



土地估价师学习辅导丛书

# 土地估价

TUDI GUJIA  
FANGFA YU SHIWU

# 方法与实务

北京房地产估价师和土地估价师协会 编



中国大地出版社

责任编辑：张国秀 李 颖

封面设计：思创博  
艺术设计



土地估价师学习辅导丛书

► **土地估价方法与实务**

土地估价案例与报告分析

土地估价相关知识

ISBN 978-7-80246-219-9



9 787802 462199 >

定价：118.00元（全三册）

土地估价师学习辅导丛书

# 土地估价方法与实务

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

史源英 主编

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价方法与实务 / 史源英主编. —北京: 中国大地出版社,  
2009. 5

(土地估价师学习辅导丛书)

ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9

I. 土… II. 史… III. 地价—评估—经济师—资格考核—  
自学参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 078874 号

---

责任编辑: 张国秀 李颖

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010 - 82329127 (发行部) 010 - 82329008 (编辑部)

传 真: 010 - 82329024

网 址: [www.chinalandpress.com](http://www.chinalandpress.com) 或 [www.中国大地出版社.中国](http://www.中国大地出版社.中国)

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 67

字 数: 1500 千字

版 次: 2009 年 5 月第 1 版

印 次: 2009 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1—3000 套

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9/F · 334

定 价: 118.00 元 (全三册)

---

版权所有 · 侵权必究

# 《土地估价师学习辅导丛书》

## 编审委员会

主 任：高千里  
委 员：郭晋林 陈 平  
邹晓云 史源英

# 《土地估价方法与实务》

## 编写人员

主 编：史源英

副 主 编：赵 松 张显胜

编写人员：（按姓氏笔画排序）

史源英 付梅臣 李建平

张显胜 赵 松 董丽萍

# 序

2006年，国土资源部颁布的《土地估价师资格考试管理办法》取消了考试指定教材，明确了以《全国土地估价师资格考试大纲》为命题范围，以已有的知识体系和现行的法规、标准为产生标准答案的客观依据。这一改革，对于引导应考人员从应试型学习向能力型学习转变、从单纯死记硬背考试教材向提高综合运用所学知识去分析解决实际问题的能力转变，促进行业人员队伍整体素质的普遍提高，都具有重要的作用。

为积极配合这一改革，更好地为会员单位服务，北京房地产估价师和土地估价师协会发挥自身优势，成立了以高千里会长为主任的土地估价师学习辅导丛书编审委员会，组织行业内专业基础扎实、实践经验丰富的资深土地估价师及相关专家，根据考试大纲要求，针对考题特点，结合估价实践，编写了本套丛书，首批推出三册，即：《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》。

《土地估价方法与实务》突出“系统”、“方法”和“应用”，把估价理论应用于实务，重在系统梳理实务中的知识点，是估价实务的基础；《土地估价案例与报告分析》包括案例点评和报告点评，既有总体评价，也有重点内容评价，同时还有错误点分析，以案例说事实，与《土地估价方法与实务》相辅相成，把分析实务问题的思路、方法引到学习中；《土地估价相关知识》强调“相关”、“全面”和“明确”，内容宽泛但突出相关，知识点全面但突出重点。丛书吸纳了最新出台的政策法规，应用了北京地区土地估价的最新实践成果，精选了具有典型意义的估价案例与估价报告，凸显出源于实践、服务实践、指导实践、紧贴实践这

一与众不同的特点；丛书内容鲜活、形式新颖，具有较强的针对性、实用性和时政性，不仅是应考人员优选的学习辅导丛书，也是土地估价师后续教育的系列参考用书，更是大专院校相关专业学生难得的学习辅助书。

在高千里会长的亲自领导下，由郭晋林、陈平、史源英，并邀请邹晓云组成本套丛书的编审团队，负责本套丛书的整体框架、内容安排以及相互之间的衔接。史源英、邹晓云、郭晋林分别担任《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》的主编，负责每本书的具体编写工作。在丛书的编写过程中，我们得到了中国土地估价师协会杨于北副会长、中国人民大学俞明轩教授提出的宝贵的专业建议，得到了广大会员单位和其他地区的多家估价机构提供的大量案例和技术支持，同时，也得到了中国大地出版社为出版发行提供的支持与帮助。对此，我们向所有为本套丛书的出版付出辛劳和智慧的朋友表示衷心的感谢！我们也希望业内外专家多提宝贵意见，以便我们再次出版时日臻完善。

土地估价师学习辅导丛书编委会

2009年5月

# 前 言

《土地估价方法与实务》主要涉及《全国土地估价师资格考试大纲》中的土地估价方法和土地估价实务内容，旨在讲述土地估价实际操作中的知识点和要求。

本书内容分为三篇。第一篇宗地估价，主要介绍城镇建设用地宗地估价，包括宗地估价概述、宗地估价程序和宗地估价的技术思路；第二篇城镇土地分等、定级、基准地价与地价动态监测，包括城镇土地的分等、定级、基准地价评估、路线价评估及城市地价动态监测；第三篇农用地估价，主要讲述农用地分等、定级、估价和征地区片综合地价。

