

土地估价

理论与实践

TUDI GUJIA

LILUN YU SHIJIAN

何 伟 著



科学出版社

土地估价理论与实践

何 伟 著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书针对土地估价实际操作中的理论和实践问题,结合笔者多年从事土地估价的经验,以指导估价实践和开展研究为目的,从估价理论和实践两个方面对这些问题进行了全面分析和研究。全书共分为八章。第一部分为土地估价理论分析,包括第一章至第四章,分别从土地估价方法和土地估价参数确定两个方面对估价理论的实际运用进行分析阐述;第二部分为土地估价实践,包括第五章至第七章,从特殊对象的土地估价、城镇土地基准地价评估、集体土地基准地价评估三个方面进行分析研究,在提出具体估价方法的基础上,结合实例等进行应用分析。第三部分(第八章)是土地估价报告分析,重点对土地估价报告的质量评价进行介绍,并选编优秀估价报告为估价人员撰写估价报告提供参考。

本书围绕土地估价行业的理论难点和实践热点开展研究,希望通过这些问题的探讨为相关学者开展更深入的研究提供参考,同时本书也可为土地估价行业执业人员提供理论和实践参考。

图书在版编目(CIP)数据

土地估价理论与实践/何伟著. —北京:科学出版社,2016.3

ISBN 978-7-03-047892-4

I. ①土… II. ①何… III. ①土地估价 IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 058389 号

责任编辑:杨岭 郑述方/责任校对:冯铂

责任印刷:余少力/封面设计:墨创文化

科学出版社

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

四川煤田地质制图印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016年3月第 一 版 开本:B5(720×1000)

2016年3月第一次印刷 印张:11.75

字数:250千字

定价:72.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

前 言

土地估价行业兴起于 20 世纪 90 年代,随着我国土地使用制度改革工作的深入和土地市场化配置进程的推进,经过三十多年的改革和发展,土地估价行业取得了长足的进步,在我国经济社会发展和国有土地资产保值增值方面发挥了重要作用。根据中国土地估价师协会官方网站数据,截至 2015 年 10 月,全国共有 3392 家土地估价执业机构,21268 名执业土地估价师。从以上数据可以看出,目前,土地估价行业已经具备了相当的规模,是房地产中介市场的重要组成部分。

另外,伴随着土地使用制度改革的深化及相关法律法规的不断健全,我国的土地权利体系更加完善,土地估价需求更加多样化,土地估价方法更加科学合理;同时,土地评价技术手段的明显提升,信息化工具的应用迅速普及,都对土地估价理论及实践应用提出了新的要求。

为了适应新形势下土地估价行业的发展需要,近年来,笔者所在单位四川师范大学西南土地资源评价与监测省部共建重点实验室,承担并开展了大量有关土地估价领域的相关研究,围绕土地利用和土地估价的变化,从理论和实践两个方面进行了大量的探索和研究。本书是在对这些研究成果的提炼和总结的基础上,结合笔者的思考和研究编写完成的。本书内容围绕当前土地估价中的热点和难点问题,从理论和实践两个方面进行探索和研究,以期对土地估价实践和相关研究提供参考。

在本书写作过程中得到了四川师范大学地理与资源科学学院、西南土地资源评价与监测省部共建重点实验室的各位同事的支持和鼓励,在此表示深深的敬意和感谢。感谢蒋贵国教授、任平教授、潘洪义副教授,很多研究成果是在他们的合作交流和大力支持下取得的。感谢四川省土地估价师协会的大力支持。特别感谢四川师范大学学术著作出版基金为本书出版提供的资金资助。

土地估价行业是一个发展的行业,还有很多理论和现实问题需要进一步深入研究和实践。由于笔者水平和视野的局限,书中不妥之处在所难免,恳请同行专家、学者及广大读者批评指正。

著者
2015 年 11 月

目 录

第一章 土地估价方法与应用	1
第一节 土地估价方法与估价原则	1
一、土地估价方法的基本原理和特点	1
二、土地估价原则与估价方法	5
第二节 土地估价方法的实际应用	7
一、不同估价方法的适用范围	8
二、实际应用中应注意的问题	9
第二章 土地还原利率	21
第一节 土地还原利率概述	21
一、相关概念	21
二、还原利率的本质	22
三、土地还原利率的影响因素分析	23
四、关于土地还原利率确定方法的研究进展与现状	25
第二节 土地还原利率确定方法	27
一、常规的土地还原利率确定方法分析	27
二、土地还原利率确定方法的改进	29
第三章 容积率修正系数	38
第一节 容积率修正系数概述	38
一、相关概念	38
二、容积率对地价的影响	38
三、容积率修正系数确定的原则	40
第二节 国内外研究进展	40
一、国外研究进展	40
二、国内研究进展	41
第三节 容积率修正系数确定方法	46
一、样点地价法	46

