

城镇土地估价方法与参数研究

——基于政策·规程·实证视角

闫弘文 刘玲玲 编著

山东人民出版社

国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

城镇土地估价方法与参数研究

——基于政策·规程·实证视角

闫弘文 刘玲玲 编著

山东人民出版社

国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

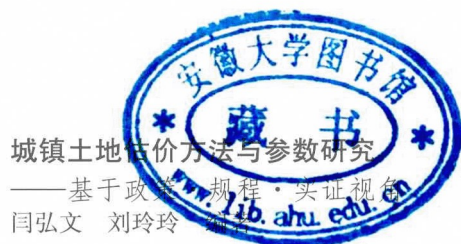
城镇土地估价方法与参数研究: 基于政策·规程·实证视角/闫弘文. 刘玲玲编著. —济南: 山东人民出版社, 2015.5

ISBN 978-7-209-08841-1

I. ①城… II. ①闫… ②刘… III. ①城市土地—土地估价—研究—中国 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 083861 号

责任编辑:马 洁



山东出版传媒股份有限公司

山东人民出版社出版发行

社 址:济南市经九路胜利大街 39 号 邮 编:250001

网 址:<http://www.sd-book.com.cn>

市场部:(0531)82098027 82098028

新华书店经销

莱芜市华立印务有限公司印装

规 格 16 开(169mm×239mm)

印 张 15.25

字 数 240 千字

版 次 2015 年 5 月第 1 版

印 次 2015 年 5 月第 1 次

ISBN 978-7-209-08841-1

定 价 36.00 元

如有质量问题,请与印刷厂调换。 电话:(0634)6216033

前言

土地估价作为一门学问，从土地科学体系而言，属于土地经济学研究的范畴，又与土地法学、土地利用学、土地管理学、土地信息学有着密切的联系。早期土地估价问题的研究主要集中在国土资源管理部门和高等院校。随着中国特色社会主义市场经济体系的建立，土地有形市场逐步发育，土地估价行业作为新兴产业得到了快速发展。近年来，土地估价中介服务机构队伍不断壮大，服务领域和对象不断拓宽，已渗透到企业改制、资产重组、中外合资与合作、产权交易，以及出租、抵押、保险等多个领域，土地估价成果在社会经济发展中得以广泛应用。同时，也可以看到，伴随着土地估价机构的扩张，土地估价师水平参差不齐，部分土地估价成果质量下降，影响了土地估价行业的整体发展。

土地估价成果质量是估价师素质、诚信建设等方面的综合反映，也是中介机构竞争力的体现。在城镇土地估价实务中，估价方法和参数是两个不可或缺的元素，是土地估价技术报告的核心内容，直接影响着土地估价成果的质量。

本研究坚持以法律法规为约束，以制度政策为指引，以规程规范标准为基础，以市场调研为依据，从多角度进行分析研究。在研究过程中，调查咨询了青岛市11家土地估价中介机构，对青岛市区城镇土地估价参数进行了实证研究，形成了相对系统的研究成果。本书具有以下几个方面的特点：

1. 注重土地估价基本理论与基本方法的系统研究

本书以《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城市地价动态监测技术规范》(TDT 1009-2007)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》为基础,结合《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999),对各种土地估价方法的基本原理、基本公式、估价程序、适用范围等进行了系统阐述,并对2015版与2002版《城镇土地估价规程》的变化进行了重点剖析。

2. 注重基本术语的研究

土地估价术语,尤其是土地估价参数的内涵直接影响着土地估价参数的取值。本书依据《建筑结构设计术语和符号标准》(GB/T 50083-97)、《城市规划基本术语标准》(GB/T 50280-98)、《土地基本术语》(GB/T 19231-2003)、《房地产业基本术语标准》(JGJ/T 30-2003)、《工程造价术语标准》(GB/T 50875-2013)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城市地价动态监测技术规范》(TDT 1009-2007)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)以及其他相关标准,对土地估价参数术语进行了缕析,并对相关概念进行了定义和补充。

3. 注重制度与政策的研究

现阶段,土地估价的目的是加快形成城乡统一的建设用地市场,发挥市场在土地资源配置中的决定性作用,保证土地权益在经济上的实现,促进正常交易,为全面、科学、合理利用土地提供依据。地价管理是土地市场管理的核心,要实现土地市场建设的目标,必须通过制度进行规范和约束,通过政策措施来实现。城镇土地估价方法与参数研究政策性、技术性较强,需要对与土地估价参数有关的政策因素进行系统研究。与政策密切相关的土地估价参数包括:(1)收益还原法中的税费参数,(2)剩余法中的行政事业性收费、政府性基金、限价商品房的计息周期、利润率参数,(3)成本逼近法中的土地取得费、相关税费参数,(4)公示地价系数修正法的基准地价、路线价、标定地价、地价指数等参数。

