

博
士
学
位



21世纪土地管理系列

土地估价

Land Administration

L a n d A d m i n i s t r a t i o n

卢新海
黄善林

编著

Land Administration

复旦大学出版社

博
學



21世纪工程管理系列

土地估价

on

L a n d A d m i n i s t r a t i o n

□ 卢新海
黄善林

编著

Land Administration

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价/卢新海、黄善林编著. —上海:复旦大学出版社,2010.5
(复旦博学·21世纪土地管理系列)
ISBN 978-7-309-07171-9

I. 土… II. ①卢…②黄… III. 地价-评估 IV. F301.3
中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第051561号

土地估价

卢新海 黄善林 编著
出品人/贺圣遂 责任编辑/罗翔

复旦大学出版社有限公司出版发行
上海市国权路579号 邮编:200433
网址:fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>
门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853
外埠邮购:86-21-65109143
上海市崇明县裕安印刷厂

开本 787×1092 1/16 印张 21 字数 470 千
2010年5月第1版第1次印刷
印数 1—4 100

ISBN 978-7-309-07171-9/F·1585
定价:35.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。
版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本教材主要包含三个部分的内容：第一部分为土地估价的基础理论，包括土地、土地产权、土地市场简介，土地价格理论，土地估价概述；第二部分为土地估价基本方法，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法与路线价法；第三部分介绍与土地相关的建筑物、矿产资源与森林资源资产，以及农用地的估价方法，并专章介绍了土地估价程序、土地估价报告编制与土地估价规程等实务性内容。

本书可作为土地资源管理专业、房地产管理专业和国有资产管理专业不动产估价相关课程的教科书，也可以作为全国土地估价师执业资格考试的参考教材，还可以供土地管理、资源管理、城市开发等相关领域管理人员参考。

土地估价课是教育部公共管理教学指导委员会土地资源管理教学指导小组认定的土地资源管理专业六门核心课程之一,也是全国土地估价师执业资格考试的主要内容。而作为经济鉴证类中介行业之一的土地估价行业,则是我国土地管理领域十分重要的产业之一,为维护我国社会主义市场经济条件下生产要素市场的平稳发展,发挥着重要的保障作用。

笔者 20 世纪 90 年代初创办土地估价机构,并获得第一批全国 A 级土地估价机构执业资格;其后一直致力于土地资源管理专业教学与研究工作,多年承担土地资源管理专业研究生课程“不动产估价理论与方法”的教学。本教材就是在多年使用的课程讲义的基础上充实、整理、完善而成的。

教材主要包含三个部分的内容:第一部分为土地估价的基础理论,包括土地、土地产权、土地市场简介,土地价格理论,土地估价概述;第二部分为土地估价基本方法,包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法与路线价法;第三部分介绍与土地相关的建筑物、矿产资源与森林资源资产,以及农用地的估价方法,并专章介绍了土地估价程序、土地估价报告编制与土地估价规程等实务性内容。

尽管土地估价与房地产估价、资产评估等其他财产估价在基础理论与方法上并无不同,但由于在我国分属于不同的业务主管部门,因而

出现了技术规程、专有名词、使用条件等方面存在差异的现象。这些差异有赖于读者体会、辨识,从而达到融会贯通的效果。有关房地产估价的内容,可参考笔者主编的《房地产估价——理论与实务(第二版)》一书。

卢新海

2010年3月

| | |
|----------------------------|----------|
| 前言 | 1 |
| 第一章 绪论 | 1 |
| 学习目标 | 1 |
| 第一节 土地概述 | 1 |
| 一、土地的概念 | 1 |
| 二、土地的特性 | 3 |
| 三、土地的功能 | 5 |
| 四、土地的分类 | 6 |
| 第二节 土地产权 | 11 |
| 一、土地产权的内涵 | 11 |
| 二、土地产权的权能构成 | 12 |
| 三、土地产权的基本特性 | 16 |
| 第三节 土地市场 | 17 |
| 一、土地市场的内涵 | 17 |
| 二、土地市场的特点 | 18 |
| 三、土地市场的功能 | 20 |
| 四、土地市场的形成与发展 | 21 |
| 五、土地市场体系 | 23 |
| 第四节 土地估价的必要性 | 29 |
| 一、建立和完善社会主义市场经济体制的需要 | 29 |
| 二、加强土地市场管理的需要 | 30 |
| 三、国家征收有关土地税费的需要 | 31 |
| 四、企业有关经济行为的需要 | 31 |
| 五、处理房地产纠纷的需要 | 32 |

| | |
|---------------------|----|
| 六、房地产投资决策的需要 | 32 |
| 七、土地资产抵押业务的需要 | 32 |
| 八、其他方面的需要 | 33 |
| 本章小结 | 33 |
| 关键词 | 33 |
| 复习思考题 | 33 |