二、回归分析法	48
三、复合系数法	49
四、楼面地价法	51
五、容积率修正系数确定方法应用举例	52
六、地下空间利用对容积率修正系数的影响	57
第四章 地价楼层分配系数	61
第一节 地价楼层分配系数概述	61
一、相关概念	61
二、国内相关研究	62
第二节 地价楼层分配系数确定方法	63
一、按楼价分摊确定法	64
二、按楼面地价分摊确定法	64
三、按地价楼层效用比确定法	65
四、地价楼层分配系数确定方法应用举例	66
第五章 特殊对象的土地估价	70
第一节 建设用地空间权价格评估	70
一、土地空间权的概念	70
二、建设用地空间权对土地利用和土地估价的影响	72
三、部分地区关于建设用地空间使用权价格标准的规定	75
四、建设用地空间权价格评估	77
第二节 城市特殊商服用地估价	82
一、城市特殊商服用地估价概述	82
二、城市特殊商服用地估价方法	85
第三节 储备土地收储价格评估	88
一、储备土地收储价格估价概述	88
二、储备土地收储价格评估方法	90
第六章 城镇土地基准地价评估	100
第一节 城镇土地以价定级	100
一、城镇土地定级常用方法	100
二、城镇土地以价定级法	101
三、以价定级法的优缺点分析	103

四、以价定级的实证研究——以四川省南部县为例	104
第二节 公共管理与公共服务用地土地定级与基准地价评估	107
一、公共管理与公共服务用地基准地价评估概述	107
二、公共管理与公共服务用地土地定级	110
三、公共管理与公共服务用地基准地价评估与确定	113
第七章 集体土地基准地价评估	117
第一节 农用地基准地价评估	117
一、农用地基准地价评估概述	117
二、农用地基准地价评估的程序与方法	120
第二节 集体建设用地基准地价评估	126
一、集体建设用地基准地价评估概述	126
二、集体建设用地集中使用区基准地价评估	129
第八章 土地估价报告	136
第一节 土地估价报告质量评定	136
一、土地估价报告的定性评定	136
二、土地估价报告质量评价标准	138
第二节 优秀估价报告选编	147

第一章 土地估价方法与应用

第一节 土地估价方法与估价原则

《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)规定了五种估价方法,包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、公示地价系数修正法。其中收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法为基本估价方法,公示地价系数修正法为应用估价方法。由于各种估价方法在理论依据、技术原理、实现途径等方面的差异,因而各估价方法具有不同的特点和对应的估价原则。

一、土地估价方法的基本原理和特点

目前大多数估价人员对土地估价方法的基本原理和程序都较为了解,但在具体运用各估价方法中,仍然存在方法选择不当或者不合理等问题,因此有必要对各种估价方法的特点开展分析,深入了解各估价方法内在特点,才能熟练运用各种方法开展估价实务。

1. 收益还原法

收益还原法是土地估价、房地产估价最常用的方法之一。该方法理论基础较为扎实,是对土地、房屋、不动产或其他具备收益性质资产进行估价的基本方法。此方法用于土地估价时,把购买土地作为一种投资,地价款作为购买未来若干年土地收益而投入的资本。因此,收益还原法是估算土地在未来每年预期纯收益的基础上,以一定的还原利率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。

1) 理论基础扎实

收益还原法是建立在预期收益原则基础上的估价方法。由于土地具有固定性、增值性、永续性等特性,使用者在占有某块土地时,土地不仅能提供现时的纯收益,而且还能期待在未来年间源源不断地继续取得。当将此项随时间延续而能不断取得的纯收益,以适当的还原利率折算为现在价值的总额时,即表现为该土地的实质价值。

