



估价师 眼中的**房地产**

——关于北京房地产政策、市场和估价的探讨

北京首佳 编



中国计量出版社
CHINA METROLOGY PUBLISHING HOUSE

估价师眼中的房地产

——关于北京房地产政策、市场和估价的探讨

北京首佳 编



中国计量出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

估价师眼中的房地产/北京首佳编.—北京: 中国计量出版社, 2008.1

ISBN 978-7-5026-2789-8

I. 估... II. 北... III. 房地产—价格—评估 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 003893 号

内 容 提 要

本书是北京首佳在 2000 年—2007 年撰写的关于房地产行业的专业性文章, 其中包括部分曾经对外发表的文章。全书由地价研究、估价理论、估价实务、政策解析、市场透视等共五个部分组成。各篇文章均由多年从事房地产估价的资深估价师撰写, 从估价师特有的角度看房地产市场、读房地产政策、探估价精髓。

本书的读者对象: 各级政府部门决策人员、房地产开发商与发展商、房地产中介机构工作人员、科研机构研究人员、高等院校师生、媒体记者、国内外投资商, 以及关注北京房地产市场及房地产估价行业的各界人士。

中国计量出版社 出版

地 址 北京和平里西街甲 2 号 (邮编 100013)
电 话 (010) 64275360
网 址 <http://www.zgjl.com.cn>
发 行 新华书店北京发行所
印 刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 19
字 数 460 千字
版 次 2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷
印 数 1—5 000
定 价 48.00 元

如有印装质量问题, 请与本社联系调换
版权所有 侵权必究

编写人员名单

主 编：高喜善

常务副主编：聂燕军

副 主 编：徐 燕 杜建国 李宏武 王世春 卫洪亮

编 写 人 员：（以姓氏笔画为序）

丁颖红 于 颖 马俊胜 王佳鹏

石利琴 刘 婷 任春艳 李 立

李 楠 李旭欣 汤爱华 杨 丹

陈 燕 陈绍增 邱 莉 周小雪

胡 光 费振英 赵佳理 高喜刚

梁巍伟 彭 萍 蔡晓宏 熊光华

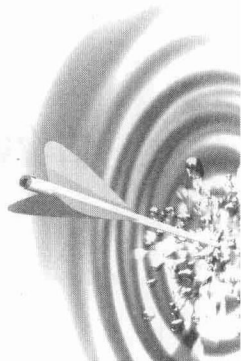
自序

近年来，房地产市场可谓是多变之秋，房地产已经成为政府最重视、百姓最关注的话题之一。政府加大对房地产行业宏观调控的力度，各种房地产政策层出不穷，经营性项目土地使用权出让从协议方式转为招拍挂方式，存贷款利率一次又一次调整，物权法正式颁布……一系列政策的出台及市场供求关系的变化对房地产市场影响巨大，各界人士对房地产业都给予了不同程度的关注。房地产估价行业要求估价师紧跟政策，熟悉市场，并且要将最新政策和市场变化运用到咨询服务工作中。首佳公司始终以市场为导向，视客户为上帝，在做好业务的同时，更加重视理论研究、技术探讨和市场分析，积极开展延伸服务，为客户提供政策咨询、定向培训、课题研究，定期为客户提供《首佳资讯》、《首佳观察》和《房地产法规汇编》等内部刊物，多次撰写专业论文对外发表，在深度和广度上满足客户更高层次的需求。为更好地与大家分享交流，本公司将近年来撰写的部分文章收集成册，欢迎社会各界人士批评指正。

借此书出版之际，首佳公司向曾经对本公司给予关心、支持和帮助的社会各界朋友致以诚挚的谢意！公司全体同仁将继续坚持“业精为首，诚信为佳，观念创新，服务至上”的经营理念，更加注重技术研究，提高公司的整体技术水平，竭诚为客户提供更实用、更专业的服务！

