

21

SHIJI GAOZHIGAOZHUAN WUYEGUANLI ZHUANYE XILIEJIAOCAI

世纪高职高专物业管理专业系列教材



房地产估价

FANGDICHAN GUJIA

○ 主 编 高炳华

○ 副主编 万 婷 姜金霞



华中科技大学出版社

[http:// www.hustp.com](http://www.hustp.com)

21世纪高职高专物业管理专业系列教材



房地产估价

- ◎ 主 编 高炳华 (华中师范大学)
- ◎ 副主编 万 婷 (湖北广播电视大学)
娄金霞 (浙江育英职业技术学院)
- ◎ 编 者 (以姓氏笔画为序)
吴凌霞 (武汉语言文化职业学院)
韩 绮 (华中师范大学)
熊妮丽 (华中师范大学)

FANGDICHAN GUJIA

华中科技大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/高炳华 主编

武汉:华中科技大学出版社,2006年8月

ISBN 7-5609-3738-1

I. 房…

II. 高…

III. 房地产-价格-评估-高等学校-教材

IV. F293.3

房地产估价

高炳华 主编

策划编辑:周小方

责任编辑:刘 勤

责任校对:代晓莺

封面设计:刘 卉

责任监印:熊庆玉

出版发行:华中科技大学出版社

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录 排:华中科技大学惠友文印中心

印 刷:武汉科利德印务有限公司

开本:787×960 1/16

印张:16.75

字数:283 000

版次:2006年8月第1版

印次:2006年8月第1次印刷

定价:24.80元

ISBN 7-5609-3738-1/F·304

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

21世纪高职高专物业管理专业系列教材

编委会

主 编: 高炳华 (华中师范大学)

副主编: 蒋贵国 (四川师范大学)

胡运金 (广西大学)

胡 彦 (湖北经济学院)

编 委: (以姓氏笔画为序)

刘文新 (广东白云学院)

何小雄 (广东白云学院)

何 伟 (四川师范大学)

张 果 (四川师范大学)

吴建华 (湖北经济学院)

张晓华 (广州市广播电视大学)

陈淑云 (华中师范大学)

杨群祥 (广东农工商职业技术学院)

巢来春 (浙江育英职业技术学院)

蒋秋霞 (浙江育英职业技术学院)

黎洁梅 (武汉职业技术学院)

朱 权 (广东白云学院)

张 艺 (浙江育英职业技术学院)

李训贵 (广州城市职业学院)

张定文 (武汉职业技术学院)

李述容 (湖北三峡职业技术学院)

辛晓娜 (山东物业管理专修学院)

杨 志 (广东农工商职业技术学院)

袁永华 (湖北三峡职业技术学院)

袁耀林 (四川师范大学)

熊学忠 (武汉职业技术学院)

魏晓安 (广州大学)

内 容 提 要

本书是“21 世纪高职高专物业管理专业系列教材”之一。全书共十一章,主要包括房地产的概念、特征与类型,房地产估价的概念、目的和必要性,房地产价格的概念与形成基础,房地产价格的特征与种类,房地产价格的影响因素,房地产估价的原则和程序,房地产估价的主要方法——比较法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法、路线价法和基准地价修正法,高层建筑地价的分摊方法,居住房地产估价,商业房地产估价,商务办公房地产估价,旅馆房地产估价和工业房地产估价,房地产估价报告的撰写等内容。

本书紧密结合中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的内容,密切联系我国房地产估价的实际,力求内容通俗易懂,注重实用性,以适应高等职业技术教育的特点与发展的需要。每章附有综合思考题,书末附有参考答案,便于读者理解、掌握和运用。

