

吴良才 编著

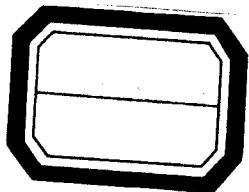
城市土地定级与估价

chengshi tudi dingji yu gujia

中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

江西省“十五”重点



城市土地定级与估价

吴良才 编著

中国矿业大学出版社

内 容 简 介

本书系统地介绍了城市土地定级与估价的基本理论、土地定级原则与方法、土地价格评估常用方法和实施以及土地价格成果整理与应用。

本书可作为高等院校土地管理、房地产经营与管理、城市规划、测绘工程等专业本科生教材,也可供城市地产评估、房地产测量、城市规划、土地利用规划等相关领域工作人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

城市土地定级与估价/吴良才编著. —徐州:中国矿业大学出版社, 2003. 4

ISBN 7 - 81070 - 700 - 0

I. 城... II. 吴... III. ① 城市—土地—分级
② 城市—地价—评估 IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 031656 号

书 名 城市土地定级与估价

编 著 吴良才

责任编辑 褚建萍

责任校对 崔永春

出版发行 中国矿业大学出版社

(江苏省徐州市中国矿业大学内 邮编 221008)

排 版 中国矿业大学出版社排版中心

印 刷 江苏徐州新华印刷厂

经 销 新华书店

开 本 787×1092 1/16 印张 13 字数 333 千字

版次印次 2003 年 4 月第 1 版 2003 年 4 月第 1 次印刷

印 数 1~1100 册

定 价 19.50 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

前 言

土地是人类十分宝贵的资源和资产,是社会经济可持续发展的基本条件,是人类生存和发展的重要基础。土地问题已成为当今世界令人瞩目的重大社会经济课题。随着我国土地使用制度改革的不断深化,人们对土地价值的认识也越来越丰富。土地不再仅仅被看做是进行社会物质生产的基本条件,也是不可替代的主要生产资料,同时也是社会的一笔巨大财富——资产。国家不仅要查清土地资源的数量,而且要查清土地的资产数量——地产的价值量,因此土地定级和地价评估工作便成为我国土地使用制度深化改革的客观需要。土地价格已成为调节土地供给和需求,促进土地使用权合理流动、合理配置和产生最大效益的重要手段。

本书是为满足高等院校土地资源管理专业及其他相关专业的教学急需编著而成的。通过对本书的学习,可使学生初步掌握土地定级估价的基本理论、基本方法,能运用所学知识解决土地管理的实际问题。

全书共分七章,第一章介绍了土地定级估价的概念、产生和发展;第二章阐述了土地定级估价的基本理论;第三章详细叙述了城市土地定级的基本原则与基本方法;第四至第六章对土地价格的内涵、土地估价程序和常用方法以及土地价格评估的实施,作了详细的论述;第七章介绍了城市土地估价成果的整理与应用。

本书的出版得到了东华理工学院测量系领导的大力支持与热情帮助,在此特致谢意。

由于编者水平所限,错误或不足之处在所难免,敬请读者批评指正。

编 者
2003 年 1 月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 土地、土地资源和土地资产的概念	1
第二节 土地定级估价的概念和意义.....	6
第三节 土地评价的产生和发展	13
第二章 土地定级估价的理论基础	17
第一节 地租理论	17
第二节 地价理论	24
第三节 区位理论	27
第四节 转换边际原理	36
第三章 城市土地定级原理与方法	40
第一节 城市土地分等定级原则和程序	40
第二节 城市土地定级方法与定级因素分析	43
第三节 土地定级资料收集及单元划分与单元内指标取样	48
第四节 土地定级因素权重确定及因素分值计算	52
第五节 土地级别确定及土地定级成果与应用	73
第四章 土地估价概述	84
第一节 土地价格的内涵和特点	84
第二节 土地价格的种类和土地估价原则	86
第三节 影响土地价格的因素分析	91
第四节 土地估价程序与方法分类	96
第五章 土地价格评估常用方法	100
第一节 收益还原法.....	100
第二节 市场比较法.....	111
第三节 剩余法.....	129
第四节 成本逼近法.....	138
第五节 路线价估价法.....	148
第六章 土地价格评估实施	155
第一节 我国土地价格评估.....	155

第二节	基准地价评估.....	156
第三节	标定地价评估.....	161
第四节	征用土地估价.....	163
第五节	土地使用权出让和转让价格评估.....	165
第七章	土地估价成果整理与应用.....	170
第一节	土地估价成果整理.....	170
第二节	地价评估成果检查与验收.....	191
第三节	城镇土地估价成果的更新与应用.....	196

第一章 绪 论

第一节 土地、土地资源和土地资产的概念

一、土地的概念

对于土地的概念,有不同的表述。英国经济学家马歇尔(A. Marshall, 1842~1924)认为,土地是指大自然为了帮助人类而在陆地、海上、空气、光和热等各方面所赠予的物质和力量。美国土地经济学家伊利(R. T. Ely, 1854~1943)认为,经济学上所指的土地侧重于大自然所赋予的东西。马克思则认为,经济学上的土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。近代学者,如皮克曼(Brinkman)和奥尔森(Olson)于1973年将土地的概念表述为:土地是地球表面的某一区域,其性质包括该区域之上和其下组成生物圈的气候、土壤、地形、地质、水文、动植物的特性以及人类过去和当前活动的结果,而其性质对当前和未来的利用有重要的影响。