2007年12月

目 录



第一部分 地价研究

浅议土地使用权招拍挂出让与房价的关系	2
从理论角度看地价与房价之间的关系	5
影响土地使用权招拍挂成交价格的因素分析	8
试论土地招拍挂价格与土地抵押评估价格的关系	14
理解城市土地价格的几个关键点	20
北京住宅用地招标出让评价标准之探讨	23
地价动态监测中的地价水平准确性问题的探讨	28
地价动态监测体系与基准地价工作衔接研究	32

第二部分 估价理论

不动产价格评估中有关年限问题的研究	48
房地产评估值与企业账面价值的差异研究	53
企业改制评估中的注意事项及相关问题探讨	57
北京市土地使用权招拍挂出让与协议出让对比分析	64
土地挂牌价格构成及审核流程介绍	69
地价变化与社会经济运行协调关系研究（以京、沪两市为例）	72
拆迁成本解读	82
浅谈土地收购价格评估	85
在建工程抵押估值评估的特点与范围	89

第三部分 估价实务

从不同角度看中国房地产估价企业的可持续发展	95
能力和责任是房地产估价机构规范发展的必要条件	100
关注当事人利益, 规范过程, 促进拆迁评估业务质量上新台阶	103
浅议房地产估价机构的发展模式	106
如何在房地产估价实践中体现个性化服务	108
银行信贷业务中房地产抵押物的风险分析及防范建议	112
浅析应用收益法进行房地产评估时须注意的几个问题	116
浅谈在建工程房地产抵押评估须特别注意的问题	120
北京市土地一级开发贷款风险及对策初探	124
破产企业土地使用权价格评估有关问题分析	130
地下停车库物业价格评估案例分析	137
如何合理评估二手房的价格	141
经营性物业贷款基本要求和项目评估中还款现金流分析	143
房地产评估和资产评估的相互借鉴	148
浅析企业改制中土地评估和处置过程中须注意的几个问题	151
关于对限售流通股股权资产价值评估的探讨	157

第四部分 政策研究

浅谈土地登记代理制度	162
我国开征物业税的必要性及影响探讨	164
《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》 在贯彻中的影响、遇到的问题及相关建议	170



浅谈工业用地招拍挂出让	173
浅谈《中华人民共和国物权法》中的抵押权	176
北京应及时推出“限价房”	180
招拍挂出让与协议出让方式下地价与房价之间的关系比较分析	185
土地储备开发成本形成机制及确定原则分析	190
新修市政道路两侧地块土地增值收益分配分析及建议	194
北京“两限房”土地市场分析	197

第五部分 市场透视

2006年北京市土地招拍挂市场分析	205
2007年上半年北京土地招拍挂市场分析	219
北京工业用地市场分析	227
北京别墅用地利用情况分析	234
北京CBD写字楼市场分析	240
京城星级酒店市场发展状况分析	249
通州区商品住宅市场分析	255
顺义区商品住宅市场分析	264
北京市招拍挂方式成交的居住地块后期跟踪分析	274
浅析北京市商品房空置	280
从典型地块看北京招拍挂市场	285
房地产策划之文化定位	288



第一部分 地价研究

编者按：1993年北京市公布基准地价，对规范土地市场、促进土地资源的合理配置与利用、防止国有资产流失等方面起到了积极作用。从2001年开始，北京市从建立推动收购储备制度入手，到2007年为止，政府垄断的土地市场化供应体系基本建立。随着土地管理制度的变革，同时伴随着房地产市场的蓬勃发展，房价的不断上涨推动了土地市场价格的突飞猛涨，估价师应当以市场为导向，通过对土地价格的形成机制、土地价格评估方法等方面进行深入研究，切实掌握地价变动规律，指导土地估价实践。

浅议土地使用权招拍挂出让与房价的关系

聂燕军

2004年“8.31”土地大限之后，部分区域房价有所上升，大家很容易把房价与土地使用权招拍挂出让联想起来，本文从成本、市场、收益等三个角度阐述自己的观点。讨论房价与土地使用权招拍挂出让的关系，实际上包含着两个方面的内容，即土地使用权招拍挂出让与土地价格的关系、土地价格与房地产价格的关系。在此之前，首先要明确地价等相关概念。

