

# 土地影子价格 测算方法研究

住房和城乡建设部标准定额研究所 主编



中国计划出版社



# 土地影子价格测算方法研究

住房和城乡建设部标准定额研究所 主编

中国计划出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地影子价格测算方法研究/住房和城乡建设部标准定额研究所主编. —北京: 中国计划出版社, 2014  
ISBN 978 - 7 - 5182 - 0018 - 4

I. ①土… II. ①住… III. ①地价—计算方法—研究—中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 185840 号

土地影子价格测算方法研究

住房和城乡建设部标准定额研究所 主编

中国计划出版社出版

网址: [www.jhpress.com](http://www.jhpress.com)

地址: 北京市西城区木樨地北里甲 11 号国宏大厦 C 座 3 层

邮政编码: 100038 电话: (010) 63906433 (发行部)

新华书店北京发行所发行

三河富华印刷包装有限公司印刷

787mm × 1092mm 1/16 7.75 印张 135 千字

2014 年 12 月第 1 版 2014 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—3000 册

ISBN 978 - 7 - 5182 - 0018 - 4

定价: 48.00 元

版权所有 侵权必究

本书环衬使用中国计划出版社专用防伪纸, 封面贴有中国计划出版社专用防伪标, 否则为盗版书。请读者注意鉴别、监督!

侵权举报电话: (010) 63906404

如有印装质量问题, 请寄本社出版部调换

# 《土地影子价格测算方法研究》

## 编制单位和审编人员名单

**主编单位:**住房和城乡建设部标准定额研究所

**参编单位:**中国社会科学院城市与环境研究所

农业部规划设计院

北京交通大学

**主 审:**胡传海

**主 编:**秦咸悦

**参编人员:**刘春林 洪仁彪 林晓言 李恩平

刘 咏 林 艳 史富文 吴凌燕

张忠明 刘秀英 褚 珊 王英平

# 前 言

《土地影子价格测算方法研究》是根据原建设部下达的任务,由住房和城乡建设部标准定额研究所组织有关单位和专家共同编制完成的。

在编制过程中,编制组开展了广泛深入的调查研究,收集了大量资料,在认真分析总结我国土地影子价格发展与应用现状的基础上,开展了专题研究,吸收借鉴国际经验,确定了本书的主要内容。

本书研究了土地价格的理论、我国目前的土地制度及价格体系、土地价格市场供应机制的特征及存在的问题、价格形成机制、土地影子价格的影响因素、目前有关土地影子价格的规定及其存在的缺陷等方面,同时借鉴了目前国内外对土地价值的研究成果,包括土地所体现的生态环境保护、农业社会安全、农民社会保障、宏观经济稳定等诸多经济产出和市场交易无法体现的外部经济效应。本书在现行土地影子价格测算规定的基础上,重点依据我国土地市场的特点和土地的各种外部效应,对以往土地影子价格的测算方法进行了改进和完善,并以多个案例对提出的测算方法进行了演示。

本书在成稿期间多次征求有关专家、学者的意见,值此出版之际,诚挚感谢在本书编写过程中给予支持和帮助的专家、学者。本书反映了编者对我国土地影子价格测算方法的认识和对改进有关测算方法的建议,希望本书的出版能够帮助有关人员做好土地影子价格的测算工作。书中内容如有不当之处,恳请读者指正。