本书可作为高等职业技术学院和高等专科学校物业管理专业教材,也可以作为房地产中介服务人员,特别是房地产估价人员的培训和自学用书。

Preface

总序

随着房地产业的快速发展和住宅消费观念的不断更新,人们对物业管理的要求越来越高,期望值越来越大。然而,我国物业管理无论是理论建设还是实践探索,都远远滞后于城市的建设与发展。特别是在实际运作中,由于现代新型建筑材料的应用,环保建筑、生态建筑、信息建筑、智能建筑的产生,更在发展水平上拉开了现代城市建筑与物业管理的差距。如何规范物业管理市场,规范物业管理运作程序,力求物业管理观念创新、经营创新和管理创新,使物业管理市场化、规模化、专业化、信息化、规范化和科学化,这不仅成为业内同仁,而且已经成为社会有识之士的共识。

物业管理作为一种新兴服务行业,目前尚未建立起完善的行业管理标准和从业人员行为规范,从业人员素质良莠不齐。一些物业管理公司忽视从业人员的职业教育,使得物业管理的服务观念不强,管理水平不高,服务质量不好,甚至摆不正服务与被服务的关系,使产权人、使用人的应有地位得不到尊重,利益得不到保障,其严重制约着我国物业管理行业的健康发展。同时,物业管理又是一个劳动密集型行业,可以吸纳大量的劳动力就业,但是,从事物业管理的人员必须是懂管理、会经营、通技术、精技术的专业人才。因此,开展致力于物业管理专业教育和物业管理从业人员的技能培训工作是十分必要的。华中科技大学出版社推出的“21世纪高职高专物业管理专业系列教材”,无疑为物业管理专业教育和物业管理从业人员技能培训工作的实施发挥了积极的推动作用。

华中师范大学、四川师范大学、广西大学、广州大学、湖北经济学院、广州市广播电视大学、广州城市职业学院、广东白云学院、武汉职业技术学院、湖北三峡职业技术学院、浙江育英职业技术学院等主编院校组织有关学者和专家,编写了“21世纪高职高专物业管理专业系列教材”。该系列教材包括:《物业管理法规》、《物业管理概论》、《物业管理实务》、《房地产估价》、《房地产开发经营》、《物业管理企业财务会计》、《建筑识图与房屋构造》、《房屋维修技术与预算》、《物业设备管理》和《物业智能化管理》。这套系列教材对各门课程的基本理论、基本知识、基本方法和基本技能做了深入浅出的阐述,并力求全面系统、理论与实际相结合,体现了较强的实用性和可操作性特点。该套系列教材不仅是高职高专物业管理专业教材,也是物业管理从业人员岗前培训和继续教育的重要读物。

21世纪高职高专物业管理专业系列教材编写组

2005年12月

目 录

CONTENTS

第一章 房地产与房地产估价	(1)
第一节 房地产的概念、特征与类型	(1)
一、房地产的概念	(1)
二、房地产的特性	(9)
三、房地产的类型	(10)
第二节 房地产估价的概念和目的	(12)
一、房地产估价的概念	(12)
二、房地产估价的目的	(14)
第三节 房地产估价的必要性	(15)
一、理论上的必要性	(15)
二、现实中的必要性	(15)
本章综合思考题	(18)
第二章 房地产价格	(19)
第一节 房地产价格的概念与形成基础	(19)
一、房地产价格的概念	(19)
二、房地产价格的形成基础	(20)
第二节 房地产价格的特征与种类	(21)
一、房地产价格的特征	(21)
二、房地产价格的种类	(23)
第三节 房地产价格的影响因素	(27)
一、按影响因素的范围分类	(28)
二、按影响因素的性质分类	(28)
本章综合思考题	(42)
第三章 房地产估价原则与估价程序	(43)
第一节 房地产估价原则	(43)
一、合法原则	(43)
二、最高最佳使用原则	(44)

