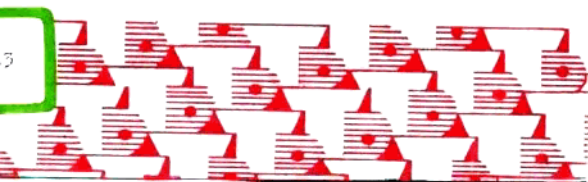


地产经营与管理丛书



国家土地管理局科技宣教司

中国农业出版社



序 言

土地既是稀缺的资源又是宝贵的资产。近年来,特别是党的十四大提出建立社会主义市场经济体制以来,随着我国土地使用制度改革深入发展和改革力度的不断加大,在土地使用上引入市场机制,促进了土地市场的形成和发展,使国家土地资产效益得以实现,促进了土地资源的合理利用和优化配置,开始建立了珍惜、合理、节约用地的自我约束机制和土地使用上的平等竞争机制,对进一步深化土地使用制度改革,推动整个社会主义市场经济的发展都起到积极的作用。但由于我国土地使用制度改革的时间不长,地产市场还处于发育形成阶段,在市场运行、管理的各个方面,还存在着许多不规范之处,急需加以完善。这也是造成当前一些地区存在着土地供求混乱、地价偏低和炒买炒卖地皮和地产市场波动不稳等问题的主要原因。这些问题已引起党中央、国务院的高度重视,并正在着手解决。去年七月,针对一些房地产开发经营单位对国家近年来制定颁布的有关加强和规范地产开发经营与管理的政策法规了解不够,以致在一定程度上存在着交易活动不规范、不按法律程序办事,甚至违法现象突出等问题,国务院有关领导同志指示各级土地管理部门要开展对房地产开发经营单位的经理进行土地管理政策法规的培训,以提高其依法,按规定从事土地开发经营活动的自觉性,以促进房地产市场的健康发展,为保持国民经济持续、快速、稳定的发展服务。根据这一精神,国家土地管理局采取了一系列措施,包括:与国家工商行政管理局共同研究、联合印发了《关于对房地产开发公司经理进行土地管理政策、法规培训的意见》,要求各级土地管理部门结合国家正在进行的对房地产市场

加强宏观管理,对房地产开发经营单位进行清理检查,分期分批地对各级各类房地产开发经营单位的经理和业务主管以及地产评估、咨询等中介机构的从业人员进行土地管理政策法规和业务知识的培训;今年下半年,国家土地管理局又与人事部和中央电视台合作,以继续教育的形式,在中央电视台开办“地产经营与管理岗位资格”电视讲座。配合这些培训工作的开展,国家土地管理局科技宣教司又组织编写了这套《地产经营与管理丛书》。目的是希望通过开展上述工作,向全社会特别是广大从事土地开发经营和管理活动的人员传授土地管理的政策、法规和地产经营和管理的有关知识,提高依法、按规定进行地产经营和管理活动的自觉性,促进我国土地使用制度改革和房地产市场的深入健康发展。

国家土地管理局局长

邹玉川

1994年4月

前 言

《地产价格评估》是配合“地产经营与管理岗位资格”电视讲座,结合国际上地产估价理论及通行方法和我国近年来城镇土地估价实践经验编写而成的,全面系统地阐述了我国城镇土地估价的理论与方法。

全书共分十二章:第一、二章介绍了地产估价的基础理论与基本知识;第三至七章介绍了国际上通行的地产估价方法,包括收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和路线价估价法;第八至十一章介绍了我国的地价体系与地价评估和地价管理政策,包括基准地价、宗地地价评估的程序、方法等;第十二章选编了一部分土地估价实例。

