

第六章 土地评价

第一节 土地分等定级

一、城镇土地分等

（一）城镇土地分等的任务与目的

- 1、城镇土地分等的任务
- 2、城镇土地分等的目的

（二）城镇土地分等原则

- 1、综合分析原则
- 2、主导因素原则
- 3、地域分异原则

第一节 土地分等定级

（三）城镇土地分等的工作内容

- 1、城镇土地分等准备工作及外业调查
- 2、城镇土地分等因素选择，资料整理与定量化
- 3、城镇分值计算机土地等的初步划分
- 4、验证、调整分等的初步结果，评定城镇土地等
- 5、编制城镇土地分等结果
- 6、城镇土地分等成果验收
- 7、城镇土地分等成果应用与更新

第一节 土地分等定级

（四）城镇土地分等的技术程序

- 1、建立影响城镇间土地等的因素因子体系
- 2、确定各因素因子的相应权重
- 3、分析因素因子的影响方式，建立评价标准
- 4、对各城镇因素因子的评价指标值进行标准化处理，加权计算各城镇总分值，并初步划分城镇土地等
- 5、验证分等初步结果，制定分等基本方案，开展意见征求，对城镇土地等进行调整并定案
- 6、编制城镇土地分等成果图件、报告和基础资料汇编

第一节 土地分等定级

(五) 城镇土地分等的因素指标体系

(六) 城镇土地分等的技术方法

1、城镇土地分等因素因子权重的确定

2、城镇土地分等因素因子分值计算

3、城镇土地等的初步划分

数轴法和总分频率曲线法

4、城镇土地分等成果验证和确定

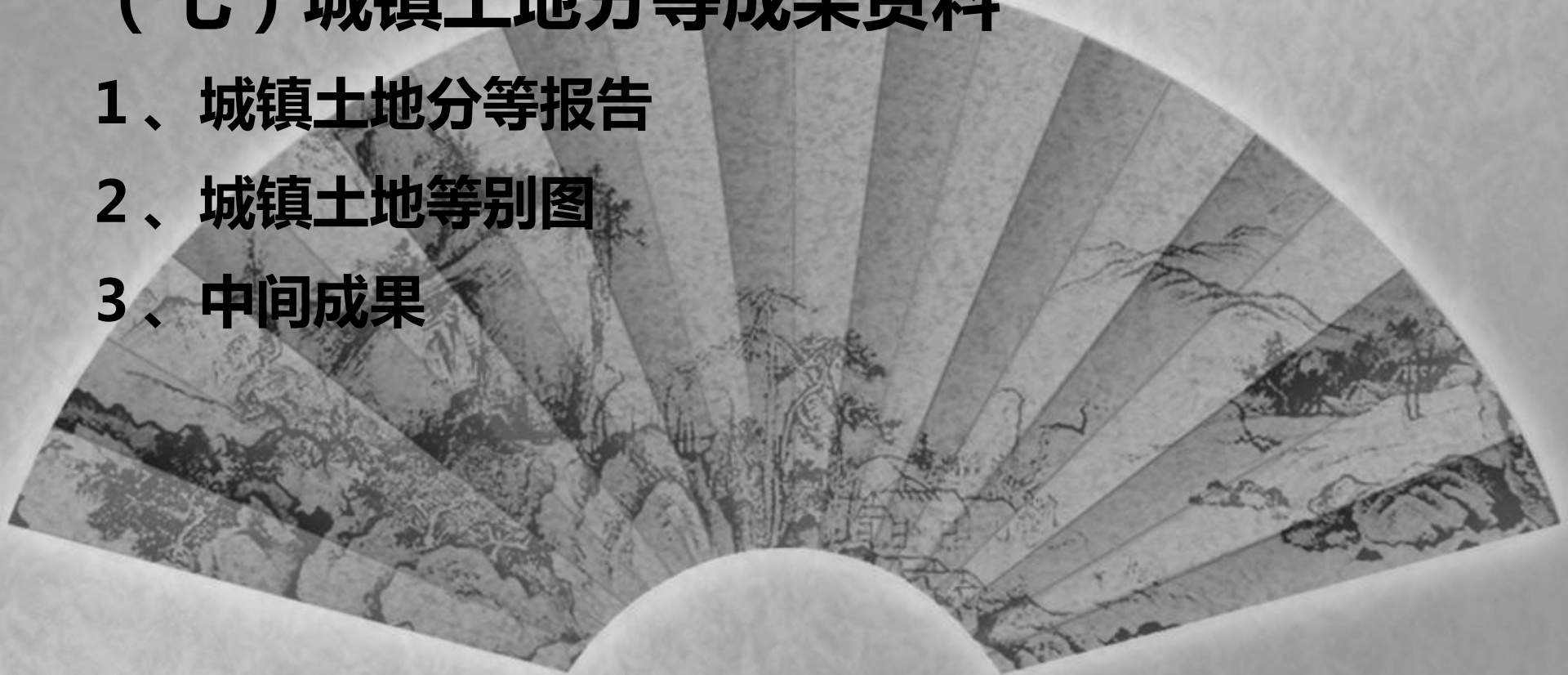
利用市场资料验证土地等

利用聚类方法验证土地等

第一节 土地分等定级

（七）城镇土地分等成果资料

- 1、城镇土地分等报告
- 2、城镇土地等别图
- 3、中间成果



第一节 土地分等定级

二、城镇土地定级

（一）城镇土地定级的因素指标体系

- 1、土地区位因素
- 2、城市设施
- 3、环境优劣度

（二）城镇土地定级工作的程序和内容

- 1、准备工作
- 2、定级因素选择及其权重确定

（1）选择定级因素的原则 （2）定级因素权重确定的原

第一节 土地分等定级

3、土地定级单元划分及其指标取样

(1) 定级单元的划分原则

(2) 单元界线的选用

(3) 定级单元划分的方法

叠置法、主导因素判定法、网格法有动态网格法和静态网格法两种

(4) 单元内指标取样

(5) 单元总分值计算

4、土地级别的确定

(1) 级别划分的原则 (2) 土地级别划分的方法

第一节 土地分等定级

5、土地定级成果的检查验收

6、定级成果资料的归档和更新

三、农用地分等定级

（一）农用地分等定级的目的

（二）农用地分等定级的对象

（三）农用地分等定级的体系

1、农用地等

2、农用地级

第一节 土地分等定级

（四）农用地分等定级原则

- 1、综合分析原则
- 2、分层控制原则
- 3、主导因素原则
- 4、土地收益差异原则
- 5、定量分析与定性分析相结合原则

（五）农用地分等定级的内容

- 1、农用地分等内容
- 2、农用地定级内容

第一节 土地分等定级

（六）农用地分等定级的技术要求

- 1、农用地分等的技术要求
- 2、农用地定级的计算要求

（七）农用地分等定级的技术方法

1、农用地分等的技术方法

