

城市地价 评估方法

——
发展与创新

主 编 蔡兵备 欧阳安蛟

副主编 吴宏海 陈立定 费建华 冯 晶

社会科学文献出版社

城市地价评估方法

——发展与创新

主 编：蔡兵备 欧阳安蛟

副主编：吴宏海 陈立定

费建华 冯 晶

社会科学文献出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市地价评估方法: 发展与创新/蔡兵备, 欧阳安蛟
主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2002. 9
ISBN 7-80149-755-4

I. 城… II. ①蔡… ②欧… III. 城市—地价—评估—方法 IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 045608 号

城市地价评估方法

——发展与创新



主 编: 蔡兵备 欧阳安蛟
副 主 编: 吴宏海 陈立定 费建华 冯 晶
责任编辑: 张景增 周 丽
责任校对: 张景秋
责任印制: 同 非

出版发行: 社会科学文献出版社
(北京建国门内大街 5 号 电话 65139961 邮编 100732)
网址: <http://www.ssdph.com.cn>

经 销: 新华书店总店北京发行所
排 版: 东远先行彩色图文中心
印 刷: 北京增富印刷有限责任公司

开 本: 889×1194 毫米 1/32 开
印 张: 11.5
字 数: 274 千字
版 次: 2002 年 9 月第 1 版 2002 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 7-80149-755-4/F·248 定价: 25.00 元

版权所有 翻印必究

内 容 简 介

全书始终围绕中国城市土地市场化程度不断提高条件下地价评估方法发展与创新这一主旨而展开。在理论论证的基础上,通过实证研究或案例分析,详细阐述有关地价评估方法发展与创新的方法思路和技术要点,具有很强的理论指导性和实践可操作性。全书共分三篇:第一篇分3章,为土地市场发展与地价评估方法发展趋势总体研究。主要在对中国现行城镇地价评估方法体系建立发展和土地市场发展历程的回顾,以及中国现行城镇地价评估方法体系存在问题的深入分析和研究的基础上,探讨中国地价评估方法发展的趋势。第二篇分6章,为地价评估方法的创新与拓展研究。主要探讨适应土地市场发育条件下进行城市地价评估所需要解决的相关技术难点,及为提高政府调控管理土地市场的能力或为制定更有效的地价管理政策提供决策依据等方面的创新与拓展研究。具体而言,主要包括基准地价内涵与基准条件界定理论与方法、基准地价调整更新技术与方法、分区基准地价评估方法体系、标准宗地体系建立技术与方法、地价动态评估与动态预测及土地市场管理创新中有关地价评估的理论与技术方法等内容。第三篇分7章,为杭州市地价评估实例研究。通过对中国土地市场较发达的杭州市地价评估实践的案例分析,系统阐述土地市场发育条件下地价评估方法、程序及技术操作手段等方面创新的方法思路和技术要点。

本书由蔡兵备、欧阳安蛟负责全书的总体策划、组织和修

2 城市地价评估方法

改定稿。各章的执笔人分别为：蔡兵备：第一篇第一章，第三篇第七章；欧阳安蛟：第二篇第一、六章，第三篇第四、五章；吴宏海：第一篇第二章，第二篇第四章，第三篇第三章；陈立定：第一篇第三章，第二篇第二章，第三篇第一、二章；费建华：第三篇第六章；冯晶：第二篇第三章、第五章。

本书可供从事土地科学、土地管理、房地产开发与经营的工作者以及相关大专院校师生阅读参考。

前 言

中国城市土地使用制度改革的基本目标是变计划经济体制下无偿无期限的使用制度为有偿有期限的使用制度，通过建立和培育土地市场，引入市场机制，使市场在国家宏观调控下对土地资源配置发挥基础性作用。要推进和深化城市土地有偿使用制度改革，首先要解决土地价格的评估问题。为此，原国家土地管理局在充分理论论证和试点经验总结的基础上，分别于1989年和1993年颁布了《城镇土地定级规程》（试行）和《城镇土地估价规程》（试行），由此确立了适应中国土地市场不发育条件下以土地区位条件评价为基础，以土地收益为依据，以市场交易价为参考的城镇地价评估原则和方法体系。1993年起，以《城镇土地估价规程》为指导，城镇地价评估工作在全国各地城镇得到广泛开展，各地相继建立了以基准地价和标定地价为核心的城市地价体系，地价成果在土地出让、转让、抵押、清产核资和股份制入股等方面的地价评估和土地市场管理中得到了广泛的应用，有力地促进了城市土地市场的发育，并为科学管理土地发挥了重要的作用。