由于编写时间较紧,错误在所难免,恳请读者指正。

编 者

1994年4月

目 录

序言

前言

第一章 地产价格评估绪论	1
第一节 地产、地产价格与地产市场	1
第二节 地产价格评估的概念、内容和作用	13
第三节 地产价格评估的程序和方法	17
第四节 影响地产价格评估的因素	26
第二章 地产价格评估的基本理论	30
第一节 地租与地价理论	30
第二节 区位理论与土地使用价值的评定	32
第三章 收益还原法	45
第一节 收益还原法的概念	45
第二节 收益还原法估价的程序与方法	48
第三节 收益还原法应用	56
第四章 市场比较法	62
第一节 市场比较法的概念	62
第二节 市场比较法估价的程序与方法	67
第三节 市场比较法确定租金	80
第四节 市场比较法确定不动产价格	82
第五章 成本逼近法	88
第一节 成本逼近法的概念	88
第二节 成本逼近法估价的程序与方法	96
第三节 成本法的应用	102

第六章 剩余法	106
第一节 剩余法的概念	106
第二节 剩余法估价的程序与方法应用	110
第七章 路线价估价法	117
第一节 路线价估价法的概念	117
第二节 路线价估价法的程序与方法	119
第八章 各种地产价格评估方法在我国的应用	134
第一节 我国地产估价资料的条件与类型	134
第二节 资料收集与调查	135
第三节 各类地价资料的特点	138
第四节 各种估价方法在我国的具体应用	140
第九章 地价管理政策与地价管理	151
第一节 我国的地价体系	151
第二节 地价管理政策	158
第三节 我国目前主要的地价管理政策	161
第四节 建立健全地价管理制度	167
第十章 基准地价评估	171
第一节 基准地价测算原理	171
第二节 基准地价的确定	178
第十一章 宗地地价评估	182
第一节 宗地地价评估原理	182
第二节 影响宗地地价的因素分析	189
第三节 基准地价系数修正法评估宗地地价	194
第四节 利用基本估价方法直接评估宗地地价	208
第十二章 土地估价实例	224

第一章 地产价格评估绪论

第一节 地产、地产价格与地产市场

一、地产的概念、分类及特性

(一)地产的含义 地产是能够为其权利人带来收益或满足其权利人工作或生活需要的土地资产。如工农业用地可以满足物质生产的需要,并为其权利人带来收益。商业用地可以满足商品流通的需要,并为其权利人带来经济效益,住宅用地虽不能给其居住者带来经济收益,却可以满足其基本的生活需要。

在世界许多国家和地区,法律上对地产一词所规定的含义比较宽,在英美法系中,“地产通常包括土地上的树木和农作物,也包括建造于土地上并永久附着于土地上的建筑物。”在香港政府1984年制定的《地产转让及物业条例》中明确界定“地产”包括:(a)水面;(b)土地中或土地上的任何不动产、权利、利益和地役权;(c)附着于土地的物体或永久固着于该物体上之物体。过去由于人们利用土地的科学技术不发达,利用土地的深度和广度都有限,拥有地表的所有权在法律观念上也就意味着这个大范围的土地的所有权,土地属于谁所有,土地的上空及地下也属于谁所有。但是如今世界上,逐步将与地产上的各部分权利分离开来。比如某人拥有地面的所有权,而地下采矿层则可能属于地面所有人以外的其它人所有;现代立法还规定通过土地所有人的土地上空飞行器不构成非法侵入。因此,同一块地产上也已出现了不同土地所有形式。

同一块地产的各个部分,可能为同一所有者所有,也可能为不

同所有者所有；可能一部分为个人所有，另一部分为政府或国家所有。

我国台湾地区的《民法》第七百七十三条规定：“土地所有权，除法令有限制外，于其行使有利益之范围内，及于土地之上下。如他人之干涉，无碍其所有权之行使者，不得排除之。”然而，台湾《土地法》第15条规定：“附着于土地之矿，不因为土地所有权之取得而成为私有”。

在欧洲许多国家，土地所有权与地下资源所有权也是分开的。国家规定地下资源属于政府，地主开采地下资源要先向政府购买，或者将出售的收入与政府分成。

树立土地与土地的上下空间或物体可以分开所有的思想，是很有现实意义的。如日本的土地极其昂贵，政府兴办公共事业如若征用全部私人土地，代价将会很大，但日本政府有时不采用征用全部私人土地的办法，而征用一定的上空权（如架设高架公路），或只征用一定的地下权（如埋设公共管道）。