（1）计算分等指数（2）测算农用地分等参数（3）确定基准作物和指定作物（4）确定分等因素（5）计算农用地质量分（6）确定分等因素权重（7）计算土地利用系数、土地经济系数（8）划分分等单元（9）计算分等指数

（10）划分农用地级别

第一节 土地分等定级

1、农用地定级的技术方法

(1) 因素法

(2) 样地法

(3) 修正法

(八) 农用地分等定级的工作底图比例尺

(七) 农用地分等定级成果

第二节 土地资源评价

一、土地资源评价

(一) 土地资源评价的基本程序

- 1、准备工作
- 2、明确土地利用类型与要求
- 3、划分土地评价单元
- 4、选择评价因子
- 5、计算评价结果
- 6、整理、归档有关资料

第二节 土地资源评价

(二) 土地资源单元的划分方法

- 1、以土壤分类系统为基础划分土地评价单元
- 2、以土地利用现状为基础划分土地评价单元

二、土地资源的自然适宜性评价

(一) 土地适宜性的分级方法

- 1、土地适宜性纲
- 2、土地适宜性级
- 3、土地适宜性亚级
- 4、土地适宜单元

第二节 土地资源评价

(二) 土地适宜性评价方法

1、主观综合法

2、经验判断法

(1) 确定参评因子权重

(2) 确定参评因子等级指数

(3) 计算各参评因子指数和、指数乘积、指数乘积平方

(4) 确定评价因子的适宜性等级

第二节 土地资源评价

3、最小因子法

- (1) 确定每个评价因子的适宜性等级
- (2) 地块评价因子指标值的获取
- (3) 确定评价单元各因子的适宜性等级
- (4) 确定评价因子的适宜性等级

4、回归分析法

三、土地资源的生产潜力评价

1、土地生产潜力级

2、土地生产潜力亚级

第三节 土地资产价格评估

一、土地价格概述

(一) 土地价格

(二) 土地价格影响因素

(三) 土地估价理论基础

1、地租、地价理论

2、区位论

3、城市规划理论

第三节 土地资产价格评估

二、土地估价原则

- (一) 预期收益原则
- (二) 替代原则
- (三) 最有效使用原则
- (四) 供需原则
- (五) 报酬递增递减原则
- (六) 贡献原则
- (七) 变动原则
- (八) 评估时点原则

第三节 土地资产价格评估

三、城市地产评估

（一）基准地价评估

1、基准地价的概念

特点：

区域性

平均性

现势性

全域覆盖

2、基准地价评估原理

第三节 土地资产价格评估

(二) 宗地地价评估

1、宗地地价的概念

2、宗地地价的特点

特殊性

目的多样性

公正性

时效性

3、宗地地价评估的方法

4、宗地地价评估程序

第三节 土地资产价格评估

四、农用土地价格评估

（一）农用地价格

（二）农用地基准地价评估

1、农用地基准地价评估的技术路线

2、农用地基准地价评估的工作程序

（三）农用地宗地地价评估

1、农用地宗地估价程序

2、各类农用地宗地价格评估

第三节 土地资产价格评估

五、地价管理

(一) 地价体系

- 1、基准地价
- 2、标定地价
- 3、交易底价
- 4、成交地价
- 5、其他地价

第三节 土地资产价格评估

(二) 土地管理措施

- 1、基准地价、标定地价评估制度
- 2、基准地价、标定地价定期公布制度
- 3、土地交易价格申报制度
- 4、对协议出让国有土地使用权的最低限价制度
- 5、政府对土地使用权的转移有优先购买权制度
- 6、政府对地价上涨采取必要的行政手段进行干扰