

第十章

城乡土地分等定级

第十章 城乡土地分等定级

- 第一节 城乡土地分等定级概述
- 第二节 城乡土地分等定级原因分析
- 第三节 城乡土地定级的程序与措施
- 第四节 城乡土地定级成果验收与应用

第一节 城乡土地分等定级概述

一、地分等定级的含义和对象

- 土地分等定级是在特定的目的下，对土地的自然和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定成果等级化的过程。
- 在土地评价科学的范围里，它是土地评价的一种类型。

- 城乡土地分等定级是土地分等定级的一部分，是根据城乡土地的经济和自然两方面的属性及其在城乡社会经济活动中的地位和作用，综合评估土地质量，划分城乡土地等级的过程。
- 在土地管理工作中，城乡土地分等定级是土地利用管理的一种主要构成部分。

城乡土地分等定级的对象：

- 城乡土地分等定级的对象是城乡**建成区**和**近郊区**范围内（**规划区**）的全部土地。
- 土地分等对象为城市**市区**、城乡**镇区**，
- 土地定级对象为土地利用总体规划拟定的**城乡建设用地范围内**的全部土地。
- 城乡以外的**独立工矿区**、**开发区**、**旅游区**等用地也可一同参加评估。

(一) 土地分等定级与土地估价的关系

- 土地分等定级的实质就是根据土地使用价值的优劣即土地质量，评估出土地等级。这种对土地使用价值的评估，是根据影响土地使用价值的土地域位条件、土地本身的自然条件和改良条件等原因，制定评估措施和原则，划分出土地级别，作为土地管理、土地合理利用和土地转移的基础。
- **分等——城乡间土地质量差别**
- **定级——城乡内部土地质量差别**

土地分等定级与土地估价的关系：

土地分等定级和土地估价是从不同角度对土地特征的评估：

- 土地分等定级评估的是**土地使用价值**，
- 土地估价是评估**使用价值在市场上反应出的价格**也即模拟的市场交易价格。

二、城乡土地定级的类型及其定义

城乡土地定级：

- 根据土地的**经济**、**自然**两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城乡**土地使用价值**进行综合分析，揭示城乡内部**土地质量**的地域差别， 评估土地级。

（一）城乡土地定级类型

- 土地综合定级
- 土地分类定级
- 城市规规定级
- 地价分区定级

- 土地综合定级：根据影响土地质量、土地域位、土地利用效益的的经济、自然、社会原因及其贡献的大小，经济活动中的地位、作用，对城乡内土地用同一原则评估土地级别。不考虑土地的用途、不同用途对土地利用条件的不同要求。
- 土地分类定级：对一定区域内的土地，按照其主要用地类型，分别拟定其定级原因及其贡献大小，用全域覆盖法评估各主要用地类型的级别及其在土地空间上的分布。

