

城市地产评估

(下册)

严星 林增杰 主编

(京)新登字156号

城市地产评估(下册)

严星 林增杰 主编

出版者: 中国人民大学出版社
发行者: 中国人民大学出版社
(北京海淀路39号 邮码100872)
印刷者: 北京市丰台区丰华印刷厂
经销者: 新华书店总店北京发行所
开 本: 850×1168 毫米32开
字 数: 292 000
印 张: 11.75
版 次: 1993年10月第1版
印 次: 1993年10月第1次印刷
册 数: 1—3000
书 号: ISBN 7-300-01783-5/F·487
定 价: 7.10元

前言

中国人民大学土地管理系师生,本着“教学与科研相结合、教学为生产服务”的办学宗旨,从1988年开始就进行城市地产评估工作,包括城市的土地分等定级和土地估价,先后与当地土地管理部门共同完成了七个特大和大中小城市的土地定级估价工作。为适应我国土地使用制度改革及房地产市场蓬勃发展的需要,也为了系统总结我们从实践中得到的经验和教训,同时,为进一步探讨和研究符合国情需要的城市地产评估理论和方法,特组织力量编著了这本教材。

本教材不仅概括介绍了国外和港台地区土地估价的主要方法及研究成果,同时,也在系统总结我国城市地产评估的经验和七个不同类型城市土地定级估价实践的基础上,提出了适应当前我国国情的地产评估方法体系及其理论与实务。

全书分为两册。上册主要介绍城市地产评估的原理和方法。包括绪论及第一、二、三篇。绪论部分主要论述地产、不动产和房地产的概念及地产评估的内容和理论基础;第一篇介绍城市土地分等定级原理和方法;第二篇系统阐述土地估价的基本方法及其应用;第三篇着重介绍我国城市土地估价的技术路线和方法,地价管理的政策和措施,还编入了我系在完成城市地产评估过程中与国家土地管理局地籍司共同研制的《城市地产评估信息系统》成果。下册为城市地产评估实例和附录,重点介绍石狮、南京、杭州、莱西和保定等不同类型的城市土地定级估价的特点和经验。附录还选编了台湾地价评估方面的技术规则和地价评议委员会组织规程,以及历年土地估价、地价查估试题及其提示等。^①

^① 选自台湾林英彦编著的《不动产估价》,台湾文笙书局1993年第7版附录和许文昌编著的《不动产估价》附录(1989年版)。

在本书编写过程中,得到了国家土地管理局 马克伟、鹿心社,李尚杰、胡存智、廖永林、岳晓武、高志云、杨宜新、张鹏、官玉泉等同志,中国土地勘测规划院张瑜、高向军等同志的热心指导和帮助,谨在此表示衷心感谢!同时,还要衷心感谢石狮市、南京市、杭州市、保定市、莱西市、柳州市、石家庄市的土地管理局及其省土地管理局为我们提供了宝贵的基础资料,为共同完成土地定级估价工作所付出的心血。

同时,在本书编写过程中,台湾国立政治大学地政学系林英彦教授赠送给我们《不动产估价》(第7版)专著,使我们能及时地参考了该专著的内容,充实了反映台湾不动产估价方面的内容。谨在此向林英彦教授致以最衷心的感谢!

本书的构思始于1990年初,经过三年的实践和探索研究,才写出初稿。1992年8月,经国家教委批准,在中国人民大学土地管理系增设房地产经营管理专业。为此,本书将作为土地管理专业及新设房地产经营管理专业学科建设的一本重点教材。但限于编写人员的水平,难免存在疏漏、甚至谬误之处,我们恳切期望得到专家、学者及所有的同行们和读者们的批评、指正。

参加本书编写的人员(按参加撰写的章节次序排列)有:严星、林增杰、张红、韩立英、阎旭东、吕萍、张峰、赵方策、王海宏、胡存智、廖永林、岳晓武、张卫东、杨宜新、叶剑平、俞明轩、周明中、王丹林、邓峰、冯天瀛、李兆滋、李文忠、张丁发、乔志敏、李卫国、陈国庆等。最后由严星、林增杰负责统稿和定稿。