土地的概念很多,自然便向人们提出了这样的问题:土地的概念到底是什么呢?土地的概念是仅有一个还是应有多个呢?一般而论,某一事物的概念只能有一个,即土地这个事物的概念只能有一个而不能有多个。对同一事物,不能从不同的角度给出不同的定义。

就上述土地概念的4种表述而言,马歇尔的表述包括的内容太宽泛,连海上的东西他也考虑在土地之中了。伊利和马克思的表述则是从经济学角度考虑的。只有皮克曼和奥尔森的表述是与近年来科学界关于土地是一个自然经济综合体的论点比较接近的,能为自然科学和社会科学等许多学科所接受。但是,该概念的叙述太长,可将其简述如下——土地是地球上由气候、土壤、水文、地形、地质、生物及人类活动的结果所组成的综合体,其性质可随时间而不断进行变化。

上述概念是把土地作为自然资源来讲的,即土地物质。而在现实经济活动中,绝大部分土地都经过了人类的开发、改造与长期使用,投入了大量的人类劳动及其成果。可见,现实的土地已不仅仅是一个单纯的自然综合体了,而是一个由各种自然因素并综合了人类劳动成果而构成的自然经济综合体。

二、土地资源和土地资产的概念

(一) 资源的概念

1999版《辞海》将“资源”定义为“资财的来源”(一般指天然的财源)。马克思曾经指出:劳动力和土地是形成财富的两个原始要素,是一切财富的源泉。恩格斯也指出过:劳动和自然界一起才是一切财富的源泉,自然界为劳动提供一切材料,劳动把材料变成财富。《辞海》的定义强调能带来资财的一切“东西”(包括天然的和人为的)都是资源,这与马克思所讲的“劳动力”和“土地”中的土地和恩格斯所讲的“劳动”和“自然界”中的自然界是一切资财的来

源的资源含义是相同的。对于人的生存和发展而言,能带来资财的东西是对人类生产和生活有用的材料。这些材料包括人为的和天然的,前者包括一切社会、经济、技术因素以及信息等,后者则包括土地、水等自然物。因此,可将资源定义为对人类生产和生活有用的材料。

但是,自然界存在的自然物及人的创造物是否能够为人类所用,是否能给人类带来财富,则取决于技术水平、经济条件和人的需求。古时的洪水猛兽不仅没给古人带来财富,相反是洪水冲毁了家园、猛兽伤害了人。随着技术进步,人类通过修水库等可将洪水蓄积之后用于发电或旱时灌溉,通过驯服猛兽将其转化为观赏动物。在人类社会的发展过程中,特别是随着近代经济水平和人类需求的不断提高,人类通过大量投入又将原始的自然景观或古人的遗迹(产)辟为休息旅游之地等。可见,自然物或人为的东西可否作为资源、为人类生产和生活所用,并不是绝对的,是随时间变化而变化的。

所以,资源是指在一定的技术经济条件下能为人类生产和生活所用的一切资料。

(二) 土地资源的概念及职能

土地和土地资源两者之间是有区别的。土地资源,是指土地总量中现在和可预见的未来能为人类所利用、用以创造财富——产生经济价值的那部分土地。目前,人们还很难断定哪部分土地是绝对不能利用、不能为人类创造财富、绝对无经济价值的,所以,土地和土地资源在习惯上是通用的。

古今中外,土地作为资源有许多说法,如“地基……场所……空间……”、“不能出让的生存条件和再生产条件”、“主要生产资料”等等。可见,土地在人类生存和生产活动中有着重要作用。

因此,土地作为资源的职能可以概括如下:是人类的立足场所、生存条件,是使劳动过程能够全部实现的基础和必要条件,是实现任何生产所必需的物质条件。

(1) 土地是人类的生存条件,马克思曾指出:土地……是人类永远不可缺少的生存条件和生殖条件。自有人类以来,人就与土地结下了不解之缘。没有土地,人类就不能生存,好比人类没有空气、阳光和水而不能生存一样。在人类活动初期,土地就以食物、现成的生活资料供给人类。人类从土地中得到衣、食、住、行的基本条件。

随着人类社会的进步,人类的活动更为广泛,包括生产活动、文化娱乐活动及其他各项活动,无一不以土地为场所。人类离开了土地,任何活动就没有立足场所。所以土地既是人类的生存条件,又是其活动的立足场所。

(2) 土地是人类劳动的一般对象。在原始社会,土地为人类猎取食物提供其他生活资料,成为人类劳动的一般对象。以后,人类逐步结束了以现成的食物、现成的生活资料供给人类的时代,开始以自己的劳动加于土地之上,制造出人类所需要的各种物质资料。如对原始森林和地下矿藏的开采,以及使土地自然肥力变为可以立即利用的劳动生产力状态等。土地仍是人类劳动的一般对象。

(3) 土地是人类进行物质生产所必需的物质条件。土地不仅是劳动对象,而且本身是劳动资料,即劳动手段,是人类在劳动过程中用以改变或影响劳动对象的一切物质资料和物质条件。在农业生产中,首先需要足够的土地,否则就不可能生产出足够数量的生物产品以满足人类的需要。在非农业生产中,土地本身也属于这一类的物质资料。因为它给劳动者提供了立足之地,给他的劳动过程提供了活动场所、基地和操作空间。没有土地,这些劳动生产过程就不能进行或不能完全进行。由此可见,土地是人类进行物质生产所必需的一切物质条