2) 以预期收益分析为途径

收益还原法以预期收益分析为途径来评估价格,所以求得的价格称为收益价

格。这种评估技术途径能够较真实、较准确地反映土地、房地产或者收益性资产的收益资本化价格；同时由于充分考虑了交易双方预期收益的现实价值，因此采用该方法评估得出的土地或房地产等资产价值较容易被买卖双方所接受。

3) 操作难度大，评估结果准确性的影响因素较多

由于收益还原法是以预期收益分析为途径评估土地价格的，因此预期收益的预测对评估结果具有较大的影响，其准确性直接影响评估结果。而预期收益的预测分析又包括预期收益额的大小和收益年限两个方面，特别是对于土地估价来说，收益年限都较长，一般为40~70年，对未来这么长时间的预期收益进行预测分析本身很难实现，同时也具有很多主观性，受不可预见因素的影响也较大。此外，还原利率的取值也存在难度大、直接影响估价结果的特点。

2. 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对这些类似宗地的交易价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。市场比较法是土地、房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

1) 具有较强的现实性和说服力

市场比较法以替代原则为依据。从土地交易过程来看，从事土地交易时，当事人会依据替代原则，将拟交易的土地价格与类似宗地价格比较，然后决定是否进行交易。市场比较法就是模拟这一过程，用类似宗地的已知价格，比较求得未知待估土地的价格，从而得到估价结果。所以市场比较法较符合当事人的现实经济行为，同时由于评估结果是以类似宗地的实际成交价格为基础进行差异修正得来的，因此评估结果也具有较强的说服力。

2) 以类似宗地比较为基础，以价格差异修正为途径

由于土地的位置固定性、不可移动性等特点，因此每块土地均具有独一性，基本上不存在土地条件完全一致的两块土地，所以土地市场的可比性存在一定的局限性。市场比较法虽然以替代原则为基础，但在土地估价中运用时，也必须考虑土地的差异性这一特点，只能采取以类似宗地为基础、以价格差异修正为途径来评估待估土地价格，因而正确选择比较案例和合理修正交易价格是保证评估结果准确性的关键。

3) 对市场基础资料和估价人员的要求较高

市场比较法实施的关键是选择比较案例和交易价格修正两个环节。选择比较案例一是需要当地房地产市场发展较为成熟，具有大量公开的交易信息资料可供评估人员使用；二是需要估价人员对待估土地的类似性有准确的认识和判断，能从大量的交易信息库中选择出最合理的比较案例进行比较修正。同时在进行交易价格修正时，对类似宗地与待估宗地存在的土地利用条件的差异，仍需要估价人

员根据当地市场交易信息和经验做出合理的价格修正。

3. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

1) 以生产费用价值论为基础

生产费用价值论的前提是在资产上所花费的成本费用是一种社会成本,在这样的假设前提下,资产的评估值等于或近似等于该资产所费成本之和。理性的经济人在确定购买已存在的一宗地产时,他所愿意支付的价格绝不会超过他购买一块土地,并对其进行开发所需要的成本。也就是说,对于需求方而言,如果市场上的土地价格高于在当时市场条件下开发同类地产的成本,那么他将放弃从市场上购买而自己开发;于供给方而言,如果开发出来的地产商品销售收入不能回收其开发成本并使其获得正常利润,也不会接受这一价格。即地产开发的社会成本是需求方愿意支付价格的上限,开发成本是开发商愿意接受价格的下限。

2) 以成本重置为评估途径

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资,包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为基本成本,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上基本成本这一投资所应产生的相应利润和利息,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,加上土地所有权应得的收益,从而求得土地价格。

3) 本身有局限性,评估结果反映市场不突出

需要注意的是,现实生活中土地的价格大部分取决于土地的效用,并非是土地的成本,所费成本多,并不见得土地价格就高;所费成本很少,由于地理位置或规划等的影响,土地价格反而可能会很高。因此,成本逼近法在土地估价中还是受到一定的限制。目前,在我国土地市场逐步发育并完善的阶段,成本逼近法还是具有自己独特的适用范围,常适用于新开发土地的价格评估,特别是在土地市场狭小、土地成交实例不多、非收益性土地无法利用市场比较法、收益还原法等方法进行估价时,常选择成本逼近法进行评估。