# 目 录

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 第一章 概 述 .....              | ( 1 )  |
| 一、我国的土地资源及利用现状 .....       | ( 1 )  |
| (一)我国的土地资源情况 .....         | ( 1 )  |
| (二)土地利用的供需矛盾 .....         | ( 2 )  |
| (三)有关土地价格的理论 .....         | ( 3 )  |
| (四)我国的土地制度及价格体系 .....      | ( 12 ) |
| 二、影子价格 .....               | ( 19 ) |
| (一)影子价格的概念 .....           | ( 19 ) |
| (二)影子价格测算方法 .....          | ( 20 ) |
| 三、土地影子价格测算方法 .....         | ( 23 ) |
| (一)土地影子价格的概念 .....         | ( 23 ) |
| (二)土地影子价格的作用 .....         | ( 23 ) |
| (三)目前有关土地影子价格的相关规定 .....   | ( 24 ) |
| (四)土地影子价格机会成本的测算方法 .....   | ( 24 ) |
| (五)对土地价值的研究成果 .....        | ( 26 ) |
| (六)我国现行土地影子价格规定存在的缺陷 ..... | ( 28 ) |
| (七)土地影子价格测算方法调整的思路 .....   | ( 29 ) |
| 第二章 城市土地影子价格 .....         | ( 32 ) |
| 一、我国城市土地发展现状 .....         | ( 32 ) |
| (一)我国城市土地利用现状分类 .....      | ( 32 ) |
| (二)我国城市土地市场类型 .....        | ( 34 ) |
| (三)城市地价形成机制 .....          | ( 35 ) |
| 二、我国城市土地供应机制 .....         | ( 36 ) |
| (一)我国城市土地供应机制的结构体系 .....   | ( 36 ) |
| (二)我国现行城市土地供应机制特征 .....    | ( 37 ) |
| (三)我国城市土地供应机制中存在的问题 .....  | ( 38 ) |

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 三、我国现行城市地价体系·····                | (40)  |
| (一)我国现行城市地价体系之基准地价·····          | (40)  |
| (二)我国现行城市地价体系之宗地地价·····          | (41)  |
| 四、城市土地影子价格的含义及其影响因素·····         | (42)  |
| (一)城市土地影子价格的含义·····              | (43)  |
| (二)城市土地影子价格的影响因素·····            | (43)  |
| (三)我国城市土地影子价格影响因素的变化·····        | (44)  |
| 五、城市土地影子价格测算方法·····              | (44)  |
| (一)现行城市土地影子价格测算方法存在的缺陷及调整方案····· | (45)  |
| (二)城市土地机会成本测算方法·····             | (48)  |
| 六、城市土地影子价格测算及应用案例·····           | (74)  |
| (一)城市土地影子价格测算案例·····             | (74)  |
| (二)城市土地影子价格应用案例·····             | (84)  |
| <br>第三章 农用地影子价格·····             | (89)  |
| 一、农用地的功能与类型·····                 | (89)  |
| (一)农用地的功能·····                   | (89)  |
| (二)农用地的类型·····                   | (90)  |
| 二、农用地影子价格的含义及影响因素·····           | (92)  |
| (一)农用地影子价格的含义·····               | (92)  |
| (二)农用地影子价格的影响因素·····             | (92)  |
| 三、现有农用地影子价格测算方法及其缺陷·····         | (92)  |
| (一)现有农用地影子价格测算方法·····            | (92)  |
| (二)现有农用地影子价格测算方法的缺陷·····         | (94)  |
| 四、农用地影子价格的价值构成·····              | (95)  |
| (一)农用地经济价值评估方法·····              | (95)  |
| (二)农用地社会价值评估方法·····              | (101) |
| (三)农用地生态价值评估方法·····              | (104) |
| 五、基于不同用途的农用地影子价格测算·····          | (107) |
| <br>参考文献·····                    | (113) |

# 第一章 概 述

## 一、我国的土地资源及利用现状

### (一) 我国的土地资源情况

土地是一切资源和环境要素的载体,其可持续利用对可持续发展战略的实施具有重要的意义。然而,对土地资源的掠夺式使用已经威胁到人类的生存与发展,迫切要求土地资源可持续利用评价研究由理论走向实践。

土地作为人类赖以生存和社会经济得以发展的基础,是社会生产力的根本源泉,也是一项宝贵的资源和财富。土地资源的不可替代性及其稀缺性,决定了土地资源利用必须向持续、高效利用发展。我国人口众多,一些地区土地资源稀缺,人地矛盾突出,所以,土地的可持续利用就显得尤为重要。

我国实际耕地面积约 1.33 亿  $\text{hm}^2$ , 位居世界第三位,但人均耕地只有 0.11 $\text{hm}^2$ ,不及世界人均耕地 0.25 $\text{hm}^2$  的 44%,有 666 个县低于联合国粮农组织人均耕地 0.05 $\text{hm}^2$  的警界线。1986 年~1996 年我国平均每年净减少耕地 50 万  $\text{hm}^2$ 。由于耕作方式不当、工业“三废”污染、化肥农药污染、酸雨污染的影响造成土壤肥力下降、土壤板结、酸化趋势严重,土壤中有毒物质残留过多等。新中国成立以来,还有 4/5 的水土流失地区尚未得到治理,在治理地区也往往是一边治理,一边破坏,土地流失面积逐年扩大。土地荒漠化的速度也远远超过治理的速度。全国荒漠化土地面积仍以每年 2460 $\text{km}^2$  的速度在增长。

