

北京市基准地价研究 2002

《北京市基准地价研究 2002》编委会 编

地 质 出 版 社

· 北 京 ·

内 容 提 要

全书共分七章：第一章为绪论；第二章为北京市城市土地的开发与利用；第三章为北京市基准地价沿革与更新任务；第四章为北京市土地级别调整研究；第五章为北京市基准地价的评估与确定；第六章为基准地价修正体系的建立与应用；第七章为城市基准地价动态监测体系的建立。书后另附有：北京市基准地价研究 2002 大事记及北京市基准地价更新工作过程图件、北京市基准地价更新成果附表。

本书可供国土资源土地管理工作人员及大专院校相关专业的学生参阅。

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市基准地价研究 . 2002 / 《北京市基准地价研究 2002》编委会编 . -北京：地质出版社，2003.5

ISBN 7-116-03842-6

. 北... . 北... . 城市-地价-研究-北京市 . F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 031941 号

责任编辑：何 蔓

责任校对：黄苏晔

出版发行：地质出版社

社址邮编：北京海淀区学院路 31 号，100083

电 话：(010) 82324508 (邮购部)；(010) 82324580 (编辑部)

网 址：<http://www.gph.com.cn>

电子邮箱：zbs@gph.com.cn

传 真：(010) 82310759

印 刷：北京京科印刷有限公司

开 本：787mm × 1092mm

印 张：19

字 数：456 千字

印 数：1—3100 册

版 次：2003 年 5 月北京第一版·第一次印刷

定 价：48.00 元

ISBN 7-116-03842-6/F·164

(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)

《北京市基准地价研究 2002》

编 委 会

主 任	王文英	苗乐如	
副主任	李 林	谢经荣	
委 员	高向军	柴 强	胡存智
	廖永林	吴海洋	岳晓武
	钱海滨	张 瑜	周建春
	刘洪玉	洪亚敏	谢经荣
	杨燕敏	胡志勇	史贤英
	刘德明	李文忠	

《北京市基准地价研究 2002》
编写人员

主 编 陈 倩

副 主 编 靳 薇 魏 黎

编写人员 (按姓氏笔画排序)

毛 泓 刘 欣 仵宗卿

杜海鹏 金 昀 姜卫国

姜安源 董蓬勃

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 土地与土地制度	(1)
第二节 地价的概念	(5)
第三节 土地估价的原则与方法	(11)
第四节 城镇土地等级与地价体系	(16)
第五节 我国的基准地价与地价管理制度	(20)
第二章 北京市城市土地的开发与利用	(23)
第一节 城市土地开发与利用	(23)
第二节 北京市城市土地利用总体状况	(25)
第三节 商业、综合用地利用状况与地价水平空间变化	(26)
第四节 居住用地利用状况与地价水平空间变化分析	(30)
第五节 工业用地利用状况与地价水平空间变化分析	(33)
第三章 北京市基准地价沿革与更新任务	(38)
第一节 北京市基准地价沿革	(38)
第二节 北京市基准地价更新的任务与内容	(42)
第四章 北京市土地级别划分研究	(45)
第一节 北京市土地级别划分的工作流程	(45)
第二节 北京市城市土地定级资料调查	(47)
第三节 北京市城市土地级别划分	(51)
第五章 北京市基准地价的评估与确定	(92)
第一节 基准地价评估概述	(92)
第二节 基准地价评估的程序与方法	(94)
第三节 规划设施实施和环境改善对基准地价的影响分析	(149)
第四节 基准地价结果分析	(159)
第六章 基准地价修正体系的建立与应用	(170)
第一节 基准地价修正体系的建立	(170)
第二节 基准地价应用与说明	(185)

第七章 北京市地价动态监测体系的建立	(190)
第一节 北京市地价动态监测的目的与意义	(190)
第二节 建立地价动态监测体系的技术过程	(191)
第三节 监测点地价的确定	(199)
第四节 样点监测设立的结果分析	(213)
北京市基准地价研究 2002 大事记.....	(218)
附录 A 北京市基准地价更新工作过程图件	(221)
附录 B 北京市基准地价更新成果附表	(273)

