

全国土地估价师资格考试辅导教材之三

土地估价 理论与方法

● 国土资源部土地估价师资格考试委员会 编



地质出版社

TUDI GUJIA LILUN YU FANGFA

土地估价 理论与方法

国土资源部土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价理论与方法/国土资源部土地估价师资格考试委员会编.

-北京:地质出版社,2000.9

全国土地估价师资格考试辅导教材

ISBN 7-116-03167-7

I. 土… II. 土… III. 地价-评估-经济师-资格考核-教材 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 41239 号

总体策划:王章俊

责任编辑:柳青 宋军 丁锐 孟华

吴涛 王允 汪洋 孙明

责任校对:田建茹 李玫

出版发行:地质出版社

社址:北京海淀区学院路29号,100083

电话:010—82310758;82324570

网址:<http://www.gph.com.cn>

电子邮箱:zbs@gph.com.cn

传真:010—82310759

印刷:北京科技印刷厂

开本:850×1168¹/₃₂

印张:19.75

字数:487千字

印数:15101—18100册

版次:2000年10月北京第一版·第二次印刷

定价:30.00元

ISBN 7-116-03167-7/F·120

(凡购买地质出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社发行处负责调换)

全国土地估价师资格考试辅导教材

编委会人员名单

主任：李 元

委员：(以姓氏笔划为序)

马克伟 冯长春 向洪宜

邬翊光 束克欣 李 元

李尚杰 杨重光 吴次芳

吴海洋 张 瑜 林增杰

岳晓武 胡存智 洪亚敏

高向军 黄小虎 鹿心社

廖永林

《土地估价理论与方法》

主 编：胡存智

副主编：廖永林 岳晓武

编写人员：(以姓氏笔划为序)

吕 萍 朱道林 佟少伟

张 瑜 岳晓武 周建春

胡存智 高向军 黄 清

廖永林

前 言

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”原国家土地管理局于1993年2月颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》，建立了土地估价师资格认证制度，并对土地估价人员专业资格的取得进行了明确规定。参加全国土地估价师资格考试是取得土地估价师资格的唯一途径。几年来，通过考试，出现了一大批新生力量，进一步改善了我国土地估价师队伍的业务素质和执业水平。

为了配合全国土地估价师资格考试工作，更好地为广大考生服务，国土资源部土地估价师资格考试委员会组织有关专家、教授，按照全国土地估价师资格考试的考试范围与内容，编写了这套考试辅导教材。教材内容力求体现土地估价师应具备的知识体系。全套教材共分四册：第一册《土地管理基础》，着重介绍土地管理基础知识、基本理论和方法；第二册《土地估价相关经济理论与方法》，着重介绍与土地估价相关的会计、金融、统计、城市规划、建筑工程概预算、房地产投资与经营以及资产评

估的基本知识与方法；第三册《土地估价理论与方法》，介绍我国土地定级、估价的理论、程序与方法；第四册《土地估价法律法规实用手册》，主要汇编了与土地估价有关的法律、法规、政策规定及司法解释等。

在本书编写过程中，得到了阎旭东、张显胜、王朝阳、周维纾、钱海滨、董丽萍、程斌、冯洪山、赵水阳等同志的大力支持，在此特致谢意。

国土资源部土地估价师资格考试委员会

2000年7月

目 录

第一章 土地估价概述	(1)
第一节 地价的概念.....	(1)
第二节 土地估价的原则与方法	(13)
第二章 土地估价的基本理论	(22)
第一节 地租理论	(22)
第二节 区位理论	(42)
第三章 城镇土地分等定级与土地使用价值评定	(60)
第一节 城镇土地分等定级概述	(60)
第二节 城镇土地定级因素分析	(65)
第三节 土地定级的程序与方法	(69)
第四章 土地估价方法之一——收益还原法	(115)
第一节 收益还原法概述.....	(115)
第二节 收益还原法估价的程序和方法.....	(121)
第三节 收益还原法应用.....	(132)
第五章 土地估价方法之二——市场比较法	(143)
第一节 市场比较法概述.....	(143)
第二节 市场比较法估价的程序与方法.....	(152)
第三节 市场比较法的应用范围及应用实例.....	(166)
第六章 土地估价方法之三——剩余法	(175)
第一节 剩余法概述.....	(175)
第二节 剩余法估价的程序与方法.....	(182)