长期以来,我国基本上走的是土地粗放型利用模式,既存在土地资源利用率低的问题,又出现土地资源破坏的问题,大量土地资源投入未能产生出应有的效益,影响了社会经济的可持续发展。目前,我国城镇建设用地中 40% 以上属于低效利用。在农业用地结构方面,土地资源集中投入粮食等种植业中,造成土地综合利用效益低。据测算,在我国现有耕地中,各类低产田合计 0.36 亿  $\text{hm}^2$ ,占耕地总面积的 27%,单位面积土地产出率水平低。同时,由于工业生产大量排放“三废”,农业生产大量使用化肥、农药,造成土地生态环境不断恶化。全国现有耕地

中 59% 缺磷, 23% 缺钾 14% 磷钾俱缺, 中低产田占耕地总量的 61.9%。历年固体工业废渣和生活垃圾堆存量分别达 80 多亿千克、60 多亿千克, 占地约 12 万  $\text{hm}^2$ ; 而全国每年 3800 亿  $\text{m}^3$  农业灌溉用水中, 就有 1/3 是来自被工业“三废”严重污染的江河湖泊。

## (二) 土地利用的供需矛盾

土地作为稀缺资源, 供需矛盾是常态, 每年大体都如此。尤其我国当前处在工业化、城镇化加速发展时期, 矛盾就更加突出。2011 年是“十二五”开局之年, 各地加快发展的愿望相当强烈, 提出的 GDP 增速和固定资产投资规模指标普遍较高, 都打算新上一大批项目, 用地压力自然加大, 土地指标供需矛盾也愈发尖锐。

据统计, 除北京、河北、上海、浙江、广东等 5 省市 GDP 增长目标低于 10% 外, 其余省份都提出了两位数增长目标; 固定资产投资方面, 只有北京、上海、四川增长在 10% 以内, 17 个省份增长在 10% ~ 20% 之间, 个别省份甚至高达 40%。在主要经济指标居高不下的情况下, 各地用地需求呈现持续高位增长态势, 31 个省(区、市)都反映计划指标不足, 多数反映下达指标只能满足需求的 1/3。

数据显示, 有 8 个省份 2011 年的用地缺口超过 40 万亩, 新疆用地需求预计将达 120 万亩以上, 是 2010 年的近 2 倍, 2011 年 1 ~ 3 月, 全国用地计划指标安排使用 159 万亩, 同比增长 154%, 部分省份指标使用占全年的比例超过三成, 其中河南达到五成、新疆甚至已达七成。

据国土资源部有关负责人分析, 计划指标与实际需求的差距客观是存在的, 但各地提出的用地需求也存在一定水分。

资料显示, 2009 年至 2010 年, 全国通过建设项目用地预审的用地规模约为 900 万亩, 其中在两年内没有通过核准或可研批复而未能落地的项目占地约为 100 万亩, 另外不需预审的城市和农村建设用地约为 200 万亩。综合分析, 估计年度合理用地需求量在 1000 万亩左右。

另一方面, 土地计划管理上也存在一些问题, 加剧了需求与计划的矛盾。一是重供应轻需求、重增量轻存量、重审批轻监管。许多地方一方面喊指标不足, 另一方面, 大量存在批而未供、供而未用、粗放滥用的现象。二是一些地方为缓解计划紧张出台的措施不够规范。有些省份自行开展整理折抵、复垦周转、用地置换等活动, 扩大了建设用地规模。三是指标使用不够合理。一些地方把有限的指标主要用在保本级建设和保 GDP 增长上, 没有保障基础设施、民生工程和救灾重建, 不仅扩大了用地需求, 而且增加了重点项目和农村建设违法用地。四是管理方式