第一章 绪 论

第一节 土地与土地制度

一、土地的概念

目前，从土地管理的角度看，土地定义是：土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在的种种活动结果。这一定义包括以下几层含义。

(1) 土地是综合体。组成土地各要素，在一定的时间和空间内，相互联系、相互作用、相互依存而组成具有一定结构和功能的有机整体。土地的性质和用途取决于全部构成要素的综合作用，而不取决于任何一个单独的要素。因此，评价土地时要综合考虑各要素的特性及其相互作用，才能得出符合客观实际的结果。

(2) 土地是自然产物。土地是自然的产物，不是人类劳动的产物，但人类活动可以引起土地有关组成要素的性质变化，从而影响土地的性质和用途的变化。

(3) 土地是地球表面具有固定位置的空间客体。它具有立体的垂直剖面，在纵向范围上，它包括地表、地面，也包括较深的地下，它向上、向下的范围是现今人们利用土地的技术所能达到的范围。

(4) 土地是地球表面的陆地部分。海洋和陆地是地球表面的两大组成部分，有着明显区别的自然地理特征。陆地是突出于海平面上的部分，包括内陆水域、海洋滩涂。将土地限定在陆地范围，符合人们的一般认识和劳动习惯。

(5) 土地包括人类过去和现在的活动结果。人类活动影响土地性质和用途，这种新的性质和用途与人类的活动成果密不可分，没有这些成果，土地就不具有这些用途。从这一意义上讲，这些人类的活动结果也是土地的重要组成部分。

二、土地的特性

土地的特性，包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是指不以人的意志为转移的自然属性；土地的经济特性则指人们在利用土地的过程中，在生产力和生产关系方面表现的特性。

1. 土地的自然特性

(1) 土地面积的有限性。土地是自然的产物，人类不能创造土地。广义土地的总面积，在地球形成后，就由地球表面积所决定。人类虽然能移山填海，扩展陆地；或围湖造田，增加耕地，但这仅仅是土地用途的转换，并没有增加土地面积。

(2) 土地位置的固定性。土地最大的自然特性是地理位置的固定性，即土地位置不能互换，不能搬动。人们通常可以搬运一切物品，房屋及其他建筑物虽然移动困难，但可拆

迁重建。只有土地固定在地壳上，占有一定的空间位置，无法搬动。因此，人们把土地看作是不动产的代表。这一特性决定了土地的有用性和适用性随着土地位置的不同而有着较大的变化，这就要求人们必须因地制宜地利用土地；同时，这一特性也决定了土地市场是一种不完全的市场，即不是实物交易意义上的市场，而只是土地产权流动的市场。

(3) 土地质量的差异性。不同地域，由于地理位置及社会经济条件的差异，不仅使土地构成的诸要素（如土壤、气候、水文、地貌、植被、岩石）的自然性状不同，而且人类活动的影响也不同，从而使土地的结构和功能各异，最终表现在土地质量的差异上。

(4) 土地永续利用的相对性。土地是一种非消耗性资源，它不会随着人们的使用而消失，相对于消耗性资源而言，土地资源在利用上具有永续性。土地利用的永续性具有两层含义：作为自然的产物，它与地球共存亡，具有永不消失性；作为人类的活动场所和生产资料，可以永续利用。其他的生产资料或物品，在产生过程或使用过程中，会转变成另一种资料、物品，或逐渐陈旧、磨损，失去使用价值而报废。土地则不然，只要人们在使用或利用过程中注意保护它，是可以年复一年地永远使用下去的。但是，土地的这种永续利用性是相对的。只有在利用过程中维持了土地的功能，才能实现永续利用。