由于我国经济正处于由计划向市场的过渡之中，土地的产权体系尚不完整，即使这样，我国对地产也进行了种种的限制，地产权利的分层所有制度已逐渐形成。

（二）地产的分类 根据不同的分类标准，地产表现为许多类型：

1. 从形态上，地产分为有形地产和无形地产。所谓有形地产就是表现为地产的自然状态即地表、地下埋藏物、地上附着物等都属于有形地产。无形地产主要表现为地产上的各种权利，如罗马法规定的地产权利包括自物权和他物权，自物权即土地所有权；他物权又包括用益物权和担保物权。用益物权包括地役权、永佃权、地上权，担保权包括典当权和抵押权。我国地产权利根据目前有关法律的规定包括所有权、使用权及土地的它项权利。所有权包括国有土地所有权和集体土地所有权。使用权包括国有土地使用权和集体土地使用权。

2. 根据土地能否为其权利带来预期收益,地产可分为有收益地产和无收益地产。所谓有收益地产即该地产能为其权利人带来持续的收益,如商业服务业和工业等用地;无收益地产是直接或间接服务于社会生产和人民生活但不为其权利人带来经济收益的地产,如道路、绿地等用地。

3. 根据土地的利用情况,地产可分为农业用地、工业用地、商业用地、住宅用地及为工、商、住用地服务的各种公益事业和基础设施用地。

(三)地产的特性 作为生产的三大要素之一,土地资产与其它要素截然不同,具有鲜明的个性:

1. 稀缺性。土地是天赐之物,不是劳动产品,其总量有限,而且随着人口和社会经济发展,其相对量也在逐步减少,因此土地的供给数量是有限的,而需求量却随着人口和经济发展不断增加,使供求矛盾不断加剧,容易造成土地垄断。另一方面,由于土地数量有限和需求不断增加,其供给和需求对市场需求缺乏一般商品应有的敏感。

2. 固定性。土地不但稀缺,位置也是固定的。这种位置不可变性,决定了土地的替代性较差,使各类用地之间以及同类土地不同位置的经济收益产生了巨大差异,也就是我们常说的级差地租。

3. 永久性。与其它资产不同,除非有特别原因,土地资产不会随着时间的推移而变质和损坏,只要利用得当,土地资产可以被永久利用,不断地为其权利人带来经济收益,而且一般来讲,还会不断升值。

二、地产权利关系

土地权利设置,在构造土地制度中占有极为重要的地位。土地制度就是人类群居的民族和国家,为了维持生存,对于其中每一分子确定其因使用土地所建立起来的种种权利关系。依照法律的解释,所谓种种权利关系,一般泛指土地所有权及他项权利。

随着社会经济的发展,人们在土地上发生的关系越来越复杂,这些关系必须借助于创设各种各样的权利来理顺和规范化。一宗地产其物质实体虽然只有一个,但其上的权利可以有多种,并可以被看作独立物,或可以占有,或可以买卖、转让或抵押等,也可以有自己的价格。

(一)罗马法上土地权利的设置 罗马法对地产权利设置,归纳起来有六种,即所有权、地役权、永佃权、地上权、典当权、抵押权。

自物权和他物权的分类,依据的标准是物为权利人所有还是为他人所有。如果物为权利人所有,是完整的物权,受法律的保护是完全的,就叫自物权。如果物为他人所有,权利人享有不完整的权利,或者说是对他人之物的权利,受法律的相对保护,就叫他物权。他物权包含了两方面的权利:一是根据利益需要,在他人物上享有使用、收益或其它权利,并同所有人一样,根据所有权存在的事实,对抗第三者的妨害;二是物的所有人鉴于社会的需要或本身的需要,舍弃相当部分的权能,而不必对自己整个权利物作所有权的处分,同意他人在所有权之上做出一定的限制,为他人实现对其权利物的占有、用益乃至部分处分权能提供相当的权利保障,并以此换取相当的报酬。他物权是对他人之物的权利,是对所有权的限制,是社会实践人类互相依存、互相合作,从事社会生活和经济生产的必然要求。由于所有权完整的物权理论在实际生活中的相对性,决定了积极创设新的他物权形式的必然性,从而从功效上补足对物充分使用的效能,他物权中的用益物权,是享有他人所有物的权利,而担保物权的创设,目的是担保债务人的债务。

