

山东省 临沂市 城区基准地价更新研究

临沂市国土资源局
中国农业大学土地资源管理系

2003年3月

前 言

随着我国城市土地使用制度改革的逐步深入，城市土地市场得到了全面的发展，而土地价格是土地市场交易的核心，基准地价是城市土地价格的基础，因此及时进行城市基准地价更新对城市土地市场的健康发展具有重要的意义。根据国土资源部和山东省国土资源厅有关要求各城市政府及时进行基准地价更新的精神，临沂市政府于 2001 年即开始部署组织力量进行城市基准地价更新工作，经过一年多的努力工作，现完成了全部成果。

临沂市地处鲁东南要地，位于沂河流域中游。市区共分兰山、罗庄、河东三个区，总面积约 374 万平方公里，市区总人口 80 多万。临沂市曾于 1993 年开展过市区基准地价评估工作，但主要集中在兰山区（当时的“小市”），将市区土地分别按商业、住宅、工业评估其基准地价，这一基准地价成果在近年来的土地市场及地价管理中起到了重要的作用。但是，随着临沂市城市建设的发展，一方面市区范围不断扩大，城市土地利用状况及区域条件发生了变化，另一方面随着城市社会经济条件的变化，土地市场供求关系和土地价格水平也发生了较大的变化，当时确定的基准地价已不能满足现实工作的需要，因此急需进行更新。

临沂市政府对此次基准地价更新工作非常重视，市政府成立了专门的领导小组负责领导和协调，全部工作由市国土资源局负责组织，

由市国土资源局土地勘察规划站负责具体的技术工作，并聘请中国农业大学土地资源管理系承担具体的技术工作。本报告是在本次基准地价更新研究工作的基础上，对整个调查研究工作过程和技术方法进行总结编写而成的。全部报告共分《临沂市城区基准地价更新研究工作报告》、《临沂市城区基准地价更新研究技术报告》两个部分。有关图件成果和计算机系统及数据成果参见相应的光盘。

在此次临沂市城区基准地价更新研究过程中，得到了市政府各级领导的高度重视和大力支持，得到了市政府各有关部门、各区领导的积极配合和支持，使得整个基准地价更新工作得以顺利开展，在此深表谢意！

课题组

2003年3月

一、临沂市城区基准地价更新研究报告

二、临沂市城区基准地价更新研究报告

临沂市城区基准地价更新研究报告

随着我国城市土地使用制度改革不断深化,城市地产市场的建立和逐步扩大,1993年临沂市开展了城市土地定级估价工作。但是,随着时间的推移和社会经济的发展,需要对临沂市的土地进行新一轮的土地定级估价工作。临沂市国土资源局于2001年8月开始进行临沂市城区的土地定级估价工作,至2003年1月,历时一年多,现已初步完成,总结汇报如下:

一、土地定级估价的意义

临沂市的土地定级估价是于1993年完成的。但是随着社会经济的迅速发展以及土地市场的繁荣,临沂市市区不论是老城区还是新城区其土地利用条件和土地收益状况、土地价格都发生了很大的变化。原有的基准地价体系已远远不能满足实际土地管理工作的需要,因此急需对土地级别以及各级别的基准地价进行更新。

1、有利于促进城市土地合理利用

临沂市近几年来城市经济发展非常迅速,带动了整个城市各方面的发展。随着临沂市城市的不断发展以及旧城改造力度不断加大,城市土地利用结构发生了巨大的变化,如罗庄新区,近几年来发展十分快,对商业用地和住宅用地的需求不断上涨。土地定级估价工作通过对土地利用条件及状况的调查,合理确定土地级别,评估土地价格,为合理用地提供依据。

2、有利于加强城市土地资产管理

城市土地资产的管理首先要对城市土地资产状况有全面的了解,也就是对城市不同区位土地的土地条件要有深入的认识。土地定级估价工作就是通过对整个城市社会、经济、自然等各个方面的详细调查并根据土地条件划分出土地的级别,同时用地价反映出土地的收益差别,从而使管理者掌握土地资产状况,制订符合实际的,能对土地市场起指导作用的管理政策。