4. 注重实证研究

土地估价参数取值是土地估价报告审核的重点，也是土地估价实务中的难点。城镇土地估价参数类型复杂，具有动态性、时效性、有效性、区域差异性、关联性、不确定性等特点。城镇土地估价方法与参数研究，如果不辅之以实地调研成果作为技术支撑，很难形成兼具科学性和可操作性的成果。实证研究的土地估价参数主要包括：（1）市场比较法的土地出让方式修正系数，（2）收益还原法的综合还原率，（3）剩余法中的勘查设计与前期工程费、基础设施建设费、建安工程费，（4）成本逼近法的土地增值收益率等。

本书编写人员分工如下：第一章、第七章由闫弘文撰写，第二章至第六章由闫弘文、刘玲玲合作撰写。全书由闫弘文统稿。

真诚希望本书能对土地估价师进一步理解和正确运用城镇土地估价方法，合理界定土地估价参数的术语定义，明确土地估价参数性质和估价参数取值方法，进一步提高业务水平起到实质作用。

闫弘文

2015年3月

目 录

前 言	1
第一章 概 述	1
第一节 城镇土地估价方法	1
第二节 参数与估价参数	6
第三节 城镇土地估价参数	11
第四节 城镇土地估价方法与参数研究视角	14
第二章 市场比较法及其估价参数	19
第一节 相关制度与政策	19
第二节 市场比较法理论与应用探讨	24
第三节 市场比较法土地估价参数研究	33
第三章 收益还原法及其估价参数	45
第一节 相关制度与政策	45
第二节 收益还原法理论与应用探讨	47
第三节 收益还原法土地估价参数研究	53
第四章 剩余法及其估价参数	77
第一节 相关制度与政策	77

第二节	剩余法土地估价理论与应用探讨	82
第三节	剩余法土地估价参数研究	89
第五章	成本逼近法及其估价参数	144
第一节	相关制度与政策	144
第二节	成本逼近法理论与应用探讨	146
第三节	成本逼近法土地估价参数研究	149
第六章	公示地价系数修正法及其估价参数	182
第一节	相关制度与政策	182
第二节	公示地价系数修正法理论与应用探讨	183
第三节	公示地价系数修正法土地估价参数研究	195
第七章	城镇土地估价方法选择与参数的综合运用	199
第一节	城镇土地估价方法选择	199
第二节	城镇土地估价参数应用	203
第三节	城镇土地估价结果的判定	208
第四节	城镇土地估价技术创新	210
附 录		214
主要参考文献		235
后 记		237

第一节 城镇土地估价方法

一、城镇土地估价的定义

《土地基本术语》(GB/T 19231 - 2003)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508 - 2014) 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(国土资厅发〔2013〕20号) 分别给出了土地估价(地价评估) 和土地使用权出让地价评估的术语定义。

《房地产估价规范》(GB/T 50291 - 1999)、《房地产业基本术语标准》(JGJ/T 30 - 2003)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899 - 2013) 给出了房地产估价的术语定义。

术语链接

《土地基本术语》(GB/T 19231 - 2003)

土地估价(地价评估): 依据一定的评估方法和参数评定土地价格的过程。

《城镇土地估价规程》(GB/T 18508 - 2014)

土地估价: 土地估价师根据估价目的和待估土地状况, 遵循估价原则, 按照一定的估价程序, 在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上, 选用适宜的估价方法, 对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为。

术语链接

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》

（国土资厅发〔2013〕20号）

土地使用权出让地价评估：指土地估价师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。

术语链接

《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 1999）

《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30 - 2003）

房地产估价：专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

术语链接

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 - 2013）

房地产估价：房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

阐释与探讨

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2014）关于土地估价的定义与《土地基本术语》（GB/T 19231 - 2003）中的定义相比较，细化了四个方面的内容：（1）明确了土地估价行为的主体（土地估价师）；（2）强调了土地估价行

为要符合估价程序；(3) 明确了土地估价师在土地估价实务中进行参数取值的环境，即正常市场；(4) 强调了土地估价目的的重要性。

术语的特征是比定义更为简洁。从《土地基本术语》(GB/T 19231 - 2003) 对土地估价的定义可以看出：(1) 评估方法和参数是土地估价两个不可或缺的要素。(2) 土地估价是一种过程。这包含两方面的含义：一是事物发展所经过的程序；二是一种手段，通过该手段可以把土地估价师、规程、方法、设备以及工具进行集成，以产生一种所期望的结果。

