

GUIDE BOOK

土地估价 指南

闫天龙 曹照平 编

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



土地估价指南

闫天龙 曹照平 编



机械工业出版社

本书对土地估价工作从基础理论到实践运作作了系统全面的介绍。内容包括：土地估价的基础知识、土地估价的基本理论、城镇土地分等定级、土地估价的基本方法、基准地价的评估、宗地地价评估，主要用途土地价格评估、其他权利土地价格评估、地价评估的相关法规、土地估价报告实例。

本书旨在教你打开土地估价之“门”，认识、了解和掌握土地估价技巧。同时，也供对土地价格评估知识感兴趣的同志和正在考取国家土地估价师的人员、大专院校国土资源管理专业的师生阅读。

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价指南/闫天龙, 曹照平编. —北京: 机械工业出版社, 2004.7

ISBN 7-111-14728-6

I. 土… II. ①闫…②曹… III. 地价—评估—指南 IV. F301.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 058385 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 何文军 版式设计: 冉晓华 责任校对: 张玉琴

封面设计: 张 静 责任印制: 洪汉军

北京瑞德印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

1000mm×1400mmB5·12.75 印张·497 千字

0 001—3 000 册

定价: 38.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

前 言

随着市场经济不断深入发展，我国已正式加入 WTO 世贸经济组织。我国的经济贸易往来已以世贸经济组织成员的身份与世界各国接轨，在世贸经济组织的原则下，平等、公平地参与世界经济的竞争和发展。国际上一些大型企业集团或跨国公司出现了与国内企业横向联合和纵向发展之势，国内企业之间也是如此，全国跨省、市、县、镇的纵向、横向企业联强格局正在迅猛发展，改制、组合、抵押、兼并、破产等所需显化土地资产的现象更为突出，这除了需要土地估价机构和专业人员进行评估外，更需要我们主管土地资源的部门、房地产开发和企业主管领导及财会人员、银行等相关人员更多地了解土地这种特殊资产评估知识，以解决土地资产显化时遇到的问题，为企业发展提供服务，为企业决策提供科学依据。本书旨在教你打开土地估价之“门”，认识、了解和掌握土地估价技巧。同时，也给喜欢土地价格评估知识和正在考取国家土地估价师的人员及大专院校正在学习国土资源管理专业的学生提供一些有益的参考。

由于土地估价在我国起步较晚，是一门新兴的学科。再则鉴于本书编写时间较短，编者的水平有限，对编写过程中的疏误、遗漏之处，敬请读者批评指正。

编者 闫天龙 曹照平

目 录

前 言

第一章 从价格角度认识土地

——土地估价的基础知识 1

- 第一节 土地估价的作用和目的 1
- 第二节 土地估价应遵循的原则 4
- 第三节 土地估价的程序 9
- 第四节 土地价格的概念、特点和分类 10
- 第五节 影响土地价格的因素 13
- 第六节 土地估价的概念、要求和方法 17

第二章 从理性认识了解土地价格

——土地估价的基本理论 20

- 第一节 地租理论 20
- 第二节 区位理论 27
- 第三节 地价理论 34
- 第四节 估价基本理论与土地估价的关系 35

第三章 从价值角度给土地“论资排辈”

——城镇土地分等定级 37

- 第一节 概述 37
- 第二节 城镇土地分等 40
- 第三节 城镇土地定级 55
- 第四节 城镇土地分等定级成果验收与应用 91

第四章 如何知道土地的价格

——土地估价的基本方法 94

- 第一节 市场比较法——“乘法” 94
- 第二节 收益还原法——“除法” 113
- 第三节 剩余法——“减法” 130
- 第四节 成本逼近法——“加法” 146
- 第五节 路线价估价法——“乘法” 153
- 第六节 基准地价系数修正法——“乘法” 167