林增杰、严星

1993年2月

目 录

第一章	石狮市城市土地定级估价	1
第一节	基本情况和工作设想	1
第二节	资料的收集与整理	3
第三节	土地定级因素选择与权重的确定	4
第四节	定级因素作用分值计算及等值线图勾绘	11
第五节	土地级别评定	17
第六节	地价测算	25
第七节	成果检查验收	33
第二章	南京市城市土地定级估价	36
第一节	南京市概况	36
第二节	工作简况	39
第三节	土地定级与土地估价有机结合	45
第四节	多种途径、多种方法测算地价	60
第五节	利用多种形式表示地价成果	109
第三章	杭州市城市土地定级估价	114
第一节	概述	114
第二节	商业用地定级估价	126
第三节	住宅用地定级估价	149
第四节	工业用地定级估价	179
第五节	西湖风景名胜区土地定级估价	195

第四章	莱西市土地定级估价	214
第一节	莱西市概况	214
第二节	莱西市土地定级估价技术路线	215
第三节	莱西市土地定级估价特点	216
第四节	莱西市土地定级估价成果分析	221
第五节	探索与建议	223
第五章	保定市土地定级估价	229
第一节	概述	229
第二节	保定市土地定级估价技术方案	231
第三节	保定市土地定级估价特点	237
第四节	土地级别、地价落宗	244
附录一	台湾省地价评估技术法规	248
	(一) 地价评议委员会暨标准地价评议委员会组织	
	规程	248
	(二) 地价评议委员会暨标准地价评议委员会组织规程	
	补充规定	250
	(三) 地价调查估计规则	250
	(四) 土地建筑改良物估价规则	267
	(五) 土地估价师法草案	270
	(六) 土地估价技术规范	291
附录二	台湾省历年“土地估价”“地价查估”试题及其提示	320
附录三	台湾省政治大学林英彦教授编著《不动产估价》	
	练习题及其解答(摘录)	361

第一章 石狮市城市土地定级估价

第一节 基本情况与工作设想

一、石狮市概况

石狮市地处福州——厦门沿海中段，土地总面积159.9平方公里，总人口24万人。三面临海，海岸线总长67.6公里。北距福州221公里、泉州25公里，南临厦门97公里，东面与台湾隔海相望，是闽南厦门、漳州、泉州金三角开放区的重要组成部分。1987年经国务院批准，由著名的侨乡集镇升为省辖县级市，并被列为福建省超前综合改革试验区。市管辖三镇一乡——石狮、永宁、蚶江三个镇和祥芝乡，其中石狮镇是市域内的政治、经济、文化中心。市区规划面积15平方公里，人口5.4万人；建成区面积3.43平方公里，人口3万人。

石狮以“铺天盖地万式装，有街无处不经商”的服装、小商品市场闻名全国。据1987年统计，有商业网点近3 000个，其中98.6%为个体商户，以轻纺、服装为主，其他如鞋帽、电子产品等日用品也琳琅满目。市场辐射范围扩大到全国20多个省市。

历史上石狮就是一个人多地少、自然资源相对贫乏的地区，解放前不少人为寻找生活出路，背井离乡到海外谋生，逐渐形成全国著名的侨乡，仅石狮镇直系侨属就达6 000多户，2万多人，旅外华侨和港澳台胞与全镇现有人口相当，分布在世界30多个国家和地区。

二、定级估价范围及工作图件

1989年完成的石狮市土地定级估价，其范围以建成区为主，延伸到近期规划发展区，面积6.708平方公里。以石狮市1988年绘制的1:5000比例尺地形图为土地定级工作底图和成果底图，并参考同年绘制的1:1000比例尺地形图，绘制定级单元图、各定级因素等值线图及土地级别图。