本书各章设置了“学习要求”、“知识结构”、“知识要点”、“考试分析和提高练习”四大板块。“学习要求”主要对考试学习内容的宽度与深度起到提示作用；“知识结构”以结构图方式对知识点之间的关系和层次按照逻辑化梳理；“知识要点”是本书的重点，对估价方法和实务知识进行了详解；“考试分析和提高练习”包括“历年考试分析”、“真题解析”和“提高练习”，帮助考生熟悉考试题型、掌握答题技巧，把所学知识较好地发挥出来，并为考生和读者自测学习成果、巩固所学知识提供练习。

对于非应试读者，可以重点关注估价方法应用中常见的问题、宗地估价思路、估价报告的写作和审核的要求、基准地价评估的思路、城镇地价动态监测的要求及农用地估价的思路等。

读者在使用本书过程中如有建议或意见，请来信与编者联系：  
bjgjpx@163.com

编 者  
2009年5月

# 目 录

## 第一篇 宗地估价

<b>第一章 土地估价概述</b> .....	(3)
一、土地估价的概念 .....	(4)
二、土地估价原则及其应用 .....	(6)
三、主要地价影响因素及其作用规律 .....	(9)
四、主要估价方法及其应用要点 .....	(13)
<b>第二章 宗地估价程序</b> .....	(49)
一、估价程序 .....	(51)
二、受理估价业务 .....	(51)
三、确定土地估价的基本事项 .....	(53)
四、界定土地价格定义 .....	(57)
五、拟订估价作业计划 .....	(59)
六、收集土地估价资料 .....	(59)
七、土地估价现场调查 .....	(64)
八、资料的整理和估价分析 .....	(68)
九、选择估价方法 .....	(70)
十、地价的试算与确定 .....	(71)
十一、撰写估价报告书 .....	(72)
十二、审核估价报告 .....	(83)
十三、资料归档 .....	(85)
<b>第三章 宗地估价的技术思路</b> .....	(95)
一、常见估价目的下的土地价格评估 .....	(96)
二、主要用途土地价格估价 .....	(101)
三、主要权利状态下的土地价格评估 .....	(108)

## 第二篇 城镇土地分等、定级、基准地价与地价动态监测

第四章 城镇土地分等 .....	(154)
一、基本概念与内涵 .....	(155)
二、分等的方法与程序 .....	(157)
三、分等的准备工作 .....	(158)
四、因素因子体系的建立 .....	(159)
五、资料调查与整理 .....	(162)
六、分值计算方法 .....	(164)
七、等别的划分、调整与确定 .....	(164)
八、成果制作 .....	(166)
九、检查验收 .....	(166)
第五章 城镇土地定级 .....	(175)
一、基本概念与规定 .....	(176)
二、定级的类型与原理 .....	(177)
三、定级的方法与程序 .....	(178)
四、定级的准备工作 .....	(179)
五、定级因素体系的建立 .....	(180)
六、资料调查 .....	(183)
七、资料的整理与量化 .....	(184)
八、定级单元分值计算 .....	(189)
九、级别的初步划分、调整与确定 .....	(192)
十、面积量算、边界落实及分宗整理 .....	(193)
十一、定级成果编制 .....	(194)
十二、定级成果检查验收制度 .....	(194)
第六章 城镇基准地价评估 .....	(206)
一、基本概念与内涵 .....	(207)
二、基准地价评估的方法与程序 .....	(209)
三、准备工作 .....	(210)
四、资料调查与整理 .....	(210)
五、利用土地收益资料评估基准地价（级差收益法） .....	(212)
六、用市场交易资料评估基准地价 .....	(213)
七、基准地价的确定 .....	(215)
八、基准地价修正体系的建立 .....	(216)
九、基准地价更新 .....	(219)

十、基准地价成果与验收 .....	(220)
<b>第七章 路线价评估 .....</b>	<b>(233)</b>
一、基本概念 .....	(234)
二、路线价评估 .....	(234)
三、路线价修正体系建立 .....	(235)
<b>第八章 城市地价动态监测 .....</b>	<b>(242)</b>
一、基本概念 .....	(243)
二、技术路线与程序 .....	(245)
三、监测点的设立与评估 .....	(246)
四、监测数据的采集 .....	(247)
五、监测指标测算 .....	(247)
六、监测分析与监测报告 .....	(249)
七、国家级监测的工作模式 .....	(250)