2. 土地的经济特性

(1) 土地经济供给的稀缺性。这一特性有两层含义：供给人们从事各种活动的土地面积是有限的；特定地区，不同用途的土地面积也是有限的，往往不能完全满足人们对各类用地的需求，从而出现了土地占有的垄断性这一社会问题和地租、地价等经济问题。由于土地的稀缺性所引起的土地供不应求现象，造成了地租、地价的昂贵，迫使人们节约、集约地利用土地，努力提高土地的有效利用率和单位面积生产力。

(2) 土地用途的多样性。土地具有多种用途，既可作工业用地，又可作居住用地、商业用地等。由于这一特性，对一块土地的利用，常常同时产生两个以上用途的竞争，并可能从一种用途转换到另一种用途。这种竞争常使土地趋于最佳用途和最大经济效益，并使地价达到最高。这就要求人们在利用土地时，考虑土地的最有效利用原则，使土地的用途和规模、利用方法等均为最佳。

(3) 土地用途变更的困难性。土地使用在不同用途之间的变换，有时比较容易，但大多数情况下是困难的。在农业生产中，当作物开始播种，进入生长阶段后，虽然物价变动，但生产的作物不能调整，即使可以调整，也要付出一定的代价。这就是土地利用适应物价变动的缓慢性。而且，不同作物对土地质量的要求不同，变更用途有时是相当困难或无法办到的。如缺水宜林的山地，改种水稻就很难实现；工矿用地一旦形成，想改作农用就相当困难。土地用途变更的困难性告诉人们，在编制土地利用规划确定土地用途时，要认真调查研究，充分进行可行性论证，以便作出科学、合理的决策，杜绝主观随意性，否则会造成较大的损失和浪费。

(4) 土地增值性。一般商品的使用随着时间的推移总是不断地折旧直至报废。土地这个特殊商品则不然，在土地上追加投资的效益具有持续性，而且随着人口的增加和社会经济的发展，对土地的投资具有显著的增值性。因此，有人说，对土地的投资是风险最小的投资。

(5) 土地报酬递减的可能性。尽管土地具有增值性的特点，但由于“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益，防止出现土地报酬递减的现象。

此外，土地还具有重要的社会属性。人类在利用土地的过程中，总是要反映出一定社会中人与人之间的某种生产关系，包括占有、使用、支配和收益的关系。土地的占有、使用关系在任何时候都是构成社会土地关系的基础，进而反映社会经济性质。土地的这种社会属性，既反映了进行土地分配和再分配的客观必然性，也是进行土地产权管理、调整土地关系的基本出发点。

三、土地制度

1. 土地制度的含义及其基本特征

土地制度是指在特定的社会经济条件下土地关系的总称，是一个国家人地关系的法定结合形式，它包括土地所有制、土地使用制和土地管理制度。

(1) 土地所有制。土地所有制是指人们在一定社会条件下拥有土地的经济形式。它是整个土地制度的核心，是土地关系的基础。土地所有权是土地所有制的法律体现形式。土地所有制是社会制度的根本制度之一。土地所有制作为社会生产关系的组成部分，是由社会生产方式所决定的。而社会生产方式归根到底是由生产力的状况决定的。因此，不同的土地所有制，最终是由生产力状况所决定的。当然，一个国家土地所有制的形式还受到社会政治、经济条件和历史发展特点的影响，即使社会制度相同的国家，其土地所有制的形式也不完全相同，甚至可以有很大的差别。

(2) 土地使用制。土地使用制度是对土地使用的程序、条件和形式的规定，是土地制度的另一个重要组成部分。土地使用权是依法对一定土地进行利用、管理并取得收益的权利，是土地使用制度的法律体现形式。在整个土地制度中，土地所有制决定着土地使用制。每一种社会形态都存在着与土地所有制相适应的土地使用制及其具体形式。土地使用制不仅是土地所有制的反映和体现，而且也是实现和巩固土地所有制的一种形式和手段。在社会主义土地公有制下，要求建立并实现与土地公有制相适应的土地使用制，以使社会主义土地公有制得以实现和巩固。目前在中国城乡正在进行的土地使用制度的改革，其目的也正是为了寻找更适合于社会主义土地公有制要求，并能促进土地资源合理利用的土地使用制度。