三、定级基本原则

除考虑《城镇土地定级规程》中的五条定级原则外，结合石狮实际，增加了两条原则：

1. 预测分析原则 预测是从变化的事物中找出使事物发生变化的固有规律，寻找和研究各种变化现象的背景及其演变的逻辑关系，去揭示事物未来的面貌。石狮作为福建省超前综合改革的突破口和对台关系的窗口，近几年来，经济发展迅速，城市建设也日新月异。因此，将定级估价范围扩大到近期将实现的规划区范围，考虑已经投建或近期可以落实的规划项目对土地质量的影响，进行土地级别和价格预测分析，以保证定级估价成果的实用性和适用性。

2. 对比分析原则 即通过观察待估物与标的物或中间物的必然联系，比较、确定待估物的性质或特点。如在定级预测分析中，对于缺乏定量分析指标的规划项目，可将其与已建成设施进行对比分析，然后确定各类设施的规模等级。

四、工作程序

参见工作程序框图（下页图1—1）。

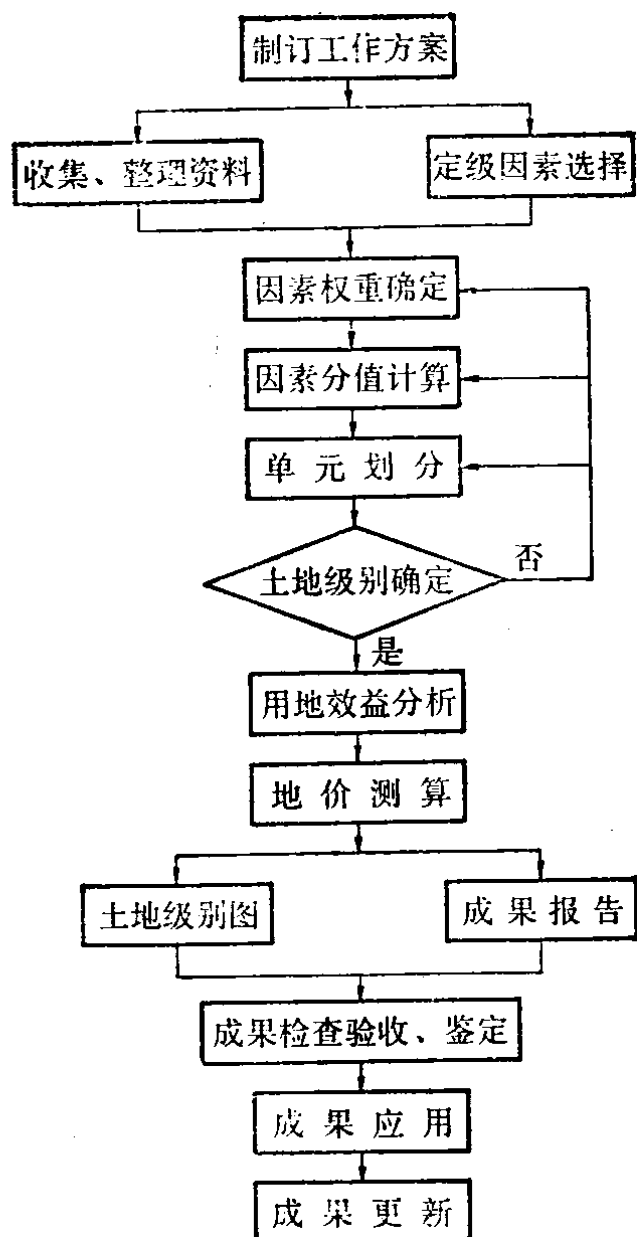


图1—1 工作程序框图

第二节 资料的收集与整理

资料的收集与调查是定级估价的基础。石狮定级估价时，由于建市不足一年，政府机构变动大，工作人员又从各地招聘而来，加之档案制度不健全，因此，统计资料，特别是经济统计资料严重缺乏。主要通过走访有关部门，同时采用实地调查的方法，进行因素调查，在此基础上，对资料进行整理分析。