### 第三篇 农用地估价

<b>第九章 农用地分等 .....</b>	<b>(259)</b>
一、基本概念 .....	(261)
二、分等原则 .....	(262)
三、分等资料收集 .....	(263)
四、分等方法与工作底图 .....	(264)
五、分等单元划分 .....	(264)
六、农用地自然质量分计算 .....	(265)
七、计算农用地自然质量等指数 .....	(266)
八、土地利用系数计算 .....	(267)
九、土地经济系数计算方法 .....	(268)
十、计算农用地利用等指数 .....	(269)
十一、计算农用地等指数 .....	(269)
十二、农用地等别划分 .....	(270)
十三、建立标准样地体系原则 .....	(270)
十四、分等成果与更新 .....	(271)
<b>第十章 农用地定级 .....</b>	<b>(276)</b>
一、基本概念 .....	(279)
二、定级原则 .....	(280)
三、定级方法与工作底图 .....	(280)
四、定级因素与权重 .....	(281)

五、定级因素因子量化、无量纲化方法 .....	(282)
六、定级指数计算 .....	(284)
七、级别划分与校验 .....	(286)
八、定级成果与更新 .....	(287)
<b>第十一章 农用地估价 .....</b>	<b>(290)</b>
一、基本概念 .....	(291)
二、农用地价格影响因素 .....	(292)
三、农用地估价方法 .....	(294)
四、不同利用类型的农用地估价 .....	(302)
五、不同估价目的的农用地估价 .....	(306)
六、农用地基准地价评估 .....	(307)
<b>第十二章 征地区片综合地价评估 .....</b>	<b>(318)</b>
一、概念及其特点 .....	(319)
二、评估原则 .....	(320)
三、基本要求 .....	(320)
四、测算范围 .....	(321)
五、区片划分 .....	(321)
六、测算方法 .....	(323)
七、验证与调整 .....	(326)
八、成果要求 .....	(327)
<b>附录 计算公式 .....</b>	<b>(333)</b>
<b>参考答案 .....</b>	<b>(348)</b>

# 第一篇 宗地估价

## 【内容综述】

宗地是指由权属界线所封闭的地块,是土地利用条件和权属状况的基本单元。本篇主要讲述城镇、独立工矿区和开发区范围内建设用地宗地地价的评估。

宗地价格评估区别于基准地价评估和农用地价格评估,估价对象、估价技术思路及估价结果的应用都有很大的差别。目前,对宗地价格的评估是估价机构估价业务的主要内容。如果没有特指,一般所称的土地价格评估即宗地价格评估。

在我国,土地价格是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和,其权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式,租赁权价格、地役权价格是其派生形式。

土地价格的评估是估价人员根据特定估价目的,依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地利用政策和土地预期收益等价格因素的影响,综合评定某块土地或多块土地在某一权利状态下和某一时点的价格的过程。

土地估价师需要具备扎实的估价理论功底,才能够在估价实务中分析、解决复杂多变的估价问题。土地估价需要的理论知识十分宽泛。考纲中要求的地租地价理论、区位理论、市场理论和土地报酬递减规律等内容在本书中没有涉及,请参见有关资料。本篇重点介绍宗地估价方法、估价的程序,宗地估价思路和估价报告写作、审核。

本篇内容分土地估价概述、宗地估价程序和宗地估价技术思路三章介绍。土地估价概述,介绍土地估价的概念、地价影响因素、估价原则,重点讲述

估价方法及其应用和应用中常见的问题。

宗地估价程序,按照估价流程的顺序梳理,主要讲述估价各环节的内容和要求,尤其要熟练掌握:估价的程序、估价对象基本事项的确定、地价定义的界定、现场勘察、地价分析、估价方法的选择和估价结果的确定,估价报告的编写和报告中常见的问题,以及报告的审核要求。

宗地估价的技术思路是宗地估价中估价技术部分的丰富和扩展。在实务中,估价思路是在特定的估价目的和土地用途情况下确定的,因此,需要在不同估价目的下估价原则和价格类别的判断、在不同用途下地价影响因素的选择和分析,才能够选择最适宜的估价方法和合理确定地价。

本篇的学习难点:一是综合题计算。根据所掌握的在不同估价目的和不同用途下的土地估价思路,选择适宜的估价方法、估价参数,按步骤正确计算,最终确定估价结果;二是实例分析。能够灵活运用所掌握的宗地估价知识,分析和解决实际问题;三是报告写作和审核。这是对估价实务的综合性考核,知识面涵盖了宗地估价的全部内容,要求熟练掌握估价方法、估价程序、估价思路,以及估价报告编写和审核的要求。