就土地所有权与使用权两者之间的关系而言，土地使用制可大致分为土地所有权与使用权相结合和土地所有权与使用权相分离两大类。在土地所有权与土地使用权分离条件下的土地使用制可分为有偿使用和无偿划拨使用两类。

(3) 土地管理制度。这里所说的土地管理制度，是国家对全国（或某一区域）的土地在宏观上进行管理、监督和调控的制度、机制和手段的综合。它由中央和各级地方政府实施。世界上无论什么性质的国家，也无论实行什么样的土地所有制，国家政权都要以社会代表的身份，对全国的土地在宏观上进行管理、监督和调控。这是由土地具有的特殊重要性、土地供给的稀缺性和土地利用结果的社会性所决定的。只有这样，才能保证国民经济各部门对土地的需求，并使土地资源得到合理利用，维护良好的自然生态环境。

2. 我国现行的土地制度

(1) 现行土地所有制的形式。根据《宪法》和《土地管理法》的规定，我国现行的土地所有制为社会主义土地公有制，它分为社会主义全民所有制和社会主义劳动群众集体所有制。土地的社会主义全民所有制，具体采取的是社会主义国家所有制的形式，由社会主义国家代表全体劳动人民占有属于全民的土地，行使占有、使用、收益和处分等权利；

土地的社会主义劳动群众集体所有制，具体采取的是社会主义集体经济组织所有制的形式，由各个社会主义集体经济组织代表各该集体经济组织的全体劳动人民占有属于该集体的土地，行使占有、使用、收益和处分等的权利。《宪法》第十条规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有”。《土地管理法》第八条也规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留山、自留地，属于集体所有。”

《宪法》第九条规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有，由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外”。另外，根据《土地管理法》、《森林法》、《草原法》和《渔业法》等有关法律和条例的规定，农村中的国有土地还有：名胜古迹、自然保护区等特殊土地（不包括区内集体所有的土地）；国有农、林、渔场拨给国家机关、部队、学校和非农业企业、事业单位使用的土地；国家拨给国家机关、部队、学校和非农业企业、事业单位使用的土地；国家拨给农村集体和个人使用的国有土地。《土地管理法》第十条规定：“集体所有的土地依法属于农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。”

(2) 现行土地使用制的基本格局。根据《宪法》、《土地管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规的规定：“国家实行土地用途管制制度，国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。国家依法实行国有土地有偿使用制度，国有土地在不改变土地所有权归国家所有的情况下，国家可采用拍卖、招标或协议的方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者在使用年限内可以将土地使用权依法转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；土地使用权期满，土地使用权由政府无偿收回；需要继续使用的，可以申请续期，申请批准后，期限可以延长，同时按当时市场行情补交出让金；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿。现行农村集体土地使用制是在土地所有权归集体的条件下，把农用地使用权承包给农户，以户为单位独立经营，自负盈亏，除向集体上交提留和向国家交纳农业税以外，其余全部收入归农户个人，即家庭联产承包责任制。”

(3) 现行土地管理制度。我国土地管理实行城乡土地统一管理制度。国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作，县级以上地方人民政府土地行政主管部门统一负责其辖区内土地的管理和监督工作。

第二节 地价的观念

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相似。

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权或使用权的垄断性。

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的收益，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：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 and 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；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：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；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；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：申报地价，由土地所有人或使用人向有关机关申报的地价；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。

1. 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，制定有关政策，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。

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。新中国成立以来，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，因而就不存在地价。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

社会治安状况。社会治安状况指社会秩序的好坏。这一因素对地价的影响显而易见。无论是商业区还是住宅区，社会秩序良好，人们会感到安全，从而愿意投资、购物、居住，因此带动地价上升。