第二章 土地价格

| | |
|----------------------|----|
| 学习目标 | 34 |
| 第一节 土地价格概述 | 34 |
| 一、土地价格的内涵 | 34 |
| 二、土地价格的特点 | 35 |
| 三、土地价格的形式 | 36 |
| 第二节 土地价格基本理论 | 37 |
| 一、地租理论 | 37 |
| 二、区位理论 | 45 |
| 三、劳动价值论 | 48 |
| 四、供求理论 | 51 |
| 五、补偿理论 | 55 |
| 第三节 土地价格的影响因素 | 56 |
| 一、一般因素 | 56 |
| 二、区域因素 | 60 |
| 三、个别因素 | 60 |
| 第四节 土地价格管理 | 61 |
| 一、土地价格管理的含义 | 61 |
| 二、土地价格管理的目的与意义 | 61 |
| 三、土地价格管理的作用 | 63 |
| 四、土地价格体系 | 64 |
| 五、土地价格管理政策和制度 | 65 |
| 本章小结 | 67 |
| 关键词 | 67 |
| 复习思考题 | 68 |

第三章 土地估价概述

| | |
|---------------------|----|
| 学习目标 | 69 |
| 第一节 国内外土地估价制度 | 69 |
| 一、土地估价制度的内涵 | 69 |

| | |
|--------------------|----|
| 二、国外土地估价制度 | 70 |
| 三、我国土地估价制度 | 80 |
| 第二节 土地估价原则 | 84 |
| 一、土地估价的内涵 | 84 |
| 二、土地估价原则 | 85 |
| 第三节 土地估价方法概述 | 90 |
| 一、市场比较法 | 90 |
| 二、收益还原法 | 91 |
| 三、成本逼近法 | 91 |
| 四、剩余法 | 92 |
| 五、基准地价系数修正法 | 93 |
| 六、路线价法 | 93 |
| 本章小结 | 94 |
| 关键词 | 94 |
| 复习思考题 | 94 |

第四章 市场比较法

| | |
|-----------------------|-----|
| 学习目标 | 95 |
| 第一节 市场比较法的基本原理 | 95 |
| 一、市场比较法的概念 | 95 |
| 二、市场比较法的理论依据 | 96 |
| 三、市场比较法的适用范围和条件 | 96 |
| 四、市场比较法的特点 | 97 |
| 第二节 市场比较法的估价步骤 | 98 |
| 一、收集交易实例 | 98 |
| 二、确定比较交易实例 | 100 |
| 三、建立价格比较修正的基础 | 102 |
| 四、交易情况修正 | 103 |
| 五、交易日期修正 | 105 |
| 六、区域因素修正 | 106 |
| 七、个别因素修正 | 109 |
| 八、容积率修正 | 109 |
| 九、土地使用权年期修正 | 110 |
| 十、综合求取比准价格 | 111 |
| 第三节 市场比较法的应用 | 113 |
| 本章小结 | 115 |
| 关键词 | 115 |
| 复习思考题 | 115 |

| | |
|------------------|-----|
| 第五章 收益还原法 | 117 |
| 学习目标 | 117 |
| 第一节 收益还原法的基本原理 | 117 |
| 一、收益还原法的概念 | 117 |
| 二、收益还原法的理论依据 | 117 |
| 三、收益还原法的计算公式 | 118 |
| 四、收益还原法的适用范围和条件 | 125 |
| 五、收益还原法的特点 | 125 |
| 第二节 收益还原法的估价步骤 | 126 |
| 一、收集相关资料 | 126 |
| 二、估算年总收益 | 127 |
| 三、估算年总费用 | 128 |
| 四、确定土地纯收益 | 130 |
| 五、确定土地还原利率 | 131 |
| 六、收益年限的确定 | 134 |
| 七、计算收益价格 | 134 |
| 第三节 收益还原法的应用 | 134 |
| 一、土地价格评估 | 134 |
| 二、房地产价格评估 | 136 |
| 本章小结 | 138 |
| 关键词 | 138 |
| 复习思考题 | 138 |
| 第六章 成本逼近法 | 139 |
| 学习目标 | 139 |
| 第一节 成本逼近法的基本原理 | 139 |
| 一、成本逼近法的概念 | 139 |
| 二、成本逼近法的理论依据 | 140 |
| 三、成本逼近法的计算公式 | 140 |
| 四、成本逼近法的适用范围和条件 | 141 |
| 五、成本逼近法的特点 | 141 |
| 第二节 成本逼近法的估价步骤 | 142 |
| 一、计算土地取得费用 | 142 |
| 二、计算土地开发费用 | 143 |
| 三、计算税费 | 144 |
| 四、计算投资利息 | 145 |
| 五、计算投资利润 | 145 |

| | |
|--------------------|-----|
| 六、确定土地增值收益 | 146 |
| 七、计算土地价格 | 146 |
| 第三节 成本逼近法的应用 | 147 |
| 本章小结 | 150 |
| 关键词 | 150 |
| 复习思考题 | 150 |