件,是社会生产力中一个重要的要素,是人类在生产过程中所使用的劳动资料和劳动对象的总和,即生产资料。

土地在国民经济各部门中的作用是不同的。在工业、运输业和其他非农业生产部门中,“土地只是作为基地、作为场地、作为操作的基地发生作用”。工业、建筑业和交通运输业的建设,包括各种建筑物、道路、桥梁及其他工程设施等,都需要有足够面积并具有一定承压力的土地作为地基。土地在这些部门的生产中,虽不能直接参与产品的生产过程,但没有它这些部门的生产就不能进行或只能不完全地进行。

在采矿、水力发电、地热利用、航运等行业中,土地主要被作为劳动资料或劳动手段而发生作用。在旅游业中,土地以自然形成的各种景观作为特殊的基地、场所发生作用。在农业中,土地则作为主要生产资料起作用。在农业生产中,土地不仅是劳动对象,而且又是劳动资料,没有土地就没有农业。因此,土地不仅是农业劳动力和其他生产资料(如机器、各种建筑物、工程物等)的活动场所、配置基地,而且是生物的生存之地,即农作物正常生长发育不可缺少的水肥热气的供应者和调节者,是直接参与农产品形成的不可替代的主要生产资料。

(三) 土地资产的概念及职能

土地作为资产,是指土地不仅是社会进行物质生产的重要自然资源,而且又是一笔巨大的资产——财产。土地具有两重性,它不仅是生产资料,而且还是构成土地关系的客体。它是可占有的稀缺资源。土地的稀缺性和有限性,使经营垄断成为可能,是产生级差地租的客观条件。土地所有者凭借对土地的所有权,可以定期从土地使用者那里得到地租。马克思说过,土地所有权乃是一切财富之最初源泉。我国古语:“有土斯有财”的说法也表明了土地作为资产这一经济属性。土地不仅是构成社会关系的客体,同时也是人类劳动投入(或资本投入)的载体,尤其是城市土地,凝结了大量的人类劳动,人类可以从土地取得投入资本的效益或增值并转化为地租。所以,地租是土地资产的最大、最直接的表现形式。人们购买土地不是购买土地本身,而是购买获得土地收益——地租的权利。可见,当土地被垄断占有和加入流通而被让渡时,必然要求在经济上得到体现,进而取得价格形态。这种价格是“土地所提供的地租的购买价格”。这时,土地作为资产这一职能便得到了充分体现和发挥。

我国土地属于国家和集体所有,国家可以向使用国有土地的部门、单位和个人收取土地使用费——地租;国家也可以将国有土地使用权出让,并从土地使用者那里取得土地出让金、土地增值费。集体经济组织把集体所有的土地承包或出租给农户、乡镇企业使用,并向他们收取地租,如各项提留和土地使用费等。除此,国家还可以获得土地税的收益。土地收益必须通过土地的有偿使用和建立土地市场,才能得以流动和实现,土地作为资产的职能,才能得以完整发挥。

我国长期实现土地无偿使用制度,土地所有权在经济上得不到体现,并使地租大量地流失到部门、单位或个人手中。在人们的观念中,土地仅是自然本身的产物,不是劳动产品,不具有价值,也就没有“资产”之说。随着土地使用制度改革的不深化和社会主义市场经济的不断发展,土地效益也就越来越明显地表现出来,人们也日趋重视对土地作为资产的社会化管理,进而更加有效地发挥土地作为资产的职能和作用。

三、土地的特性

土地的基本特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映,是

土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然的联系;土地的经济特性是人类在对土地利用过程中产生的,在人类诞生以前尚未对土地进行利用时,这些特性并不存在。

(一) 土地的自然特性

1. 土地是自然本身的产物

在社会生产中,其他生产资料都是劳动的产物,惟有土地是自然本身的产物。土地为自然所赋予,非人力所能创造,在人类出现以前早已存在。人类不能制造土地,但人类的劳动可以影响土地的利用和改良。土地的这一特性,启示我们要珍惜和保护土地。

2. 位置固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。在地球发展史上,虽曾出现过大规模的“沧海桑田”的变迁,但这早已成为历史的陈迹。目前,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积、位置的影响,即使在几十年、几百年间也微不足道,没有很大的实际意义。从人类的生产活动看,虽然从理论上说部分土地表层的移动也是可能的,但这不仅数量有限,而且代价高昂,因而也没有很大实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。土地位置的固定性,不是人为因素所能改变的,即使是由于特殊需要,无限地抬高土地的价格,也不能改变土地的地理位置。人们不可能用土壤肥沃、地势平坦、交通便利的土地,来替换荒僻地区交通不便、地势复杂和土壤及肥力低劣的土地。可见,土地的利用与改良具有鲜明的地域特点,必须根据当地的自然生态环境因地制宜地组织生产,确定合理的土地利用结构布局。