4. 剩余法

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定土地价格的一种方法。

1) 以假设开发为评估途径

剩余法的基本思想是以假设开发的过程来评估土地价格。特定房地产开发商

准备购置一块土地开发成房屋出售,为了获得一定的开发利润,开发商一般可这样确定购置该土地的最高价格:首先研究这块土地的内外条件,如坐落位置、面积大小、周围环境、规划所允许的用途、容积率和覆盖率等,并分析房地产市场状况,据此选择这块土地的开发方案;选定了开发方案后,开发商就要预测大楼建成后的总售价,然后计算建造该大楼需要支付的总费用[主要包括前期费、建筑安装(简称建安)工程费、配套费以及利息和税收等];这些数据确定之后,开发商就可将楼价减去总开发费用,再减去所要获得的开发利润后的余额作为购置该土地的最高价格。

2) 从形式上看是成本逼近法的倒算

从剩余法的公式可以看出,剩余法评估土地价格时,先通过其他方法求取开发完成后不动产正常交易价格(即成本法中的总成本),再减去开发成本、专业费用、利息利润等(即成本法中的分项成本),最后得到待估土地价格。成本逼近法是将土地价格加上各分项成本,从而得到总成本,即开发完成后的土地价格。因此从形式上看剩余法是成本逼近法的倒算。

3) 估价结果受假设限制条件的影响较大

根据剩余法的原理和计算公式,剩余法估价是从开发商的角度分析、测算其所能支付的最高场地购置费。其可靠性如何取决于是否根据土地估价的最有效使用原则和合法原则。是否正确确定了土地最佳利用方式(包括用途、使用强度、建筑物的式样、外观、内部设计与布局等);是否正确掌握了房地产市场行情及供求关系;是否正确判断了开发完成后土地连同地上建筑物的售价;是否正确确定了开发费用和正常利润等。而这些重要参数的确定,很多是建立在当前市场分析和假设未来市场没有太大变化的基础上得到的,这些假设和限制条件的变化,都会对评估结果产生重要影响。

5. 公示地价系数修正法

公示地价系数修正法是2014年修订的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)中提出的新的估价方法,包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。其实质都是根据已知的公示地价,如基准地价、路线价、标定地价等,配合修正系数表,根据待估土地的情况,在公示地价的基础上,进行价格修正,从而评估待估土地价格的估价方法。国内土地估价中实际最常用的是基准地价系数修正法。

1) 方法的基础是市场比较法

公示地价系数修正法是建立在市场比较法的基础上,其估价思想是将待估土地与区域(基准地价系数修正法)、临街宗地(路线价法)、标定宗地(标定地价系数修正法)的利用状况进行比较分析,通过对比分析,确定差异状况,再根据差异情况,在基准地价、路线价、标定地价的基础上,利用修正系数表,修正得到

待估宗地的价格。公示地价系数修正法的估价过程实质是比较的过程，只不过这里不再是市场比较法中的宗地与宗地的比较，而是宗地与区域状况、宗地与临街所有宗地的普遍状况等的比较，不同的是比较的对象比较特殊而已。

2) 需要以各种公示地价为基础

公示地价系数修正法需要在基准地价、路线价、标定地价等公示地价的基础上开展。公示地价是以维护经济和市场的平稳健康发展为目标，遵循公开市场价值标准评估，并经政府确认、公布实施的地价。公示地价主要作用是为交易者提供交易参考以及为政府地价管理服务等。采用公示地价系数修正法进行估价一是要有最新的公示地价结果，保证公示地价对应的时点与待估土地的估价期日接近；二是要掌握公示地价的其他成果资料，如土地级别范围分布、标定地块的详细信息、各种修正体系等，这样才能保证公示地价系数修正法的具体应用。

3) 操作简便、估价结果的依据性强

公示地价系数修正法实际操作比较简便，在实地踏勘的基础上，如果公示地价成果资料比较完整，估价人员可根据公示地价的修正体系进行具体价格修正，其修正的范围和幅度一般在公示地价成果中都有说明，估价人员可以对照开展，不需要再向市场比较法一样单独确定修正幅度等。同时由于价格修正的基础是公示地价，而公示地价是政府确认、公布实施的地价，具有较强的公示性和指导性，因此以公示地价为基础修正得到的土地估价结果依据也就比较充分，在实践中，特别是抵押权人如银行等，更加注重公示地价系数修正法得到的估价结果。