有待改进。一些省份把指标全部或大部分留在省里,表面看可以统筹使用,却降低了市县节约使用指标的能动性,加剧了指标紧张和与基层的矛盾。

### (三)有关土地价格的理论

#### 1. 什么是土地价格

土地价格是指土地的购买价格,是土地未来年期纯收益的资本化。在资本主义制度下,任何一定的货币收入都可以资本化。根据马克思的劳动价值理论,价格是商品价值的货币表现,而商品价值是凝结在商品中的人类抽象劳动。自然土地不是人类劳动产品,不包含人类的抽象劳动,土地能向人类永续地提供产品和服务,即在一定的劳动条件下土地本身能产生收益,随着土地权利的转移,这种收益的归宿也发生转移。因此,土地交易过程实际上是土地权利的转移,土地纯收益现值的总和就表现为土地价格。

#### 2. 土地价格的内涵

根据马克思的劳动价值论,价格是商品价值的货币表现,而商品价值是凝结在商品中的人类抽象劳动。在西方经济学家看来,价格是为获得某种商品或劳务所必须付出的东西,通常用货币表示。但自然的土地不是人类的劳动产品,不包含人类的抽象劳动。那么,土地价格的内涵到底是什么呢?我们知道,土地能向人类永续地提供产品和服务,即在一定的劳动条件下土地本身能产生纯收益,谁垄断了土地,也就垄断了土地纯收益,即地租。由于土地的恒久性,这种地租是一种恒久的收益流。随着土地权利的转移,这种收益流的归宿也发生转移。购买土地的权利,实际上是购买一定时期的土地收益。因而,土地收益现值的总和就表现为土地价格。土地价格是为购买土地而支付的用货币表示的交换价值,是土地未来地租的资本化。

一般情况下,地租是直接生产者在生产中所创造的被土地所有者占有的那部分剩余价值,即超额利润。地租之所以能从生产者所创造的剩余价值中发生转移,是因为土地权利的垄断。土地价格是指土地在公开市场条件下形成的价格。无论是土地估价还是土地交易,其价格条件一般是指公开市场。在公开竞争的市场里,买卖双方均了解市场行情,公平竞争、没有不正常因素的影响,价值规律能有效地调节市场。雷利·巴洛维教授认为:“市场价值:①如法庭所定义的,是一种财产带到公开市场展销,允许有充足的时间觅到对产品应有的及目前实用的所有用途有全面了解的买者,而出售所得用货币计量的最高价格;②经常地指卖者乐意出售,而买者乐意购买,并且两者都不受压力时的价格;③是在有足够时间找

到买方并且买卖双方都有充足信息的期望价格。”

事实上,在现实土地交易中,由于土地市场的特殊性,这种公开市场条件很难完全具备,这种价格也就很难形成。但是,它是一个很好的参照物,为各种价格的比较建立了标准。

### 3. 土地价格的特点

土地是一种特殊的商品,其价格形式与本质有着与一般商品价格不同的特点。

(1)土地价格是土地的权益价格。土地是一种资产,能给人们提供恒久的产品和服务,而这种产品和服务的获得都以土地权利的限定为基础。因此,土地买卖实质上是一种财产权利的买卖,人们购买土地是购买获得土地收益的权利。土地权利是一个权利束,包括土地所有权、土地使用权、土地租赁权和土地抵押权等等。购买土地,获得某项土地权利,就可获得某种程度的土地收益,因而,也就必须为获得这项权利付出代价。

(2)土地价格不是土地价值的货币表现,一般不依生产成本定价。一般地,商品都是人类劳动的产品,具有价值,其交换价格是其价值的货币表现。同时,人们可以根据其生产成本确定其价格,因而比较客观。由于土地首先是一种自然物,不是人类劳动的产品,没有价值,也就无所谓生产成本,所以土地价格的确定一般不以土地价值或生产成本为依据。

(3)土地价格主要由土地需求决定。一般地,商品的市场供给和需求共同决定该商品的市场价格。然而,土地却不同。在宏观上,土地的自然供给是不能改变的,土地的经济供给在短期内变动也很小。因此,相对于土地需求来说,土地供给的变动总是很小的。这样,土地市场价格就主要由土地需求决定。当社会人口增加、经济发展对土地的需求日益增大时,土地价格就不断上涨;反之,当社会或某一地区人口减少、经济衰退,对土地的需求减少时,土地价格就下跌。当然,从微观上看,在某一个具体地域性市场上,土地的供给是可变的,特别是对某一购买商而言,在某一价格水平下,它可以在众多的土地供给中选择自己所需的土地。