3. 面积有限性

在社会生产发展中,生产资料的数量可以不断增加,但作为生产资料的土地,因受地球表面陆地部分的空间限制,土地的面积(数量)只能是有限的。它既不能增加,也不能用其他生产资料来代替。正像马克思所说的那样,它不能像在工业生产中那样随意地增加效率相同的生产工具的数量,即肥沃程度相同的土地数量。列宁曾指出:土地有限是一个普遍现象。人类可以围湖填海造地,但这只是对地球表层土地形态的改变。从总体看,人类只能改变土地的形态,改善或改良土地的生产性能,但不能增加土地的总量。所以,人类必须充分、合理地利用全部土地,不断提高集约化经营程度,从而使有限的土地生产出更多的物质财富,以满足整个社会的需要。

4. 质量差异性

由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水分等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,因而造成了土地的巨大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内,即使在一个基层生产单位内也同样存在着。随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大,这种差异性会逐步扩大,而不是趋于缩小。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。这种自然差异性,要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与方式,以取得土地利用的最佳综合效益。

5. 功能永续性

其他任何生产资料在使用过程中都会逐步陈旧或受到磨损,最后报废。但土地在使用过程中,只要合理利用,其肥力或生产力可以不断提高,成为功能永续性的生产资料。不合理的开垦和利用土地,将导致土地生态系统的破坏,使土壤肥力和土地生产能力下降,从而必将受到自然界的惩罚。土地的这一特性,启示我们必须尊重客观规律,对土地进行科学规划、正确利用。

(二) 土地的经济特性

土地的经济特性,是以土地的自然特性为基础,在人类对土地的利用中产生的。

1. 土地供给的稀缺性

在人类出现以前,没有人类对土地的利用和需求,当然也就无所谓土地供给的稀缺性。只有当人类出现以后,特别是由于人口不断增加和社会经济文化的发展,对土地需求不断扩大,而可供人类利用的土地又是有限的,因而产生了土地供给的稀缺性并日益增强。

土地供给的稀缺性,不仅仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾上,还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致某些地区(城镇地区和经济文化发达、人口密集地区)和某种用途(如农业用地)的土地的特别稀缺上。

由于土地稀缺性的日益增强,土地供求矛盾的日益尖锐化,导致一系列土地经济问题的产生。土地供给稀缺性是引起土地所有权垄断和土地经营垄断的基本前提。由于土地供给稀缺,在土地私有、自由买卖、出租的条件下,出现地租、地价猛涨,土地投机泛滥等现象。

2. 土地利用方式的相对分散性

由于土地位置的固定性,对土地只能就地分别加以利用,因而土地利用的方式是相对分散的。这一特点在农用土地上表现得更为明显。农业(种植业)利用绿色植物从土地中吸取营养物质,将太阳的光、热能转化为生物能,生产农产品。没有一定面积的土地就不能转化一定量的光、热能,也就不能生产足够人们需要的农产品。因此,农业生产必须分散在广大的土地上进行。即使在非农产业中土地利用方式可以相对集中,但由于土地的固定性、不能将其重叠起来利用,也只能分别加以利用,因而相对来说也是分散的。

土地利用方式相对分散这一特性,要求人们在利用土地时要进行区位选择,并注意搞好地区间的交通运输联系,以提高土地利用的综合区位效益。

3. 土地利用方向变更的困难性

土地有多种用途,当土地一经投入某项用途之后,欲改变其利用方向,一般说是比较困难的。这首先受土地自然条件的制约。如在我国北方寒冷地区不能改种热带和亚热带植物(如橡胶、柑桔等),在海拔几千米并缺乏水源的地区不能建设现代化工厂,等等。因为这些地区不具备作这种用途的自然条件。其次,还由于在工农业生产上变更土地利用方向往往会造成巨大的经济损失,因而不合理的,甚至是不允许的。在农业生产中,由于农作物生长周期较长,在生产周期没有结束时,改种其他作物或作其他用途,势必造成巨大经济损失;林木等多年生植物,生长周期更长,投入的资金和劳动更多,任意改变土地用途,经济损失会更为巨大。在建筑业和其他非农产业中,建筑物和其他设施使用周期也很长,如果在建成后随意改变土地利用方向,其经济损失也将是十分巨大的。

土地利用方向变更困难这一特征,要求人们在确定土地利用方向时,一定要进行详细勘察,做出长期周密的规划,决不能朝令夕改,任意改变土地用途。

4. 土地报酬递减的可能性

土地供给的稀缺性要求人们集约地利用土地。由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度,就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在利用土地增加投入时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定适当的投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效果,防止出现土地报酬递减的现象。

5. 土地利用后果的社会性

土地是自然生态系统的基础因子,土地互相联结在一起,不能移动和分割,因此,每块土地利用的后果,不仅影响本区域内的自然生态环境和经济效益,而且必然影响到邻近地区甚至整个国家和社会的生态环境和经济效益,产生巨大的社会后果。如在一块土地上建设一座有污染的工厂,就会给周围地区带来环境污染;在一个城市中心的繁华地段建设一座占地很多而单位面积收益不高的仓库、运动场等,不仅使该地段的土地效益不能充分发挥,而且还影响城市繁华地段综合效益的提高。

土地利用后果的巨大社会性,要求任何国家都要以社会代表的身份,对全部土地进行宏观的管理、监督和调控。

6. 土地具有准商品性

地具有价值和使用价值,而且可以在让渡(或买卖)过程中实现其价值,所以,土地具有商品属性。作为商品,它必然要实现其所有权的让渡(或买卖)。但是,在我国土地是不能买卖的,它只能在不改变其所有权的条件下进行土地使用权的让渡——出让、转让和出租等。土地可以持续、永久地使用,其使用权让渡的期限比较长,一般为40~70年或更长的期限。在土地使用权出让金的计算公式如下:

$$P = \frac{R}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中 P ——地价;