二、土地估价原则与估价方法

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出最准确的判断。

估价原则是指估价人员在土地估价的反复实践和理论探索中基于对土地、房地产价格形成过程客观规律的认识，总结出来的一些简明扼要的、在估价活动中应当遵循的法则、标准或应注意的问题。土地估价原则主要有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。

1. 替代原则

土地估价中的替代原则可概括如下：①土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；②土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格；③土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。

根据上述原则，在土地估价时，就可以通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。一般都要进行时间和土地条件修订后，才能按替代原则，采

用市场比较法确定待估地块价格。替代原则实际上与收益还原法也有较深的渊源。因为某地块的价格,如有替代可能,则可迅速确定与该地块产生同等纯收益的其他地块的投资额和价格。可见,替代原则是表示合理经济行为的基本原则之一。它适用范围广,是估价原则的中心内容之一。在我国目前的土地估价工作中,基准地价评估是先评定土地使用价值,进行分等定级,把土地条件基本一致的土地归为同一等级,在此基础上再测算其平均价格;而基准地价系数修正法评估宗地价格时,则是在基准地价基础上,通过待估宗地条件与区域内一般条件的比较,对基准地价进行系数修正,评估出宗地价格。由此可以看出,这都是替代原则在估价实践中的具体运用。

2. 最有效利用原则

遵循最有效利用原则是指在一般情况下,土地估价应以估价对象的最有效利用为前提进行估价。土地的权利、经济用途和利用程度是多方面的。不同的权利形态及不同的用途下,土地的价值不同;同一用途不同利用程度下土地价值也不同。只有当土地利用在当时当地处于最有效利用状态时,其土地价值才最大。以土地的最大价值进行土地资源配置,有利于土地资源的最有效利用。因此,土地价格评估要以土地的最有效利用为前提。但是,在现实土地利用中,土地的不合理利用和非最佳利用很多,当待估宗地处于非最有效利用时,除个别行政性、政策性评估外,应以最有效利用为前提估价。现实中几种特殊的土地利用有:基准地价评估以估价对象的现状利用为最有效利用;企业改制、资产清算、地税征收、公益用地等估价,以估价对象的现状利用为最有效利用;农地估价中,未获得转用许可的农地以现状利用为最有效利用,可转为建设用地者,以实际最佳用途为最有效利用。

最有效利用原则在剩余法估价中体现得最为充分。剩余法估价的基本思想是假设开发,而假设开发的前提是在合法的条件下,根据待估土地周围土地利用情况确定最有效利用方式,包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度等,可以说最有效利用方式的确定就是最有效利用原则的具体应用。最有效利用原则与收益还原法也存在密切关系,收益还原法中的收益包括实际收益和客观收益,实际收益是现实取得收益状况,也可能是在非最有效利用方式得到的,而估价中要客观分析待估土地的利用状况,以最有效利用方式下的收益水平即客观收益来代替实际收益,这样才能客观地评估出待估土地的合理价格。

3. 预期收益原则

土地价格是土地未来收益的资本化。过去的土地收益不能决定土地价格,但有助于帮助估价人员推测未来收益的变化趋势。遵循预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。预测的未来收益必须是客观的、合理的,是在正常的市场状况、经营管理水平下的土地纯收益。这要求估价人员必须了解过去的收益状况,认真分析土地市场的现状、发展趋

势,以及对土地市场产生影响的政治经济形势、各项政策,合理预测各种土地投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。

对预期收益的预测分析,往往是运用收益还原法和剩余法评估土地价格的关键。收益还原法中未来收益的预测分析直接影响评估的结果,剩余法中开发完成后的不动产总价的确定也是建立在预期收益分析的基础上的。

4. 供需原则

由于土地的位置固定性和市场地域性,土地的供给与需求不同于一般商品的供给与需求,它们也带有强烈的地域性特点。土地的自然供给是固定的、无弹性的;土地的经济供给因土地用途不同、地域不同和政策不同而有多种表现。一般情况下,土地价格主要取决于需求方的竞争,同时,由于土地的经济供给在一定程度上是可变的,它对市场价格的影响也很大。从短期看,在局部市场中,土地价格也同一般商品一样受供需状况的变化而不断波动,因此估价中必须考虑这一状况。市场比较法、基准地价系数修正法等方法估价,在进行价格修正时,都要考虑由于交易时间不同所产生的市场供需条件的差别,要在科学分析市场变化的基础上,合理进行估价期日修正。收益还原法、剩余法估价中,未来收益、开发完成后不动产总价、开发成本等都与市场的供需变化有着密切关系。