收集的现有资料包括《石狮总体规划基础资料》、《石狮总体规划说明书》（附现状图及规划图若干）、《石狮社会经济概况》（1987）、《石狮的商品经济及其发展过程》、《房产税、营业税、个体调节税核定月应纳税款情况表》、《关于公有旧房价格若干问题的暂行规定》等。

为收集资料，走访了以下有关单位和部门：经济局、统计局、工商局（个体科）、税务局（一、二、三、四股）、公安局（户籍科）、国土建设局（规划科、城建科、环保科等）、煤气公司、粮油公司、自来水厂、电力公司、镇企业办公室、新城市开发有限公司、房产综合开发公司、交警大队、市侨联、市环卫处、市（镇）妇联、居委会等，了解了商业、服务业、交通、基础设施建设、环境及人口等多方面的基本情况。

我们还分别对定级区内二十多条商业街的商业网点数量（共计约2500个）、行业构成（分19个行业）、店面进深、资金占用、职工人数及铺面租金等情况逐项进行了实地调查、测算。

为方便定级需要，将所收集和调查的资料，分别整理成下列表、图：《石狮商业服务业概况表》、《石狮商业街调查表》、《石狮主要道路一览表》、《石狮旧城区现状道路一览表》、《石狮汽车站及主要停车场一览表》、《石狮市内供水控制情况一览表》、《石狮市人口统计表》、《石狮商业、服务业分布图》、《石狮道路现状图》、《石狮公共、文体设施分布图》、《石狮市地面污水流向图》、《石狮市公共小巴行车线路图》、《石狮排水沟现状示意图》等。

第三节 土地定级因素选择与权重的确定

一、现状分析及因素选择

（一）商业服务业

石狮商品经济的发展是以商业为龙头而腾飞的。由于商业的

兴起和发展，带动了运输业、乡镇企业及其他行业的迅速发展。因此，商业的兴起和发展，对石狮市的建设、国民经济的发展有着举足轻重的作用。其特点是：

1. 以个体为主，多种经营形式并存 在石狮的商品市场中，国营、集体及个体多种经济并存，其中又以个体经济为主，居主体地位。据1987年统计，个体商业网点占总数的90.3%，从业人员占77.7%，年营业额占66.2%。

2. 商业网点数量大、商品种类多，以“小洋货”著称 近几年，石狮的商服业发展很快，从数量及种类上都有显著增加，商业网点星罗棋布，有“铺天盖地万式装，有街无处不经商”之美称。现有八个小商品市场、三个农贸市场，二十余条布满商店和摊点的商业街。共有商业网点近3 000个。经营品种以轻纺服装为主，约占80%，兼营鞋帽、电子产品、五金塑料、日用工艺品等多种日用品。其中，仅服装一项，就有一千多种，有“东方最大服装市场”之称。

石狮商品的来源渠道很多，其中市区及周围乡镇联户生产的产品约占60%，这些联户企业充分利用华侨提供的国际市场信息，通过仿制、改造和创新，生产别具一格的国产“小洋货”，并且在短时间内形成一批名优产品，从而使石狮的商品具有较强的竞争力。以服装为例，港澳流行的时装，只需一星期左右就能出现在石狮市场上。

3. 经营品种相对集中，形成有特色的商业中心或商业街

在长途汽车站附近的大仑街、跃进路一带，形成以经营服装、鞋帽及小商品为主的中心商业区，在其周围形成次级商业区或商业街。如新大街集中分布全市几家最大的宾馆、饭店及金融机构；群英路、建新路则以经营高档服装为主；马脚桥为全市最大的农贸市场及农副产品集散中心；新兴路为饭馆、旅社最集中的街道；农民街以日杂、修理业为主；农贸路以经营副食、农副产

