

成果名称：郑州市土地价格及其动态监测研究

工作时间：2001-2002

主要完成人：王令超

内容简介：

“郑州市土地价格及其动态监测研究”的目的主要是：了解郑州市城市土地市场的发育情况，摸清郑州市土地交易和房地产开发中土地价格的形成机理和变化趋势；掌握其城市土地质量和土地价格的地域分异规律，建立城市土地宗地价格评估参照标准和土地市场交易价格调控体系，通过地价监测点的选择，建立地价动态监测体系，把握地价变化趋势，提高城市土地价格信息社会化服务水平，提高城市投资环境的吸引力。主要研究内容如下：

1. 全面完成了郑州市市区的土地定级。在完成综合定级的同时，本研究对城镇土地的分类定级进行探索，分别对影响城镇某类用途土地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按用途评价值的差异划分不同用途的土地级别，对郑州市区商业用地、住宅用地、工业用地等城镇土地主要用途级别进行评定。

2. 通过对郑州市土地价格的调查研究，掌握市区土地价格的形成机制、存在问题及演化趋势；科学地界定基准地价的内涵，使地价研究成果中的“基准地价”统一到国土资源大调查统一规范的基准地价内涵上。

3. 完成郑州市市区级别基准地价的评估。采用“以土地定级为基础，用市场交易价格等资料分商业、住宅和工业用地评估基准地价，以级控价、以价验收”的技术路线，确定了商业、住宅和工业用地的级别基准地价以及主要商业街道的路线价；面向地价应用实践，对基于基准地价的宗地地价评估问题进行了深入研究，建立了实用的城市土地宗地价格评估修正体系。

4. 完成郑州市市区地价监测体系建设。

5. 完成了城镇定级估价及动态监测信息系统。