1. 所有权。在罗马物权法中,所谓所有权,是指所有人依法对所有物行使的最完全的最绝对的权利,所有权的行使范围具有两个特征:其一是所有人在所有物上有各种行为的权利,包括占有、使用、收益、处分等项权利。其二是所有人对所有物,有禁止他人有任何行为的权利。前者从积极的方面看,后者基于消极的态度,否

则,所有人得依诉讼程序,请求法律保护,以保障所有权的充分、完全的行使,而对妨害所有权的行使者提起控诉。但从罗马共和国中期开始,这种最完全的权利在事实上和法律上受到不同程度和不同方面的限制,并逐渐规范化、法律化。

2. 地产所有权的限制。罗马法对地产所有人行使所有权的限制主要表现在以下几个方面:一是以保护相邻权为目的而受的限制,即凡行使权利者不得以侵害他人权利为条件;二是以保护债权为目的的限制,即法律规定物的所有人须将其物交给债权人作为担保以取得对方的信任,保证债务的履行。三是以保护社会的公共利益,国家有时对地产加以必要的法律限制,包括地役权的限制,地产所有人消极行为的限制和积极行为的限制,采矿权的限制和私人地产的限制。

3. 地役权。地役权是指为自己土地的便利在他人土地上所设定的权利。担负提供便利的土地称为供役地,利用和享受便利的土地称为需役地。地役权关系的当事人分为供役地人和需役地人。需役地人享有在供役地上地役权所赋予的权利,供给地所有人负有在供给地上地役权所加限制的义务。

地役权根据不同的标准又分为表见地役和不表见地役、继续地役和不继续地役、城市地役和田野地役三类,其中以城市地役和田野地役最具有法律意义。

田野地役包括通行类地役权即各种通行及运输的地役;用水类地役权,有导水权,汲水权,平水权和供家畜饮水的地役权,开发富源的地役权。

城市地役权包括积极地役和消极地役。

积极地役包括建筑材料穿入邻壁役权、利用邻壁支持房舍的地役、建筑物伸至邻地上空之地役权、利用光线权、为需役地免遭供役地滴水流入其地的承受流水役权、承受污水的地役权和出烟役权。

消极地役包括限制建筑的役权和禁止妨碍采光和视线的役

权。

4. 永佃权。永佃权是按年向土地所有人交付租金而长期或永久使用,收益其地产的权利。永佃权又称之为永租权或永借权。

永佃人的权利和所有人的权利几乎重叠,具体有:

(1)永佃人有长期或永久使用、收益的权利,并在不损失标的物价值时改良标的物或变更其用途。

(2)孳息与土地分离时,视永佃权人为所有人,归永佃权人所有。

(3)永佃权人有转移其权利于其继承人的权利。

(4)永佃权人可任意处分其权利。

(5)永佃权人可就永佃地设定地役及其它物权。

5. 地上权。地上权是指以支付租金为代价在他人土地上建筑房屋的权利。

地上权人的权利和义务与永佃权大致相同,地上权人对其建筑物可以有占有、使用、收益和部分处分权能,可以出租、典当或设定地役权,土地所有权人除有权要求承租方(地上权人)按期交付租金外,在地上权存续期间已基本丧失所有权的大部分权能。对于地上权人的自由处分行为,地产所有人不得加以干涉。

6. 典当权。典当权又称信托质权,是当事人一方将其物的所有权移转给债权人,债权人在同一方式中附带约定在债务清偿中返还原物。典当权成立,则债权人取得典押物的所有权,债务人如期满不清偿,即不得请求返还原物,而债权人则可任意处分。