品、日杂为主；华兴路以饮食、百货、小商品为主；太原路以理发、副食、修理业为主等。

根据以上分析，说明商服繁华程度是石狮市土地定级最重要的因素之一。但同时，该市的商服繁华因素在中心范围、中心规模、功能层次、作用强度、作用方式上与其他城市都有明显不同之处，因素定量化时必须根据这一特点具体处理。

（二）交通条件

石狮商业的发展带动了对外交通的发展。每天3万人的流动人口也导致客流交通的繁忙。现有六个出入口：东北通往蚶江和祥芝；东南通往永宁；南通往金井；西南通往东石；西通往安海；西北通泉州。有停车场六处，其中以省运石狮分公司、县运石狮车站、第二、第三、第四停车场为主，日客流量达1万人以上，占城区日行客流量的75.5%。市内道路用地占现有面积的9.8%，路面狭窄，加之被店面占用，不能满足城市迅速发展的要求。最繁忙的是新大街与群英路的交叉口，实测高峰机动车混合交通量达每小时1164辆，其中64%为摩托车；非机动车为每小时1558辆。市内交通工具以两轮摩托为主。从曾坑到富民大厦沿东西向的新大街主干街道有公共小巴，为外地客商及本地居民提供服务，对全市交通条件的改善起到很大作用。

可见，道路通达度和对外交通便利度也是影响石狮市土地定级的重要因素。

（三）基础设施状况

1. 基本生活设施 它包括供电、供水、供气、排水等设施。到1990年新建220千伏变电站及新建水厂可投入使用，届时能满足供电、供水需求，这两项指标在全市无明显差异，因此，定级时不予选择。目前市中心区只有四条主要排水沟，中心区外围有三条排水沟。其余多数街道及居民区没有排水设施。即使有，也不完善，下水道简陋、狭窄，不能发挥应有作用。因此，排水对土

地级别有较大影响，应作为定级因素加以考虑。供气设施严重不足，分布差异不大，也不予选择。

这样，石狮基本生活设施因素的内涵有其特殊性，排除了供电、供水、供气等因素，仅考虑排水一个因素。

2. 公共设施 公共设施的建设远远不能满足商品经济迅速发展的需要。目前共有中学2所、小学4所(包括近期规划共6所)，较大型正规的幼儿园2个，邮电局、电讯局各1个，医院2所，煤站和粮站各一处。由于设施不足，对居民生活产生不同程度的影响。在考虑不同需求目的时，对居住地点选择的趋向性很强。如为方便子女入托、入学，一些中青年人的家庭就宁愿出高租金租距离幼儿园、学校近的、区位好的房屋等。所以，土地定级应考虑中学、小学、幼儿园、医院、邮电、煤站和粮店的影响，并把它们选作定级因素。

(四) 环境条件

由于历史原因，石狮环境条件基础差，植被稀少，没有公共绿地，加之过去建成区缺乏统一规划，道路狭窄，公用设施落后，所以，从整体看，环境条件比较差，城市景观效应不佳。土地定级应着重选择环境质量优劣度和文体设施影响度等因素。

1. 环境质量优劣度 噪声是石狮主要的环境污染源，全市大街、小巷的摩托车、运石料的拖拉机几乎昼夜轰鸣不止，严重影响着道路两侧居民的身心健康。此外，几个有大气污染的工厂以及城市的几条排水沟也对环境质量有一定的影响。

2. 文体设施影响度 现有的文体设施基础较薄弱，仅有两座影剧院、一个较大的录相室(文化中心)、两处较大的体育场、一个游乐场及四个音乐茶座。由于文体设施数量少，某些设施简陋，建筑陈旧，不能满足当地居民及外地客商的文化娱乐需求。

(五) 人口因素

石狮市区人口3万人(1987年)，每天流动人口达3万人。由

于流动人口数量大，加之管理不当，所以统计数据与实际数据出入很大，现有统计资料无法利用。若以常住人口数量衡量，又不能反映城市土地的等级规律，所以人口因素不宜作为本市定级因素。