三、估价时点原则	(45)
四、替代原则	(46)
五、公平原则	(47)
第二节 房地产估价程序	(48)
一、获取估价业务	(48)
二、明确估价基本事项	(49)
三、签订书面估价委托合同	(50)
四、拟定估价作业方案	(51)
五、搜集整理估价所需资料	(51)
六、实地查勘估价对象	(52)
七、选定估价方法测算	(53)
八、确定估价结果	(53)
九、撰写、审核并出具估价报告	(53)
十、估价资料归档	(55)
本章综合思考题	(55)
第四章 比较法	(57)
第一节 比较法的基本原理	(57)
一、比较法的概念	(57)
二、比较法的理论依据	(57)
三、比较法适用对象和条件	(58)
四、比较法估价的步骤	(58)
第二节 比较法的操作步骤	(59)
一、搜集交易实例	(59)
二、选取可比实例	(61)
三、建立价格可比基础	(62)
四、交易情况修正	(65)
五、交易日期修正	(67)
六、房地产状况修正	(69)
七、求取比准价格	(72)
第三节 比较法应用举例	(74)
本章综合思考题	(77)
第五章 成本法	(79)
第一节 成本法的基本原理	(79)
一、成本法的概念	(79)

二、成本法的理论依据	(79)
三、成本法适用的对象和条件	(80)
四、成本法的操作步骤	(81)
第二节 房地产价格的构成	(81)
一、土地取得成本	(81)
二、开发成本	(82)
三、管理费用	(82)
四、投资利息	(82)
五、销售费用	(83)
六、销售税费	(83)
七、开发利润	(83)
第三节 成本法的基本公式	(84)
一、成本法最基本的公式	(84)
二、适用于新开发土地的基本公式	(85)
三、适用于新建房地产的基本公式	(86)
四、适用于旧房地产的基本公式	(86)
第四节 重新购建价格	(87)
一、重新购建价格的概念	(87)
二、建筑物重新购建价格的分类	(87)
三、建筑物重新购建价格的求取方法	(88)
第五节 建筑物折旧	(91)
一、建筑物折旧的概念和原因	(91)
二、建筑物折旧的求取方法	(93)
三、求取建筑物折旧应注意的问题	(100)
第六节 成本法应用中涉及的有关规定	(101)
一、商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	(101)
二、农地征收和城市房屋拆迁费用的有关规定	(103)
三、房屋折旧的有关规定	(105)
四、房屋完损等级评定的有关规定	(106)
本章综合思考题	(109)
第六章 收益法	(110)
第一节 收益法的基本原理	(110)
一、收益法的概念	(110)
二、收益法的理论依据	(110)

三、收益法适用的对象和条件	(112)
四、收益法的操作步骤	(112)
第二节 收益法的计算公式	(112)
一、收益法最一般的公式	(112)
二、净收益每年不变的公式	(113)
三、净收益在前若干年有变化的公式	(116)
四、净收益按一定数额递增的公式	(117)
五、净收益按一定数额递减的公式	(118)
六、净收益按一定比率递增的公式	(119)
七、净收益按一定比率递减的公式	(119)
八、预知未来若干年后的价格的公式	(120)
第三节 房地产净收益的计算	(121)
一、房地产收益的种类	(121)
二、净收益测算的基本原理	(122)
三、不同收益类型房地产净收益的求取	(123)
四、求取净收益时对有关收益的取舍	(125)
五、收益期限的确定	(127)
第四节 报酬率的确定	(128)
一、报酬率的实质	(128)
二、报酬率的求取方法	(129)
第五节 投资组合和剩余技术	(132)
一、投资组合技术	(132)
二、剩余技术	(135)
本章综合思考题	(137)
第七章 假设开发法	(139)
第一节 假设开发法的基本原理	(139)
一、假设开发法的概念	(139)
二、假设开发法的理论依据	(139)
三、假设开发法适用的估价对象和条件	(140)
四、假设开发法的操作步骤	(141)
五、假设开发法的其他用途	(142)
第二节 假设开发法的基本公式	(143)
一、假设开发法最基本的公式	(143)
二、评估生地价值的公式	(144)