一、有关概念

土地通常有熟地和毛地之分。熟地是指出让使用权的地块上已经完成了征地拆迁、“七通一平”（或“五通一平”及其他情况）等市政基础设施配套建设，此处的“七通”等市政基础设施配套仅指红线外的市政基础设施达到“七通条件”。熟地价是指经过征地、拆迁和市政基础设施投入，达到“七通一平”（或“五通一平”及其他情况）的可直接用于建设的土地价格。毛地价是指政府针对一定出让年期的国有土地而收取的土地出让金和市政基础设施配套建设费。二者的差值为土地开发及其他费用，通常指的是为完成征地拆迁而支付给原用地方的费用。

本文中的地价指的是熟地价，是在某个时点，在土地的某种开发程度和利用条件下，某种用途的最高土地使用年限条件下的公开市场价格，是完整意义上的地价。而在传统的协议出让条件下，地价指的是政府收取的毛地价，对土地开发及其他费用，某种程度上政府并不掌握，也不易控制。

二、从成本的角度分析问题

从土地取得成本角度讲，协议出让条件下，土地价格=原用地方的补偿价+项目转让价+政府出让金等。由于原用地方的补偿价为双方私下协商，价格可能偏高或偏低，并没有评判的标准，部分开发商靠关系低成本从原用地方取得土地使用权，同时部分项目还有转让价发生，这样对有实力却又没有土地信息来源的开发商是不公平的。此外协议出让价格实际上是政府审定价格，不能体现土地市场的客观价格水平，政府收取的出让金也不一定完全符合市场价格水平，土地价格未真正反映出来，而事实上这种协议地价也并未带来北京市房价水平的下降。

招拍挂出让条件下，土地价格=原用地方的补偿价+政府收取的地价款等。从土地成本、招拍挂起始价、招拍挂成交价三者关系看，三者可以不一致；从策略角度看，政府可以制定保留价并公布保留价，高于保留价则成交，否则不成交。大家都从土地市场取得土地使用权，大家站在同一起点，土地价格是通过公开市场形成的，大家都有机会，对开发商来

讲，都是公平的。讨论土地招拍挂出让是否使得地价升高如果用公式表示就是看下面哪个数值更大：一个是协议出让条件下的原用地方的补偿价+部分项目的转让价+政府出让金；另一个是招牌挂出让条件下的原用地方的补偿价+政府出让金。由于两种出让方式下的对应数据不一定相同，因此不能简单地进行比较得出结论。

但是从另一方面讲，土地的稀缺性、不可再生性和保值增值性等土地属性，都决定了土地价格上升应该是正常的、合理的，符合土地市场经济的发展规律。

从房价成本的角度讲，土地价格+开发利润+其他成本=房价。讨论房价是否升高如果用公式表示就是看下面哪个数值更大：一个是协议出让条件下的原用地方的补偿价+项目转让价+政府出让金+开发利润；另一个是招拍挂出让条件下的原用地方的补偿价+政府出让金+开发利润，同样我们也并不能简单得出谁大谁小的答案。

而且在项目的实际运作过程中，通常是土地价格确定在前，房价和开发利润实现在后。土地价格降下来，是否房价就一定能降下来呢？不一定。只有把土地价格和开发利润同时降下来才可能把房价降下来。那么反过来说，房价上升了就一定是单纯的土地价格或开发利润上升了吗？也不完全是，而应该是多方面因素综合作用的结果。

三、从市场的角度分析问题

应该讲，投资商制定盈亏平衡点的时候是考虑成本的，也就是说成本高，盈亏平衡点相应会高一些，但是房价最终是根据市场确定的，开发商通过招拍挂出让形成的地价水平是开发商对未来的预期收益经过测算形成的，是对土地市场的真实反应。最终确定的房价也是对客户市场的承受能力的真实反映，并制定营销方案根据市场情况随时进行调整。

