

土地估价理论与方法各章详解(七) 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_84788.htm

城镇土地分等定级二
四、土地定级的程序与方法（一）土地定级程序 1、编写土地定级任务书，做好组织上、物质上的准备 2、收集资料 3、资料整理及分值表的编制 4、权重确定及因素选择 5、土地定级单元的划分 6、土地级别的确定 7、土地收益、地价测定 8、面积量算及土地级别图的编制 9、土地定级报告及成果验收归档（二）城镇土地定级资料收集与调查 包括繁华程度资料、交通条件资料、基本设施状况资料、环境条件和自然条件资料、社会历史及人口资料、土地利用效益资料、产业聚集和城镇规划资料以及其他资料的收集与调查。（三）因素分值计算 城镇土地定级一般采用多因素综合评价法进行。在评级过程中，往往涉及面状因素和点、线状因素，二者在对土地质量影响的方式以及赋分处理上略有不同。掌握几个概念：功能分（f）、作用分（e）、因素分值（F）、单元总分值（S） 1、因素分值计算原则：5个原则 2、因素分值计算方法（1）因素对土地质量影响方式及类型 根据各因素在城镇中空间分布形态及其影响土地质量的方式，分为两类：点、线状分布形式土地因素和面状分布形式土地因素。点、线状因素的两个特征：所依附客体多为点、线状形态分布；有外溢影响 面状因素的两个特征：所依附客体分布面积较大，基本无外溢影响（2）面状土地因素分值计算方法 $e_i = 100 \frac{(X_i - X_{min})}{(X_{max} - X_{mix})}$ （3）点、线状土地因素分值计算方法 求相对功能分计算其作用或平均影响范围计算各相对

因素距离上的因素作用分 一般常用的计算模型有线性和非线性两种：线性模型表达式： $e = f(1-r)$ 非线性模型表达式： $e = f(1-r)^3$

3、商服繁华影响度的作用分值计算（1）商业服务繁华影响度指标分析 商业服务可划分为4级，商业服务繁华度随距离增加而递减，遵从指数衰减规律。（2）繁华影响度分值的计算与叠加

4、道路通达度作用分值计算（1）道路通达度指标分析（2）道路通达度的分值计算

5、公交便捷度分值计算（1）公交便捷度分析（2）公交便捷度的分值计算和修订

6、基础设施完善度作用分值计算

7、环境质量优劣度作用分值的计算（1）衡量环境质量指标的三种类型（2）环境质量优劣度分值计算

8、公用设施完备度、对外交通便利度、文体设施影响度作用分值计算

9、绿地覆盖度、人口密度的作用分值计算

10、产业聚集影响度的作用分值计算

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