

Evaluation

21st CENTURY ASSET EVALUATION

 世纪资产评估系列教材

土地使用权评估

主编 韩立英

. 24

 中国人民大学出版社

21 世纪资产评估系列教材

土地使用权评估

主 编 韩立英

中国人民大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地使用权评估/韩立英主编.

北京:中国人民大学出版社,2003

(21世纪资产评估系列教材)

ISBN 7-300-04832-3/F·1495

I. 土…

II. 韩…

III. 土地使用权-土地评价-教材

IV. F301.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 080407 号

21 世纪资产评估系列教材

土地使用权评估

主 编 韩立英

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号 邮政编码 100080

电 话 010—62511242(总编室) 010—62511239(出版部)

010—62515351(邮购部) 010—62514148(门市部)

网 址 <http://www.crup.com.cn>
<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京雅艺彩印有限公司

开 本 787×965 毫米 1/16 版 次 2003 年 11 月第 1 版

印 张 23.5 印 次 2003 年 11 月第 1 次印刷

字 数 429 000 定 价 28.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换



21 世纪资产评估系列教材

出版说明

资产评估是随着市场经济发展而兴起的社会中介专业服务行业，20 世纪 80 年代末期在我国兴起，至今已有近二十年的历史，在为经济改革和对外开放服务、为证券市场发育服务、为政府经济管理服务、保障资产权益有关各方利益、维护市场经济秩序等方面发挥了重要作用，成为与注册会计师和律师并列的三大中介专业服务行业之一，成为我国社会主义市场经济体系的重要组成部分。

与社会主义市场经济的发展相适应，我国的资产

2007/02



评估行业虽然还很年轻，但从兴起到现在已经经历了以下几个发展变化：一是从资产的产权来看，资产评估的对象从最初的以国有资产评估为主，发展到包含国有资产和各种非国有资产在内的各类资产；二是从资产的类型来看，资产评估的对象不断扩大，从最初的以土地使用权、房屋建筑物、机器设备、流动资产等为主，发展到包含土地使用权、房屋建筑物、流动资产、机器设备、无形资产、资源性资产、珠宝首饰艺术品等资产在内的各类资产；三是从资产评估的目的来看，资产评估已经深入到市场经济活动的各个领域，从最初的中外合资合作，发展到企业设立、合并、改组、上市、企业管理咨询、税收、抵押、保险、土地出让、国家征用、拆迁、债转股等一系列经济行为。

加入 WTO 后，我国经济将进一步对外开放，资产评估中介专业服务市场也将进一步开放，资产评估服务的领域将进一步拓展，服务品种和服务质量的要求将越来越高，迫切需要进行进一步借鉴国际经验，加强理论研究，总结实践经验，完善我国资产评估理论和方法体系，为资产评估行业的进一步发展奠定理论基础，指导资产评估实践，促进资产评估行业的发展。为此，中国人民大学出版社配合中国注册会计师协会，组织编写了“21 世纪资产评估系列教材”。该套教材的编写人员有的是国际评估准则委员会评估准则起草组的成员，熟知国际惯例，具有相当的权威性；有的是著名高等院校从事资产评估教学和科研的教授，具有扎实的理论功底和深厚的理论研究基础；有的是资产评估事务所的董事长、总经理、资深的评估师，评估的足迹遍布祖国大地；有的已经走出国门，具有长期的丰富的实践经验。该套教材包括《无形资产评估》、《企业价值评估》、《房地产评估》、《土地使用权评估》、《机器设备评估》、《金融资产评估》、《金融不良资产评估》、《资源性资产评估》、《网络价值评估》、《珠宝评估》、《资产评估会计》、《资产评估案例》等，形成了较为完整的资产评估教材体系。

该套教材吸收了我国资产评估理论和实践的最新成果，借鉴国际上先进的评估实践经验，系统阐述了各类资产评估的基本知识、基本理论、基本方法，内容全面、系统、科学、新颖、兼具理论性、实用性和前瞻性。该套教材不仅是大专院校资产评估教学的很好的系列教材，同时也是资产评估师后续教育的参考教材，是值得从事资产评估教学、研究、实践和管理以及其他相关领域工作的专业人员浏览和参考的专业书籍。