R ——年地租;

r ——年利率;

n ——土地出让年限。

当 $n \rightarrow \infty$ 时,土地使用权出让金与土地所有权让渡的地价($P=R/r$)接近。所以,恩格斯在《论住宅问题》中即指出:……对消耗期限很长的商品,就有可能把使用价值零星出卖,每次有一定的期限,即将使用价值出租。可见,土地使用权出让、转让、出租等都充分体现了地产的准商品属性。

第二节 土地定级估价的概念和意义

一、土地分等定级的概念和类型

土地分等定级又称土地评价,是指在特定目的前提下对土地的自然和经济属性进行综合鉴定,并根据土地的质量及其在社会经济活动中的地位 and 作用而划分土地等级的过程。依土地评价对象的不同,分为农用地分等定级和城镇土地分等定级。依土地评价因素的不同,分为土地自然质量评价和土地经济评价,前者又可分为土地潜力评价和土地适宜性评价。

土地评价系统一般采用“等一级”系统。对于农用地而言,土地等反映不同质量农用地在不同利用水平、不同利用效益条件下收益的差异。土地等的划分依据是构成土地质量的长期稳定的自然条件的差别,以及土地生产潜力的现实利用水平和土地利用经济效益上的差异。土地等的顺序按全国农用地间的相对差异进行比较划分。土地级反映土地等内土地的差异,其划分的依据是构成土地质量的、易变的自然条件的差别,以及等内利用水平、利用效

益的细微差异。土地等内土地级的数目、级差和排列顺序是在同一县范围内按相对差异评定的。

对于城镇土地分等定级同样采用“等一级”系统。土地等反映城镇之间土地质量的地域差异。将城镇视做一点,研究整个城镇在各种社会、自然、经济条件影响下,从整体上表现出的土地差异。土地等的排列顺序是在各城镇之间比较确定的。土地级反映城镇内部土地的区位条件和利用效益的差异,土地级的顺序是在同一城镇内比较确定的。

对我国城镇土地分等研究中考虑的主要因素是反映土地宏观区位条件和产出水平,具体包括城镇区位、城镇聚集规模、城镇基础设施、城镇土地产出水平、城镇用地潜力、投入强度等,依据这些因素把全国 400 多个城市间的土地差别划分为 10 等,其结果如表 1-1、表 1-2 所示。

表 1-1 全国城镇土地分等一览表

一 等	北京、天津、沈阳、大连、上海、南京、广州、青岛、深圳、杭州
二 等	无锡、苏州、汕头、厦门、石家庄、常州、宁波、福州、南昌、济南、武汉、长沙、成都、重庆、哈尔滨、郑州、西安、珠海
三 等	佛山、徐州、南通、温州、绍兴、洛阳、宜昌、长春、泉州、太原、锦州、合肥、芜湖、蚌埠、漳州、淄博、烟台、潍坊、湛江、贵阳、昆明、连云港、海口、襄樊、南宁、桂林、梧州、兰州、乌鲁木齐、邢台、东莞、鞍山、锦州
四 等	抚顺、本溪、丹东、扬州、镇江、湖州、韶关、江门、咸阳、吉林、嘉兴、金华、石狮、枣庄、中山、唐山、秦皇岛、邯郸、保定、承德、大同、营口、辽阳、盘锦、大庆、牡丹江、淮阴、常熟、张家港、江阴、丹阳、淮安、衢州、马鞍山、阜阳、南平、东营、济宁、泰安、安阳、新乡、黄石、沙市、株洲、衡阳、岳阳、潮州、柳州
五 等	延吉、义征、泸州、阳泉、赤峰、铁岭、朝阳、盐城、泰州、宜兴、淮南、淮北、安庆、滁州、莆田、三明、邵武、萍乡、九江、新泰、开封、平顶山、三门峡、十堰、鄂州、湘潭、茂名、惠州、玉林、自贡、绵阳、内江、宜宾、达县、涿州、呼和浩特、上饶、许昌、益阳、张家口、沧州、廊坊、威海、北海、三亚
六 等	东台、椒江、海宁、萧山、长治、榆次、阜新、四平、通化、余姚、舟山、瑞安、铜陵、景德镇、新余、宜春、菏泽、胶州、焦作、南阳、桂城、邵阳、郴州、德阳、遵义、玉溪、曲靖、宝鸡、晋城、临汾、丽水、临海、赣州、广水、资兴、雅安、都昌、西宁
七 等	忻州、包头、兴城、辽源、白城、齐齐哈尔、佳木斯、宿迁、兴化、义乌、慈溪、奉化、黄山、宿州、巢湖、亳州、宣州、龙岩、永安、临州、德州、日照、曲阜、莱阳、莱州、商丘、信阳、醴陵、永州、梅州、汕尾、河源、阳江、靖远、贵港、攀枝花、广元、乐山、万县、涪陵、南充、江油、开远、汉中、桦甸、吉安、鹤壁、广汉、铜州、延安、天水、银川
八 等	侯马、通辽、瓦房店、海城、龙井、阿城、江山、东阳、宁德、聊城、临沂、青州、龙口、诸城、滕州、文登、荣城、周口、驻马店、孝感、丹江口、安陆、冷水江、钦州、遂宁、华莹、安顺、渭南、商州、古交、开原、湘乡、都江堰、铜仁、大理、楚雄、辛集、定州、任丘、衡水、北票、梅河口、大安、鸡西、鹤岗、兰溪、六安、贵池、鹰潭、丰城、濮阳、汝阳、卫辉、老河口、蒲圻、天门、枣阳、津市、娄底、吉首、河池、峨眉山、个旧、安康、平凉、武威、张掖、克拉玛依
九 等	南宮、沙河、武安、集宁、公主岭、图门、扶余、集安、绥化、肇庆、北安、双城、井冈山、滨州、临清、莱芜、乐陵、漯河、济原、邓州、荆门、随州、恩施、应城、仙桃、石首、麻城、洪湖、武穴、当阳、冷水江、怀化、沅江、合山、百色、西昌、六盘水、兴义、东川、白银、玉门、临夏、吴忠、石河子、喀什、运城、乌兰浩特、牙克石、东胜、扎兰屯、九台、伊春、义马、辉县、咸宁、洪江、韩城、酒泉、敦煌、石嘴山、青铜峡、吐鲁番
十 等	乌海、铁法、台河、利川、潜江、昭通、保山、海拉尔、满洲里、锡林浩特、临河、珲春、双鸭山、安达、黑河、富锦、铁力、尚志、密山、樟树、拉萨、榆林、嘉峪关、金昌、西峰、哈密、昌吉、奎屯、伊宁、二连浩特、霍林郭勒、绥芬河、五大连池、同江、凭祥、畹町、日喀则、格尔木、德令哈、塔城、阿勒泰、博乐、库尔勒、阿克苏、阿图什、和田