但随着土地使用制度改革的不断深化，特别是土地市场经过20多年的培育和发展，当前已有相当的发育程度。土地市场化程度的日益提高，不仅使得当前开展城市地价评估研究的基础和条件比之《城镇土地估价规程》出台的1993年有了重大变化，《城镇土地估价规程》确立的现行城镇地价评估方法体系在

实践应用过程中面临的问题日益突出；而且促进土地市场建设，强化地价管理和提高政府调控管理土地市场的能力也对城市地价体系与地价评估提出了新的要求，故迫切需要通过理论和实践创新，不断发展和完善中国现行的城镇地价评估方法体系，以不断适应土地市场发展和土地有偿使用制度改革应用的需要。作者在 10 多年来的城镇地价评估研究实践中，亲身经历着土地市场化程度不断提高对城镇地价评估研究工作提出的新要求和新挑战，并本着求实、创新的科学研究精神，在实践中一方面认真吸取各地成功经验，另一方面努力工作，刻苦钻研，积极探索适应于中国土地市场化进程的地价评估方法发展与创新研究。本书正是基于作者长期以来进行城镇地价评估和地价管理工作的理论研究与实践探索基础上的系统经验总结。

本书最大的特点首先是突出创新这个主题，全书始终围绕中国城市土地市场化程度不断提高条件下地价评估方法发展与创新这一主旨而展开；其次，理论研究与实践探索紧密结合，在充分理论论证的基础上，通过实证研究或案例分析，详细阐述有关地价评估方法发展与创新的方法思路和技术要点，具有很强的理论指导性和实践可操作性。全书共分三篇：第一篇分 3 章，为土地市场发展及地价评估方法发展趋势总体研究。主要在中国现行城镇地价评估方法体系建立发展和土地市场发展历程的回顾，以及中国现行城镇地价评估方法体系存在问题的深入分析和研究的基础上，探讨中国地价评估方法发展的趋势。第二篇分 6 章，为地价评估方法的创新与拓展研究。主要探讨适应土地市场发育条件下进行城市地价评估所需要解决的相关技术难点，及为提高政府调控管理土地市场的能力或为制定更有效的地价管理政策提供决策依据等方面的创新与拓展研究。具体而言，主要包括基准地价内涵与基准条件界定理论与方法、基准地价调整更新技术与方法、分区基准地价评估方法体系、标准宗地体系建立技术与方法、地价动态评估与动态预测及土

地市场管理创新中有关地价评估的理论与技术方法等内容。第三篇分7章，为杭州市地价评估实例研究。通过对中国土地市场较发达的杭州市地价评估实践的案例分析，系统阐述土地市场发育条件下地价评估方法、程序及技术操作手段等方面创新的方法思路和技术要点。

由于中国城市土地市场还处于发展之中，尚不规范、尚不发达，而且不同区域发展也不平衡，因此，市场化进程中的地价评估方法发展与创新研究是一项持续性、系统性的课题，市场化程度进一步提高后带来的新问题、新矛盾也需要在理论和实践中进行更为深入的探索研究。我们出版此书，旨在为促进中国城市地价评估方法发展，适应中国社会主义经济体制改革目标模式的需要，尽我们的一点微薄之力。囿于学识水平，本书不足之处在所难免，敬请广大读者、专家和同行斧正。我们希望以本书的出版作为一个新的起点，继续努力，不断深入研究和探索土地市场化程度不断提高过程中出现的新问题和新课题，以推进中国城市地价评估方法的发展和完善。