(4)土地价格呈总体上升趋势。随着社会经济发展,人口增加,人地比率不断增大,社会对土地的需求日益扩大,从而使地租有不断上涨的趋势。同时,社会经济的发展也就意味着高技术、高投资的产业日趋发达,工人的劳动总量在生产中的比重日趋缩小,从而整个社会的资本有机构成提高,使得社会平均利润率下降,从而导致利息率有下降的趋势。地租的上升和利息率的下降,决定了土地价格呈总体上升趋势。

(5)土地价格具有强烈的地域性。由于土地位置的固定性,它无法像其他商品那样可以到处流动,因而使土地市场具有强烈的地域性,各地域性市场之间,土地价格很难相互影响,不能形成统一的市场均衡价格。所以,土地价格一般是在地域性市场内根据其供求关系,形成各自的市场价格。

#### 4. 影响土地价格变动的因素

影响土地价格变动的因素很多。凡是影响土地的供给与需求,或影响地租收益和土地还原利率的一切因素都是影响土地价格的因素。我们把这些因素分为一般因素、区域因素和个别因素三类,并选择一些主要因素加以介绍。

(1)一般因素。它一般包括土地制度、城市规划、城市性质及宏观区位、土地利用计划、土地相关政策、人口状态、经济发展状况、社会安定状况等宏观因素。

1)土地制度。土地制度包括土地所有制和土地使用制等。土地制度决定土地市场的形态、土地供给及利用方式等,因而决定地价。如实行土地私有制的美国、日本,其土地市场是一种较完全市场,土地的供给与需求由市场决定,价格也由市场决定。

2)城市规划。土地因其用途和利用程度不同而具有不同的收益能力,即地租水平,而决定土地用途和利用水平的主要因素是城市规划。同一宗土地,规划为商业用途,其地价水平一般高于居住用途;即使同一用途,规划容积率高的地价水平一般高于容积率低的地价。

3)城市性质及宏观区位。城市性质不同,土地价格的总水平也不同。如商业城市、工业城市、旅游城市、政治中心城市等,其性质在一定程度上决定了城市的土地利用方向和形式,决定了土地的总需求,从而影响地价总水平。同时,土地所处的宏观区位不同,其价格总水平也不同。如我国东部经济发达地区与西部经济欠发达地区,其城市地价总水平就不同。

4)土地利用计划。土地利用计划主要影响土地的供给,进而影响地价。日本在20世纪60~70年代制定的“综合开发计划”和“国土利用计划”,就是为控制当时狂涨的地价而制定的。

5)土地相关政策。主要有房地产开发政策、地价政策、与土地相关的税收政策等,这些政策的单一或综合实施,对地价影响较大。如目前我国政府对协议出让土地实行最低限价政策,就是一种地价控制政策,它有效地遏制了土地出让中低地价行为。

6)人口状态。主要包括人口素质、人口密度和家庭人口结构等几方面。人口密度越大,家庭越小型化,土地需求就越大,地价水平就越高。人口素质是一环境

因素,人口素质好,地价就高。

7)经济发展状况。主要指经济发展速度、财政收支状况、储蓄投资水平、居民消费能力等。经济发展越快,一般地价水平越高。

8)社会安定状况。主要指国内政治局面、国际环境特别是周边国际环境状况、社会治安状况等。一般情况下,国内政局稳定、国际上和平与发展成为主流,社会治安状况良好,地价水平就上涨,反之则下跌。

(2)区域因素。区域因素是指对区域地价有总体影响的自然、社会、经济因素。区域是一个均质区域概念。在这一区域内,土地的利用条件和利用方向大体一致。主要因素有区域位置、基础设施条件、规划限制和环境质量等。

1)区域位置。区域位置指该区域在市场中所处的经济区位,它用时间和空间距离来衡量。如距商业中心的距离、距污染源的距離等。一般地讲,与正效应因素(如商业中心)距离越近,地价就越高,反之则越低;距负效应因素(如污染源)距离越远,地价就越高,反之则越低。