从市场的角度看，地价是房价的一个重要组成部分，地价产生于对土地的需求和土地资源的供应。由于土地资源稀缺，所以土地的价格在很大程度上是由需求决定的，房屋需求的增加必然会引起土地需求的增加，土地需求的增加则必然会带来土地价格的上涨。另外地价水平下降并不一定能带来房价下降，换句话说，开发商低成本取得土地，只要有市场，谁也不会低价格把房子卖出去。假如协议出让条件下的土地价格比该价格低，最终房子价格应该是差不多的，不一定会比招拍挂出让条件下的房价低。

四、从收益的角度分析问题

从收益的角度讲，政府的收益和开发利润都需要转移到房价中去，用公式表示为：给原用地方的土地收购价格+政府土地收益+开发利润+其他成本=房价，假如投资商对未来预测的房价与其他成本都一致，那么，政府土地收益和开发利润成为此消彼长的过程，政府作为土地所有者的代表，要保证土地收益的不流失，无可厚非，同样作为市场经济条件下的开发企业，追求利润最大化也无可挑剔。不管房价高低，只要被消费市场接受，价位应该是合理的，至于房价中政府土地收益和开发利润各占多少比例，那是属于另外一个问题。

五、结论

(1) 从上面的讨论可看出，房价高低是由市场决定的，并不单纯由成本决定。而且从

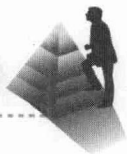


估价师眼中的房地产

不动产的属性来看，房价上升是正常的，只要能被市场接受，和建材价格、物价、居民收入、社会平均行业利润等相比，处于合理的范围，房价就应该是合理的。

(2) 从目前来看，土地使用权招拍挂出让与土地价格从因果关系讲，可以影响土地价格，但并不起决定作用；同样，土地价格与房地产价格的关系，从因果关系角度讲有推动作用，但也不起决定作用。

(3) 从公式“土地收购价格+政府土地收益+开发利润+其他成本=房价”可看出，要想把房价降下来，首先要知道土地收购价格+其他成本的最低成本，也就是不含任何利润的房价的最低价格。在这个前提下，政府确定房价的最高限价，以“土地收购价格+其他成本”的最低成本确定土地使用权招拍挂出让的起始价，也是理论上房价的最低价。当然，政府对建筑的设计和质量保证要有措施，同时各相关部门从办事程序上也要简化，减少办事的人力成本、时间成本。换句话说，政府模拟开发过程，制作详细的对项目的设计要求和施工要求，把这些要求作为土地使用权招拍挂出让的条件之一。国外已有类似的经验可供参考。



从理论角度看地价与房价之间的关系

石利琴

近年来，国家不断推进土地使用权招拍挂力度，与协议用地相比，招拍挂的地价有所上升，房地产开发商抱怨地价过高，影响了房价；而很多老百姓也把房价过高、买不起房子归责于地价过高。而与此同时，土地部门却认为地价高是由于房价的不断上涨推动的。本篇文章从经济学供求理论的角度对地价与房价的关系进行探讨。

一、土地价格的概念、价格形成机制

1. 土地价格的概念

土地价格是土地经济价值的反映，是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价，即地租的资本化。

2. 土地价格的形成机制

土地价格水平及其变动，是由土地的供应与需求这两种力量共同作用的结果，需求超过供应，价格随之提高；反之价格下降。

1) 土地需求

在房地产开发中，土地需求属于房地产开发的派生需求，居民对房地产的有效需求会促使开发商进行房地产开发，相应会带动对建设用地的需求。

影响土地需求的主要因素有：①当前及预期的房地产市场状况；②开发商对土地供应量及供应价格的预期；③开发商的资金实力、融资能力、国家金融政策等。

近两年之所以好多外地开发商进军北京，其他行业的企业介入房地产开发行业，就是因为他们对北京房地产市场的发展较为看好，预期北京的房地产市场会更好，房地产开发行业的利润可观。但是，从2004年至2007年，金融部门提高房地产开发贷款的难度、提高按揭贷款的条件，使得开发商的资金运作较为紧张，降低了开发商的有效土地需求能力。