第七章 剩余法

| | |
|--------------------------|-----|
| 学习目标 | 152 |
| 第一节 剩余法的基本原理 | 152 |
| 一、剩余法的概念 | 152 |
| 二、剩余法的理论依据 | 152 |
| 三、剩余法的计算公式 | 154 |
| 四、剩余法的适用范围和条件 | 155 |
| 五、剩余法的特点 | 156 |
| 第二节 剩余法的估价步骤 | 156 |
| 一、调查待估土地的基本情况 | 156 |
| 二、确定待估土地的最佳开发利用方式 | 157 |
| 三、估计开发经营期 | 158 |
| 四、预测开发完成后的房地产价格 | 159 |
| 五、估算各项开发成本费用 | 160 |
| 六、估算预付资本利息 | 160 |
| 七、估算合理开发利润 | 163 |
| 八、确定待估土地价格 | 163 |
| 第三节 剩余法的应用 | 164 |
| 一、待开发土地价格评估 | 164 |
| 二、现有旧房地产价格的评估 | 165 |
| 三、房地产开发项目预期利润评估 | 166 |
| 四、建筑费及专业费最高控制标准的评估 | 167 |
| 本章小结 | 168 |
| 关键词 | 169 |
| 复习思考题 | 169 |

第八章 基准地价系数修正法与路线价法

| | |
|------------------------|-----|
| 学习目标 | 170 |
| 第一节 基准地价概述 | 170 |
| 一、基准地价的 概念、特征和作用 | 170 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| 二、基准地价评估 | 172 |
| 三、基准地价成果的应用和更新 | 182 |
| 第二节 基准地价系数修正法的基本原理与估价步骤 | 183 |
| 一、基准地价系数修正法的基本原理 | 183 |
| 二、基准地价系数修正法的估价步骤 | 184 |
| 第三节 路线价估价法的基本原理与估价步骤 | 185 |
| 一、路线价估价法的基本原理 | 186 |
| 二、路线价估价法的估价步骤 | 187 |
| 第四节 基准地价系数修正法与路线价法的应用 | 192 |
| 一、基准地价系数修正法的应用 | 192 |
| 二、路线价法的应用 | 195 |
| 本章小结 | 200 |
| 关键词 | 200 |
| 复习思考题 | 200 |

第九章 建筑物估价

| | |
|--------------------|-----|
| 学习目标 | 202 |
| 第一节 建筑物估价概述 | 202 |
| 一、建筑物的概念与分类 | 202 |
| 二、建筑物价格的影响因素 | 203 |
| 三、建筑物价格的特点 | 204 |
| 四、建筑物估价的基本原理 | 204 |
| 第二节 建筑物估价的方法 | 204 |
| 一、重置价格折旧法 | 204 |
| 二、对照法 | 220 |
| 三、建筑物残余法 | 221 |
| 四、比较法 | 222 |
| 本章小结 | 222 |
| 关键词 | 222 |
| 复习思考题 | 223 |

第十章 农用地估价

| | |
|---------------------------|-----|
| 学习目标 | 224 |
| 第一节 农用地与农用地价格 | 224 |
| 一、农用地的概念及特征 | 224 |
| 二、农用地价格 | 225 |
| 三、农用地价格与其他用途土地价格的差别 | 227 |

| | |
|----------------------------|-----|
| 四、影响农用地价格的主要因素 | 227 |
| 第二节 农用地价格评估的理论与方法 | 228 |
| 一、农用地价格评估的意义 | 228 |
| 二、农用地估价的理论基础 | 229 |
| 三、农用地估价基本原则 | 231 |
| 四、农用地价格评估的主要方法 | 232 |
| 第三节 农用地宗地估价 | 247 |
| 一、不同利用类型的农用地宗地估价 | 247 |
| 二、不同估价目的的农用地估价 | 251 |
| 三、农用地宗地价格评估的基本步骤 | 252 |
| 第四节 农用地基准地价评估 | 254 |
| 一、农用地基准地价的定义 | 254 |
| 二、农用地基准地价评估的技术路线及其步骤 | 254 |
| 三、基准地价修正系数表的编制 | 257 |
| 第五节 农用地征用价格评估 | 258 |
| 一、农用地征地价格概述 | 258 |
| 二、农用地征用价格评估 | 258 |
| 三、农用地征用价格的确定 | 261 |
| 本章小结 | 262 |
| 关键词 | 262 |
| 复习思考题 | 262 |