(二) 各类定级的关系

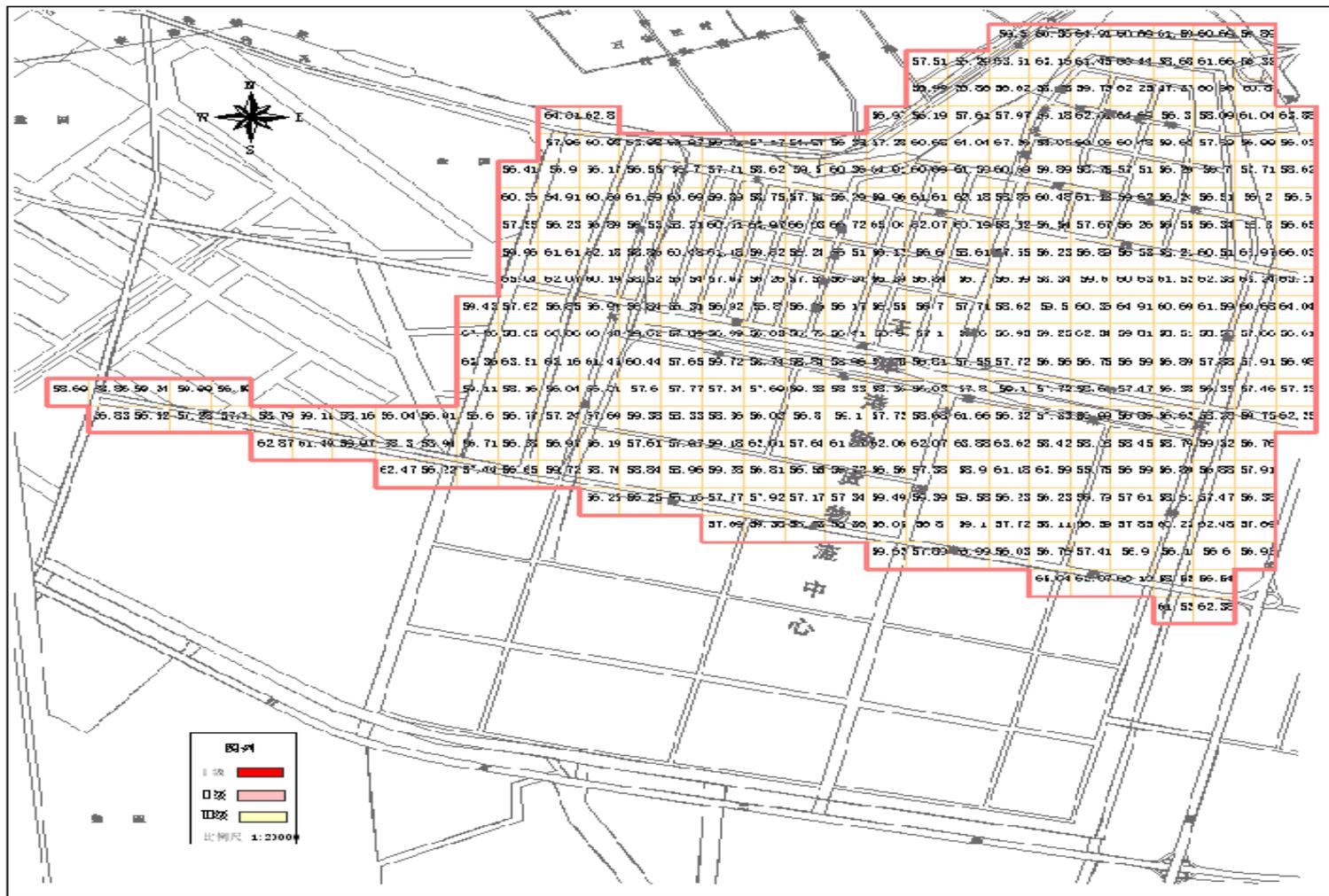
三、城乡土地定级的措施

- 多原因综合评价法——多原因分值加和法，采用按间接评估的参数体系设计，测算各原因加权分值和。

$$S_i = \sum_{j=1}^n (w_j * F_{ij})$$

- S_i —第 i 个定级单元的总分：如网格法的某一网格总**67.5**分
- W_j —第 j 个定级原因权重，如商服繁华程度：**0.45**
- F_{ij} —第 i 个定级单元、第 j 个定级原因的分值 如 $F_{7.9} = 48$
- n —定级原因总和（一般**5-7**个）

散货物流区均质地域土地质量层次分值图



- 多原因综合评价法评估土地级别是根据各单元的综合分拟定的反应了土地使用价值（质量）的大小，但不能直接反应土地收益或地价，不便于与土地有偿使用工作相衔接，但能够辅助市场资料进行验证。

四、城乡土地定级原则

- (1) 综合分析原则
- (2) 主导原因原则

土地分等定级应要点分析对土地等和级具有主要作用的原因，突出主导原因的影响。
例：成熟的市区主要是公用设施完善度、人口质量、繁华度等原因。

- **(3) 地域分异原则**

城乡土地定级应掌握土地域位条件和土地特征的分布与组合规律，分析因为区位条件不同形成的土地质量差别，将类似地域划归为同一土地级。如五大道与谦德庄地域质量的差别；五大道与小白楼商业区的差别。