中国人民大学出版社

2002 年 6 月

主编简介

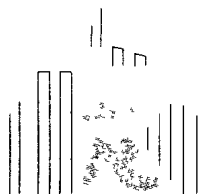
韩立英，高级经济师，1989年毕业于中国人民大学，获学士学位；1993年毕业于中国人民大学，获硕士学位；1998年毕业于中国社会科学院研究生院，获经济学博士学位。从事资产评估研究、实务和管理工作十几年，对国内外评估管理与实务有丰富经验。先后参加石狮市、南京市、杭州市、莱西等城市土地定级与基准地价评估工作，曾获省部级科技进步二等奖。1996—1997年参与联合国开发计划署（UNDP）资助的“中国资产评估准则研究”项目。多次参与注册资产评估师考试大纲和教材编写工作，曾赴香港、澳大利亚和南非考察评估行业管理体制。参加《实用土地管理》、《城市地产评估》等多部书的编写，公开发表资产评估理论和管理方面的专业论文十多篇。

内容简介

土地是重要的生产和生活资料，具有资源和资产双重属性，合理的土地使用权价值评估结果可以为土地市场有关各方提供交易参考，为政府宏观调控土地市场和加强土地管理提供决策依据，有助于促进土地资源合理配置，提高土地利用效率。

《土地使用权评估》系统介绍土地使用权评估的原理与方法，在对土地价格特点、种类以及地价评估原则介绍的基础上，阐述了土地使用权评估的理论基础，分析了影响地价的因素，重点介绍了土地定级原理与方法、地价评估的收益法、市场法、成本法、剩余法和路线价法以及基准地价评估方法，并对土地定级估价信息系统、不同目的下的土地使用权评估需要关注的内容进行了简要介绍。

本书坚持评估理论与实际相结合，注重通过实际评估案例说明评估原理和评估方法应用技巧，适合高等院校师生、科研院所研究人员、评估机构专业人员、金融、证券等领域对土地使用权感兴趣的专业人士阅读和参考。



21 世纪资产评估系列教材

前 言

土地既是重要的自然资源，又是不可或缺的生产资料。土地在社会经济活动中具有重要而特殊的地位。随着我国社会主义市场经济体制的建立和完善，土地的价格问题也就越来越引起社会各界的关注。

1987 年，深圳首次拍卖国有土地使用权，并获得成功。从此，我国的土地使用制度从无偿、无流动和无限期的使用制度转变为有偿、有流动和有限期的使用制度，经过十多年的发展，这种转变仍然在持续并不断深化。实行土地有偿使用制度的一个关键问题就是土地价值的市场化，土地价格评估制度化。

我国土地价格评估的发展大致经历了三个阶段。第一个阶段是20世纪80年代末至90年代初,土地价值评估工作主要是以多因素综合定级为主,同时采用分类定级和级差收益测算法。第二个阶段是90年代中后期,这一阶段地价评估工作全面推开,城镇土地价格评估对以多因素综合评定法进行土地定级与以市场交易价格测算基准地价两种思路同时并重,地价体系逐渐形成,特别是1994年7月5日颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条明确规定,基准地价和标定地价应当定期确定并公布,地价评估工作纳入制度化轨道。第三个阶段是20世纪末至今,地价评估工作逐渐成熟,基准地价测算工作逐渐过渡到以市场交易资料为主、土地定级为辅的测算思路。土地估价得到社会广泛关注和认可,在土地使用权出让、不动产抵押、房地产税收、城市改造拆迁补偿、土地征用、企业重组以及清产核资和政府宏观调控地产市场等方面发挥着重要作用。

笔者从20世纪80年代末开始涉足土地估价领域以来,所从事的工作一直与价值评估有着密切的联系。土地使用权评估是整个资产评估体系中的一个非常重要的专业评估,值得深入地研究和探讨。本书采用理论分析和实证研究相结合的方法,对涉及土地使用权评估的原理与方法进行了较为全面的阐述,其中土地定级尽管在地价评估工作中显得不如发展初期那么重要,但其评价思路仍然值得研究、借鉴和发展,因此,本书仍用一定的篇幅将以往这方面的科研实践经验加以总结。

