

长春市城区土地定级估价

长春市土地管理局

序

我们谨以《长春市城区土地定级估价》一书，奉献给国内外各界朋友。它以科学的方法和现代技术为手段，按照定性与定量相结合、定级与估价相结合的原则，对长春市城区内 253 平方公里的土地进行了科学、系统地定级与估价，为国内外各界朋友掌握我市地产总量、分布状况和基准地价提供了丰富的资料，是一部具有参考价值和使用价值的工具书。

长春市是吉林省省会，全省政治、经济、文化中心。全市总面积 18881 平方公里，其中市区面积 1116 平方公里。总人口 660 万人，其中市区人口 220 万人。长春的汽车工业、粮食生产和教科文在全国占有举足轻重的地位和明显的优势。1979 年长春被列为全国 15 个经济中心城市之一，1989 年被国务院批准为计划单列市，1992 年被国家定为沿边开放的中心城市。去年，经中国城市社会发展评价中心综合评估，在中国城市综合实力 50 强中，我市居第 16 位。同时，还被列为中国城市投资环境 40 优的行列。

改革开放以来，特别是去年以来，长春市同全国一样，在邓小平同志建设有中国特色社会主义理论指导下，各项改革和对外开放取得了重大进展。国家级的高新技术产业开发区和经济技术开发区以及净月潭森林旅游城、汽车贸易城等建设突飞猛进，房屋综合开发以前所未有的规模和速度展开，交通、能源、供水、供气、邮政、电讯等基

基础设施建设进一步加快，创造了更加良好的投资环境。随着土地使用制度改革的不进一步深化，我市国有土地使用权出让、转让发展迅速，今年以来已出让国有土地 25 幅，间接吸引境外资金 60 多亿元。

为不失时机地加快改革、加快发展，党的十四大适时提出了建设社会主义市场经济体制的目标，三中全会又勾画了科学、系统的宏伟蓝图，这必将对我国现代化建设产生重大而深远的影响。为适应当前所面临的大好时机，保证经济建设持续、快速、健康发展，促进土地使用制度改革，全面、科学、合理地使用城市土地，市土地局组织各专业部门、专家和学者，编纂了这部《长春市城区土地定级估价》一书，这本书比较全面地反映了我市城区内土地质量和价格，评出了基准地价，建立了宗地地价修订体系，为市区土地估价及政府进行地价管理提供了科学依据，也为国内外各界朋友来我市投资兴业，从事土地有偿使用和开发建设提供了有价值的参考资料。

我市土地管理工作任重道远，地产市场前景广阔，房地产业发展方兴未艾，随着经济体制改革的深入，必将逐步发展成为我市国民经济重要的支柱产业之一。我们将进一步深化和完善土地使用制度的改革，培育社会主义市场经济体系，建立地产市场，完善土地产权制度，促进地产正常交易和利用经济手段强化土地资产管理。同时，我们也殷切希望国内外各界朋友，通过这部书对长春土地情况进一步的熟悉和了解，并真诚地欢迎前来投资兴业。

长春市副市长：朱廷士

前 言

土地既是资源又是国有资产的重要组成部分，随着土地使用制度改革的不深入，城市国有土地的定级估价已迫在眉睫。为适应当前土地使用权出让、转让、出租、抵押、股份制企业及三资企业等用地的需要，根据长春市人民政府的要求，长春市土地管理局于1992年4月至1993年6月，历时一年多时间，全部完成了《长春市城区土地定级估价》任务。

本书共分七部分，既土地定级估价工作报告、土地定级技术报告、土地估价技术报告、计算机软件设计技术报告、土地定级估价工作、技术方案和调查表。全书系统地介绍了长春市城区土地定级估价的目的、依据、程序、方法、组织、技术路线及软件开发与应用，全面反映了市区内的土地质量和价格，评出了基准地价，并建立了宗地地价修订体系，它将为市区土地估价及政府宏观地价管理提供科学依据，同时可作为大、中城市开展这项工作的参考资料。