分析近年来的考题,宗地估价内容占《土地估价实务基础》和《土地估价案例与报告》总分值的一半以上,掌握宗地估价内容,对取得土地估价师资格非常重要。

近年来,土地估价考题逐步向实务倾斜,把知识点的内容与实际问题结合起来出题,透过实际问题考核考生对知识的掌握程度。因此,这部分内容的学习不能靠死记硬背,应结合实例情景学习。为帮助读者理解掌握,在每章中,结合宗地估价应掌握的知识要求和历年考试提炼学习重点,再通过真题解析,提供学习方法,并对重点和难点配套若干练习题,帮助大家掌握所学的内容。

# 第一章 土地估价概述

## 【学习目的】

理解和掌握土地价格的基本内涵、基本特征及类型；土地价格影响因素的种类、特点；土地估价的定义、作用和现实意义；土地估价原则的内涵；土地估价方法的基本原理及其应用。

## 【本章内容】

本章主要介绍土地估价的概念、地价影响因素的类型、估价原则、宗地估价的主要方法。

土地估价的任务是把土地价值显化、量化，其具体内容根据估价目的和价格类型展开。为此，首先要搞清楚我国城镇土地价格的涵义、土地价格类型。此外，地价影响因素是分析地价变化的渠道和方法，估价原则是指导估价的依据，估价方法是估算地价的方式，都是土地估价必须掌握的知识。

本章主要从估价实务应用的角度编写，内容涉及《考试大纲》中“地价理论”和“土地估价方法”两部分。

结合历年考试情况，本章考试内容考试科目《土地估价理论与方法》、《土地估价实务基础》和《土地估价案例与报告》中都有较大的比例，但是，同样的内容在三科中的考核各有侧重，随着实务比例增加，难度逐步提高。为此，本章通过对考试真题的解析，帮助读者理解知识点如何转化为考点。

## 【学习要求】

**掌握：**土地估价的概念，土地估价原则的内涵，地价影响因素的种类，土地估价方法的概念、特点、公式及估价步骤和应用。

**熟悉：**估价原则和估价方法的适用范围，地价影响因素作用规律。

## 【知识结构】

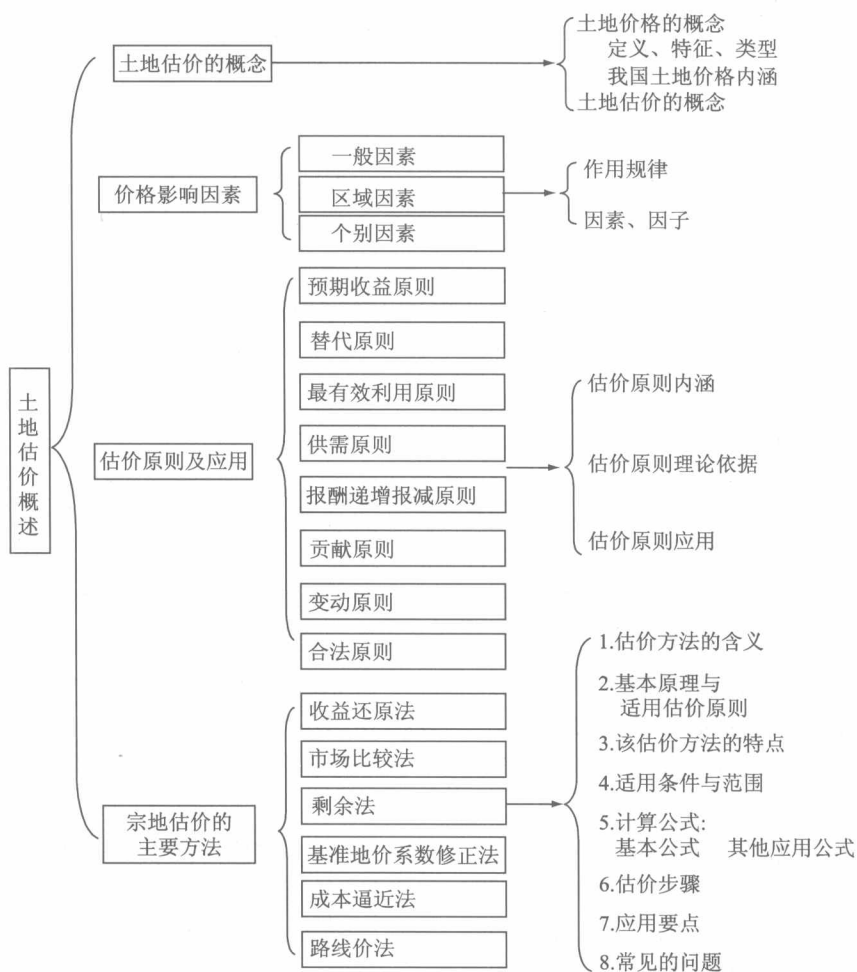


图 1-1-1 土地估价概述知识结构图

## 【知识要点】

## 一、土地估价的概念

## (一) 土地价格

土地价格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