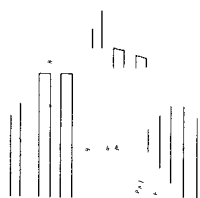
笔者参加联合国开发计划署资助的“中国资产评估准则研究”项目、中国资产评估协会主办的'99北京国际评估论坛,与国际评估准则委员会的交流以及受财政部委派赴澳大利亚考察评估行业管理与实务都受益良多,参加以上这些活动为本书的撰写开阔了思路,在此对提供这些机会的领导表示衷心的感谢。

本书能够得以顺利完成,是各位师长和朋友们鼓励与支持的结果。感谢中国注册会计师协会、中国房地产估价师学会和中国土地估价师协会以及国务院清理整顿经济鉴证类社会中介机构领导小组的专家、学者的关心与帮助。笔者在攻读硕士学位期间,得到林增杰教授的指导,在攻读博士学位期间,得到张卓元研究员的指导,打下了良好的专业理论基础,在此深表感谢。中国人民大学出版社的王克方同志、钱伟同志为本书的编辑出版付出了大量劳动,在此一并致谢。

本书各章的分工为:绪论、第一章、第三章、第四章、第五章、第六章、第七章、第九章、第十二章由韩立英撰写,第二章由孙琰华撰写,第八章、第十一章由刘杨撰写,第十章由姜东升撰写,第十三章由韩立英、况伟大、潘志华、杨子蛟撰写。全书由韩立英统稿。书中不妥之处,敬请指正。

韩立英

2003年3月于北京



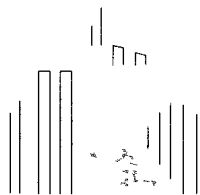
21 世纪资产评估系列教材

目 录

绪 论	 (1)
第 一 章	土地价格与评估原则..... (7)
	第一节 土地使用权价格特点..... (8)
	第二节 地价的种类..... (9)
	第三节 地价评估的原则 (11)
第 二 章	土地使用权评估的理论基础 (14)
	第一节 地租理论 (15)
	第二节 地价理论 (20)
	第三节 区位理论 (23)

第 三 章	地价影响因素	(30)
	第一节 一般因素	(31)
	第二节 区域因素	(34)
	第三节 个别因素	(37)
第 四 章	城市土地定级	(39)
	第一节 土地定级概述	(40)
	第二节 土地定级原则	(44)
	第三节 土地定级因素指标体系及权重确定	(45)
	第四节 资料收集与调查	(57)
	第五节 土地定级因素作用分值计算	(60)
	第六节 土地定级程序	(71)
	第七节 土地分类定级特点	(81)
第 五 章	土地使用权评估的基本方法	(94)
	第一节 收益法	(95)
	第二节 市场法	(106)
	第三节 成本法	(117)
第 六 章	剩余法	(124)
第 七 章	路线价估价法	(132)
	第一节 路线价估价法的原理	(133)
	第二节 路线价估价法的主要内容	(134)
	第三节 深度百分率表制作原理	(136)
	第四节 路线价法的应用举例	(139)
第 八 章	基准地价评估	(146)
	第一节 基准地价评估概述	(147)
	第二节 基准地价评估的程序	(154)
	第三节 运用基准地价修正系数法评估宗地地价	(172)
第 九 章	城市土地定级估价系统设计	(180)
第 十 章	不同目的下的土地使用权评估	(194)
	第一节 抵押情况下的土地使用权评估	(195)
	第二节 国有企业改制中资产处置时的土地使用权评估	(197)
	第三节 招标投标情况下的土地使用权评估	(199)
	第四节 房屋拆迁中的土地使用权评估	(201)
第十一章	宗地评估案例	(205)

第十二章	LX 市土地定级案例	(216)
第十三章	基准地价更新案例	(251)
附 录		(289)
	附录一 全国新增建设用地土地有偿使用费征收等别划分	(289)
	附录二 部分城市基准地价选编	(307)
	附录三 2000 年土地估价师资格考试部分试题摘编	(330)
	附录四 注册资产评估师考试试题摘编	(354)
参考文献		(360)