由于《长春市城区土地定级估价》的内容比较新，技术复杂，难度较大，加之时间仓促，以及编写者水平有限，难免出现失误，敬望读者给予批评、指正。

《长春市土地定级估价》得到了国家和省土地局的指导，市统计局和各有关部门的大力支持和帮助。在此一并表示感谢！

编者

1993年8月

目 录

长春市城区土地定级估价成果验收意见.....	(1)
------------------------	-----

长春市城区土地定级估价成果鉴定意见.....	(3)
------------------------	-----

第一部分

长春市城区土地定级估价工作报告.....	(5)
----------------------	-----

第二部分

长春市城区土地定级技术报告	(20)
---------------------	------

第一章 概 述	(20)
---------------	------

一、城市概况	(20)
--------------	------

二、土地定级的理论依据	(20)
-------------------	------

三、工作依据	(23)
--------------	------

四、土地定级原则	(23)
----------------	------

五、土地定级范围	(24)
----------------	------

六、土地定级图件	(24)
----------------	------

七、土地定级技术路线	(24)
------------------	------

第二章 土地定级因素选择及权重确定	(27)
-------------------------	------

一、定级因素选择的原则	(27)
-------------------	------

二、确定土地拟选因素	(28)
------------------	------

三、确定专家人选	(28)
----------------	------

四、专家征询及测定结果	(29)
-------------------	------

第三章 土地定级资料的收集与调查	(36)
------------------------	------

一、资料调查的组织实施	(36)
-------------------	------

二、收集资料范围	(37)
----------------	------

第四章 土地定级资料整理	(38)
--------------------	------

一、商服繁华影响度资料的整理	(38)
----------------------	------

二、道路通达度资料的整理	(41)
--------------------	------

三、公交便捷度资料的整理	(44)
--------------------	------

四、对外交通便利度资料的整理	(45)
----------------------	------

五、生活设施完善度资料的整理	(46)
----------------------	------

六、公用设施完备度资料的整理	(49)
七、文体设施影响度资料的整理	(53)
八、环境资料的整理	(55)
第五章 定级因素作用分值计算	(57)
一、定级数据的采集	(57)
二、绘制坐标网格	(57)
三、分值计算	(57)
第六章 土地级别确定	(61)
一、土地级别初步划分的思路	(61)
二、土地级别初步划分的方法	(61)
三、级差收益测算	(62)
四、土地级别确定与边界落实	(63)
五、面积量算	(64)
第七章 成果分析、问题与讨论	(65)
一、土地综合定级与分类定级	(65)
二、土地级别分布规律	(66)
三、关于公交便捷度计算	(66)
四、坐标网格划分	(67)
五、计算机应用	(68)
六、定级范围	(68)
第八章 土地定级成果应用建议	(69)
一、在土地管理业务工作中应用	(69)
二、为土地课税提供依据	(70)
三、为城市总体规划服务	(70)

第三部分

长春市城区土地估价技术报告	(86)
第一章 概 述	(86)
一、地价问题的提示	(86)
二、城区地价的历史演变	(87)
三、土地估价的目的是、意义	(91)
四、土地估价的基本原则	(93)

五、土地估价的范围	(94)
第二章 土地估价的依据与技术路线	(95)
一、土地估价的理论依据	(95)
二、工作依据	(96)
三、土地估价技术路线	(97)
第三章 地价资料的调查与筛选	(100)
一、资料调查的组织实施	(100)
二、各类样本资料的调查	(101)
三、调查资料筛选	(102)
第四章 基准地价的测算与确定	(103)
一、房屋租金剥离法测算地价	(103)
二、级差收益测算	(111)
三、房屋交易契价剥离地价	(118)
四、用商品房住宅倒推地价	(121)
五、联合建房地价测算	(123)
六、农用地投入产出分析与历史地价比较	(124)
七、基准地价确定	(124)
第五章 宗地标定地价修订	(126)
一、分类土地评价	(126)
二、编制修订系数表	(126)
三、几点说明	(127)
第六章 土地价格成果分析	(128)
一、地价测算方法	(128)
二、地价水平	(130)
三、试算地价的结论分析	(134)
第七章 问题与讨论	(135)
一、计算机在土地估价中的应用	(135)
二、路线价估价法的探讨	(136)
三、关于立体地价问题	(136)
四、关于绝对地租	(138)
第八章 估价成果应用建议	(140)