3、合理确定地价有利于促进城市土地市场发展

随着临沂市近几年经济的发展,各产业对土地需求都不断增长,土地市场也随之繁荣起来。但是土地市场的良性发展必须要有价格机制起作用。合理确定各

土地级别的价格有利于引导需求，也给土地市场管理提供了依据。

二、土地定级估价的任务

1、工作范围

本次临沂市区土地定级估价工作所涉及的范围为临沂市城市规划区范围，即东以河东区东外环路为界，西兰山区西外环路以西，南至罗庄区南外环路，北至兰山区北外环路，涉及兰山、罗庄、河东三区共 9 个乡镇，总面积约 300 平方公里（不包括河流面积）。本次工作所采用工作地图为临沂市国土资源局 1999 年编绘的 1:10000 临沂市城市土地定级规划级别总图。

2、工作时间

临沂市土地定级估价项目于 2001 年 8 月正式启动，8 月至 9 月份主要制订技术方案及进行各种准备工作，9 月份开始进行外业调查，并在 9 月 20 日基本上完成了定级因素资料收集和地价样点采集的外业工作，内业工作从 10 月开始到 12 月下旬初步完成。整个项目总体进展如下：

2001 年 8 月至 9 月：组织准备，落实技术人员，技术方案设计；

2001 年 9 月至 10 月：外业调查工作，收集和调查各种资料；

2001 年 10 月至 2002 年 1 月：资料整理，分析计算，确定土地级别和基准地价，编写各种报告，图件处理，绘制成果图；

2002 年 1 月至 2003 年 1 月：成果论证，提交成果，组织验收。

三、土地定级估价的基本原则

我们在进行临沂市土地定级估价过程中主要遵循以下原则：

1、规程与实际相结合原则

本次土地定级估价遵守国土资源部的《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《城市地价动态监测体系技术规范》规定进行，同时结合临沂市的具体情况及其特点，综合考虑地进行定级估价工作。

2、定级和估价有机结合的原则

临沂市区的土地定级与估价工作相结合进行。土地定级主要反映土地区位条件的差异，而土地估价则是现状土地区位条件差异的货币差异表现。土地定级是

土地估价的基础，土地估价是土地定级结果的价格量化。

3、定性分析与定量分析相结合原则

在土地定级估价过程中，对参与评定土地级别的各因素，要根据所调查的资料对其进行量化，调查资料中有大量的数据也有文字性的描述，所以在量化过程中要进行定量计算，个别因子还要结合定性分析，综合处理，确保操作的精度。

4、主导因素原则

土地定级是对各种经济、社会、自然因素进行综合分析，所以在土地定级过程中根据临沂市的具体情况和特点，选择对确定土地级别起控制和主导作用的因素，对其进行重点分析，评定出土地的好坏和掌握其变化的规律，保证土地评定的科学性。

5、最高最佳使用原则

根据土地经济学理论，土地价格是有土地所能获取的收益所决定的，但只有当土地在最有效使用的条件下，也即被合理科学地利用时，才能获得最高的土地收益。因此，地价评估时，要以在目前社会经济条件下土地最有效使用所能达到的经济收益作为评估的前提，而不能拿并不合适的土地使用方式下的收益作为评估的依据，进而使评估结果失去实际意义。

6、供需原则

根据西方经济学的观点，在正常的市场经济条件下，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点。土地的价格也受需求与供给相互关系的影响。土地具有固定性、面积不增性、区域性和个别性等特性，因此土地的供给和需求均限于局部地区，且其总供给量是有限的，价格主要由土地需求决定。

7、替代原则

作为追求经济合理性的人类经济行为，对于具有同等效用的或价格相同的一种以上商品能加以选择时，必定选择价格便宜的或效用较大的。因此由替代可能的两种以上商品存在时，这些商品的价格会由于相互替代作用而互相牵制，土地的价格也受与该土地同类型且有替代可能的其它土地价格所牵连。也就是说，同类型而有替代可能的土地之间，会互相竞争，使其价格互相牵引而趋向一致。

8、预期收益原则

对土地的估价是对土地在未来使用或投资过程中所能带来的收益的分析预

测,如收益还原法就直接将土地未来无数年的稳定且持续的预期纯收益折现累积得到其价格。

四、土地定级估价的过程和内容

1、准备工作阶段

(1) 组织准备

临沂市国土资源局成立了专门的领导小组以及办公室,负责制定实施方案和组织落实方案。具体人员安排如下:

(2) 技术人员安排

根据该项工作内容和临沂市的实际情况,开展这项工作,必须聘请专家作为技术指导和开展具体技术工作,因此整个技术工作由中国农业大学土地资源管理系的有关专家完成。

(3) 工作准备

根据《城镇土地分等定级规程》和临沂市土地定级的具体方案,共设计了综合商场调查表、酒店(宾馆、饭店)调查表、邮政局调查表、银行调查表、旅游用地(公园、寺庙、景点)调查表、图书馆(新华书店)调查表、体育馆(场)调查表、医院(门诊部)调查表、学校调查表(大、中、小学、中专、职高、幼儿园)、道路通达度调查表、公交便捷度调查表、长途汽车客运站调查表、电讯营业部调查表、人口流量调查表、人口分布调查表、城市绿地状况调查表、火车站调查表、文化娱乐设施调查表、批发市场调查表、商业网点调查表等共 20 种定级因素调查表,设计了定级因素权重专家打分表(第一轮、第二轮)等各类表格,基本满足收集资料的要求。

根据《城镇土地估价规程》,结合临沂市的实际情况设计了土地使用权出让价格调查表、土地使用权转让价格调查表、土地使用权出租租金调查表、房屋买卖价格调查表、房屋出租租金调查表、柜台出租租金调查表、商品房出售价格调查表、土地联营入股资料调查表、联合建房资料调查表、以地换房资料调查表、征地(拆迁开发土地)资料调查表、上市公司资料调查表、影响宗地地价因素调查表、房屋租售信息调查表等表格,基本满足收集资料的要求。

2、调查研究阶段

时间为 2001 年 9 月至 10 月。本阶段的主要任务是进行土地定级估价所需资料的收集、调查现场踏勘。需要收集的资料主要包括土地定级资料、土地交易样点资料以及各种图件资料。调查途径主要是：①调查人员到现场收集相关资料；②到有关部门收集现有资料。收集到的资料主要有：

（1）繁华程度资料

a、综合商场：主要调查的数据有商场名称、具体位置、年营业额、营业面积、占地面积、柜台数等。共收集资料 12 条；

b、商服网点：主要调查的数据有街区位置、商业网点数、综合商场数、综合商场状况等。共收集资料 470 条；

c、批发市场：主要调查的数据有批发市场名称、具体位置、年租金收入、占地面积、建筑面积、摊位数等。共收集资料 67 条；

d、人口密度：主要调查人口分布和人口流量两方面的资料。人口分布调查的数据有区片名称、暂住人口、常住人口、调查区片面积等，共收集资料 35 条。人口流量调查的数据有位置、调查时段、人口流量等，共收集资料 33 条。

（2）交通条件资料

a、道路通达度：主要调查的数据有道路名称、起止点、道路长度、红线宽度、道路类型等，共收集资料 140 条；

b、公交便捷度：主要收集到临沂市中公共汽车运营路线说明、运营时间以及部分公交线路站点图等。共收集 306 条；

c、对外交通：主要收集到临沂市长途汽车客运、货运站，火车站、飞机场、高速公路的出入口等的相关资料，包括具体位置、1998、1999 和 2000 年三年的客运量、货运量。共收集长途汽车客运站资料 8 条，长途汽车货运站资料 3 条，火车站资料 3 条，飞机场资料 1 条，高速公路的出入口资料 1 条。

（3）基本设施资料

A、基础设施完善度资料

a、供水：主要收集到的资料有临沂市供水设施现状说明文字资料，临沂市供水区域手绘图；

b、排水：主要收集到的资料有临沂市排水设施现状说明文字资料，临沂市

排水区域手绘图；

c、供电：主要有临沂市供电状况现状说明文字资料，临沂市供电区域手绘图；

d、供热：主要收集到的资料有临沂市供热设施现状说明文字资料，临沂市供热管网手绘图；

e、电讯：主要有临沂市通讯状况现状说明文字资料，各区域拥有电话量资料 22 条；

f、供气：主要收集到的资料有临沂市供气设施现状说明文字资料，临沂市供气管网手绘图。

B、公用设施完备度资料

a、学校：主要收集到的资料有高中以上、中学、小学、幼儿园等的学校名称、具体位置、占地面积、建筑面积、班级数、学校性质、学校级别、学生人数、老师人数等，共收集到高中以上学校资料 45 条、中学资料 37 条、小学资料 85 条、幼儿园资料 69 条；

b、医院（诊所）：主要收集到全市各主要医院的名称、具体位置、占地面积、建筑面积、职工人数、医院等级、病床数、年就诊人数等。共收集到资料 32 条；

c、体育馆：主要收集到全市主要体育场馆的名称、具体位置、等级。共收集资料 1 条；

d、旅游设施（公园）：主要收集到全市主要旅游设施的名称、具体位置、年旅游人数、门票收入、总占地面积等，共收集资料 11 条；

e、邮局：主要收集到全市各邮局名称、具体位置、建筑面积、服务项数等。共收集资料 17 条；

f、文化娱乐设施（图书馆、文化馆）：主要调查的数据有名称、具体位置、占地面积、营业面积、经营类型、规模、年使用人数、年收入。共收集图书馆资料 9 条、博物馆 1 条、影院 4 条、文化馆 4 条；

