

土地估价理论与方法学习-城镇土地分等定级 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85093.htm

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 来源：www.examda.com

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

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