一、依据土地地估价成果确定出让转让价格·····	(140)
二、为确定土地税、费提供依据·····	(140)
三、适应市场经济,科学管理土地·····	(141)
四、基准地价定期公布·····	(142)

第四部分

长春市城区土地定级估价计算机软件设计技术报告·····	(161)
一、目的、意义·····	(161)
二、总体设计思想·····	(162)
三、选择开发工具·····	(162)
四、软件系统构成及编程方法·····	(163)

第五部分

长春市城区土地定级估价工作方案·····	(177)
一、土地定级估价的目的的意义·····	(177)
二、土地定级估价的任务和内容·····	(177)
三、成果目标·····	(178)
四、土地定级估价的方法步骤·····	(179)
五、完成任务的措施·····	(181)

第六部分

长春市城区土地定级估价技术设计·····	(183)
一、定级估价目的·····	(183)
二、定级估价的范围·····	(183)
三、定级估价的技术路线·····	(183)
四、定级估价原则·····	(184)
五、定级估价工作程序·····	(186)
六、定级估价的技术方法·····	(190)
七、定级估价成果·····	(195)

第七部分

调查表·····	(197)
----------	-------

长春市城区土地定级估价成果验收意见

一九九三年八月十四日，吉林省土地管理局在长春市主持召开了长春市城区土地定级、估价成果验收会。验收委员会由省内外有关方面专家 15 人组成，下设文字、图件、计算机、基础数据四个组。验收委员会听取了《长春市土地定级、估价成果》课题组的汇报，观看了微机演示，查阅了文字资料和图件。依据国家《城镇土地定级规程》和《城镇土地估价规程》对该成果进行了检查，现将检查意见报告如下：

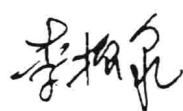
一、长春市城区土地定级估价课题是根据省土地管理局下达的试点意见和长春市人民政府文件要求开展的。经过一年的紧张工作，现已全部完成。长春市土地管理局提交的城区土地定级估价六份文字材料，计算机软件和图件等资料齐备，内容全面、结构清楚、论点明确、论据可靠、文字简明，工作报告反映了任务来源、工作概况、程序步骤、经验体会；技术报告反映了技术依据、技术路线、技术原则、技术方法。成果及其应用符合“规程”验收内容规定。

二、经抽查商服、住宅、工业、公用设施、文体设施五类用地资料 808 份，占总数 5808 份资料的 13.9%，认为基础资料齐全、可靠，现势性强，满足了城区土地定级估价的需要。

三、定级估价图件是在航摄片和 1:1 万地形图的基础上，编绘的 1:1 万城市街路图上进行的，该图件数字基础可靠、精度高。随机抽查坐标网格 160 个，其总分值与等级相对应，准确率为 100%。

四、土地定级、估价软件达到了总体设计要求，结构严谨、运算准确、操作简便、编图方法科学、灵便，运用算法最佳，具有通用性，易操作性、易扩充性和移植性，能动态管理城市土地级别和价格，完成标定地价计算。为大中城市土地定级估价工作提供了现代化管理模式。

综上所述，《长春市城区土地定级估价成果》依据准确，指导思想正确，技术路线、技术原则，技术方法科学，具有新颖性、先进性、实用性。特别是该成果对绝对地租、路线估价、立体地价的超前研究；采用计算机先进手段；定级与估价同步进行、数据收集完成由长春市统计信息咨询服务中心实地调查；具有超前性、创新性、可靠性、科学性。验收委员会认为，《长春市城区土地定级估价成果》符合国家“规程”要求，成果优秀，予以验收，可推广应用。

验收委员会主任委员： 
副主任委员： 

一九九三年八月十四日

长春市城区土地定级估价成果鉴定意见

1993年8月14日，吉林省土地管理局受吉林省科委的委托，于长春市主持召开了《长春市城区土地定级估价成果鉴定会》，会议听取了长春市土地局对该项成果的报告，观看了微机演示，审议了技术设计、技术报告、基础数据、成果图件等，经评审，鉴定意见如下：