g、银行：主要收集到全市各个银行及储蓄所名称、具体位置、银行等级等。共收集工商行资料 33 条、农行资料 48 条、建行资料 38 条、中国银行资料 27 条、人民银行资料 2 条、商业银行 46 条、信用社 95 条；

h、酒店、宾馆、饭店：主要调查的数据有名称、具体位置、类型、等级、

年接待人数、年营业额、营业面积、总占地面积、客房数、床位数等。共收集到 55 条。

(4) 环境条件资料

a、环境质量优劣度：主要收集到的资料有环境监测站大气技术报告、大气状况手绘图、地下水状况手绘图；

b、绿地覆盖率：主要收集到的资料有临沂市公共绿地一览表。

(5) 专家打分表及意见调查表资料

a、定级因素权重专家打分表共收集 44 份（第一轮 22 份、第二轮 22 份）；

b、定级因子、指标专家打分表共收集 44 份（第一轮 22 份、第二轮 22 份）；

c、专家意见调查表共收集 20 份。

(5) 现场调查样点：此部分样点通过现场调查获得，共 1196 个，其中商业用地样点 1180 个，居住用地样点 13 个，工业用地样点 3 个，这部分资料的房屋及土地使用权类型多样，有私房出租、单位临街房屋出租、柜台出租、批发市场铺面出租、甚至有专门修建的房屋（大多为一层的简易房）作商业出租，在调查中为了获得比较真实的数据，重点调查出租的土地及房屋状况及租金水平等；

(6) 房屋买卖案例：这类资料来源于房产管理部门的原始登记资料，经选择抄取，房屋买卖案例共收集 90 个，其中商业样点 5 个、居住样点 82 个、工业样点 3 个；

(7) 征地、出让、转让案例：包括了近几年临沂市区各种用途（商业、住宅、工业、综合）征地案例 76 个，出让案例 208 个，转让案例 119 个；

(8) 住宅小区开发案例：从市内开发商处调研取得案例 8 份；

(9) 上市公司案例：从国土资源局地价评估所备案中得到案例 6 份；

(10) 土地收购储备案例：从市土地收购储备中心获得案例 7 份；

(11) 收地租：从地租征收处获得地租征收标准；

(12) 房屋租售信息：从全市范围内收集到的房屋租售信息上千条；

(13) 临沂市 1997 年—2001 年土地评估案例计 25 份，其中工业案例 10 个，住宅案例 8 个，商业案例 4 个，综合案例 3 个。

(14) 图件资料

所调查和收集到的图件资料主要有：临沂市 1:10000 城市土地定级规划级

别总图 (1999), 临沂市 1:20000 城市总体规划总图 (1996~2010), 临沂市 1:20000 城区地籍现状图 (2001), 临沂市城区图 (2001), 临沂市交通旅游图 (2001), 临沂市商贸旅游交通图 (2000)。

(15) 市政资料

- a、临沂市“十五”发展规划
- b、临沂市统计年鉴 (1999—2000 年)
- c、临沂市政府工作报告及社会经济发展目标、规划
- d、城市总体规划文本
- e、临沂市土地收费、收税情况
- f、专业批发市场介绍资料
- g、临沂市人民政府关于贯彻《山东省城市房地产开发经营管理条例》的试行办法
- h、山东省城市房地产开发经营管理条例
- i、关于公布自建自用、非经营性建设项目城市基础设施配套补助费征收标准的通知
- j、物价指数
- k、房地产买卖的契税、手续费、印花税等资料
- l、关于开展全省城镇基准地价更新平衡工作的通知
- m、山东省城镇基准地价更新平衡介绍
- n、建设用地文件汇编
- o、土地管理文件选编

3、影响土地因素确定阶段

(1) 影响因素、因子体系的确定: 城市土地定级因素, 是指对城市土地价值具有重大影响, 并能体现土地区位差异的经济、社会和自然条件等。这些因素在一定时期对土地有一个较为稳定的价值趋向, 构成城市土地级别评定的客观基础。根据《规程》中定级因素表中所列因素, 在全面调查、了解影响临沂市土地价值的各种因素, 并广泛征求各有关领导、专家意见的基础上确定出综合用地定级的影响因素体系;