第五章 如何衡量某地区地价水准	
	—— 基准地价的评估 175
第一节 基准地价的概念和作用.....	175
第二节 基准地价评估的原理与思路.....	177
第三节 基准地价评估的工作程序与方法.....	179
第六章 如何测算某一宗土地的价格	
	—— 宗地地价评估 229
第一节 宗地地价的定义和特点.....	229
第二节 宗地地价评估的方法和原理.....	230
第三节 宗地地价评估的具体步骤.....	231
第七章 土地用途不同, 价格会有较大差异	
	—— 主要用途土地价格评估 260
第一节 土地的主要用途分类.....	260
第二节 居住用地土地价格评估.....	261
第三节 工业用地土地价格评估.....	263
第四节 商业、旅游、娱乐用地价格评估.....	265
第五节 综合用地和教育、科技、文化、卫生、体育 及其他用地的价格评估.....	266
第八章 权利状况不同, 价格也会不同	
	—— 其他权利土地价格评估 267
第一节 土地权利概述.....	267
第二节 承租土地使用权价格评估.....	269
第三节 划拨土地使用权价格评估.....	271
第四节 其他土地使用权价格的评估要点.....	273
第九章 不以规矩不能成方圆	
	—— 地价评估的相关法规 274
第一节 地价管理概述.....	274
第二节 地价管理主要政策.....	279
第三节 土地估价的相关法规.....	283
第十章 迈进估价之门, 赏析估价“产品”	
	—— 土地估价报告实例 325
土地估价报告实例 1	
×××股份有限公司资产收购项目土地价格评估.....	325
土地估价报告实例 2	

×××宗地部分土地使用权价格评估·····	358
土地估价报告实例 3	
××宾馆所占用的土地使用权价格评估·····	370
土地估价报告实例 4	
×××集团实业公司破产清算土地资产价格评估·····	389
参考文献 ·····	402

第一章 从价格角度认识土地

——土地估价的基础知识

人们对土地的认识并不陌生，但要从价格的角度认识土地，却不是一件容易的事，这就需要了解以下土地估价的基础知识。土地估价既是一门科学，又是一门艺术，它包含着丰富的知识内容和实践经验。在学习这些知识之前，本章着重介绍一些有关土地估价的作用、目的、原则、程序、特点及有关名词概念。

第一节 土地估价的作用和目的

在资产评估行业中，土地估价已被国家设置为六大资产评估专业之一，越来越被人们所重视，越来越影响人们的社会经济活动。众所周知，土地是人类社会发展一切生产所必须的物质条件，“是一切生产和一切存在的源泉”。它一方面，是人类维持生存必不可少的基本物质基础，人类的衣、食、住、行都离不开土地；另一方面，它又是一种稀缺的、难以替代的资源，其面积的相对有限性，是无法用其他资源来替代。翻开人类历史，我们不难看出，人类历代战争绝大部分都缘于领土或土地资源的争夺，拥有了土地，就拥有了生存的基本保障，也就拥有了相应的社会地位。

在市场经济高速发展的今天，人们对土地资源的需求欲望更为强烈。人们要想搞建设求发展，除有足够的资金、技术、人员等生产要素外，更重要的是离不开最基本的生产要素——土地，作为经营和发展的基础。同时，随着市场经济的发展，人们的投资理念也在不断的转变，国家、集体、单位、个人之间的土地资产与土地资产、土地资产与资金之间也在不断地进行转换或置换。假如人们想要出售、转换、置换自己拥有的土地资产或者用土地资产进行抵押贷款、投资入股等经济活动，就首先要了解自己的这块土地资产在市场上能值多少钱；相反，要想购买某块土地资产，或作为银行要想知道抵押人的土地资产能值多少钱，也同样要事先测算该宗土地能值多少钱才比较合适。此时，面临的一个突出而重要的问题，就是土地估价的问题。因此，在现实的生活中土地估价工作有着极其重要