2) 土地供应

从2005年5月1日起，《北京市国有建设用地供应办法》开始施行，《办法》规定以后北京市用“年度供应计划”来调控土地市场，由北京市政府统一组织管理全市国有建设用地的供应，控制国有建设用地的供应总量和供应结构。

对政府部门来说，在市场经济条件下，科学合理地制定土地供应计划，需要首先对房地产的市场需求做出判断，之后调研分析累计开发用地供应面积、开发商已经开发面积、开发商剩余土地开发面积及计划、土地开发所对应的房地产供应量，进而在此基础上科学合理地制定当年及近年的土地供应计划，充分发挥土地的调控功能。

二、房地产价格的概念、价格形成机制、价格构成

1. 房地产价格的概念

房地产价格指消费者为了获得他人的房地产所必须支付的代价，或开发商的各类可售开发产品的价格。

2. 房地产价格的形成机制

房地产价格水平及其变动原理与土地相似，是由房地产的供应与需求这两种力量共同作用的结果。

1) 房地产需求

影响房地产需求的主要因素有：①该种房地产的价格水平；②消费者的收入水平；③消费者的偏好；④相关房地产的价格水平；⑤消费者对未来的预期。

一般房地产价格越低、消费者收入水平越高时，消费者对房地产的需求会增加。而消费者预期自己未来收入会增加、预期未来房地产价格上涨时，也会增加对房地产的现期需求。2004年房地产需求的旺盛，一定程度上与当时房地产价格上涨速度较快（很多楼盘的预售价格一年内涨幅超过10%）、房地产销售速度也较快、消费者预期房地产价格会进一步上涨有较大关系。

在近几年的房地产市场中，购房者的购房动机除上述消费需求外，还有一定比例的投机需求和投资需求，国家规定2005年6月1日起，严格对房地产转让环节中营业税的征收，央行近期两次提高房地产贷款利率，目的均在于抑制房地产投机需求和不合理的投资需求，进而减少需求，控制房价上涨幅度。

2) 房地产供应

影响房地产供应的主要因素有：①该种房地产的价格水平；②该种房地产的开发成本；③该种房地产的开发技术水平；④开发商对未来的预期。

一般房地产的价格越高、房地产开发的成本越低、利润越高，开发商愿意开发的房地产数量也越多。若开发商对未来房地产的价格看涨，会相应计划增加开发量，或者从销售策略上把现在的房地产留着不卖，以增加其未来供应。

北京市目前已批建设用地面积足够近几年内的房地产开发需要，而房地产供应量并未大量释放，一定程度上存在开发商主观上愿意供应，而客观上供应速度和能力有限的状况。日益严格的金融政策，从房地产开发贷款的条件以及商品房预售条件多方面提出了许多要求，增大了房地产开发商资金运作的难度，进而增加开发项目启动及运作的难度，使其房地产供应能力受到较大限制；同时逐渐严格的拆迁政策，也大大增加了拆迁难度，延长了拆迁工作的进程，进而推迟了土地供应形成有效房地产供应的时间。

3. 房地产价格的构成

房地产价格由土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润构成。其中土地取得费用含征地及拆迁补偿费、土地出让金或地价款、土地取得相关税费；开发成本含前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套建设费；销售税费含销售费用、销售税金及附加、其他销售税费等。



三、房地产价格与土地价格的理论关系

从房地产价格的构成中可以看出，土地价格是房地产价格的组成部分，与房屋建设费用等同为房地产开发成本的一部分。

房地产价格主要由房地产市场供求决定，开发商根据房地产市场的供求状况、市场价格水平、自己楼盘的特点来相应制定销售价格。开发商在制定价格时会考虑房地产的开发成本，若市场售价高于成本与预期利润之和，开发商会直接根据市场制定价格；若市场售价低于成本与预期利润之和，开发商只能考虑各种渠道降低成本甚至降低预期利润，仍以市场为基础制定价格，除非开发商对未来市场看涨，且增长额会高于财务成本等的增加额，其会推迟入市时间，根据将来入市时的市场情况来制定当时价格。