21 世纪资产评估系列教材

绪 论

重点问题

- 土地与土地使用权
- 土地的自然、经济和法律特性
- 土地使用权评估

“土地是财富之母”。土地为人类的生产和生活提供必要的载体，又是社会经济发展中不可或缺的自然资源，因此，科学、合理地评估土地的价值对于认识

土地的本质、合理利用土地具有重要的意义。

一、土地与土地使用权

土地一般是指地球表层的陆地部分，包括内陆水域和滩涂。广义的土地是指陆地及其空间的全部环境因素，是由土壤、气候、地貌、地质、生物和水文、水文地质等因素构成的自然综合体。土地不仅是大自然赋予的自然资源，而且由于在土地开发与利用过程中投入了人类的劳动，因此，土地也是一种资产。在法律上，土地又是一种重要的不动产。不动产是指土地及其定着物。定着物是指附着于土地，在与土地不可分离的状态下才能使用的物体，如建筑物、构筑物等。定着物与土地分离要花费相当大的劳动和费用，因而会使地价发生变更。地产和房产均属不动产。

在不同国家由于法律规定不同，土地具有不同的财产权利。按照罗马法对城市土地的权利设置，归纳起来有六种，即所有权、地役权、永佃权、地上权、典权、抵押权。其中，所有权属于自物权，其他五项属于他物权。他物权中，地役权、永佃权和地上权属于用益物权，典权和抵押权属于担保物权。

我国民法规定：“财产所有权是指所有权人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”根据我国有关法律规定，我国土地属于全民所有或劳动群众集体所有。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。城镇国有土地使用权可以依法出让和转让。而地表或地下的矿产资源属于国家所有，不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。土地使用权人不因享有地面的使用权而享有地下物的所有权和使用权。在国外有些国家，地表或地下的矿产资源是土地的组成部分，土地所有者对其土地地下赋存的矿产资源享有所有权。因此，我国对城市土地权利的设置主要有土地所有权、土地使用权及其转让权、抵押权，正在研究探讨设置地役权。

土地使用权是指使用人依据法律规定，对国家或集体所有的土地加以利用的权利，是以土地的占有、使用和收益为目的的他物权，属于用益物权的范围，因此，土地使用权具备一切物权的基本属性。同时土地使用权是从土地所有权中派生出来的权利，使用权的发生、变更和消灭最终受所有权的支配，对使用权的行使也必须以土地所有权为基础。

在我国，城市市区的土地属于国家所有，根据《中华人民共和国城市规划法》，城市是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。城市市区通常指城市的

建成区。任何单位和个人对城市建成区的土地只拥有使用权，而没有所有权。对于城市土地，只有土地使用权能够进入市场流转。因此，本书着重讨论城市土地使用权价格评估的理论与方法。

二、土地的特性

土地既是一种自然资源，同时又是一种重要的不动产，具有资源和资产的双重属性。因此土地具有独特的自然、经济和法律特性。

（一）土地的自然特性

由于土地是大自然赋予人类的自然资源，因此，具有下列自然特性：

（1）位置的固定性。土地的自然位置是固定不变的，不像珠宝首饰等动产一样可以自由地变换其位置。土地的空间位置不能随土地产权的流动而改变，土地交易过程中，土地物质实体本身在空间上无法移动，只是土地的产权发生流转。土地位置的固定性决定了土地价格具有明显的地域性特征。

（2）质量的差异性。由于自然因素的不同，不同位置的土地之间存在自然差异，如农村土地存在土壤肥沃程度的差异，城市土地存在地形、地貌、地质、水文条件、环境条件等的差异，这些自然差异导致土地级差地租的产生。

（3）不可再生性。土地是自然的产物，是不可再生资源，人类只有科学合理利用土地资源，土地才能供人类永续利用。

（4）效用永续性。只要土地使用得当，土地的效用即利用价值会一直延续下去。

（5）空间性。空间性是指地块所占有的空间量，对理解城市土地的经济用途非常重要。

（6）个别性。每一块城市土地都有区位的惟一性和特征的独特性。土地市场是不完全竞争市场，具有明显的地域性特性。

（二）土地的经济特性

土地不仅是一种自然资源，也是一种经济资源。土地具有下列经济特性：

（1）供给的稀缺性。土地的供给包括土地的自然供给和经济供给。地球提供给人类可利用的土地数量，叫做土地的自然供给。土地的经济供给，是指在土地自然供给的范围内，对土地进行了开发、规划和整治，以满足人类不同需求的土地供给。因此，土地的经济供给是通过人类开发利用而形成的土地供给，其供给