第十一章 森林资源资产与矿业权评估

| | |
|-----------------------|-----|
| 学习目标 | 263 |
| 第一节 资产评估概论 | 263 |
| 一、资产评估的内涵 | 263 |
| 二、资产评估的基本要素 | 266 |
| 三、资产评估的价值类型 | 268 |
| 四、资产评估假设和原则 | 269 |
| 五、资产评估的主要方法 | 271 |
| 第二节 森林资源资产评估 | 274 |
| 一、森林资源资产概述 | 274 |
| 二、森林资源资产评估的内涵 | 277 |
| 三、森林资源资产评估遵循的原则 | 277 |
| 四、森林资源资产核查 | 278 |
| 五、森林资源资产评估主要方法 | 279 |
| 第三节 矿业权评估 | 282 |
| 一、矿产资源与矿产资源资产 | 282 |

| | |
|---------------------|-----|
| 二、矿业权的概念与特征 | 282 |
| 三、矿业权评估的概念与特点 | 283 |
| 四、矿业权评估的原则 | 284 |
| 五、矿业权评估方法 | 286 |
| 本章小结 | 289 |
| 关键词 | 290 |
| 复习思考题 | 290 |

第十二章 土地估价程序与估价报告

| | |
|-----------------------------|-----|
| 学习目标 | 291 |
| 第一节 土地估价的程序 | 291 |
| 一、估价业务受理 | 292 |
| 二、明确估价的基本事项 | 294 |
| 三、拟定估价作业方案 | 295 |
| 四、搜集所需要资料 | 295 |
| 五、实地查勘估价对象 | 296 |
| 六、分析整理相关资料 | 297 |
| 七、选定估价方法 | 299 |
| 八、确定估价结果 | 300 |
| 九、撰写估价报告书 | 301 |
| 十、送达估价报告书 | 301 |
| 第二节 《城镇土地估价规程》与土地估价报告 | 302 |
| 一、《城镇土地估价规程》概述 | 302 |
| 二、土地估价报告 | 306 |
| 第三节 《农用地估价规程》和农用地估价报告 | 308 |
| 一、《农用地估价规程》概述 | 308 |
| 二、农用地估价结果报告 | 312 |
| 三、农用地估价技术报告 | 314 |
| 本章小结 | 320 |
| 关键词 | 320 |
| 复习思考题 | 320 |

参考文献

后记

第一章 绪 论

学习目标

通过对本章的学习,应该能够:

1. 理解土地的概念及特性;
2. 了解土地的功能和分类;
3. 掌握土地产权的内涵、权能构成及基本特性;
4. 掌握土地市场的内涵、特点、功能及土地市场体系;
5. 了解土地市场的形成与发展;
6. 了解土地估价的必要性。

第一节 土地概述

一、土地的概念

土地估价所要估算的土地价格主要是土地权利价格。土地权利是依附于土地之上的。因此,明确界定土地的概念是科学土地估价的重要基础工作。

对于土地,在不同的学科或研究领域有着不同的认识和定义。典型的观点有以下几类。

从地理学的角度,主要有以下四种观点:土地即土壤;土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面;土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面;土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。如,1976年由联合国粮农组织(FAO)编写并出版的《土地评价纲要》一书中认为“土地是较土壤更为广泛的概念,它包括影响土地用途潜力的自然环境,如气候、地貌、土壤、水文与植被,还包括过去和现在的人类活动结果。”

从政治经济学的角度,土地的概念则着重在土地的生产利用,即在社会物质生产中,土

地是实现劳动过程和任何生产的必要条件,起着生产资料(劳动对象和劳动手段)的作用。如马克思所指出的:“在农业中……土地本身是作为生产工具起作用的。”按照列宁的说法,土地是农业中主要的生产资料。除此以外,土地还是社会关系的客体。在土地利用过程中人与人之间发生的相互关系是社会发展的基础。

从经济学的角度,英国著名经济学家马歇尔(A. Marshall)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。”美国土地经济学家伊利(R. T. Ely)认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源。……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”中国土地经济学者毕宝德认为,现实的土地已不仅仅是一个单纯的自然综合体了,而是一个由各项自然因素并综合了人类劳动成果的自然-经济综合体了。