三、评估毛地价值的公式	(144)
四、评估熟地价值的公式	(144)
五、评估在建工程价值的公式	(145)
六、评估旧房价值的公式	(145)
七、评估待开发房地产开发完成后出售经营的公式	(145)
八、评估待开发房地产开发完成后出租经营和自主经营的公式	(145)
第三节 假设开发法计算公式中各项的求取	(145)
一、开发经营期	(145)
二、开发完成后的房地产价值	(147)
三、开发成本、管理费用、销售费用和销售税金	(147)
四、投资利息	(148)
五、开发利润	(151)
六、投资者购买待开发房地产应负担的税金	(151)
第四节 假设开发法的运用	(151)
本章综合思考题	(156)
第八章 长期趋势法	(157)
第一节 长期趋势法的基本原理	(157)
一、长期趋势法的概念	(157)
二、长期趋势法的理论依据	(157)
三、长期趋势法适用的对象和条件	(158)
四、长期趋势法的操作步骤	(158)
第二节 线性趋势法	(158)
一、平均增减量法	(158)
二、线性回归法	(160)
第三节 非线性趋势法	(162)
一、移动平均法	(162)
二、指数平滑法	(164)
三、指数曲线法	(166)
四、二次曲线法	(168)
第四节 长期趋势法的作用	(170)
本章综合思考题	(171)
第九章 地价评估	(172)
第一节 路线价法	(172)
一、路线价法的基本原理	(172)

二、划分路线价区段	(174)
三、设定标准临街深度	(174)
四、选取标准临街宗地	(175)
五、调查评估路线价	(175)
六、制作价格修正率表	(175)
七、计算临街宗地的价格	(178)
第二节 基准地价评估与基准地价修正法	(184)
一、城市基准地价评估的发展与完善	(184)
二、城市基准地价评估的方法和步骤	(185)
三、基准地价修正法	(186)
第三节 高层建筑地价分摊	(187)
一、高层建筑地价分摊的意义	(187)
二、高层建筑地价分摊的方法	(188)
本章综合思考题	(191)
第十章 不同类型的房地产估价	(192)
第一节 居住房地产估价	(192)
一、居住房地产及其估价的特点	(192)
二、影响居住房地产价格的区位状况	(192)
三、影响居住房地产价格的实物状况	(193)
四、居住房地产估价举例	(194)
第二节 商业房地产估价	(196)
一、商业房地产的特点	(196)
二、商业房地产估价的常用方法	(196)
三、影响商业房地产价格的区位状况	(197)
四、影响商业房地产价格的实物状况	(198)
五、商业房地产估价举例	(198)
第三节 商务办公房地产估价	(201)
一、商务办公房地产及其市场的特点	(201)
二、影响商务办公房地产价格的区位状况	(202)
三、影响商务办公房地产价格的实物状况	(202)
四、商务办公房地产估价举例	(203)
第四节 旅馆房地产估价	(206)
一、旅馆房地产及其估价的特点	(206)
二、影响旅馆房地产价格的区位状况	(206)

三、影响旅馆房地产价格的实物状况	(206)
四、旅馆房地产估价举例	(207)
第五节 工业房地产估价	(209)
一、工业房地产及其特点	(209)
二、工业房地产估价的常用方法	(210)
三、影响工业房地产价格的区位状况	(211)
四、影响工业房地产价格的实物状况	(211)
五、工业房地产估价举例	(212)
本章综合思考题	(213)
第十一章 房地产估价报告	(215)
第一节 撰写房地产估价报告的基本要求	(215)
一、估价报告对词义的要求	(215)
二、估价报告对语句的要求	(216)
三、估价报告要防止错别字和错漏	(217)
第二节 房地产估价报告的构成要素	(217)
一、封面	(217)
二、目录	(218)
三、致委托人函	(218)
四、估价师声明	(219)
五、估价的假设和限制条件	(219)
六、估价结果报告	(219)
七、估价技术报告	(221)
第三节 房地产估价报告举例	(222)
本章综合思考题	(238)
部分章节综合思考题参考答案	(243)
主要参考文献	(251)
后记	(252)