作 者

2002年2月

目 录

前言	1
----------	---

第一篇 土地市场发展与地价评估 方法发展趋势总体研究

第一章 中国城市地价评估方法发展回顾

第一节 中国城镇地价评估方法发展历程回顾	3
第二节 中国现行城市地价评估方法体系特点与存在 问题	7

第二章 中国房地产市场化历程回顾与市场化进程分析

第一节 中国房地产市场化的基本框架	12
第二节 中国房地产市场化历程的回顾	14
第三节 中国房地产市场发育程度定量分析指标体系	17
第四节 中国房地产市场化发育程度的测度及评价	22

第三章 土地市场发育与地价评估方法发展趋势

第一节 土地市场不断发育对地价评估方法发展的 影响	28
第二节 土地市场发展与地价评估方法发展趋势分析	34

第二篇 地价评估方法创新与拓展研究

第一章 基准地价内涵及基准条件界定理论与方法

- 第一节 基准地价内涵与基准地价界定必要性 41
- 第二节 宗地条件影响地价的规律分析 43
- 第三节 基准地价内涵与基准条件界定方法 52
- 第四节 基准条件界定与地价评估方法发展 56

第二章 城市基准地价调整更新技术与方法

- 第一节 城市基准地价更新一般方法 63
- 第二节 城市基准地价调整技术方法和步骤 68
- 第三节 城市基准地价调整实例研究 74

第三章 分区基准地价评估方法体系

- 第一节 分区基准地价评估概述 81
- 第二节 分区基准地价评估方法体系 84
- 第三节 分区基准地价评估实例研究 88

第四章 标准宗地体系建立的技术与方法

- 第一节 标准宗地体系建立的必要性与作用 98
- 第二节 标准宗地体系建立的技术思路 100
- 第三节 城市地价指数编制一般方法 104

第五章 城市地价动态评估与动态预测

- 第一节 城市新区地价动态评估技术方法 108
- 第二节 基于城市规划的城市地价动态发展趋势预测 ... 114

第六章 地价成果应用与地价评估的拓展

- 第一节 市场经济条件下城市土地收购价格确定原则
与方法 132
- 第二节 旅游开发项目用地基准地价评估方法体系 142
- 第三节 实现旧城改造资金平衡条件及其方法途径 148

第三篇 杭州市地价评估实例研究

第一章 杭州市地价评估研究背景分析

- 第一节 杭州市区土地利用及地产市场特征 163
- 第二节 杭州市地价更新评估背景与基本要求 168

第二章 城市地价评估基本思路和技术路线

- 第一节 城市土地定级与估价的基本原则 172
- 第二节 杭州市地价更新评估的基本思路 174
- 第三节 杭州市地价更新评估技术路线与基本步骤 182

第三章 城市土地价格调查

- 第一节 资料收集与整理 186
- 第二节 样本地价测算与标准化 192
- 第三节 杭州城市土地价格调查结果分析 203

第四章 城市土地定级更新

- 第一节 城市土地定级技术思路 218
- 第二节 多因素综合评价定级法 222
- 第三节 市场交易价格定级法校验 244

第五章 城市基准地价更新评估

第一节 城市地价体系与基准地价内涵界定	262
第二节 基准地价更新评估的技术途径	267
第三节 基准地价评估过程与结果	269
第四节 基准地价修正系数表编制	280

第六章 城市地价动态监测体系的建立

第一节 城市地价动态监测体系建立的基本思路与技术 要点	303
第二节 城市地价监测点体系的建立	312
第三节 地价监测资料整理与分析	323

第七章 成果应用分析与政策建议

第一节 城市基准地价更新成果应用分析	326
第二节 城市地价动态监测体系成果应用分析	344

参考文献	349
------------	-----

第一篇

土地市场发展与地价评估方法 发展趋势总体研究

第一章 中国城市地价评估 方法发展回顾

1993年6月原国家土地管理局颁布的《城镇土地估价规程》(试行),确立了适应中国土地市场不发育条件下的城镇地价评估方法体系。以《城镇土地估价规程》为指导,地价评估工作在全国城镇得到广泛开展,但随着土地市场的不断发育和规范,现时地价评估的基础和条件与当时相比已有重大的变化,《城镇土地估价规程》确立的城镇地价评估方法体系在实践应用过程中面临的问题日益突出,迫切需要对现行的城镇地价评估方法体系完善修正,以适应土地市场发展的需要。