的现实意义。

(1) 从国民经济发展的角度来看，土地估价工作是建立和完善社会主义市场经济体制的需要。

土地是一切人类活动尤其是经济生活的最基本的物质条件和基本的生产要素，它的作用和影响应该说是第一性的，也是最基本的。在传统的计划经济体制下，土地使用者不得以买卖、出租、抵押、赠与、交换等方式将土地转给其他单位或个人使用。但自从改革开放以来，我国的国民经济发展从过去的计划经济体制逐渐向社会主义市场经济体制转变。1987年下半年，深圳特区率先进行土地使用权有偿出让和转让的试点改革。1987年11月29日，上海市人民政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》。1988年4月12日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过了《中华人民共和国宪法修正案》，删除了宪法第十条第4款中不得出让土地的规定，改为“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，同年12月29日，《中华人民共和国土地管理法》也作了相应的修改，修正后的该法规定：“国家依法实行国有土地有偿使用制度。”1990年5月19日，国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。自1995年1月1日起实行的《中华人民共和国城市房地产管理法》确定了国家实行的五种基本管理制度，其中有四项是与房地产估价有关的，它们是：“国家实行国有土地有偿、有期限使用制度”，“国家实行房地产价格估价制度”，“国家实行房地产成交价格申报制度”，“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”，该法对房地产估价的要求也有一些具体规定，如第十二条规定：“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价”；第三十二条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；从1995年到目前，我国的土地市场的框架已逐步完善和成熟，目前已开辟了土地三个级别市场：一是国有土地有偿出让市场（一级市场）；二是土地开发商转让土地市场（二级市场）；三是土地使用权转让市场（三级市场）。随着房地产开发量和交易量逐步扩大，国家对土地市场管理工作高度重视，1998年8月29日公布的新土地管理法对土地管理工作提出了更高的要求，此后，国家相关部门相继出台了一系列有关规范土地市场的法规，这一系列的法规，从宏观和微观方面对我国的国民经济发展起着极其重要的控调指导作用。所以说土地作为一种资源，是整个国民经济体系的重要组成部分，它在整个国有不动产的总价值中占有相当的比重。因此，土地估价工作在建立和完善社会主义市场经济体制的新时期就显得更为重要。

(2) 从国土资源的管理角度来看，土地估价工作是加强土地市场管理的一项基础性工作。

土地市场离不开管理，我国的土地市场管理从过去单一的物、量的管理逐步

地向多元化的价值管理进行转变，作为管理者不仅要知道土地的数量、质量，更重要的是必须掌握反映市场状况的土地价格情况，对土地资产的市场价值有科学的评判，只有这样才能做到有效科学的市场管理，促进土地市场健康有序的发展。同时，有关法律、行政法规和政府部门对土地估价工作提出了相关的任务和要求。如《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条规定：“基准地价、标准地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”。第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估”。国务院和国土资源部及相关部门也对土地地价工作提出了相应的要求。所以说，地价评估工作是地价管理工作的一项基础性工作，通过这一基础工作，为地价管理政策的制定和实施地价管理提供了市场标准，为实现地价管理工作的科学化提供了依据。

(3) 从国家税收的角度来看，土地估价工作是国家征收有关土地税费的基础。

在我国现行税收体系中，涉及到土地税收的课税项目主要有：土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税等。与土地税收相关的税种还有：房产税、契税、固定资产投资方向调节税和印花税等。为了保证税收的实现，并且避免税负不公平，防止偷税漏税，税务机关和纳税人都需要对房地产进行估价，为计税提供可靠的依据。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第三条规定：“土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。”这就是说，土地估价工作是征收土地增值费的基础。虽然有些费用是按面积进行计算，但它的最初来源还是以价值为基础进行计算。

(4) 从建立现代化企业方向的角度来看，土地估价工作是企业合资、改制、兼并、入股以及破产清算的需要。

建立现代化的企业制度是我国加入世贸经济组织后企业发展的必然之路。国际国内的企业经济组织或集团，为了适应市场经济的激烈竞争趋势，企业之间不断地进行合资、重组兼并、入股、破产等活动。在这些改革的过程中，企业的土地资产都必须进行评估。在企业的总资产中，土地资产额占有相当大的数量，以土地资产为出资条件的现象经常出现。国有企业改制为股份制企业，其国有土地资产折算为股本，也需要对土地资产进行评估，经过土地估价确定的出资额或股本额，既表现为出资或投资的数额，又作为分享收益的依据，因此，正确的土地估价对防止国有资产流失有着重要的意义。另外，为了作好破产企业的清偿工作，在企业破产清算时，也要进行土地资产评估。