第三节	剩余法估价的应用·····	(187)
第七章	土地估价方法之四——成本逼近法 ·····	(195)
第一节	成本逼近法概述·····	(195)
第二节	成本逼近法估价的程序与方法·····	(203)
第三节	成本逼近法的应用·····	(211)
第八章	土地估价方法之五——路线价估价法 ·····	(215)
第一节	路线价估价法的概念·····	(215)
第二节	路线价及其修正体系的建立·····	(218)
第三节	利用路线价估价法评估宗地地价·····	(233)
第九章	建筑物估价方法 ·····	(246)
第一节	建筑物估价概述·····	(246)
第二节	建筑物估价方法·····	(250)
第三节	建筑物估价方法应用·····	(276)
第十章	我国的地价体系与地价评估的技术途径 ·····	(282)
第一节	我国的地价体系·····	(282)
第二节	我国土地估价的技术途径·····	(292)
第十一章	基准地价评估 ·····	(296)
第一节	基准地价评估概述·····	(296)
第二节	基准地价评估的程序与方法·····	(304)
第三节	基准地价的确定·····	(351)
第四节	基准地价修正系数表的编制·····	(354)
第五节	基准地价评估成果整理及验收·····	(404)
第六节	基准地价成果更新与应用·····	(427)
第十二章	宗地地价评估 ·····	(434)
第一节	宗地地价评估概述·····	(434)
第二节	宗地地价评估程序·····	(439)

目 录

第三节	宗地地价评估成果整理·····	(461)
第十三章	地价管理 ·····	(464)
第一节	地价管理概述·····	(464)
第二节	我国目前主要的地价管理政策·····	(468)
第三节	建立健全地价管理制度·····	(474)
第十四章	部分国家和地区的土地估价与地价管理 ·····	(479)
第一节	德国的地产估价与地价管理·····	(479)
第二节	日本的地价评估与管理·····	(492)
第三节	英国的地产估价与地价管理·····	(526)
第四节	美国、加拿大地产估价与地价管理·····	(534)
第五节	香港不动产评估机构·····	(541)
第六节	台湾地价评估与地价管理·····	(547)
第十五章	土地估价实例 ·····	(585)
实例 1	××股份有限公司上市土地价格评估·····	(585)
实例 2	××发电总厂土地使用权价格评估·····	(597)
实例 3	××厂工业用地土地使用权出让价格评估·····	(606)
实例 4	××厂工业用地土地使用权抵押价格评估·····	(614)

第一章 土地估价概述

第一节 地价的概念

一、地价的定义

土地价格实际上是土地经济价值的反映，是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价，即地租的资本化。换言之，土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益（地租）高低。对于土地来讲，购买土地实际上是购买土地的权利，不同的土地权利为购买者带来的收益不同，因此其价格也不同，如在实际中可以表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

目前，我国实行土地公有制，土地价格是以土地使用权出让、转让为前提、一次性支付的多年地租的现值总和，是土地所有权在经济上的一种实现形式。因此，我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家：它是取得多年土地使用权时支付的一种代价，而不是土地所有权的价格。与土地所有权价格相比，不仅量不同，而且有质的差别。这类似于香港的情况，它是土地所有权价格的一部分；但由于我国土地使用年期较长，一般都在50年左右，而且在使用期间也同样拥有转让、出租、抵押等权利，又类似于土地所有权，因此，在估价程序与方法上与土地私有制国家又是相似的。

二、地价的特点

由于土地具有不同于一般商品的特殊性，因此，土地价格与

一般物价相比，有其自身的特性：

1. 表示方式不同

一般商品以价格表示；而土地除以价格表示外，还可以用租金表示，即地产有租赁市场存在。土地价格与租金的关系，犹如资本与利息的关系，只要确定了还原利率，两者就能相互推出。