7. 抵押权。抵押权又称契约质权,即债权人对于债务人或第三人提供的担保物享有物权,但不转移该物的占有,在债务人约付迟延时,债权人得变卖抵押物以抵偿。

除所有权外,地上权、永佃权也可设抵押权。抵押权所担保的是债权,债权人对担保取得的物权具有不可分性,所以抵押权人得就债权的全部对担保物的全部行使权利。

(二)我国地产权利的设置 在我国,地产权利除了所有权之

外,还包括使用权及其转让权、出租权和抵押权。

1. 所有权。根据《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)和《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)的有关规定:城市市区的土地属于全民所有即国家所有。农村和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有,宅基地和自留地、自留山,属于集体所有。

对国有土地所有权、集体土地所有权,法律进行了种种限制,如法律规定:国有土地所有权不能转让给农村集体及任何组织和个人,属于国家所有,集体土地所有权让渡只能通过政府征用的方式转让给国家,而不能转让给其它组织和个人。此外,农民所兴办企业、建造房屋所占用集体土地都需要经过政府批准等。

2. 使用权。根据《土地管理法》的规定:国有土地可依法确定给全民公有制单位或者集体所有制单位使用。国有土地和集体所有的土地可依法确定给个人使用。

国有土地使用权的取得通过两种途径:一是行政划拨,二是按照 1990 年国务院第 55 号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》(以下简称《条例》)的有关规定,通过国有土地使用权有偿出让获得国有土地使用权,即国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定的年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地出让金的行为。

集体土地使用权取得也是通过两种途径:一是农民通过集体承包获得一段时间的农地承包经营权,二是通过政府审批的方式获得建设用地使用权。

无论是国有土地使用权,还是集体土地使用权,法律都对其进行种种限制条件。如 1990 年国务院 55 号令规定:“国家按所有权和使用权相分离的原则,实行国有土地使用权出让、转让制度,但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外”,“土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求,开发、利用和经营土地”,“土地使用者需要改变土地使用权出让合同的,应当征得出让

方同意,并经土地管理部门和城市规划部门批准”。划拨土地使用权如不办理国有土地使用权有偿出让手续不能转让、出租、抵押。

对于集体土地使用权的限制,这里不再赘述。

3. 转让权。根据《条例》规定:土地转让权是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件所载明的权利义务随之转移。土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。土地使用权转让时,其地上建筑物、其它附着物所有权随之转让。地上建筑物、其它附着物的所有人或者共有人,享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其它附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让,但地上建筑物、其它附着物作为动产转让的除外。土地使用权转让价格明显低于市场价格的,市县人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格不合理上涨时,市县人民政府可以采取必要措施。

4. 出租权。根据《条例》规定:土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其它附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不能出租。出租人与承租人签订的租赁合同,不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。土地使用权出租后,出租人必须继续履行土地使用权出让合同。

5. 抵押权。《条例》规定:土地使用权可以抵押。土地使用权抵押时,其地上建筑物、其它附着物随之抵押。地上建筑物、其它附着物抵押时,其使用范围内的土地使用权随之抵押。抵押人和抵押权人所签订的抵押合同,不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

随着社会主义市场经济体制的逐步建立,我国地产权利的设

置会逐渐完善。

三、地产价格的概念、特点和影响因素

(一)地价的概念 地价是一宗地产或多宗地产在一定权利状态下的某一时点的价格。根据地产及地产市场的特点,地价的本质是地租的资本化,是土地权利和土地收益的购买价格。

首先地价是某宗地产或多种地产某种土地权利的价格。地产权利是一束权利的集合,包括所有权、使用权等。相应地土地价格可划分为所有权价格、使用权价格等。

其次地价又是某宗地在某一期日的价格。一般地价都是当前某一个期日的价格,也有为特殊目的而对过去某个期日的地价进行评估,但很少有为未来某一个期日的地价进行评估。

权利和期日是构成地价的两大主要因素,没有权利和期日的价格是毫无意义的。

(二)地价的特点 由于地产所具有的特殊自然性质和经济性质,其价格也具有一般商品不同的特点。

1. 地产价格不是地产价值的货币表现,其价格高低不由生产成本决定。地产是一种自然之物,不是人类劳动的产物,所以没有价值,因而也无所谓生产成本。地产价格反映的主要是作为土地资源和资产的价值,产生的直接原因应该说是由于地产的所有或使用是垄断性的。