一、长春市土地定级估价研究以马克思的土地所有权，地租、地价理论为指导，以土地区位理论为基础，以指导土地有偿使用，建立土地级别与地价评估体系为目的，采用定级与估价相结合，定性与定量相结合，常规手段与现代化手段相结合，综合评价与分类评价相结合，对长春市城区土地定级估价进行深入研究探讨，其成果对大中城市土地定级估价工作有很高的应用价值。

二、该项研究以 50×50 米网格为单元，单元小精度高，基础数据容量大，各项调查布点具有代表性、均匀性，项目内容齐全，各项基础资料翔实可靠，有较高的法律性、权威性、科学性及现势性。

三、该项成果在完成土地综合评价的基础上，又分别进行商业、住宅、工业用地的分类评价；在公交便捷度处理上，以实地站点分析取代站点区域划分；在土地估价中不仅提出各个级别各类用地的基准地价，同时还建立了标定地价修订体系；在土地估价中，还探讨了绝对地租、立体地价、路线地价，这些研究成果具有超前性、创新性。

四、该项研究成果各项数据计算，出图管理全部采用微机系统，手

段方法先进，同时研制开发了城市土地定级估价信息系统，系统软件设计科学、合理，功能齐全，使用方便，并具有较好的通用性和可操作性。

综上，该项研究成果目的明确，技术路线正确，运用手段方法先进，划分的土地级别和提出的基准地价科学、实用，它将为长春市的土地有偿使用提供科学依据，并将产生重大的经济效益，该项成果在技术路线、技术方法上有许多创新、突破，居于同类成果的国内领先水平，建议申报成果奖。

主任委员：李振泉
副主任委员：张心山

1993年8月14日

第一部分

长春市城区土地定级估价工作报告

长春市城区土地定级估价工作是根据市政府的文件要求，按照省土地管理局确定的试点部署开展的。在国家土地管理局和省土地管理局的指导下，在市政府的领导下，从去年四月开始，历经了准备、实施和成果验收三个阶段，用了一年时间，较好地完成了定级估价任务。

这次土地定级估价取得了如下成果：

- (一) 土地定级估价工作报告、技术报告、软件开发技术报告；
- (二) 土地定级估价信息系统；
- (三) 土地级别总图；
- (四) 基准地价图、表；
- (五) 土地级别、基准地价边界图；
- (六) 定级因素作用分值图；
- (七) 级差收益测算结果表、曲线图；
- (八) 行业利润数理统计检验结果表；
- (九) 土地收益数理统计检验结果表；
- (十) 土地分级面积汇总表；
- (十一) 原始资料、中间计算结果和其它过渡图、表；
- (十二) 土地定级估价专题研究。

这次城区土地定级估价工作,坚持“从严创新”的指导方针和“科学、适用、简便、易行”的目标原则,委托市统计信息咨询服务中心并抽调各区土地局有关人员组成了调查专业队伍,克服了人员少、调查难、专业新等诸多困难,经过课题组人员努力、有关部门支持和专家的指导,于去年九月完成了 5825 份调查表的实地调查工作。去年 10 月份开始转入因素因子选择、权重确定,资料整理及定量化、定级估价信息系统的开发等项工作,于今年六月份用微机自动输出了定级和估价数据、图件、表格,形成了文字报告,完成了任务。

一、长春市城市概况

素有“塞北春城”之誉的长春,是一座美丽的现代化城市。它位于东北经济区的腹地,市区处于长白山余脉石碑岭山麓西北约 13km 的缓和波状丘陵平原上,是吉林省省会,省、市人民政府所在地,全国 14 个计划单列市之一。幅员 20571km^2 ,南北相距 217.5km;东西相距 227km。市区位于东经 $125^{\circ}11'15''\sim 24'15''$,北纬 $43^{\circ}49'10''\sim 58'15''$ 的范围内,市中心座落在东经 $125^{\circ}18'$,北纬 $43^{\circ}55'$,市区面积 1116km^2 ,环城路内 158km^2 ,街路图控制城区 253km^2 ,属伊通河中游区域。