值得注意的是,由于土地市场的不完全性以及我国城镇土地一级市场由国家垄断,因此,土地价格不可能完全由市场的供给与需求决定,在运用此估价原则时,一定要结合预期收益原则,并充分考虑一些非市场因素对土地价格的影响。

5. 贡献原则

按经济学中的边际收益原则,衡量各生产要素的价值大小,可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价,这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益,对总收益而言,是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言,由于地价是在生产经营活动之前优先支付的,因此土地的贡献具有优先性和特殊性,评估时应特别考虑。估价时,可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格,进而评估整个不动产价格;也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格,采用剩余法估算土地价格。因此,贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用,也是收益还原法和剩余法估价的基础。

第二节 土地估价方法的实际应用

土地估价中应根据估价目的、估价对象等的不同,选择适宜的估价方法来开展估价。因此估价人员必须清楚各种估价方法的适用范围,熟悉各估价方法的操作程序,清楚各估价方法使用中容易出现问题的环节,这样才能保证估价过程科学合理,估价结果真实地反映估价对象的客观价值。

一、不同估价方法的适用范围

由于各估价方法的原理、操作程序的差别，每种估价方法的适用范围和限制条件也具有明显的差别。

1. 收益还原法

收益还原法适用于有收益或有潜在收益的土地，如商场、写字楼、临时租赁用地等的价格评估，对于没有收益的土地则不适用。收益还原法对未来的收益很重视，其评估的准确性受还原利率和纯收益等影响。土地未来的价值评估还受其他因素的影响，具有很大的不确定性，如行业政策、金融危机、土地价格的巨大波动等，这就会造成土地未来价值评估的误差，稳定性不足。

2. 市场比较法

市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易案例的地区的评估，交易案例甚少或无交易案例的地区则不适用。从评估目的和评估结果的形式来看，可直接用于评估土地的价格或价值，还可用于评估土地或房地产的租金，以及用于其他估价方法中有关参数的求取。

3. 成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发的土地的估价以及工业用地或新增建设用地的估价，特别适用于土地市场不发育、土地成交实例不多、无法利用市场比较法等方法进行估价时的土地。同时，对于既无收益又很少有交易情况的公园用地和学校用地以及公共建筑、公益设施等特殊性的土地估价也比较适用。但土地成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是土地实际开发成本的增加，不一定带来高的土地价格，因此其使用受到一定限制。

4. 剩余法

剩余法主要用于具有投资开发或再开发潜力的不动产，统称为待开发不动产的估价，包括待开发土地、在建工程等；也可用于现有房地产项目中地价的单独评估；并不适合评估不具有潜在开发价值的土地价格。剩余法还可用于商场用地、写字楼用地的评估。土地估价时，可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。同时还可以用于开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价，或用于测算项目预期利润、项目最高控制成本费用等。

在实际估价中，运用剩余法估价结果的可靠程度，取决于以下两项预测：一是是否根据房地产估价的合法原则和最高最佳使用原则，正确判断了房地产的最佳开发利用方式；二是是否根据当地房地产市场行情或供求状况，正确预测了开发完成后的房地产价值。此外，运用剩余法估价的效果如何，除了取决于对剩余法本身的掌握程度，还要求有一个良好的社会经济环境。

5. 公示地价系数修正法

公示地价系数修正法适用于政府已公布或建立公示地价且公示地价修正体系较为完善的地区。可在短时间内大批量进行宗地地价评估,也适合作为一些政策性地价标准制定的依据,如出让底价等。同时由于公示地价系数修正法具有中庸和平均的特征,也适用于市场不发达情况下的宗地估价和税收、抵押等保守性宗地估价目的下的土地估价。但对于没有建立公示地价的地区或区域,或者公示地价体系时点较早、修正体系不全或者没有的情况下明显不适合使用。

二、实际应用中应注意的问题

实际土地估价中,估价人员一般对估价方法的原理和操作程序都比较清楚,选用估价方法也较为适宜,但往往在实际操作中忽视细节,造成估价过程过于简单笼统,估价参数的确定依据不充分,导致评估过程的可靠性和准确性下降,影响了估价结果。每种估价方法由于操作程序的不同,实际应用中应该注意的问题也有所区别。