综合以上分析，确定石狮土地定级因素为：商服繁华程度、交通条件、基础设施状况以及环境条件，并选择相应指标评定土地级别。定级因素指标体系参见下页图1—2。

二、定级因素权重的确定

权重确定按照《城镇土地定级规程》要求的原则进行。采用特尔斐测定法和层次分析法。

(一) 特尔斐测定法

为确保权重值测定工作质量，力求规范化和标准化，设计了定级因素权重值调查表，印发了致有关专家的函并附有详尽的填表说明及因素解释。第一轮调查表回收后，立即进行统计处理，计算各因素权重的平均分值和标准差，将处理结果反馈给各专家，又进行第二轮征询，与此同时，还请熟悉当地情况的人士进行多次座谈，例如人口密度因素，在第二轮调查表中不再列出。特尔斐测定权重值结果见表1—1。

表1—1 定级因素权重值调查表（特尔斐法）

定级因素*	A	B	C	D	E	F	G	H
第一轮权重值	0.31	0.15	0.10	0.10	0.14	0.9	0.6	0.5
第二轮权重值	0.40	0.15	0.15	0.10	0.10	0.5	0.5	—

* A——商服繁华影响；B——道路通达度；C——对外交通便利度；D——基本生活设施完善度；E——公用服务设施完备度；F——环境质量优先度；G——文体设施影响度；H——人口密度。