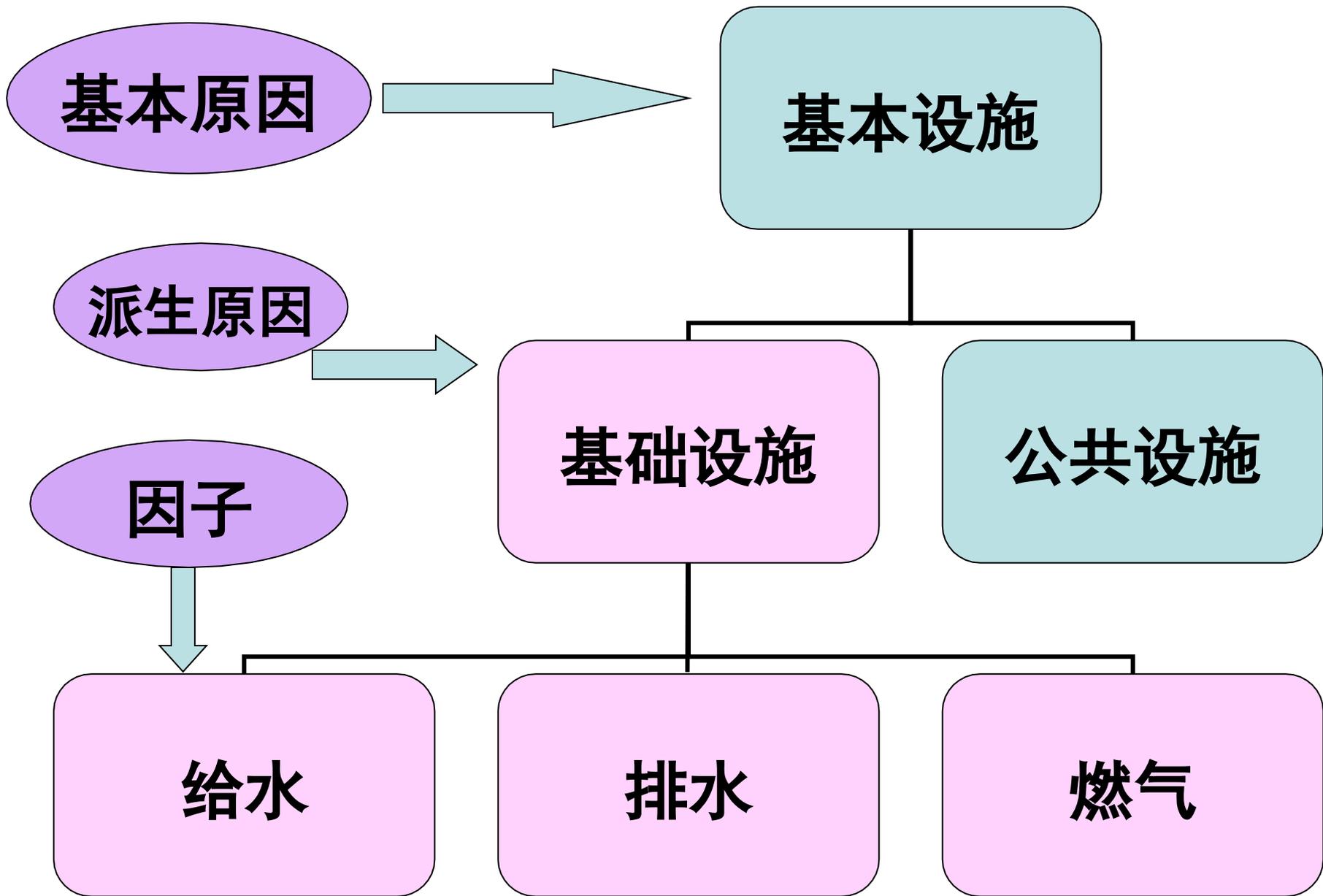
- **(4) 土地收益差别原则**

- **(5) 定量与定性分析结合原则**

第二节 城乡土地定级原因分析

- **一、原因层次**

二、原因指标类型



二、原因指标类型

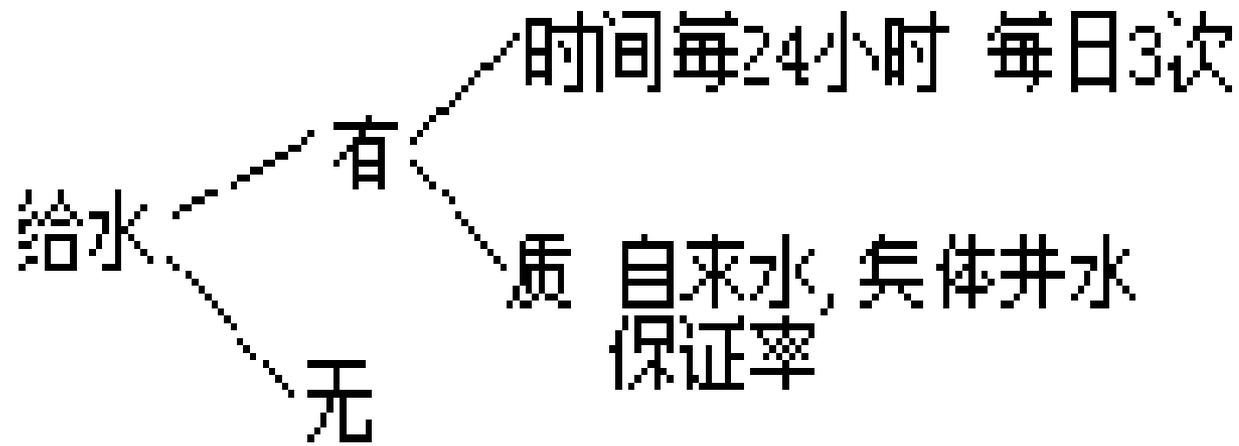
(1) 硬指标：设施有无？

如道路通达度：

道路级别：

- 主干道
- 次干道
- 支路

(2) 软指标：从质的方向反应原因因子的影响程度：



三、拟定土地定级原因因子的基本原则与措施

(一) 不同类型用地级别的影响原因因子 (P59)

（二）拟定土地定级原因因子权重的基本原则

权重是一种原因对土地质量影响程度的体现。因为影响土地质量的原因诸多，只有进行主要性排序和差别性选择后，才干拟定真正放映城乡土地质量差别的原因因子。

- 重值大小与原因对土地质量的影响成正比。
- 原因权重在0—1之间，之和为1

(三) 拟定土地定级原因因子权重的措施

- 特尔菲法
- 层次分析法 (AHP)
- 原因成对比较法

**特尔菲法：客观综合结合多数教授经验
与主观判断相结合的一种技术测定措施**

- 1) 拟定原因**
- 2) 选择教授**
- 3) 设计评估意见征询表**
- 4) 教授征询和轮间信息反馈（一般三轮以上）**

5) 权重测定成果的数据

$$\bar{E}_i = \frac{\sum_{i=1}^m a_i}{M}$$