(5) 从处理司法案件的角度来看，土地估价工作是处理房地产纠纷的需要。

需要进行土地估价的土地资产纠纷和案件通常有三类：一类是有关当事人对

土地资产买卖、交换、租赁、抵债、征用等过程中，对土地资产的价格看法不一致而产生的纠纷；另一类是诸如遗产继承案、离婚案等案件的处理过程中涉及的土地资产的分配、共有财产分割等等纠纷；三类是对于土地违法案件的处理。为了正确地处理好这些纠纷和案件，通常司法机关或当事人需要委托估价机构对其土地资产进行客观、公正、公平的价格评估。

(6) 从房地产开发商或投资机构的角度来看，土地估价工作是为房地产开发商企业或机构作出投资决策、提供投资服务的需要。

从 2002 年 7 月 1 日起实行的中华人民共和国国土资源部第 11 号令第四条规定：“商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”这样使土地出让市场由过去的以协议出让为主的方式转变为招、拍、挂的市场竞争的公平的方式，从而，有效地增强了土地交易市场的透明度。在这样的背景下，房地产开发商或投资机构要想参与土地的招、拍、挂交易活动，从中得到一块土地，就得事先估算此宗地的标底或事先摸清类似地产的价格状况，或者对该宗地开发完成后的未来价格进行预测，以便于用合理的价格进行购买，用最小的费用和成本进行开发，用最低的投资获取最大的利润，就需对此宗地进行价格评估。

(7) 从资金信贷的角度来看，土地估价工作是土地资产抵押业务的需要。

《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及国家国土资源管理部门都对土地使用权抵押的问题作了明确规定。由于土地资产具有不可移动、不可隐藏和保值增值的特性，银行从考虑贷款的风险出发，往往要求借款方以拥有的房地产作为抵押担保物，特别喜欢用土地资产进行抵押，然而，贷款额度的大小主要取决于作为抵押担保物的房地产价值的大小，这样银行就需要从抵押贷款的角度进行房地产估价，以决定其贷款的数额和期限。一般情况下，贷款额为土地评估价格总额的 60% 左右。

土地估价的目的是有三点：

- 1) 是为了保证国家土地所有权在经济上的实现以及利用经济手段强化土地资产管理；
- 2) 促进土地使用制度改革，有偿出让、转让国有土地所有权，加强国家对土地市场的管理，促进正常交易；
- 3) 全面、科学、合理地使用城镇土地提供依据。

第二节 土地估价应遵循的原则

任何事物都有其自身的内在运动规律，土地估价工作也是如此，它有其自身

的规律性。估价人员只能遵循其规律，不能随意、主观地估价某宗地的价格，将随意、主观地估价结果强加于待估宗地。由于土地估价是由其效用、相对稀缺性及有效需求者三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又是经常处于变动之中，这就要求土地估价师在土地估价过程中，必须针对待估宗地进行深入而细致地分析，正确判断价格发展变动的趋向，了解土地价格组成的各项因素之间的相互作用，掌握土地价格的内在变化规律性。在以前的土地估价实践中，人们已通过反复摸索和全面的概括和总结，将这些规律汇集成一定的法则和标准。这些法则和标准就是我们在进行土地估价时必须遵守的基本原则。因此，我们在学习土地估价方法之前，首先要认识、理解和掌握这些土地估价的基本原则。

土地估价应遵循的基本原则有：预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则、竞争和超额利润原则、协调原则、土地优先原则。

一、预期收益原则

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条件下的未来客观有效的预期收益为依据。对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

预期收益的估算必须是客观合理的。它要求估价人员必须对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势作客观、合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的预测。

预期收益原则，对土地估价中的地区分析、交易实例价格的检查、纯收益及还原率的确定非常重要。在土地估价中，剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定，都是预期收益原则的具体应用。

二、替代原则

遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块所牵制。也就是说，具有相同使用价值、有替代可能的地块之