表 1-2

全国 10 个等级城镇的建成区面积

城市等级	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合 计
城市个数	10	18	30	52	46	40	50	73	68	50	437
面积/km ²	1763	2181	1471	2056	959	885	898	1111	1131	899	13354

土地评价依其目的、对象、方法和因素等的不同分为各种土地评价类型。依据评价对象可分为耕地评价、林地评价、牧地评价、养殖水面评价、城市土地评价、工矿土地评价、自然保护区用地评价等。依据评价方法可分为定性评价和定量评价。依据评价因素可分为土地自然评价和土地经济评价。土地自然评价又分为土地适宜性评价和土地生产力评价；土地经济评价又分为单项评价、综合评价、土地国民经济评价。同时，土地经济评价还可分为城市土地经济评价和乡村土地经济评价。

土地适宜性评价是指土地对不同用途适宜程度的综合鉴定。土地的不同用途包括农业利用和非农业利用，如栽种农作物、牧草、林业以及建筑用地、工程设施用地等。土地适宜性可分为在现状条件下的当前适宜性和经过改良后的潜在适宜性。土地生产力评价是对土地在特定用途下可能达到的生产水平的鉴定。土地生产力高低是土地各构成因素组合的综合表现，同时也取决于生产集约化经营水平。土地生产力可分为当前生产力和潜在生产力。迄今为止的土地潜力评价研究大多是针对农业生产而进行的，包括耕作业、林业、牧业等。美国农业部的土地潜力评价属于此类评价。土地经济评价是在现实土地利用中，通过劳动和投入的耗费与提供产品或其他效益的对比关系对土地质量所进行的综合鉴定。它不仅考虑土地所固有的自然属性的差异，而且要着重研究在等量劳动（包括活劳动和物化劳动）耗费下，土地利用产生的效益。土地经济评价可分为城市土地经济评价和乡村土地经济评价，目前我国各个城市开展的土地估价就属于此类评价。总之，土地自然评价是反映各种土地利用方式的潜在能力或适宜性和适宜程度，而土地经济评价则反映土地利用方式的经济效益。

二、土地价格评估的概念和内容

土地估价是在一定的市场条件下，针对某一质量、等级的土地，评估出土地的价格，以作为国家、单位和个人进行土地交易、土地资产管理等方面的依据。

土地价格评估系指对土地资产的价值形态上的评定和估计。近年来，随着我国土地使用制度改革的不断深化，对于土地的资产特性有了进一步认识，与土地资产发生了各种经济行为，如土地资产补偿（政府征收土地时给予原占用者的价值补偿）、土地资产纳税（按土地资产价值量依法向国家交纳税金）、土地资产产权转让（依法变更土地所有权和土地使用权产权、土地使用权出让）、土地资产抵押（以土地资产作为抵押品进行融资的经济行为）、土地资产入股（股份制和租赁制经营以及中外合资企业中入股土地的折资份额），产生了对土地资产价格评估的客观必要性。为了适应我国经济发展的需要，在原有企业资产评估的基础上建立并发展符合具有我国社会主义特色的市场经济要求的土地价格评估理论和方法，已成为当前亟待解决的重要课题。

土地资产（地产）价格的存在有其客观必要性。首先，由于我国土地公有制存在两种形式，即城市土地属于国家所有，农村土地属于农村集体所有。在征用农村土地时必须给予农民合理的补偿，这种补偿的实质是国家向农民购买土地所有权。补偿金额必须以地产价格为