地价作为房地产价格的组成部分之一，当地价上涨时，开发商为保证预期利润率的实现，首先考虑提高房地产价格来进行消化。而房地产价格最终是否可以上涨，要经受市场需求的考验。在需求水平保持平稳状态的情况下，一般开发商只能保持房地产价格不变，将地价的上涨带来的成本增多进行内部消化；若需求旺盛、消费者购买能力增强，则开发商必然会提高房地产价格来消化地价的上涨，以实现甚至超额实现预期利润；若需求疲软，开发商甚至要降低房地产的市场价格，同时消化房价的下降部分以及地价的上涨部分。只有房地产的行业利润率下降到最低且其他成本呈刚性再无下降空间时，地价的上涨才会直接决定房地产价格的上涨。

土地价格主要由土地市场供求决定。根据当前的土地供应方式，政府制定土地供应价格时主要根据成本制定招拍挂底价，只要开发商报价不低于起价（招标方式可能有其他约束条件），即可成交。作为需求方，开发商在提出报价时，会全面分析房地产的整体市场状况、区域房地产市场、该项目具体情况，根据其对该项目未来房地产售价的判断、预期房屋建设费用以及期间费用的判断、预期开发利润率来测算最高的土地购买价格，在此测算的基础上主要根据土地市场的供求状况提出报价。即供应方以成本制定底价，需求方以土地市场的综合情况、根据房地产市场测算的可接受的最高地价来制定报价，土地市场的竞争越激烈，报价及成交价越接近于开发商可以接受的最高地价；反之，报价与成交价越接近于供应方的底价，甚至有时出现供应方因无人报价而不得不降低底价以促使交易成功的现象。

当预期房地产市场价格会上涨时，开发商可接受的最高地价也会上涨，但最终地价是否上涨则由土地市场决定。土地供应计划一旦制定，其在一定范围内可机动调整，但调整机制、调整空间有限；而土地需求方的真实土地需求与其需求量与需求能力（资金实力、融资能力等）直接相关，若当时土地需求旺盛，则最终地价也会上涨；若土地需求能力持平，则地价亦持平；若因为一定原因如金融政策改变等导致土地需求疲软，则土地价格甚至会上下跌。

影响土地使用权招拍挂成交价格的因素分析

聂燕军

摘要 随着国家对土地市场宏观调控力度的加大,《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等一系列土地政策逐步颁布实施,目前经营性用地土地使用权招标、拍卖、挂牌等公开交易方式已成为土地交易的主导方式,并被大家接受。自从该制度实施以来,部分地块竞价次数达到100以上甚至更多,成交价格特别高,部分地块招标流失或挂牌无人竞价,出现上述情况的原因是多方面的,本文从影响土地使用权招拍挂成交价格的因素角度进行分析,与大家一起探索。

关键词 成交价格 影响因素 招拍挂

一、土地使用权招拍挂成交价格的形成过程

土地招牌挂的过程通常是原土地使用者(一级开发单位)提出入市交易申请,国土部门审核后对原土地市场者的补偿价格(一级开发单位的开发成本)进行审核,并考虑政府土地收益和市场行情确定土地招标底价或挂牌拍卖起始价,发布土地使用权招拍挂公告,相关投资者(或开发商)购买招拍挂文件,对地块进行现场勘查,对市场情况进行分析确定各自的招牌挂价格,土地部门根据挂牌拍卖的出价最高者和投标打分最高者确定最终的土地使用者。通过上述简单分析可知,土地使用权招拍挂成交价格,是土地使用权转移双方按照一定的法律程序,在土地市场中实际达成的交易价格,影响土地使用权招拍挂成交价格的因素有供求关系,地块本身的情况,买家本身的考虑,成交时间点等。