比较房地产估价与土地估价的定义，二者除了估价对象的差异，土地估价更强调行为的重要性，其他方面没有实质性的差别。

定义一个概念，通常从两个方面入手：一是内涵，二是外延。内涵主要讲的是客体的特征，而外延则是客体的范围。从内涵上看，城镇土地是估价的对象；从外延上看，城镇土地估价中的“城镇”应为土地估价的范围。综上所述，本书将城镇土地估价定义为：城镇土地估价，是指土地估价师根据估价目的和待估城镇建设土地利用状况，遵循估价原则，按照规定的程序，在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，选用适宜的估价方法和参数对待估城镇建设用地在估价期日的价格进行估算和判定的行为。

二、城镇土地估价方法分类

对土地估价师而言，城镇土地估价方法是一个老生常谈的问题。随着土地估价研究的深入和业务工作的需要，国家相继出台了《城镇土地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》(TDT 1009 - 2007)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》等土地估价技术标准，2001 年将《城镇土地估价规程》从行业标准提升为国家标准，2014 年对《城镇土地估价规程》(GB/T 18508 - 2001) 进行了更新完善。比较这些技术标准，可以看出不同标准对城镇土地估价方法的分类也略有不同。

(一) 基于《城市地价动态监测技术规范》(TDT 1009 - 2007) 的分类

在《城市地价动态监测技术规范》(TDT 1009 - 2007) 监测点技术评估要点表中，监测点地价评估列出了 6 种方法：市场比较法、收益还原法、成本逼

近法、剩余法、假设开发法、样本修正评估法。其中，将假设开发法视为剩余法的特例，并从中分离出来；将样本修正评估法视为市场比较法的特例，并从中分离出来。需要强调的是，基准地价系数修正法并不允许作为监测点地价评估的方法。

（二）基于《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的分类

在《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》中，国有建设用地使用权出让地价评估列出了5种方法：收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。其中，公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法和标定地价系数修正法。

（三）基于《城镇土地估价规程》的分类

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2001）从基本估价方法和宗地地价评估方法的角度进行了分类。基本估价方法包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法，宗地地价评估方法包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2014）规定，城镇土地主要估价方法包括收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

阐释与探讨

从研究性质的角度，早期学术界将城镇土地估价方法划分为基本估价方法 and 应用估价法。其中，基本估价方法包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法，应用估价法包括基准地价系数修正法、路线价系数修正法。从地价体系构成的角度，我国的城镇地价体系主要由基准地价和标定地价构成，以此将城镇土地估价方法划分为基准地价评估方法和标定地价评估方法。

地价是在土地市场条件下形成的权利价格。我国土地价格的权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式，租赁权价格、地役权价格是其派生形式。《城镇土地估价规程》《国

有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》和《城市地价动态监测技术规范》（TDT 1009-2007）对土地价格的权利特征均定性于出让土地使用权。因此，可以将《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》视为《城镇土地估价规程》对出让土地估价技术要求的补充，《城市地价动态监测技术规范》（TDT 1009-2007）视为出让土地估价的一种快评，二者在土地估价实务中各有侧重。

三、城镇土地估价方法运用中的问题

通过调查咨询以及城镇基准地价和宗地地价评估报告评审情况来看，城镇土地估价方法应用中主要存在以下几个方面的问题：

（一）只采用一种土地估价方法

或者对规程的要求重视不够，抑或对土地估价方法理解有误，以及土地估价资料缺乏，部分土地估价报告没有采用两种及以上方法。

（二）对土地估价方法的适用性分析不足

部分土地估价报告，没有根据土地用途、土地权利状况选择土地估价方法。比如对现有不动产项目，剩余法按待开发土地评估。再如，采用3年前的基准地价（以估价期日为准），缺少适用性分析及合理的期日修正。

（三）最佳开发利用方式与规划条件不对应

对于商服、住宅混合用地的评估，部分土地估价报告表述的土地用途、容积率等不符合规划和设计的要求，导致土地估价参数取值和计算错误。

（四）公示地价成果不完整

在基准地价系数修正法应用过程中，有关政府公布文件、基准地价的时效性、地价内涵、修正体系等资料缺乏说明，内容不完整。

（五）估价方法之间的衔接性较差

在同时采用市场比较法和基准地价系数修正法时，部分土地估价报告因素差异分析明显不一致，影响估价结果的可信度。

（六）计算过程错误

在剩余法中采用现金流量折现法，折现率已考虑了利息和利润的影响，仍

计算利息和利润。对于技术经济类土地估价参数，计算基数不清，引用错误或引用的标准过时。

第二节 参数与估价参数

一、参数

(一) 参数的定义

土地估价参数是土地估价报告审核的重点内容，也是土地估价报告中不可回避和令土地估价师较为头疼的问题。参数，从字面上理解是可供参考的数据，但《辞海》中并没有给出参数的具体词条。为了搞清楚这一问题，著者查阅了百度、《标准化概论》《数学辞海》和维基百科等资料，下面做逐一分析。