市区地势较平坦,略有起伏,市中心海拔 218.17m,一般坡度在 2° 以下,高程在 192~245m 之间,平均 220m。京哈铁路以东由于波状起伏,自然形成由西向东 6 条小溪,横穿市区,汇入伊通河由南向北纵贯整个市区。

长春市城区现辖南关、宽城、朝阳、二道河子四个区,城市人口

213 万人。它作为一座现代化的中心城市发展起来，距今仅有 200 来年的历史。它的起源要追溯到公元 1800 年前，当时伊通河流域原是蒙古游牧地区，后移民垦荒日众，逐渐形成一些村落，其中最大的一个叫“长春堡”。公元 1800 年清政府开始在此建立地方行政机构“长春厅”，后移至宽城子，1865 年建筑城垣。1896 年帝俄侵入东北，在宽城子建立了俄国人居住区。1906 年日俄战争结束，日帝取代帝俄权益。1908 年日帝为扩大“满铁附属地”，开始建设长春火车站，并开辟商埠，将旧城和“满铁附属地”联成一片，形成今日长春的雏形。1931 年“9.18”事变后，长春沦为日本殖民地。1932 年 3 月 1 日，日帝扶植清朝末代皇帝爱新觉罗·溥仪成立了“满洲帝国”，并将长春定为“国都”，改名“新京”，成为帝国主义统治东北的政治、军事、文化中心。1945 年 9 月 3 日第二次世界大战结束日帝投降，东北光复，1946 年 4 月，东北民主联军解放长春，建立了人民政府。同年 5 月因国民党军队向东北解放区大举进攻，我军主动撤离长春。1948 年 10 月 19 日我军第二次解放长春。从此，长春人民在中国共产党的领导下，开始了新的建设与生活。

长春属于中温带半湿润大陆性季风气候。年平均气温 4.6°C ，年极端最高气温 38°C ，年极端最低气温 -36.5°C 。一年之中，7 月最热，1 月最冷。全年日照时数平均为 2614h，年降水量 571.1mm，无霜期 157 天。

长春的矿产资源较为丰富，主要有煤、石油、天然气、石灰石、铜、银、铁等也有一定储量。

长春市国民经济持续发展，综合经济实力显著增强。1992年，全市国民生产总值、社会总产值、国民收入分别达到155.9亿元、378亿元和131.1亿元。按可比价格计算，比1987年增长52.5%、49.1%和41.4%。工农业总产值完成317.3亿元，比1987年增长62.4%。其中工业总产值5年翻了一番，达到265.2亿元，农业总产值增长1.6倍，乡镇企业总产值增长2.5倍。粮食生产持续稳定在500万吨阶段性水平。全市社会商品零售总额达到76.3亿元，比1987年增长72.2%。财政收入17.2亿元，比1987年增长86.4%。全市社会固定资产投资累计完成115.3亿元，比前5年增长1.35倍，平均每年增长18.7%。在全国城市综合实力50强中，长春居第16位。

长春基础设施建设大规模展开，城市面貌明显改观。城市基础设施建设投资5年累计完成60.3亿元，比前5年增长87%。事关城市投资环境和生活质量的能源交通、邮电通讯、市政设施、公用事业等重点工程建设大规模展开，建成了西解放立交桥、中日人民友好水厂、东郊煤气厂等一批工程项目，“引松入长”、火车站和南岭体育场改造等重点工程建设正在加紧进行。通讯落后的状况开始改变，市话装机容量已达20万门。连片开发伊通河城区中段两岸、解民等小区23个，竣工面积300多万平方米。城市绿化覆盖率达到36.6%。环境保护综合整治跨入全国“十佳”城市行列。整体卫生水平显著提高，成为全国卫生城市。

长春市共有642.6万人，其中市区213.2万人。人口密度每平方公里分别为340.4人和1910.5人。科学技术研究举市瞩目，有独立科