二、市场需求方面的因素

供需决定价格,市场需求无疑是影响土地使用权招拍挂成交价格的重要因素。需求分为直接需求和间接需求,或者说分为初级需求和终端需求。直接需求和初级需求指的是开发商或投资商的需求,间接需求和终端需求指的是经营性项目开发完成后的购房人或消费者,应该说终端需求是最主要的影响因素。开发商总会预测未来开发完成后的售价或能够获取的收益,扣除所能考虑到的所有成本,再扣除心目中的最低利润来决策某块土地的价格,这种思路用评估行业的专业术语表述为假设开发法,如果更精细的话,会预测未来的详细现金流来决策土地价格。开发商愿意出高价,说明对未来的预期售价或收益看好,并认为所有成本是可控制的,反之亦然。

具体到对某块地的需求需要在考虑地块的用途和功能的基础上考虑市场需求。市场需求需要考虑全市整体的需求,更主要的是考虑区域中的现实需求和潜在需求,对需求进行细分和深入分析,考虑需求市场的吸纳能力和需求市场变化的决定因素等。不同的投资者

可能会分析得出不同的差异性需求,进而导致差异性的土地价格。关于这一点,在已经发生的几个住宅用途地块土地使用权投标文件中都有体现,同一地块出现了不同的住宅意向性销售价格和土地使用权投标价格,如广渠路36号住宅及配套用地,投标价格从25.6~30.1亿元。意向性销售价格差异也比较大,说明大家对未来的需求预测和房价的预期差异比较明显。

三、供给方面的因素

市场供给也是影响土地使用权成交价格的重要因素,主要指的是竞争性因素,包括已经供应的情况,正在供应的情况和未来将要供应的情况,以及供给后形成房屋的供应情况等,或者说本地区可用于建设的土地(包括原有的存量建设用地和可供开发的增量建设用地)。这些信息对买者和卖者都很重要,涉及土地供应计划,土地供应信息的公示,土地供应量、供应结构和供应速度,土地供应时间,何时供应土地,或者说何时公布每个可供供应土地的信息,因为它影响到决策者的测算,影响到项目手续的办理的时间。但是做到这一点很难,因为每个地块的情况不同,作为土地一级开发单位或直接入市单位何时能够提供土地都具有不确定性。

土地供应方式,土地公开供应方式包括土地使用权招标、挂牌、拍卖等,相对而言土地使用权招标有抑制地价上涨过快的作用,特别是招标文件中设置价格拐点、限制房价和户型的做法,这一点从2006年上半年住宅用途土地使用权出让采用招标方式后地价的涨幅中能够很明显地看出来,但是这种设置拐点的做法具有人为因素,应该是暂时的,并不能完全地反映市场中的价格。此外招标文件中各部分权重的设置对地价也会产生一定的影响,特别是定量因素和定性因素的比例都会影响土地的投标价格进而影响成交价格。

土地供应时的保证金,保证金的多少对土地价格影响不明显,但是它会影响到买者的资金成本,影响参与者人数,影响买者的测算,因而也会影响土地的成交价格。

我们常说供大于求,价格将下降;供不应求,价格将上升。供给影响价格,但是不要忘记,由于土地本身的特点如土地的稀缺性和土地位置的不可移动性等决定,土地供应是有限的,土地供应并不能通过无限制地增加,因而增加土地供应或减少土地供应来影响土地价格应该是有限的。

四、地块本身的不可变因素

土地的自身因素可以说是房地产的个别因素,是指房地产本身的个别特性对房地产价格的影响因素,它分为可变因素和不可变因素两种。其中不可变因素包括以下几项。

(1) 土地的位置。有自然地理位置和社会经济位置之分,自然地理位置固然不变,由于土地所处的位置不同,它能够带来的收益也不同。位置好的土地带来的收益要高于位置差的土地。因此,要获得位置好的土地也要付出高于位置差的土地的代价。

(2) 地势、地质。地势即该土地和相邻地的高低关系比较,一般来说,地势高的土地价格高于地势低的土地价格。地质条件与土地的承载力密切相关。地质条件的好坏直接影响地基处理费的高低。地质条件好,土地价格就高;地质条件差,土地价格就低。