(2) 影响因素、因子权重的确定: 我们采用特尔菲法测算影响因素权重。

首先,请当地国土资源局的领导和有关专家对所选取的因素、因子进行打分,通过对第一轮打分结果的统计分析,再将结果反馈回去,进行第二轮打分,直至各专家的意见趋于一致,根据第二轮打分结果确定各影响因素、因子的权重。

4、内业测算阶段

(1) 土地定级阶段

时间为 2001 年 10 月至 12 月。具体工作如下:

a、工作底图的矢量化及空间数据的输入:本次定级工作底图采用 1:10000 的临沂市城区图。将 1:10000 的临沂市城区地图扫描进入计算机,再通过 MAPGIS 将其数字化,主要采取矢量格式和栅格格式。再在此基础上将定级样点标注在工作底图上。

b、定级因素的量化和分析:首先,将所收集的定级资料分类输入 EXCEL 计算表中。对于每个因素、因子的数据的处理遵循以下原则:①点、线状因素的作用分值与其设施规模、服务水平成正比,面状因素的作用分值与该因素作用的水平、优劣度成正比;②分值体系采用 0~100 封闭区间赋值;③保证统计口径的一致性,对数据进行标准化处理,使数据具有可比性。选取具有代表性的指标值计算出各因素、因子作用载体的功能分、影响或服务半径,然后在各类中根据功能划分等级,求取等级平均分以及等级作用半径。

c、计算机定级过程:将量化后的定级因素、因子功能分和作用半径输入定级软件,设计各因素、因子的算法模型、衰减模型以及障碍物计算模型,按 5×5 的单元网格进行定级计算。然后根据计算所得的网格分值直方频率图划分级别分值范围,生成不同用途土地的级别界线。

d、级别界线修正及确定:把定级初步结果对应 Mapinfo 地价专题图,如果区域内大多数样点地价明显的与其对应的级别不符合,则对级别进行相应的调整。但是在此次定级过程中,样点地价水平大致与土地级别相当,只是一部分级别边界需要进行调整。其次,根据样点地价水平把街道分为多个区段,把不同的区段的地价水平进行比较,地价水平相近的地段归为一个级别,由于级别边界大多沿着道路深入到街区内部一定的深度后分割,因此路段的路线价对于准确的划分级别边界具有意义。最后,划定边界时考虑宗地的完整性,尽量从区域内的巷道划分级别,最终划出地价水平相近、土地质量相当、区域条件均一的均值区域。

(2) 基准地价测算阶段

时间为 2001 年 10 月至 12 月。具体工作如下：

a、样点资料录入与前期修正

此次一共调查获得 1196 个样点资料，在进行样点地价计算之前先要将样点资料进行整理，而后输入 EXCEL 计算表，以方便对数据进行进一步的处理和分析；在实际的调查中，有的被调查者出于种种原因，不愿告诉租赁房屋的真实价格，而故意高报或低报租赁价格，对于这种情况，在调查过程中就要进行瞒价调整；对一些处于非正常市场交易情况下的样点根据具体情况分析进行符合实际交易水平的修正；一般要对调查样点进行交易时间修正，但是根据临沂市的实际情况，基本没有对调查样点进行交易时间修正。

b、计算参数取值

样点地价计算过程中主要涉及的参数有：还原率、房屋重置造价。地价评估需要调查许多房屋租赁案例，以反映当地的房地产市场的价格水平，在计算这些案例的地价时，通常选用收益还原法，运用适当的还原利率将未来的纯收益折算为现值。先用租价比计算出综合还原利率，确定了综合还原率后，计算出房地综合价格，利用房屋现值剥离出土地价格，通过大量样点数据分析土地价格、房屋现值、土地还原率、房屋还原率之间的关系，最后得出土地还原利率和房屋还原利率。房屋重置造价是在资料收集的过程中，主要根据当地有关部门提供的数据进行计算

c、样点地价计算及修正

按照《城市土地估价规程》的规定，主要采用收益还原法、剩余法、成本逼近法等基本估价方法对房地产租赁案例、买卖案例、居住小区案例、土地出让案例、土地转让案例、土地征用案例等进行计算，得出样点地价。再在此基础上对样点地价进行容积率修正、房屋使用年限修正、楼层修正，土地转让样点进行年期修正、并对临沂专业批发市场的土地价格进行了详细分析计算。

d、样点地价空间分析

通过编号把租赁样点计算结果表转入 Mapinfo 软件，以土地价格为专题变量生成价格专题图，用不同的颜色表示不同的价格区间，这样可以清楚地看出样点价格水平的空间分布。通过分析，得出商业用地、住宅用地、工业用地的区段地