2)基础设施条件。主要指对外交通、通水、通电等基础设施和医院、学校等公用服务设施的好坏和设备程度。这些投资,有的含于土地之中,对地价产生直接影响,有的则通过影响宗地周围的环境间接影响宗地地价。

3)规划限制。城市规划对地价的作用主要表现在区域的土地利用性质、用地结构、用地限制条件等方面。

4)环境质量。主要指自然环境、社会环境和人文环境因素,包括地质、地势、水文、风向、社会治安、居民素质、人地比例、景观等。

同一区域因素对不同用途的土地价格有不同的影响。如区域位置对商业用途最佳者,对居住、工业则不一定最好。

(3)个别因素。个别因素是宗地本身的条件和特征对宗地地价有影响的因素。如宗地面积、位置、形状、临街宽度、宗地开发程度、土地利用状况及规划条件、土壤肥力和地质条件等。土地用途不同,各因素对地价的影响程度也不同。如宗地位置和临街宽度对商业用途特别重要,而地质条件和土地规划限制则对居住用地影响很大。土壤肥力对农地价格影响较大,但对建设用地却没有影响,等等。

## 5. 土地价格变动趋势及规律性

(1)土地价格呈总体上升趋势。在市场经济条件下,土地价格呈总体上升的趋势是土地价格变动的一个基本规律。它主要受下列因素影响:

1)社会经济发展水平。社会经济发展水平特别是第二、第三产业发展水平决

定城市土地需求,从而决定城市土地价格。各类生产性建筑、商业楼宇需求增加;人民居住生活水平的提高,又进一步刺激了住宅和商业场所的增加。迅速增大的城市建设用地需求和城市土地供给的稀缺,决定了土地价格呈总体上涨的趋势。尽管通过对城市周围耕地的占用在一定程度上缓解了城市土地供需矛盾,但由于对耕地的控制仍使土地供需矛盾随城市经济加速发展而加剧,从而决定了这几年土地价格的迅速上涨。

2)人口数量及家庭户数增加。人口数量及家庭户数的增加,推动了社会对住宅需求的增加,从而拉动了土地价格的上涨。日本东京,我国北京、上海是世界上人口最多的城市之一,因而其城市土地价格也居世界前列。随着我国改革开放的发展,大量的农民进入城市,使城市人口在自然增长的情况下出现了较大幅度的机械增长,这也是近几年我国城市土地价格上升的原因之一。美国、澳大利亚等移民国家近几年移民大量涌入,也导致其土地价格急剧上扬。

3)土地投机。土地投机的本质是借助于土地的稀缺和垄断,人为地制造土地的虚假需求,在一段时间内使土地价格上涨以达到获利的目的。韩国在1972年至1978年因通货膨胀和大量外资涌入,引发了土地投机,主要城市土地价格在1977年上升了50%,1988年上升了79%。我国广西北海市,在20世纪90年代初也是因为土地投机,使其土地价格在两三年内成倍上涨。

(2)土地价格变动呈现周期性特征。就总体来讲,土地价格呈不断上升的趋势。但具体分析,它并不是直线上升,而是在一定时期内上下波动,呈现周期性变动特征。

1)土地价格的周期性变动受经济发展周期的影响。在宏观经济分析中,经济的周期性发展是其主要特征。房地产经济是国民经济运行中的一个子系统,因此,其价格变动规律也受宏观国民经济发展的影响,呈现周期性波动。在经济繁荣时期,各产业兴旺发达,各项投资增加,对土地的需求也增加,从而导致土地价格上涨。相反,在经济发展速度放慢或经济萧条时,社会有效需求减少,各项投资减少,从而导致对土地的需求和投资减少,土地价格下跌。我国1994年为抑制通货膨胀,放慢经济发展速度而实行的紧缩银根、压缩投资政策,使全国土地价格的总体水平下降。在20世纪30年代,世界主要资本主义国家爆发的大危机使经济陷入萧条,土地价格也跌入谷底。随着第二次世界大战后政治的稳定,经济的发展,主要资本主义国家的房地产市场持续繁荣,土地价格也持续上涨。