第一节 中国城镇地价评估方法 发展历程回顾

中国城镇地价评估方法发展和评估实践与土地有偿使用制度改革是同步的,地价评估方法的发展和实践根本上受制于土地市场的发展和土地有偿使用制度改革应用的需要。通过对这一过程的回顾和评述,有利于掌握土地市场发育对地价评估方法的影响。中国城镇地价评估方法体系的建立和发展大致经历了三个阶段。

一 理论准备和试点探索阶段（1978~1988 年）

传统的土地无偿使用制度导致的土地资源浪费，国有土地收益流失，企业不公平竞争等弊端，已经严重制约了中国经济的发展，引起理论界和实际部门对土地价格问题的关注，由此引起了理论界对土地价格问题的讨论。当时形成了三种基本观点：第一种观点认为土地无价值也无价格；第二种观点认为土地无价值但有价格；第三种观点认为土地有价值也有价格。随着土地有偿使用实践的发展，土地有价格的观点基本上为大家所认同。在理论探讨的同时，为征收城市土地使用费的需要，上海、北京、天津、济南等城市分别进行了土地定级估价，形成了以土地级别为基础，级差收益为依据的城镇综合级别地价评估方法。其评估过程由两步完成：第一步，根据影响城市土地质量或称土地使用价值的因素，如繁华程度、基础设施配套情况、交通条件、规划功能、自然状况划分土地级别；第二步，以土地级别为基础抽样调查商业、工业企业的经营数据，用数学模型测算土地级差收益评估级别地价。从评估过程容易看出，该地价评估方法体系完全是建立在非土地市场条件下的，其评估的价格并不反映严格意义的土地市场价格，主要是反映土地的级差收益，评估结果的可靠性很难把握，尤其是不同城市的评估地价不具可比性。另外，该地价评估方法体系只能评估一个城市的综合级别价，而对于土地交易需要的不同用途地价及具体宗地的价格无法评估，故其评估结果除作为制定城市土地使用费的参考依据外，在土地市场和地价管理等其他方面很难发挥作用，因而其地价评估方法在体系上是不完善的。

二 现行城镇地价评估方法体系形成阶段（1989～1993 年）

为适应土地使用制度改革深化的需要，特别是土地出让、转让及土地市场管理的需要，1989 年起原国家土地管理局组织中国土地勘测规划院地价所、北京大学地理系、北京师范大学地理系及中国人民大学土地管理系等单位对南京、温州、杭州、重庆等城市专门进行地价评估方法试点研究，在理论论证和试点经验总结的基础上，分别于 1989 年和 1993 年颁布了《城镇土地定级规程》（试行）和《城镇土地估价规程》（试行），由此确立了适应中国土地市场不发育条件下以土地区位条件评价为基础，以土地收益为依据，以市场交易价为参考的城镇地价评估原则和方法体系。地价评估由四个步骤完成：①根据影响土地价格的因素，如商服中心繁华程度、交通条件、基础设施状况、环境质量、自然条件等，运用多因素加权平均法综合评价土地使用价值，划分城市土地级别；②根据土地市场交易资料用收益还原法、剩余法等方法评估样本地价；③用样本地价均值法、成本逼近法、因素比较法和级差收益测算法等方法评估基准地价；④以基准地价为基础，建立宗地地价因素修正体系，通过基准地价修正评估宗地地价。《城镇土地估价规程》确立的城镇地价评估方法体系与第一阶段为征收城镇土地使用费而提出和应用的评估方法相比有了重大进展，基本上适应了土地使用制度改革和深化的需要。首先，在地价体系方面包括基准地价和宗地地价两个层次以及商业、住宅、工业三个类型的评估。其次，地价评估过程采用了土地市场交易样本，并引进了市场经济国家和地区通用的估价方法，如剩余法、收益还原法等，评估价格一定程度上反映了土地市场的地价水平。这一时期地价评估方法的发展，是对地价评估方法认识和研究水平的提高，更重要的是中国的土地市场开始发育（尽管是不