基础。其次,土地所有权与土地使用权分离,国家通过一定形式将土地使用权让渡给土地使用者,而土地使用者为了获得土地使用权必须付出代价,其实质就是支付土地价格。第三,建立土地市场,促进土地合理流动,地产价格不仅是土地市场正常运行不可缺少的经济条件,而且也是土地使用者选择土地利用的指南。最后,在对外改革开放的形势下,以租赁形式把土地使用权出让给外国投资者和企业,或者以土地入股形式参与国际合作,无一不需确定地产价格。

土地价格评估或称土地资产(简称地产)价格评估系指对土地资产在价值形态上的评定和估计。在这里应从概念上弄清楚什么是地产,资产评估与清产核资和财产清查之间有何区别,土地资产评估与一般概念上的资产评估有何特点。

地产是指已经凝结人类劳动、具有价值且存在于一定历史发展阶段的土地形态。地产与土地既有联系又有区别。凡是地产必定是土地或土地的一部分,但却不能说一切土地都是地产。城市土地系指属于城市行政区域范围内的土地,包括市区土地、建成区土地和规划区土地。城市土地源于原始自然土地的开发、利用或对农业用地的征用、改造。城市土地一般都已投入了人类劳动,经过开发、再开发,在原始的土地上凝结了人类的物化劳动和活劳动,已成为具有价值的经济资源和社会资产,也就是说已成为土地资本。

地产具有其他一般商品不具备的特点:地产能永久利用,具有无限期的使用价值;地产买卖可以是土地所有权的买卖,也可以是土地使用权的出让和转让;地产具有固定性,不随其所有权或使用权的转移而流动;地产价格的形成既受制于一般劳动产品价格形成的规律,又受自然资源价格形成规律的制约。

一般来讲,资产评估不同于清产核资。清产核资的主要任务是清查资产的实物、办理报废资产销账和调入调出资产的转账手续,以达到账物相符;资产评估则把资产当做商品,是对资产价值的审查、估算和评定,目的在于确定其交换价值。清产核资是以资产的历史成本为依据,考虑的只是资产本身的价值;而资产评估则以确定资产现值为目的,不仅考虑资产本身的价值,更大程度上要估计资产使用的收益及其时间价值,资产评估的是其现值。清产核资作为加强企业管理的要求,是所有企业需要普遍进行的;而资产评估则仅发生在产权转移或资产流动时才加以实施。总之,清产核资是静态评估资产价值,而资产评估则是考虑时间价值的动态评估。

土地资产价值评估与一般资产评估相比较有其特点。商品价格理论认为,一切商品的价值用货币形态表现出来称做商品价格。价格是价值的货币表现,价值是价格的基础,是体现和物化在商品中的社会劳动。价值量决定于所消耗的社会必要劳动时间。所谓社会必要劳动时间,系指“在现有的社会正常的生产条件下,在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下制造某种使用价值所需要的劳动时间”。决定商品价值的社会必要劳动消耗包括过去劳动创造的价值,即已消耗的生产资料的价值(转移价值)和活劳动创造的价值(新创造的价值)。活劳动创造的价值包括劳动者为自己的劳动所创造的价值和为社会的劳动所创造的价值。价格以价值为基础,就应当是价值的上述三个组成部分的全面的货币表现即物质消耗支出(转移价值的货币表现)、劳动报酬(工资、为自己劳动所创造的价值货币表现)和盈利(为社会的劳动所创造的价值货币表现),可用公式表示为: $W=c+v+m$ 。

马克思指出,应把土地物质和土地资本区别开来。土地价值的二元性是建立在土地构成的二元性(即由土地资源和土地资产构成)基础之上的。作为土地资源,土地是未经人类劳动

的产物,没有价值及其货币表现的价格。但是,由于土地本身的稀缺性及其有满足人类需要的特殊使用价值,因此,能永续地为人类提供产品和服务,并成为一种被人们垄断的特殊财产,具有没有劳动价值的垄断价格。谁要获取土地产品及服务,就必须购买这种垄断的权利、支付垄断价格。土地资源的垄断价值是随其供求关系而发生变动的。实质上土地资源的价值的货币表现为土地资源的虚幻价格。作为土地资产,土地是人类对其开发、改造所形成的固定资产,是人类劳动的产物,凝结了人类劳动,具有真实价值,其货币表现为土地资产价格。

土地向人类永续地提供产品和服务,在一定的条件下,土地本身能产生纯收益。由于土地的恒久性,每年都能提供纯收益,一定时期的土地收益现值的总和表现为土地价格。它具体包括土地所有权垄断而产生的绝对地租和由生产条件差异而形成的级差地租。用于改造土地性质而非营利性的投资称为土地资本,它属于固定资本的范畴,必须要求回收,这将以折旧和利息的形式在租金里得到体现。总之,土地价格应由三个部分组成:真正的地租即绝对地租和级差地租、土地投资的折旧、土地投资的利息。将其资本化即为土地价格。

综上所述,土地价格具有独特的特点。土地价格是关于土地权利利益的价格,不是价值的货币表现,不依生产成本定价,主要由土地需求所决定;地租的上升和利率的下降,均会导致土地价格呈上升趋势;土地价格大多是个别交易而形成的,一般没有统一的市场价格。

三、土地定级与地价评估的关系

土地定级与估价是城市地产评估的两个侧面,它们都是对城市土地利用适宜性和土地价值的评定,都是以城市土地区位和土地使用效益的集聚程度及其差异规律为基本依据的。前者用等级表示,后者用货币量表示。当然,两者在成果应用和地产评估中的作用等方面还是有差别的。前者为确定税率,对地价评估起区域控制作用,对地产评估起量化范围的作用;后者主要为土地出让、转让、抵押等提供价格,是地产评估定量化的主要内容。