从管理学的角度,中国土地管理专家濮励杰、彭补拙认为,土地是地球上由气候、地貌、土壤、水文、地质、生物及人类活动的结果所组成的自然经济综合体,其性质随时间而不断变化,在社会物质生产中起着生产资料的作用。陆红生认为,土地是指地球表面陆地和水面的总称,同时,土地还是一个空间的概念,它是由气候、地貌、土壤、水文、岩石、植被等构成的自然历史综合体,并包含人类活动的成果。

人们对土地的不同认识和定义,其原因不仅仅是认识程度的深浅不同,更为重要的是由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同,以及各国、各地区在法律和制度上存在差异。纵观上述观点,可见看出,不同学科领域的学者对土地概念的界定具有一定的共识,即土地具有资源和资产双重属性:土地作为资源,即土地资源是将土地作为自然要素看待的;土地作为资产,即土地资产是人类通过劳动对土地资源加以利用产生的财富。

土地估价所要估算的土地价格不仅要估算土地资源价值,更要估算土地资产价值。土地是自然资源,同时又是资产。土地作为资产,是土地实体与权利的有机结合,它既包括有形的土地实体,又包括寓于土地实体中的各种经济关系和由此形成的产权(所有权、占有权、使用权、收益权、出租权、抵押权等)。可见,土地估价中的“土地”是物质实体与权益的结合,两者密不可分。物质实体即土地及其上的建筑物和其他附着物,它是土地各种权益的载体,是一切经济活动的物质基础;依托于土地物质实体上的权益是指由法律设定的土地各种权利以及享有这些权利所能获得的利益或收益(土地权利见本章第二节“土地产权”)。

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、照明、通讯等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、强、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。房屋和构筑物是同一层次的,其之间的区别主要有:是否直接在内进行生产或生活活动;是否有门、窗、顶盖。根据建筑物的用途,通常可分为生产性建筑物和非生产性建筑物。

其他附着物一般由相关法律予以界定。在美国法律中,判断某动产是否为附着物的准则是动产所有者是否有此意愿。一旦该动产被视作附着物,则该动产在法律上视作土地的一部分,为土地所有者所有。现实中某动产是否为附着物,要视具体情况而定:若有约定该动产可以拆除,则该动产不属于附着物;若有约定不能拆除或移动时必然会对土地、建筑物

或该动产本身造成很大损害,则该动产被视为附着物。另外,房地产业主为提高其房地产的价值和功能,在地上建造的庭院、花园、假山、栅栏等,也是附着物。但是,对于承租者为自己经营或利用而依附于所承租土地或建筑物上的动产,如餐饮设备、工具棚、鸡舍、书柜等,在美国被称为“商业附着物”,在被授权的情况下,在租约期满之前承租人一般都可将其移走,除非这些附着物已成为土地或建筑物的完整部分,对附着物的移动必然会对土地、建筑物或动产本身造成很大损害。若在租约期满时承租人未将其移走,则该动产在法律上将属土地或建筑物所有者所有。在中国也是如此。

二、土地的特性

土地具有一系列与其他物质相区别的特性。

土地的基本特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然的联系;土地的经济特性是人类在对土地利用过程中产生的,在人类诞生以前尚未对土地进行利用与投资时,这些特性并不存在。

(一) 土地的自然特性

土地是自然历史形成的,存在以下四个自然特性。

1. 土地位置的固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。在地球发展史上,虽曾出现过大规模的“沧海桑田”的变迁,但这早已成为历史的陈迹。目前,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响,即使在几十年、几百年间也微不足道,没有很大的实际意义。从人类的生产活动看,虽然从理论上说部分土地表层的移动也是可能的,但这不仅数量有限,而且代价高昂,因而也没有很大的实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。

2. 土地面积的有限性

地球是自然历史形成的,其面积具有不可再生性。人类可以改良土地,提高土地质量,改变土地形态(由丘陵变成平原,由贫瘠变为肥沃),但一般不能扩大(或缩小)土地面积。因此列宁说:“土地有限是一种普遍的现象。”面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

3. 土地质量的差异性

由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水分等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,因而造成土地的巨大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内,即使在一个基层生产单位内也同样存在着。随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大,这种差异性会逐步扩大,而不是趋于缩小。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。土地的自然差异性,要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与方式,以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 土地功能的永久性

任何生产资料都会在使用中磨损,最后报废。然而,土地作为一种生产要素,“只要处理得当,土地就会不断改良”。在土地农业利用过程中,土壤养分和水分虽不断地被植物吸收、