价。

e、基准地价确定

结合土地定级成果和计算所得的样点地价以及区段地价，最终确定出商业用地、住宅用地、工业用地的级别基准地价，并通过建立级别综合分值与级别地价之间的回归模型来推算各用途五级地地价

f、宗地地价修正体系的编制

根据不同区域内宗地的个别条件和基准地价的区域条件，以相应级别的基准地价为基础，确定各因素的修正系数，进而建立宗地地价修正体系。

5、成果整理阶段

时间为 2001 年 12 月至 2002 年 1 月。主要工作为编写土地定级估价技术报告、工作报告，编绘土地级别图、基准地价图、样点图，准备进行验收。

五、土地定级估价的工作成果

1、中间成果

中间成果是指在土地定级估价过程中调查和收集到的各种资料及计算数据等，主要包括各定级因素测算表、商业房屋租赁、买卖样本、居住房屋租赁、买卖样本；土地出让、转让、征地样本；宗地影响因素专家打分表。

2、最终成果

- (1) 临沂市土地定级估价技术报告
- (2) 临沂市土地定级报告
- (3) 临沂市土地级别基准地价图
- (4) 临沂市地价调查样点图

① 图例: 1000.8 部

② 图例: 1000.8 部

② 临沂市基准地价表

	商业用地		住宅用地		级别面积 (平方公里)	工业用地		级别面积 (平方公里)
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		元/平方米	万元/亩	
I 级	1495	100	860	57	5.49	490	33	14.27
II 级	1174	78	712	47	8.78	283	19	21.05
III 级	920	61	477	32	27.45	193	13	43.84
IV 级	534	36	380	25	55.64	116	8	135.80
V 级	338	23	169	11	117.59	74	5	96.83
VI 级	150	10	101	7	96.83			

201 13

118

六、工作体会

此次临沂市城市土地基准地价评估工作经过了五个多月的努力,基本上完成了任务,达到了预期目的,取得了初步的成效,通过这项工作有以下几点体会:

1、领导重视是搞好土地定级估价工作的关键

土地定级估价的修订工作是一次政策性强、涉及面广、技术要求高、工作量大的复杂工作,开展工作以来,得到各级领导的重视和支持,尤其是市国土资源局的积极组织和配合,各级政府各有关部门的大力协助,使基准地价评估工作得以顺利开展,并圆满完成。

2、充分准备、深入调查是搞好土地定级估价工作的基础

首先,制定详细的工作计划和技术方案,结合临沂市的实际情况,设计了各种调查表格,使基准地价评估工作有针对性、有条不紊地开展;其次,调查人员应深入了解基准地价工作以及临沂市区域条件,以保证基准地价评估的质量和进度。

3、各部门的密切配合是搞好土地定级估价工作的保证

在土地定级估价过程中,涉及到许多部门,当他们了解基准地价的含义后,给予了大力支持和积极配合,提高了工作质量,加快了工作进度。

4、应用先进技术,认真分析保障成果的科学性

在此次临沂市土地定级估价过程中我们应用了 MAPGIS、MAPINFO、凯立德土地定级估价软件进行分析、计算。我们利用 MAPGIS 较强的图形处理功能进行工作底图的矢量化以及整个图形处理工作;在样点地价分析时则利用 MAPINFO 的空间分析形成了地价专题图;在定级中主要通过土地定级估价软件实现网格法确定土地级别。多个软件相配合,保证了成果的科学性。

目 录

第一章 临沂市基本情况	1
一、自然条件	1
二、社会经济条件	2
第二章 土地定级估价的基本理论	3
一、土地定级的理论依据	3
二、基准地价评估的理论依据	4
三、土地定级估价的基本原则	5
四、土地定级估价的技术路线	6
五、临沂市土地定级估价的范围	7
第三章 原始资料收集与查勘	9
一、外业调查准备阶段	9
二、原始资料收集	9
第四章 定级因素选择与权重确定	13
一、定级因素选择的原则	13
二、土地定级因素体系	13
三、因素的权重确定及结果分析	14
第五章 定级因素分析及其量化	16
一、定级因素分值的计算方法	16
二、定级因素分值计算	17
第六章 土地级别确定	76
一、工作底图矢量化	76
二、应用计算机软件进行定级计算	77
三、根据地价样点对定级结果进行修正	78
四、土地定级成果	79
第七章 样点地价计算及分析	83
一、前期修正	83