2)土地价格变动受政府调节的影响。政府为了实现不同时期不同的经济目标,也会在不同时期采取不同的经济政策来调节土地价格,从而使土地价格变动

受到影响。在经济发展不稳定、通货膨胀和房地产业发展过快时,政府往往会采取对土地买卖征重税、减少土地投资计划、提高银行利率等办法来抑制房地产市场的发展。在经济萧条时期,政府一般采取税收、利率等优惠政策,刺激土地投资,使土地价格回升。专家根据长期经验得出一个结论:在美国,利率每上下一个百分点,将减少或增加 10 万个房屋单位。在韩国,为了平抑土地价格,自 1992 年 6 月 1 日起开始实行新的超额土地税,对拥有  $600\text{m}^2$  以上的土地所有者课重税,使该季度地价仅微涨 0.4%,远低于 1991 年上涨 12.8% 和 1990 年上涨 20% 的水平。

3) 土地价格变动具有明显的地区差异性。由于土地位置的固定性,使土地市场具有区域性特性。由于各地区的自然、政治、经济条件不同,经济发展水平也不相同,因此,土地价格变动具有地区差异性。即使在同一地区,由于不同产业对土地有不同的要求,在不同位置上的地价也呈现明显的差异。如我国深圳特区等沿海开放城市,其经济发展速度较快,因而其地价水平的波动幅度要高于内陆城市,特别是高于西部地区。从微观区位讲,一个城市的商业中心区地价最高,随着位置由市中心向市边缘移动,土地价格也逐步下降。另外,在同一供需圈内,商业区的地价高于住宅区地价,也高于工业区地价。

4) 地价在房地产价格中所占比重越来越高。从价格构成看,地价在房地产价格中所占的比重越来越高,而越是繁华地区,地价所占比重越高。随着经济的发展,科学技术的进步,人类劳动生产率的提高,单位产品中的价值量下降。在房地产价格构成中,劳动力价格,建筑材料价格随着技术进步和生产率的提高而降低,在总价格中的比重会越来越低;而土地则不同,其自然供给是无弹性的,土地需求会随着经济发展、人口增加而扩大,因而土地价格总体上呈上升趋势,其在房地产总价格中的比重也会越来越高。美国在 20 世纪 50 年代地价占房地产价格比重为 10% ~ 15%,70 年代上升为 20%,80 年代达到 30% 左右。

## 6. 土地价格的评估

(1) 土地价格评估的目的与作用。所谓土地价格评估是指专业人员按照一定的土地评估目的,遵循科学的土地估价原则、程序与方法,对土地的市场价格的测定。土地价格评估的目的与作用主要是:

1) 土地估价有助于土地交易的顺利进行。随着经济的发展,土地交易日趋频繁,而土地经济价值却随着经济的发展而日益变化。由于土地市场具有强烈的地域性,因而,在市场上不容易获得完整的价格资料。而土地交易除专业经营公司之外,一般人很少具有这方面的经验,有必要事先对土地进行估价。只有经过专业人员搜集资料,分析评定,买卖双方才不致有上当受骗的担心,交易自然迅捷。

2)土地估价有助于企业投资决策。土地作为一种重要的生产要素,常常是企业决策的主要目标之一。根据替代原理,在资金一定的情况下,为了达到某一生产水平,土地投资的多少直接影响其他要素的投资。若地价昂贵,则可减少土地投资而增加资本、劳动的投入;若地价低廉,则可增加土地投资而减少资本、劳动投入。另外,作为资金融通的手段,也必须对土地进行估价。

3)土地估价有助于土地市场的完善。我国开始土地使用制度改革以来,城镇土地逐步由无偿使用改为有偿使用,土地市场也逐步建立。土地资源要实现市场配置,土地市场就要进一步完善。目前,我国城镇国有土地的配置方式已趋多样化,有土地出让、作价入股、授权经营、国有土地租赁和行政划拨等多种形式。行政划拨范围正在逐步缩小,市场配置范围逐步扩大。市场配置的基础是土地资产的量化,而量化的基本手段是估价。另外,城市土地使用税、土地增值税等土地税的征收,土地抵押、发行土地债券等土地融资手段,也要以土地资产的量化为前提。