M——教授总算

a_i——第*i*位教授的评分值。（计算均方差 **S** 越来越小，意见的离散程度就越小）

- **E_i** ——第*i*个原因或因子经过多轮打分后的均值。

- 案例：

武清区土地级别影响原因因子分析表

见附件1

第三节 城乡土地定级的程序与措施

一、土地定级程序

见附件2

二、城乡土地定级资料搜集与调查

- (一)繁华程度资料
 - 1、商服中心的位置、数量和范围。
 - 利用既有图件，拟定商服中心边界，以明显的地物或非商业建筑物为商服中心边界（计算商服中心相对距离，规模指数，商服中心可划分为市级、区级、居住区级、街区级）
 - 2、商服中心的商店总数、经营项目、销售额、利润额、占地面积、营业面积等。
 - 目的：计算其经济指数、总营业额，以便制定规模指数。
 - 调查应取得统计局、工商局、税务局工作。

- **3、必要时了解商店功能种类型，商服中心功能完备率，专业商店数以及商服建筑物的建筑密度，即楼层数等数据。（大城市商业区以此区别水平差别）**
- **目的：商服营业额、利润等应是一种客观水平，经过统计、税务及实际调查计算的成果，是实际水平。假如该商服中心因为构造、经营、功能不完备致使营业额畸低，则也要平衡考虑一般情况（可观收入）。**

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/886105030210010230>