间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。因此，土地估价中的替代原则可概括以下三点：

(1) 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地价格所决定；

(2) 土地价格水平是由最了解市场行情的买卖双方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。

在土地估价的实践中，人们根据上述原则，总结形成了市场比较法和基准地价系数修正法。通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。如在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估地块有替代可能的地块的地价和条件，通过与待估地块进行比较来确定待估地块价格。需要注意的是，由于土地的不可移动性、个别性及交易量少的特点，在土地估价时很难寻找到像一般商品那样性质、条件完全相同的替代品。因此，一般都要进行时间和土地条件修正后，才能按替代原则，采用市场比较法确定待估地块价格。

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地价时，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，这实际上都是替代原则在估价实践中的具体运用。

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。由此可见，替代原则实际上与收益还原法也有较深的渊源关系。

三、最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地是否为最有效利用的因素是：土地利用是否符合其自身利用条件、受法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等情况如何。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作为最有效发挥为前提的。一般情况下，现在城市内的土地应处于最有效使用状态，但事实并非如此。许多城市土地的利用并不一定合理，尤其是我国的一些城镇，由于过去长期无偿无期限使用制度，这种现象就更为普遍。

根据土地价格以其最有效使用为前提的原则进行估价时，就不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用作出正确的判断。例如，市区的农田，其最佳利用方式并非农业而可能是居住用地，对此地块就不能用农田的估价方法来估价。在剩余法估价时，土地最有效利用的方式就表现的更为明显

和突出。

总之，最有效使用应当以预测原则和变动原则为基础，就过去、现在以至将来作长远的考虑后予以确定。

四、供需原则

遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但由于土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。

由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价值独特性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。

因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供给方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。

五、报酬递增递减原则

遵循报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。在经济学中，边际效益递减原则就是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。

在土地投资中也不例外的要遵循这一原则，假如在某地段建设高层楼房，随着楼层增加纯收益相应增加，当超过某一数值以后，收益就很难以成比例增加，这个收益达到最高的层数，在经济上是最有利的。为了确定这一点，必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算，以寻找总收益上升和下降的转折点。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点，也可称为最有效使用点。因此，这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上，在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

六、贡献原则

遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可由土地对土地收益的贡献大小来决定。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，故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。同时，这一原则还可用于土地或建筑物的追加投资、不动产的部分改良、改造等。他可根据对不动产整个价格的贡献大小，判断追加投资是否适当；又可应用这一原则判断最有效使用的上升程度，即将现在的最有效使用与投资后的最有效使用互相比较，以确定纯收益最大点。

七、变动原则

遵循变动原则，是指估价人员应把握土地估价影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。土地价格同其他一般商品价格一样，是伴随着构成价格的因素的变化而会发生变动。土地价格是由各种地价形成因素互相作用的结果。由于事物总是处于运动变化之中，所以这些价格形成因素经常处于变动之中，因此，土地估价是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。

在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此，应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。因此变动原则与预测原则密切相关。在土地估价中，不仅要将对将来的地价变动做出准确预测，同时也要对采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，才能准确合理地估价。

八、竞争和超额利润原则

一般商品的竞争是在供给和需求双方发生的，价格正是在供需关系均衡点上的竞争结果，所以竞争原则是供给与需求原则的前提，二者有密切关系。商品竞争的结果是供需双方均不能企望得到合理利润之外的超额利润。

由于土地不仅具有不动性、不增性、个别性等特点，而且在我国土地的一级供给量由政府控制，所以土地的竞争不会在供给方面发生，竞争主要是在需求者之间进行。需求者之间的竞争，又是在该地块价格明显低于其收益的情形下发生的，即利用土地能获得平均利润之外的超额利润时，该土地的需求者将会增加，竞争将会加剧，超额利润又会随土地需求提高、地价的上涨而消除。这种竞争，对替代性较小的土地来说，价格更有提高的倾向。如商业用地，可供量少，替代性小，竞争比住宅等用地剧烈，价格上涨也快。因此，竞争原则与替代原则也密切相关。