(一)收益还原法

收益还原法实际应用中应该特别注意总收益、总费用、土地纯收益和土地还原利率的确定。

1. 总收益的确定

总收益是指以收益为目的的土地及与此有关的设施、劳力及经营等要素相结合而产生的总收益。计算总收益首先分析可能产生的各种收益,即潜在毛收入,然后按客观、持续及稳定等原则来确定土地的总收益,即有效毛收入。

估价实务中潜在毛收入一般是通过计算租金收益来确定的,而租金收益又是通过类似不动产的实际租金价格修正确定的。估价实际中应参考市场比较法,在同一区域选择类似不动产近期三个以上的出租实例,通过对租金内涵的分析,在租赁日期修正及相关修正的基础上,充分考虑租金保证金等其他收入的影响,通过算式确定潜在毛收入。

确定潜在毛收入后,应分析同一区域类似不动产的空置率等因素,分析因空置等造成损失的依据和理由,得到有效毛收入的算式,确定有效毛收入。

2. 总费用的确定

总费用是指为创造收益所投入的直接必要的劳动费用与资本费用。总费用包括管理费、维修费、保险费、税金、房屋折旧费、房屋收益或其他资产的收益等。

管理费是指出租经营过程中消耗品价值的货币支出和管理人员工资的支出。管理费的计算方法一般有两种:一是按照管理面积平均计算;二是按照年租金的

2%~5%计算。实际应用中,要注意无论选用哪种计算方法,参数的确定要有依据,如按照管理面积平均计算的,应有明确的收费标准和依据或者类似不动产收费的平均结算结果等。

维修费是出租经营过程中,房屋或其他资产的维修保养的费用。维修费的计算方法有造价比例法、定期轮修法、经验估计法等,通常按建筑物重置价的1.5%~2%计算。实际应用中,要注意建筑物重置价的确定是关键,要参考当地同类房地产的造价或政府公布的重置价科学确定。

保险费是指出租经营过程中,为避免自然灾害等不可预见事故造成对房屋或其他资产的损失而投保需要支付的费用。保险费一般按建筑物重置价的1.5%~2%计算。与维修费相同,建筑物重置价的确定和保险费率的确定是保险费取值合理的关键。

税金是指出租经营过程应当缴纳的房产税、营业费及附加城建税、教育税等。税金有明确的计税依据和标准,房地产出租一般是按租金收入的一定比例计算。估价实际中要注意税金的科目完整、准确。一是避免漏项,如有些估价人员计算中少计房产税等;二是避免多计,如将个人所得税也纳入出租经营过程的税费中。在明确税金科目的基础上,要按照税法规定的计税依据和税率计算税金总额。

房屋折旧费是指房屋建造价值的平均损耗。房屋在长期的使用中,虽然原有的实物形态不变,但由于自然损耗和人为的损耗,它的价值也会逐渐减少。这部分因损耗而减少的价值,以货币形态来表现,就是折旧费。土地估价中房屋年折旧费常采用耐用年限折旧法计算,即年折旧费=(建筑物重置价-残值)/耐用年限。计算年折旧费时要注意建筑物重置价、残值率、耐用年限的确定准确,建筑物重置价、残值率的确定方法同维修费、保险费中确定建筑物重置价的方法相同,而耐用年限的确定一定要注意土地使用年限对建筑物耐用年限的影响,如土地使用年限早于或者晚于建筑物耐用年限而结束时,对耐用年限的不同影响。

3. 土地纯收益的确定

土地纯收益是指以收益为目的的土地及与此有关的设施、劳力及经营等要素相结合而产生的总收益扣除总费用和房屋收益等的收益,即为土地纯收益。土地纯收益的计算分三种情况。

一是土地租赁中的土地纯收益=年租金总收入-年总费用。采用该方法计算土地纯收益时,关键是确定年租金总收入和年总费用,年租金总收入和年总费用的确定中需要注意的事项与总收益、总费用的确定相同。

二是房地出租中的土地纯收益=房地纯收益-房屋纯收益=房地出租总收入-房地出租年总费用-房屋现值×建筑物还原率,其中房屋现值=房屋重置价×房屋成新率=房屋重置价-房屋总折旧;房屋总折旧额=房屋年折旧额×已使用年限。采用这种方法确定土地纯收益时,除了总收益、总费用的确定中需要注意