
城乡一体化基准地价体系构建—以北海市基准地价评估为例

摘要:

本文以广西省北海市为研究对象,参照农用地基准地价及城镇建设用地基准地价评估流程,对用途分别为农用地和建设用地、权利主体分别为国有和集体所有的四种地价形态进行概念界定和地价形态差异性分析,依据合理的土地评估理论和评价方法,针对不同用地类型的样点数据,使用收益还原法进行计算,并利用年期修整和交易期日修正对样点数据进行检测和修正。利用样点地价和定级分值构建回归模型,确定分级地价,建立城乡一体化的基准地价体系。并利用样点数据,以基于投入产出的收益还原法进行测定,对基准地价评估结果进行对比和论证。

目录

一、绪论.....	3
1.1 研究背景.....	3
1.2 文献概述.....	4
1.3 研究内容.....	5
1.4 研究思路.....	5
二、城乡一体化基准地价体系概念分析.....	6
2.1 基础知识.....	6
2.1.1 地价理论.....	6
2.1.2 区位理论.....	6
2.1.3 宗地地价.....	6
2.2 城乡一体化基准地价形态界定.....	6
2.3 城乡一体化基准地价形态差异性分析.....	7
三、研究区数据和研究方法.....	8
3.1 研究区概况（放实证研究）.....	8
3.2 数据来源.....	9
3.3 技术要点.....	9
3.4 地价内涵.....	9
3.5 研究方法.....	10
3.6 确定土地定级结果.....	11
3.7 样点地价测算.....	12
3.7.1 评估样点统计.....	12
3.7.2 样点地价评估方法.....	12
3.7.3 测算参数的确定.....	13
3.7.4 样点地价修正方法.....	14
3.8 基准地价评估方法.....	15
3.8.1 算术平均法.....	16
3.8.2 建立地价模型.....	16
四、实证研究.....	18
4.1 案例一：投入产出收益法测算耕地样点价格.....	19
1) 样点简介.....	19
2) 确定经营年总收益.....	19

3) 确定经营年总成本	19
-------------------	----

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/875021331201012012>