土地定级与估价之间的关系还可以归纳为以下三点:

(一)土地定级为土地估价提供可比的地价评估区域,为运用比较法评估地价提供基础

土地定级因素一般包括繁华程度、交通条件、环境条件、基础设施状况和人口密度等五个方面。这些因素基本上反映了土地的区位条件和区域特征,它们既有一般因素,又有区域因素,甚至不乏个别因素。这些因素是较为稳定、相对易测和易于定性研究的,与土地价格变化基本成正相关的因素,是地价基本影响因素的一部分。土地级别及其地价水平(级别的基准地价水平)是以上诸影响因素及其子因素在一定区域上的不同组合而形成的综合效应的体现。可见,区域差异是土地定级和地价评估,乃至地产评估的基本依据。这里的区域是指从城市土地用途角度所划分的区域,其用途不是城市规划的用途,而是实际上形成的使用分区,也是不同的功能分区。土地价格不仅受本区域特性的影响,而且还受近邻地区和类似地区的影响。

近邻地区是指待评估土地所在的地区。它是以特定用途为中心显示地区性集中但对于地产价值或价格的形成又具有直接影响的地区。在城市内部,特定用途主要是居住、商业和工业活动;在风景区内,特定用途则主要是观光旅游。因此,近邻地区是指在城市内部地区范围大小不同的、集中的同质性土地。

类似地区是指与待评估土地所在的近邻地区相类似的其他地区。这里,类似地区也是相

对的概念,是互为类似的地区。类似地区是以土地估价的替代原则及同一供需圈概念为基础的。同一供需圈是指能与待评估土地建立替代关系,对其价格形成有重大影响的其他土地所在区域。例如,北京王府井、西单商业中心就属于类似地区,因为它们的商业收益基本相近。城市住宅用地的同一供需圈是以能向市中心通达的地区为其范围;大工业用地的同一供需圈可能达到全国范围,中小工厂就较为狭小,并随不同工业类别而异。

土地定级单元一般小于近邻地区规模,单元界线的选择通常要考虑不将整体起作用的区域和设施分开。因此,以单元总分值为准而划分的同一土地级别内部就存在着类似地区,为运用比较法评估地价奠定了基础。因为,在一个级别范围内,存在一组或几组类似地区,以级别为控制确定的地价,实际上是类似地区的平均地价或地价幅度范围。在地产交易实例资料少的情况下,已知一类似地区的地价,根据比较法原理,即可求出其他类似地区的地价。

(二) 土地定级和地价评估的成果可以互为依据

土地定级是对土地价值空间差异的评定,因而其结果表现为无量纲的相对值,即用等级表现这种差异的空间分布规律。地价评估是对土地未来收益的直接评估,其结果是用货币形式表示其绝对量。土地定级又是地产市场发育不完善、不易用土地收益直接评估地价时计算级差收益和基准地价的基本依据。同时,地价评估的成果还可以用来校核土地级别,如根据级差收益测定结果对级差收益不明显的土地级别予以合并;在条件许可的情况下,还可以用估价结果对级别边界进行个别调整。在地产市场发育较好,市场交易量较大的条件下,地价能更合理、更真实地反映供求关系,体现地产价值。在这种情况下,可以直接用地产交易资料评估地价,并按地价水平的差异划分地价区、求取路线价、片价,并根据地价变动的空间分布规律划分地价级别,达到土地级别与土地价值、土地收益的更直接的结合,地价评估的成果也可以作为土地定级的依据。

土地定级在地价评估两项成果之间虽有共同可循的原则和规律,但是,它在所表达和可提供使用的内容等方面,也有不完全一致的地方。如土地级别图主要反映土地的区位和自然、经济条件的分布和组合规律,并以块(片)状图斑反映土地级别的差异;地价分区图则主要用等值线或块(片)状和条状相结合的图斑形式反映地价的级别差异。如临街地段的地价高于相邻的其他地段,形成条状式的高地价级别区。从现阶段全国土地定级和地价评估的工作情况看,两项工作可以互为补充、互相提供依据,而不能相互替代。从长远看,土地定级与地价评估两项工作可以进一步结合,逐步融合在同一项工作中进行,从而可以节省更多的人力和物力,避免重复环节。但是,这种结合还有待于地产市场的进一步发展和土地使用制度改革进一步深化。

(三) 土地定级因素为标定地价评估中微观区位修正系数的确定提供基础资料

根据马克思的地租理论,地价是地租的资本化,地租包括绝对地租和级差地租,特别是级差地租取决于土地的位置、区位,以及同一块土地的劳动投入所能得到的超额利润。实践证明,大部分影响级差地租的因素都与土地级别有关,或者说,地价评估和土地定级所考虑的主要影响因素大多数是一致的。

标定地价评估是以基准地价为基础的,可以通过微观区位因素系数修正而得到。土地定级因素中包括影响地价的微观区位因素,可作为标定地价评估中微观区位修正系数的基础。如住宅用地的标定地价评估常选用距商服中心的距离,距公交站点的距离,距中学、小学、医院的距离等等因素。这些因素也是土地定级应选用的因素资料,并标注在图上,在确定标定