第一章

房地产与房地产估价

本章学习要点

- 了解房地产的概念；
- 熟悉房地产的特征及其类型；
- 掌握房地产估价的概念、目的及其必要性。

第一节 房地产的概念、特征与类型

一、房地产的概念

(一) 房地产的定义

房地产(real estate, real property)是指土地及其地上永久性建筑物衍生的权利和义务关系的总和。土地是指地球表面及其上下一定范围内的空间。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、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物。其中,房屋是指由基础、墙、顶、门、窗构成,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,如烟囷、水塔、水井、桥梁、道路等。依托于物质实体上的权利主要有所有权、使用权、收益权和处分权。但需要指出的是同一物质实体的估价对象房地产,如果其权益不同,则评估出的客观合理价格或价值会有所不同。

房地产是房产和地产的总称,又称不动产。房产是指建筑在土地上的各种房屋,如住宅、厂房、仓库、商铺、教学楼、办公楼等;而地产是指土地及其上下一定的空间,如地面道路、地下基础设施等。可见,房地产既包括以土地形态单独存在的地产,也包括是房和地合二为一的情况,即通常所说的房地产。

(二) 土地的概念

1. 土地的各种定义

人们对于什么是土地,有着各种不同的认识和定义,最典型的是下列三种。

(1) 土地即田地、地面。这是一般人通常最直观的认识。

(2) 土地是指地球上陆地的表层,包括水域在内,即土地是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体。

(3) 土地是指自然物、自然力和自然资源。例如,马克思说:“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔说:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”美国土地经济学创始人伊利说:“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。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西。”

人们对土地的不同认识和定义,主要不是因为认识程度的深浅,而是由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同。农民可以把土地仅视为耕作的田地,一般城市居民可以把土地看成是栖息、娱乐的场地,地学工作者可以把土地当做自然综合体,经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动和资本的自然资源(过去经济学家把生产要素归纳为土地、劳动和资本三种,现在一般归纳为土地、劳动、资本和企业才能四种)。

2. 房地产估价中的土地定义

对于房地产估价来说,土地并不是平面的,而是三维立体的,是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。具体到一宗土地的空间范围可以分为三层:①地球表面的范围;②地球表面以上一定范围内的空间(简称地上空间);③地球表面以下一定范围内的空间(简称地下空间)。

一宗土地的地球表面的范围,是指该宗土地的地球表面的“边界”所围合的面积。土地本来为连绵无垠之物,似无范围可言,但在现实中用人为方法划野分疆,使土地有了一块一块或一宗一宗,也使土地有了面积大小、形状和四至。例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是依据标有坐标点的用地红线图,由城市规划管理部门或土地管理部门在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认,面积大小依水平投影面积计算。

一宗土地的地上空间,从理论上讲,是指从该宗土地的地球表面的边界向上扩展到无限天空的空间;地下空间,从理论上讲,是指从该宗土地的地球表面的边界呈锥形向下延伸到地心的空间。

3. 土地利用所受的限制

拥有一宗土地,其范围虽然是上面所讲的空间,但拥有者在该空间范围内并不能

随心所欲地利用,而要受到多方面的限制。这些限制除了来自于建筑技术(包括建筑施工技术、建筑材料性能)和经济实力等拥有者自身的能力,还受拥有者自身能力以外的限制(以下都是指这类限制)。因为土地是构成环境的重要因素,其利用不是孤立的,会影响周围和社会公众的利益。

