镇规模和职能调控原则 C．近邻平衡原则 城镇土地分等基本方案制定的注意事项（4）特殊行政区域的土地等划分方法 跨行政区域城镇土地等别平衡 市辖区土地等划分 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