4)土地估价有助于土地市场管理。土地市场管理是土地管理的一项重要内容,而土地市场管理的核心又是土地价格管理。由于土地价格随市场因素波动较大,同时,波动幅度又比经济增长波动更大,因此,土地投机极易发生。为防止地价波动过大及土地投机行为,必须了解该地区的土地真实价值,把专业人员估定的有代表性的地块价格作为控制地价水平的依据。

(2)土地价格评估的原则。《中华人民共和国城市房地产管理法》第34条规定:“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估,应当遵循公正、公平、公开的原则”。一般地讲,土地价格评估应遵循以下原则:

1)公平原则。遵循公平原则是指估价人员在土地估价中,应以公正的态度,在公开市场条件下求得一个公平合理的土地价格。土地估价是一种主观与客观相结合的艺术,估价人员的主观判断对估价结果影响较大。因此,估价人员必须公正廉洁,认真客观地评估,绝不能受任何私念的影响,偏袒一方。同时,为求得一个公平价格,估价人员还必须全面地了解市场上土地供需情况及其他影响因素,提高估价专业水平,严格遵循估价工作程序。

2)最有效利用原则。遵循最有效利用原则是指在一般情况下,土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。土地的权利、经济用途和利用程度是多方面的。不同的权利形态及不同的用途下,土地的价值不同;同一用途不同利用程度下土地价值也不同。只有当土地在当时当地处于最有效利用状态时,其价值才最大。以土地的最大价值进行土地资源配置,有利于土地资源的最有效利用。因

此,土地价格评估要以土地的最有效利用为前提。但是,在现实土地利用中,土地的不合理利用和非最佳利用很多,当待估宗地处于非最有效利用时,除个别行政性政策性评估外,应以最有效利用为前提估价。几种特殊的土地利用是:基准地价评估以估价对象的现状利用为最有效利用;企业改制、资产清算、地税征收、公益用地等估价,以估价对象的现状利用为最有效利用;农地估价中,未获得转用许可的农地以现状利用为最有效利用,可转为建设用地者,以实际最佳用途为最有效利用。

3)替代原则。根据经济替代原理,在同一公开市场上同质的商品应有相同的价格。根据市场规律,在同一商品市场中,价格相同效用大者需求大,效用相同价格低者需求大。一种商品的价格升高会引起另一种商品的需求增大,则称这两种是互为替代品。土地作为一种特殊商品也是如此,在同一供需圈、同一时期或同一类似区域,同一用途土地彼此间形成竞争,价格互相影响,最后趋于一致。这一原则是运用市场比较法的理论基础。即在评估一宗地的价格时,可以在同一供需圈内,或同一区域内,调查取得近期发生的多宗同一用途或类似用途的土地交易实例,通过对地价因素的比较修正,可求得待估宗地的价格。

4)预期收益原则。土地价格是土地未来收益的资本化。过去的土地收益不决定土地价格,但有助于帮助估价人员推测未来收益的变化趋势。遵循预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用下的未来客观、有效的预期收益为基准。预测的未来收益必须是客观的、合理的,是在正常的市场状况,经营管理水平下的土地纯收益。这要求估价人员必须了解过去的收益状况,认真分析土地市场的现状、发展趋势,以及对土地市场产生影响的政治经济形势、各项政策,合理预测各种土地投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。对预期收益的预测分析,往往是运用收益还原法和剩余法评估土地价格的关键。

5)供需原则。由于土地的位置固定性和市场的地域性,土地的供给与需求不同于一般商品的供给与需求,它们也带有强烈的地域性特点。土地的自然供给是固定的、无弹性的:土地的经济供给因土地用途不同、地域不同和政策不同而有多种表现。一般情况下,土地价格主要取决于需求方的竞争,同时,由于土地的经济供给在一定程度上是可变的,它对市场价格的影响也很大。由于土地市场的不完全性,以及我国城镇土地一级市场由国家垄断,因此,土地价格不可能完全由市场的供给与需求决定,在运用此估价原则时,一定要结合预期收益原则,并充分考虑一些非市场因素对土地价格的影响。

6)保证农民基本生活原则。我国农村集体土地实行集体经济组织所有、农民