现实中土地的开发是有成本的,在地产价格中应该得到体现。但是这部分开发性价格主要是土地的投资与回收及其应得投资收益,实质是地价的附加。

2. 地价主要由地产需求决定。在一般市场中,商品价格受其本身供给与需求的双向影响。但是,土地的供给总的来说是自然供给,人类可利用的土地是十分有限的,使其经济供给弹性很小,但对土地的需求则随着经济发展变化而弹性很大,成为影响地价的主要方面。

3. 地价具有明显的地区性和地域性。由于土地位置的固定性,在地区性市场之间,地价很难形成统一的市场价格,具有明显的地区性特征。另外,在同一地区城市内,土地的位置对土地收益具有突出的影响作用。

4. 地价呈明显上升趋势。地价上升的速度高于一般商品价格的上升速度。主要是由两方面的原因造成的。首先,由于土地的稀缺性,其供给弹性很小;而同时,由于社会经济的发展和人口不断增加,对土地的需求总是持续增加的,因而地价呈不断上涨趋势。其次,由于整个社会的资本有机构成的提高,使得社会平均利润率下降,导致利润有下降的趋势,从而使地价呈上升态势。

5. 地价有较强的计划性。土地是国家重要资产,在整个社会经济中具有特殊的重要性。因此,土地的利用和地价受到国家的明显控制,市场对地价的自由调节作用被限定在一定的程度之内。

(三)地价分类 按不同的角度分类,地价有不同种类,它们之间会有所交叉,同一宗土地之上会赋有一种以上的价格。

1. 按土地权利分类。土地是一种能带来恒久收益的资产,其价格是土地权利的收益价格。土地权利是一束权利的集合,包括土地的所有权及使用权、租赁权、抵押权等。相应地,土地价格可以划分为所有权价格、使用权价格、租赁价格、抵押价格等。土地所有权价格,是一种土地所有权转移价格,或说为断卖价格。土地使用权价格,是在一定期限内持有土地的使用权、收益权而形成的一种价格。同样,因为租赁和抵押权会形成租赁价格和抵押价格。

2. 按土地价格形成的方式可以分为交易价格和评估价格。

评估价格包括:

(1)交易底价。在土地交易之前参与土地交易的各方,政府、购买者,租赁者、抵押者等都要对土地进行评估,形成各自底价。

(2)基准地价。是政府为管理土地市场,由专门部门、专业人员评定的土地等级和区域的平均价格。

(3)课税价格。是政府为征收有关土地税收而评定的土地价格。

3. 按政府管理手段,地价可以分为:

(1)申报地价。由土地所有人或使用人向有关机关提出申报的地价。

(2)公告(示)地价。是政府定期公布的地价。它一般是征收土地增值税和征用土地补偿的依据。

4. 按土地价格评估的技术,地价可分为:土地总价格、单位面积地价、楼面地价等。

(四)地产市场的含义与特征 市场有广义和狭义之分。广义是指各种商业活动的场所,包括全国市场、世界市场、金融市场、劳动市场等抽象市场。狭义市场是指人们集中于其处进行交易的场所。

市场由供需两种经济活动所组成,而地产市场是由土地的供求关系所组成,是一种具体的市场,由数千数万个市场在不同的地区发挥作用。

地产市场具有以下特征:

1. 较弱的可替代性。这是由土地数量的稀缺性和位置的固定性所决定的。一般商品和劳务业都具有同质性,可以相互替代,因此基本上服从于供求规律,即该商品和劳务的价格提高,供应量就会增加,消费量减少;反过来,价格降低,供给量减少,而消费量减少,这样在价格的作用下,供给和需求就在一定时点上达到均衡。但在地产市场上,同一供需圈内的每一宗土地都有自己特点,也就是说地产的可替代性差,这样地产的供给需求的弹性比较小,也就是说,由于土地的稀缺性和位置的固定,无论土地价格怎样,其总的供给量是有限的;反之,即使土地价格很高,人们消费土地的数量也不一定会减少。这一点在商业用地上表现得最为突出。

2. 高度的垄断性。这也是由土地的稀缺性和固定性所决定的。