术语链接

百度搜索

参数，也叫参变量，是一个变量。引入一个或一些另外的变量来描述自变量与因变量的变化时，引入的变量本来并不是当前问题必须研究的变量，把这样的变量叫做参变量或参数。

阐释与探讨

百度中参数的定义包括了两个方面的含义：一是参数的特征，二是参数的引入问题。

参数，是一种变量，但在具体应用时，它可以是被赋予的常数值。比如，土地还原率作为土地估价的重要参数，它是一个变量，不同用途、不同级别的土地还原率往往不同。但在基准地价系数修正法运用中，如果基准地价内涵包含了土地还原率的取值，当进行土地年期修正时，在基准地

价有效期内，又可以把土地还原率视作一个常数。

参数的引入问题。有时参数会作为中间变量引入公式中。比如，在收益还原法应用中，房屋重置价本身并不是我们要研究的变量，但要求取维修费、保险费，就要引入房屋重置价，我们不妨将这类参数视为中间参数。

术语链接

《标准化概论》

参数——表明任何现象、产品或过程中某些重要性质的量。

阐释与探讨

《标准化概论》中参数的定义，表明参数有两个同时发生的作用，即表明事物的性质及其量值。有时把前者称为参数，后者称为参数值。

关于参数的性质，比如收益还原法的本质是地租的资本化，因此地租（纯收益）是一个重要的参数，土地还原率（资本化率）也是一个重要的参数。再如，成本逼近法中地价构成的主体是成本价格和土地增值收益，土地取得费和土地开发成本是重要的估价参数；但地价的高低并不完全由成本决定，还在于土地的收益性。因此，土地投资的利息、利润、土地增值收益也是重要的估价参数。

参数的量反映了参数的相关特性。一个参数的量会直接或间接地影响其他参数，或受其他参数的制约。比如，建安成本不仅影响投资利息，也影响投资利润的取值；另一方面，信贷政策调整，利率变化，也会引起建安成本的变化。

术语链接

《数学辞海》

变量，亦称变数或变元，指在某个过程中可以取不同值的量。在现

代数学中，对变量的理解不再强调它取值的过程，而定义为能取某个集合 X 的一切元素为值的量，即可以代表 X 的一切元素的符号。

阐释与探讨

《数学辞海》中对参数的定义，涉及参数的变域或定义域问题。比如，土地估价实务中会遇到这样的情形：待估宗地的规划条件有时包含容积率的上限和下限，此时容积率是一个连续变量。当我们采用剩余法确定最佳利用方式时，容积率设定通常会采用上限值，这时，容积率就变成了离散变量。再如，基准地价有两种表示方法，一种是平均值，另一种是幅度值。当待估宗地的位置确定后，土地级别或所对应的均质区域也随之确定，所依据的基准地价就变成了离散变量。

术语链接

维基百科

在数学和统计学里，参数是使用通用变量来建立函数和变量之间关系（当这种关系很难用方程来阐述时）的一个数量。

阐释与探讨

维基百科对参数的定义，表明参数是描述总体特征的概括性数字度量，即研究者想要了解的总体的某种特征值。比如，一般情况下，城镇基准地价与土地级别、土地定级单元总分值具有相关性，因此可以从量上反映城镇土地质量的总体特征；反过来，在宗地评估时又以城镇基准地价为参考，利用影响宗地地价的相关因素对基准地价设定的条件进行修正，得到待估宗地的价格。

（二）参数的分类

根据参数的重要性，可将其分为基本参数和主参数。

基本参数，是指表明产品基本技术特征的参数。主参数，是指在一个标准化对象的若干基本参数中起主导作用的参数（主要参数），它反映该事物最主要的特性。

二、估价参数

（一）估价参数的定义

关于估价参数，《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2014）并未给出明确的定义。目前矿业权评估和房地产估价已给出了明确的释义。

1. 矿业权评估参数

术语链接

《矿业权评估参数确定指导意见》

矿业权评估参数，是指中国矿业权评估师协会发布的《收益途径评估方法规范》《成本途径评估方法规范》和《市场途径评估方法规范》中规定的模型所涉及的技术、经济、税费等方面的参数。

2. 房地产估价参数

术语链接

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 - 2013）

房地产估价参数，是用于测算估价对象价值或价格的系数、比率或比值。

术语链接

《现代汉语辞海》

系数：（1）与未知数相乘的数字或文字，（2）科学技术上用来表示某种性质的程度或比率的字。