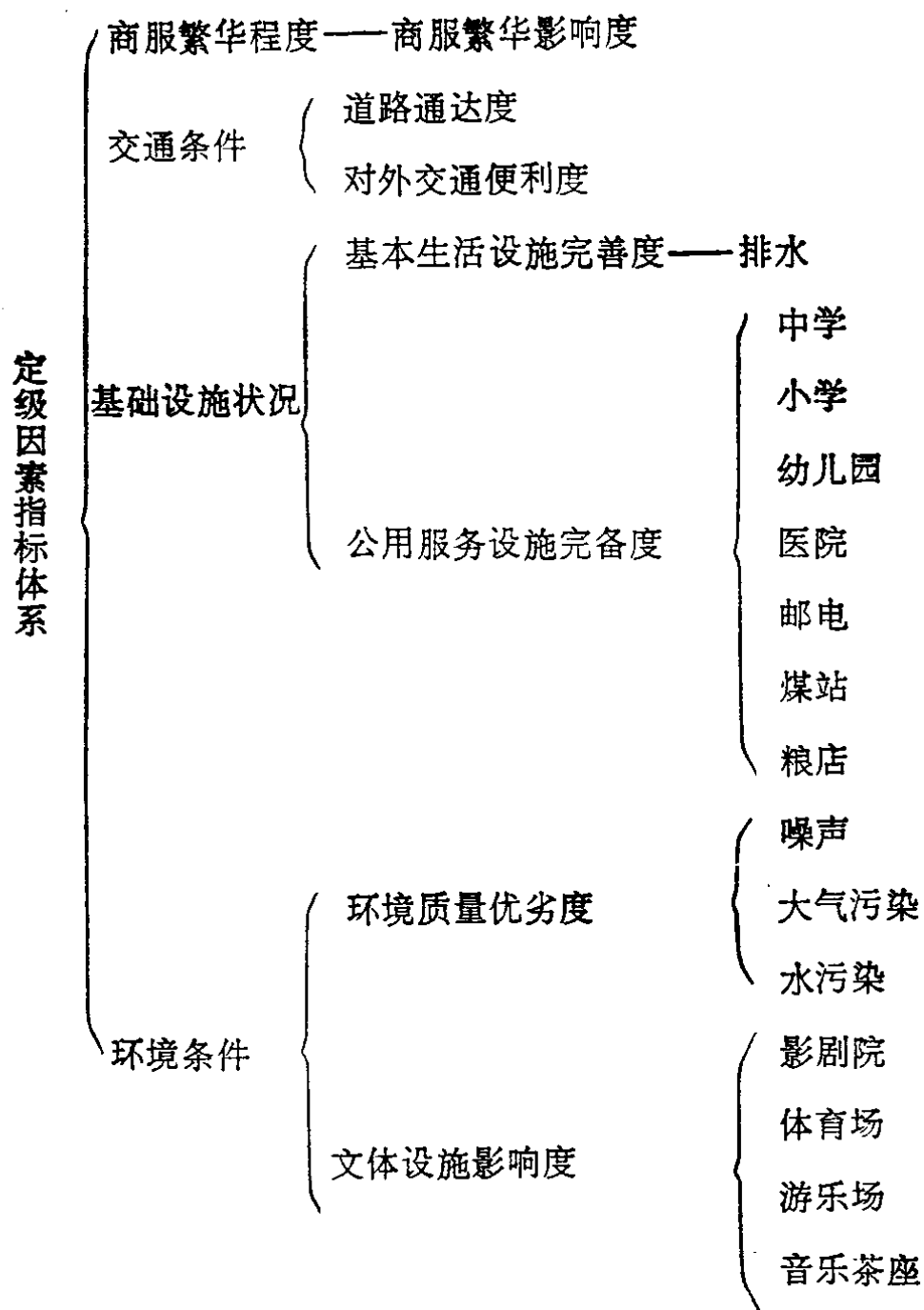


图1—2 石狮市土地定级因素指标体系

(二) 层次分析法

根据特尔斐测定的专家综合意见，填写判断矩阵：

	A	B	C	D	E	F	G
A	1	3	3	7	3	8	8
B	1/3	1	1	5	1	6	6
C	1/3	1	1	5	1	6	6
D	1/7	1/5	1/5	1	1/5	2	2
E	1/3	1	1	5	1	6	6
F	1/8	1/6	1/6	1/2	1/6	1	1
G	1/8	1/6	1/6	1/2	1/6	1	1

计算结果见表1—2。

表1—2 定级因素权重值表（层次分析法）

定 级 因 素	A	B	C	D	E	F	G
权 重 值	0.39	0.17	0.17	0.04	0.17	0.03	0.03

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{\sum_{j=1}^n P_{ij} W_j}{W_i} = 7.181$$

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} = 0.0302$$

$$CR = \frac{CI}{RI} = \frac{0.0302}{1.32} = 0.023 < 0.1$$

判断矩阵满足一致要求，结果成立。

在综合上述两种方法计算结果的基础上，根据专家建议、实地调查及分析石狮特点，即基本生活设施数量严重不足，市区内普遍缺乏，内部差异不大，且现有多数也不能发挥理想效益，对城市土地质量的实际影响较小，而商服条件影响极大，因此，相应降低基本生活设施完善度的权重值而增大商服繁华影响度的权

重值。综合调整后的权重结果见表1—3。

表1—3 定级因素权重值表

定 级 因 素	A	B	C	D	E	F	G
权 重 值	0.43	0.15	0.15	0.02	0.15	0.05	0.05

第四节 定级因素作用分值计算
及等值线图勾绘

石狮的服装、小商品市场辐射到全国，因此，仅以商服繁华影响度为例，介绍其作用分值计算及等值线图勾绘的方法。

一、作用分值计算原则

1. 作用分值与土地条件优劣成正相关 即土地条件好，作用分值高；总分值大，土地级别高。使作用分值与级别因素条件呈正相关的分值体系。

2. 分值范围采用0—100分的封闭区间 指标优劣均在0—100分内计算其相对作用分值，最优取值为100，相对最劣取值为0，其余类推。

3. 作用分值只与因素指标的显著作用区间相对应 即仅考虑对土地条件优劣影响大的因素指标值范围，使作用分值能正确衡量土地的相对优劣。

二、商服中心类型及级别划分

(一) 划分依据

按照《城镇土地定级规程》要求，并结合石狮商业市场特点，主要依据各商服中心辐射半径、店面租金水平及商业网点分布密度等指标，划分各商服中心类型及级别。

以长途汽车站为核心的中心商业区，以对外贸易为主，主要