

2009年土地估价实务基础：商业用地主要价格影响因素土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 https://www.100test.com/kao_ti2020/589/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_589927.htm 商业用地主要价格影响因素

1. 一般因素 (1)自然因素：城镇地理位置及与经济的关系、气候条件等. (2)社会因素：人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等. (3)经济因素：城镇的性质与国际化程度、地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、物价水平、就业与居民收入水平、产业结构与商业服务业的发展前景、此类市场状况等. (4)行政因素：土地利用规划与管制、建筑规划与管制、房地产租金与税收政策等。

2. 区域因素 (1)自然因素：区域在城镇中的位置等. (2)社会因素：常住人口及流动人口数量、社会人文环境等. (3)交通状况：街道状况、道路状况与交通便捷程度等. (4)基础设施状况：供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施与公用服务设施状况等. (5)商业繁华程度. 距商业中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量等， 例题：商业繁华程度的内容包括() A.区域在城镇中的位置 B.交通体系 C.客流的数量与质量 D.距商业中心的距离 E.经营类别、 答案：CDE 解析：商业繁华程度. 距商业中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量等， (6)行政因素：区域经济政策、土地规划及城镇规划限制、交通管制等. (7)环境因素：区域环境与景观、噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等。

3. 个别因素 宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、临街状况、邻接道路等级、通达性、

宗地利用状况、与商业中心的接近程度、与客流的适应性、相邻不动产的使用状况、规划限制、地上建筑物的成新度、土地权利状况及使用年限等。更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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