2. 价格基础不同

一般商品具有移动性。价格来源是商品本身的价值；土地不具移动性，其可转移的并非土地本身，而是该土地的权利和收益。因此，土地价格是土地权利和收益的购买价格。

3. 形成时间不同

一般商品可以标准化，易与比较；而且它有比较完整的市场，价格形成时间短且容易；而土地个别差异性大，又缺乏完整的市场，价格是在过去至将来的长期影响下形成的，价格形成时间长且相对比较困难，估价时必须根据宗地自身的特点和市场状况，进行具体分析。

4. 土地价格不是土地价值的货币表现，价格高低不由生产成本决定

土地是一种自然物，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。土地价格反映的主要是作为土地资源和资产的经济价值，产生的直接原因应该说是由于土地的所有或使用权的垄断性。

现实中土地的开发是有成本的，在土地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。

5. 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一定的，人类可利用的土地是十分有限的，土地经济供给的弹性也很小，但对土地的需求则随着经

济发展而呈现较大的变化，所以，一定条件下，需求是影响地价的主要方面。

6. 地价具有明显的地区性和个别性

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，土地的位置差别决定了土地，难以标准化，个别性明显，因而不同等级或同等级内的不同地块，价格千差万别。

7. 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，从而使地价呈上升势态。

8. 市场结构不同

一般商品有比较完整的市场，形成的物价比较客观；但土地市场是不完全的市场，需求对地价影响很大，形成的土地价格受主观因素影响也很大。

9. 折旧现象不同

一般商品有折旧现象，其价值随使用年限增长而降低；但土地不仅没有折旧现象，而且还有增值现象，其价格常随社会经济发展而自然升高。但是，由于我国土地市场中转移的是土地使用权，对土地使用者而言，随着使用者可使用年期的减少和初始土地使用权价格的摊销，其土地使用权价格也会降低。

三、地价的分类

从不同目的出发，可以将地价分成不同种类，各地价种类之间会有所交叉，同一块土地之上可能会有多种价格。

(1) 按土地权利分类。土地是一种能带来恒久收益的资产，其价格的本质是收益价格，而这种价格是和土地的权利相互联系的。土地权利是多个权利的集合，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、租赁权价格、抵押权价格等。土地所有权价格，是一种土地所有权转移价格，或说为卖断价格。土地使用权价格，是在一定期限内拥有土地的使用权、收益权所形成的一种价格。同样，租赁和抵押权会形成租赁权价格和抵押权价格。

(2) 按土地价格形成的方式可以分为交易价格和评估价格。交易价格是通过市场交易形成的土地成交价格。评估价格是由专门的机构和人员，按照一定的程序和方法评定的土地价格，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，由专业部门、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) 按土地价格表示方法，地价可分为：土地总价格、单位面积地价、楼面地价等。

四、影响土地价格的因素分析

影响土地价格的因素，可按照因素与土地的关系及影响范围分为一般因素、区域因素和个别因素。

(一) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。这些因素对土地价格总体水平产生影响，是决定各个地块土地价格的基础。

1. 行政因素

行政因素主要是指国家政策对土地价格的干预。国家从全社会利益和宏观经济发展角度出发，制订有关政策，或推动土地的转移，或限制某类土地的利用等，从而达到提高土地总体利用效益的目的。这种干预，对土地价格影响至关重要。

影响地价的行政因素有：土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行政隶属变更等。

(1) 土地制度。土地制度包括土地所有制和土地使用制等。土地制度直接制约着土地价格的存在、上涨或下跌。建国以来，我国长期实行的是严禁土地买卖、出租的土地使用制度，土地的流转方式也只有划拨。由于划拨土地是无偿的，因而不存在地价。随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品开始进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格，同时，随着土地有偿使用制度的进一步完善，在市场经济的作用下，土地价格的涨、落也会更符合市场规律。