对于前述的最有效使用原则来讲，竞争原则也是其基础之一。因为最有效使用是指一定时期内能从土地上获取最大纯收益的利用方式，所以最有效使用应根据其收益量判定。而竞争原则可说明土地外部竞争程度如何，对收益大小影响至关重要，因此，可成为判定最有效原则的一项原则。

竞争原则也是收益还原法估价的基础之一。因为在收益还原法估价中的纯收益是在对将来一定时期土地市场的竞争关系及供求关系做出正确判断的基础上预测出来的。

九、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效能最大限度的发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判定该地块是否为最有效使用。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。例如，在低级商业中心内开设高档用品专业店，因其与周围环境不协调，就很难获取高的收益。

十、土地优先原则

根据社会经济活动的一般要求，经营者必须有一定的资金后才能购买土地，支付地价，随后是建设厂房和购买设备及开工生产等事项。对房地产开发来说，首先必须支付地价，取得土地使用权以后，才能从事房屋开发，并通过房屋销售、出租等经营活动逐步回收地价和投资。因此，地价是在生产经营活动之前优先支付的。

以上概略地介绍了土地估价原则。应当注意的是，这些原则相互之间都不是孤立的，而是有着直接或间接的联系。这就要求我们在进行土地估价时，除了充分了解各项原则外，还应掌握彼此之间的关系，进行综合运用，才能正确把握土地价格的水准。

第三节 土地估价的程序

从土地估价的价格类型来看，土地估价主要分为宗地地价评估和基准地价评估两种形式，宗地地价评估是采用一定评估方法，对一定时间、一定权利状态条件下的具体宗地进行土地使用权价格的评估，其价格具有形式的特殊性、目的的多样性、期限的时效性和社会的公正性的特点，是土地估价工作中经常性的大量的主要业务；而基准地价评估则是采用一定的估价方法对土地进行一种分级别、分用途、分区域的土地使用权的区域性的平均价格的评估，其价格具有区域性、平均性、分用途和时效性等特点。二者表现的价格内涵不同，可以说是一种个别与一般的关系。其评估的一般程序如下：

一、宗地地价评估的程序

宗地地价评估的程序，就是从接受委托者的土地估价委托书开始到收集资料、现地勘察、选定估价方法、确定宗地地价、写出土地估价报告书、交付报告、领取估价报酬的全过程。其工作程序可如图 1-3-1 所示。

二、基准地价评估的程序

基准地价评估的程序和方法相对比较复杂，但概括地讲，可根据基准地价测算的基本思路，将其工作程序概括为如图 1-3-2 所示。

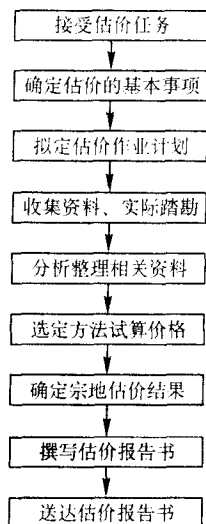


图 1-3-1 宗地估价的工作程序

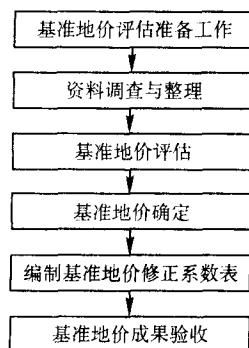


图 1-3-2 基准地价评估的工作程序

第四节 土地价格的概念、特点和分类

一、土地价格的概念

土地价格简称地价，又称地产价格。是一宗地或多宗地在一定权利状态下的某一时点的价格。价格是价值的货币表现，而土地并非人类劳动产品，其本身并无价值。因此，对土地而言，土地价格实际上是土地经济价值的反映，是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。人们购买土地实际上是购买土地的权利，而土地权利是一束权利的集合，包括所有权、使用权、抵押权等。对于土地来讲，取得什么权利就可以取得相应的土地收益，即不同的土地权利为购买者带来的收益不同，因此，其价格也不同，如所有权价格、使用权价格、抵押权价格等。

在我国，由于土地实行公有制，土地价格只能是以土地使用权出让、转让为