一宗土地所受限制的种类和程度,对其价值有重大影响。进行房地产估价,应充分调查、了解土地所受的各种限制及其内容和程度,只有这样才能评估出正确的价值。

对土地利用的限制可归纳为以下三个方面。

(1) 土地权利的设立和行使的限制 古今中外土地上的权利有多种,如所有权、地上权、永佃权、使用权、地役权、典权、抵押权、租赁权等。中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、地役权、抵押权、典权。其中,租赁权属于债权,其余权利属于物权。在物权中,所有权属于自物权,其余权利属于他物权。他物权是对他人之物所拥有的权利,是对所有权的限制。拿地役权来说,对于供役地而言(在地役权关系中,有需役地和供役地之分。其中,因使用他人土地而获便利的土地为需役地;为他人土地的便利而供使用的土地为供役地),是他人在该土地上享有的一种有限的使用权,字面上的意思是该土地为他人服役。供役地在给他人提供方便时,土地所有权人或土地使用权人有可能要遭受某些损失,在这种情况下,地役权的存在会降低供役地的价值。

另外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者,世界上各个国家和地区的规定不一。在中国,虽然境内外的公司、企业、其他组织和个人,除法律另有规定者外,均可以通过政府出让方式取得土地使用权,进行土地开发、利用、经营,但取得的土地使用权不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。例如,《中华人民共和国民法通则》(1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号公布)第79条规定:“所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。”《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》(1990年5月19日国务院令第55号发布)第2条规定:“国家按照所有权与使用权分离的原则,实行城镇国有土地使用权出让、转让制度,但地下资源、埋藏物 and 市政公用设施除外。”

(2) 房地产相邻关系的限制 相邻关系是指相邻各方对各自所有或使用的房地产行使所有权或使用权时,因相互间依法应当给予方便或接受限制而发生的权利义务关系。具体来说,房屋所有权人或土地使用权人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有注意预防和避免损害相邻房地产的义务;就相邻房屋所有权人或土地使用权人而言,则享有请求该房屋所有权人或土地使用权人注意预防和避免损害发生的权利。因此,从义务方面来讲,相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制。在现实中,主要存在两类相邻关系。①通风、采光、排水、排污的相邻关系。例如,土地使用权人在建造建筑物时,应当照顾到周围相邻人的实际需要,与相邻建筑物保持适当距离并且适当限制其高度,不得妨碍相邻建筑物的通

风、采光和日照。②险情危害的相邻关系。例如,房屋有倒塌危险,或放置易燃、易爆、剧毒、放射性物质、恶臭物件于屋内,危及邻居的生命财产安全或身心健康,相邻人有权请求排除险情危害。《中华人民共和国民法通则》第83条规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”

(3) 土地使用管制 世界上几乎所有的国家和地区对土地使用都有或多或少的限制。对于房地产估价来说,有意义的土地使用管制主要是耕地转为非耕地、农用地转为建设用地,以及城市规划。例如,城市规划对土地用途、建筑高度、建筑密度和容积率等的规定。

建筑高度又称建筑限高,是指地块内允许的建筑(地面上)最大高度限制。城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地,以作为建筑物的绿地和交通,满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度是这一要求的具体化指标之一。建筑密度又称建筑覆盖率,是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率,即

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{建筑用地面积}} \times 100\%$$

例如,某块土地的总面积为 $1\,000\text{ m}^2$,其上建筑物的基底总面积为 600 m^2 ,则建筑密度为 60% 。

容积率是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标,是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值,即

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$$

例如,某块土地的总面积为 $1\,000\text{ m}^2$,其上建筑物的总建筑面积为 $4\,000\text{ m}^2$,则容积率为4。容积率有包括 ± 0.00 以下地下建筑面积的容积率和不包括 ± 0.00 以下地下建筑面积的容积率。在城市规划中,地下建筑面积通常不计容积率。由于容积率的高低对土地价值有很大影响,所以在估价时一定要明确所说的容积率的确切内涵。在补交土地使用权出让金方面,有的地方政府规定地下建筑面积不用补交或只按照地上建筑面积土地使用权出让金水平的一定比例补交。这些对土地价值也有很大影响。

在一定地块内,如果建筑物的各层建筑面积均相同,则有

$$\text{总建筑面积} = \text{土地总面积} \times \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

将上述公式两边同除以土地总面积,可得到容积率与建筑密度、建筑层数之间的关系如下:

$$\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$