数量、质量以及位置受人类社会活动的影响，同时也影响人类的社会经济活动。土地经济供给的稀缺性，即指某一地区的某种用途的土地供不应求。土地经济供给的稀缺性与土地总量的有限性、土地位置的固定性、土地质量的差异性直接相关，客观上要求人们集约用地。比如，开发新土地，调整用地结构，提高土地集约率等活动都影响土地的经济供给。同时，土地经济供给的稀缺性影响土地供求，从而影响土地价格。

(2) 可垄断性。土地的所有权和使用权都可以垄断，由于土地具有可垄断性，因此，土地所有权或使用权在让渡时，就必然要求在经济上有所体现。

(3) 土地利用的多方向性。一块土地的用途是多种的，可以作为农田，也可以建住宅、写字楼，或者商场。土地利用的多方向性客观上要求在土地估价中需要确定土地的最佳用途。

(4) 效益级差性。由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性，产生级差地租。

(三) 土地的法律特征

(1) 产权可流转性。土地的物质实体不能移动，在法律规定的范围内，土地使用权可以在不同的主体之间流转，也可以设定抵押权。为了保障土地产权有关各方的权益，土地产权流转时，必须在政府有关部门进行产权登记。在地价评估时，必须关注土地产权归属。

(2) 土地用途管制。国家实行土地用途管制制度。为了合理利用土地，国家通过制定土地利用规划和城市规划来对土地用途进行管制，土地使用者只能在法律法规规定的范围内选择土地用途与土地利用方式。

(3) 土地使用年限限制。土地使用权的取得和行使，按照现行法律、法规的规定都有一定的年限。土地使用权只在合同或者法律法规规定的年限范围内存续，年限届满的，土地使用权应当重新进入市场。在我国，土地使用权价格可因土地使用年限的长短区分为各种年期的使用权价格，如30年、50年、70年的土地使用权价格。土地使用权出让的最高年限由国务院确定。

三、土地使用权评估

随着我国土地使用制度改革的不深入，土地使用权市场已经逐渐发育并不完善，土地作为生产和生活要素在社会经济生活中发挥着越来越重要的作用。涉及土地使用权的出让、转让、抵押、投资、租赁等经济行为不断增多，交易有

关各方都需要了解土地使用权的价值，以做出正确的决策。由于土地使用权价格形成的独特性和个别性，一般人难以掌握充分的土地交易市场信息，同时，又缺乏有关的专业知识，因此难以比较准确地判断土地使用权的真实合理的价格，需要专业人员提供土地使用权评估的专业服务。

土地使用权评估是评估专业人员根据特定的评估目的，运用合理的方法和参数，对待估土地使用权某一时点的价值进行的评定和估算。土地使用权评估要根据特定的评估目的，遵循一定的评估原则，在一定的评估假设条件下，综合运用各种评估方法，估算待估对象的土地使用权价值。

(一) 土地使用权评估的目的

- (1) 政府进行的基准地价评估和标定地价评估。
- (2) 土地使用权出让价格评估。
- (3) 征地拆迁中的土地使用权价格评估。
- (4) 土地使用权转让、出租、抵押价格评估。
- (5) 以土地使用权作价入股时土地使用权价值的评估。
- (6) 上市及非上市股份有限公司或有限责任公司涉及的土地评估。
- (7) 企业兼并、破产、清产核资涉及的土地评估。
- (8) 司法仲裁中涉及的土地评估。
- (9) 征收土地税费涉及的土地评估。
- (10) 其他依照法律、法规需要进行的土地评估。

(二) 土地使用权评估的基本方法

土地使用权评估的目的是估算待估土地某一时点的价值。在市场经济发达国家，土地评估已经有 100 多年的历史，根据评估思路的不同，土地使用权评估的基本方法包括市场法、成本法、收益法，派生的方法有剩余法、路线价法等。

市场法评估土地使用权的基本思路是：依据替代原理，将待估土地与类似土地的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素进行修正，估算得出待估土地在评估基准日的价格。

成本法评估土地使用权的基本思路是：依据开发类似土地所需要的各项必要正常费用，包括正常的利润、利息和税费，而评估待估对象的价格。

收益法评估土地使用权的基本思路是：根据土地资本化率，将土地在未来所能产生的正常纯收益贴现到评估基准日，并以其贴现之和作为待估对象土地的价格。