(2) 住房制度。解放以来，我国传统的住房制度采用的是低租金的国家福利制度。房地产投资不能通过房地产自身的运营来回收，只能靠国家财政补贴来维持。因此，在这种情况下，一般的房租中不包含地租、地价。住房制度改革以取消补贴、实行住房商品化为目标，从而促进了房地产投资的良性循环，推动了地价的合理实现。

(3) 城市规划。在城市规划中，对用途、容积率和建筑密度的规定，对地价有重要的影响。同一块土地用于商业、住宅和工

业时的地价有很大的差异。一般地讲，商业用地效益最高，住宅用地次之，工业用地效益最低。规定土地用途对维护城市功能分区的完整性、土地利用总体效益的最佳及土地利用社会效益与经济效益结合的最大合理性有重要意义。又如，容积率是指建筑用地中总建筑面积与总用地面积之比，容积率大，意味着单位用地面积上可建的建筑面积大，可以获取的预期收益高，因而单位面积地价也就高；反之则地价也低。在限制容积率的地区，容积率的高低直接影响着所限制地区的地价高低。

(4) 地价政策。地价政策对地价趋势的影响非常大。一般地讲，高地价政策即政府放开对地价的管制，会促使地价上涨；低地价政策是政府采取各种手段抑制地价的上涨，从而导致地价水平的下跌或停滞。同时，地价管理政策也影响着房地产投资者的投资兴趣，从而影响地价的高低。

(5) 税收政策。税收负担的高低，无论是对个人还是对企业，其影响都关系重大。税赋增加则居民和企业的储蓄减少，从而减少社会投资，导致经济增长幅度降低。这时，各企业均无力或不想扩大投资，致使土地需求降低，土地价格降低。反之，税赋减少，则储蓄增加，土地价格上涨。

(6) 行政隶属变更。行政隶属变更一般都会引起当地土地价格的变动。行政隶属变更通常可分为以下两类，一是级别升格，如某一城市由县级市上升为地级市，或某非建制镇上升为建制镇等等；另一类是级别不变，其管辖权由原地区划归另一地区。如广东省宝安县的行政隶属关系由原地区划归深圳市管辖后，该县利用特区的优惠政策吸引了大批外资，经济迅速发展，从而带动了地价的上涨。

2. 人口因素

人口状态是最主要的社会经济因素。人口因素对地价的影响与人口密度、人口素质和家庭人口构成密切相关。

(1) 人口密度。人口密度提高,对土地的需求上升,导致地价上涨。例如日本所有城市土地价格增加率 1956~1960 年为 11%~13%,1960~1961 年为 17%~18%;而美国,1956~1966 年土地价格的变动率仅为 5.5%~6.9%。其主要原因就是日本是经济发达国家中城市人口密度最大、人口增长率最高的国家。美国的城市经济发展速度也很快,但由于人口密度低、人口增长率比日本低,对土地需求不如日本强烈,因而地价增长幅度较小。

(2) 人口素质。人口素质通常与受教育程度和文化素养相关。这一因素一般对住宅用地价格的影响较大。人口素质高的住宅区通常社会秩序安定,环境优美,从而在心理上给人们形成良好的印象,间接地引起对该类住宅区的需求增加,促使地价上涨。

(3) 家庭人口构成。由于传统生活方式改变及城市化的影响,家庭结构会越来越小。传统的三代、四代同堂的大家庭逐渐被以夫妻为中心的小家庭所替代,这种家庭人口构成的变化会使对住宅的需求相应增加,同时,对小面积套房和出租性住宅的需求也会增加,从而导致住宅用地的地价上涨,而且这种上涨的趋势越来越明显。

3. 社会因素

我国历来有“有土斯有财”、“安土重迁”等传统,因此,社会发展状况和安定状况对地价有很大的影响。归结起来,影响地价的社会因素有政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等四个主要方面。

(1) 政治安定状况。政治安定状况是指国内政治局势的稳定情况。政局稳定,则房地产投资的运转渠道正常,风险小,资金可以按预期的目标在预期期限内得到回收并取得利润,从而投资者的投资信心增强,带动地价上升。反之,地价则会下跌。

(2) 社会治安状况。社会治安状况指社会秩序的好坏。这一