房地产投机。房地产投机是指投机者期望并利用房地产价格的变动获得超常利润的行为。这一因素对地价水平，特别是市场地价水平有突出的影响。当土地供不应求时，由于投机者的抢购而哄抬地价；当土地供大于求时，由于投机者的抛售而使地价下跌。

城市化进程。工业化发展的结果之一就是促进了城市化的进程。城市化或工业化程度越高的地区就有更多的就业机会，而城市土地的总面积相对而言是不变的，所以城市化进程对地价的影响表现在以下两个方面：城市地区人口分布密集的地点，地价涨幅较高；

人口迁入比例高，即城市化进程速度快的地区，地价涨幅和上涨速度都要高于一般地区。

(4) 国际因素。地产市场的发育与完善是离不开国际环境的影响的。国际政治、经济状况对地价的影响是通过对国内的政治、经济状况的影响而间接反映出来的。

国际经济状况。一个国家的经济发展不可能完全孤立于世界经济发展之外，总是或多或少地与其他国家发生经济上的联系。随着世界市场的进一步开放，这种联系只会越来越密切。所以，一个国家的经济兴衰通常与世界经济发展休戚相关，地产市场状况也不例

外。比如，在1929年爆发的全球性经济危机中，美国的地价急剧下降，自1925年高峰值直线下跌，1933年降至最低点；直至世界经济复苏之后，地价才回升。

国际政治因素。国与国之间的政治关系往往是经济关系的综合。所以，一个国家同其他国家有良好的关系，对外交往频繁，外交环境宽松、和谐，就有利于投资者的越洋投资，使土地需求见涨，从而推动地价的上涨；反之，对立国家往往会彼此实行经济封锁，限制人员往来和资金的流向，特别是发生军事冲突时，这种状况会更严重，其结果就是对土地的需求下降，地价下跌。

(5) 经济因素。经济情况的演变对国计民生及国际地位的影响有着重要的作用。在政府积极追求经济增长及经济稳定的过程中，一切民用物资均通过经济政策的影响而趋于稳定。

经济发展状况。衡量经济发展状况的重要指标之一是国民收入。国民收入增加，意味着财政、金融景气，经济繁荣，就业机会增加，物价、工资处于有利于经济发展的状态，社会总投资增加，对土地的总需求不断扩大，带动土地价格上涨。从各国、各地区经济发展与土地需求变动来看，土地需求变动趋势大体与经济循环趋势一致。

储蓄和投资水平。储蓄水平和投资水平是正相关的，即储蓄增长则投资也相应增长。这是经济学中的“储蓄、投资一致性”的原理。因此，分析储蓄和投资水平对地价的影响，就可以用分析储蓄水平对地价水平的影响来概括。资本积累要依赖于储蓄，而储蓄的多寡又由储蓄能力和储蓄意愿所决定。当储蓄能力愈大而且储蓄意愿愈高时，储蓄额越多，资本积累就越快。从资本积累的角度看，房地产价格比其他财产价格总量要高，因此，一般家庭购买不动产时，必须经历一段较长时间的储蓄。而储蓄率高者，有利于资本的积累，也才能提供足够的购屋准备款。所以，储蓄率水平的高低与家庭储蓄行为的循环过程与房地产市场的波动有密切的关系。一般地讲，一系列储蓄率高的时期往往是超额储蓄累积期；储蓄率在连续较高的情况下突然转为较低时，则是房地产热潮期，此时地价会飞涨。

财政收支与金融状况。财政与金融状况是国家综合经济实力的反映，而货币供给量是财政、金融状况的外在表现，因此在这里，我们主要分析货币供给量对地产市场的影响。货币供给量增加，则表示市面上的流通资金增加，即社会闲散资金增加。游资过剩会导致过多的货币，争相购买少数的货品，特别是购置可以保值的房地产，于是造成对房地产的需求增加，促使地价不断上涨。

居民收入和消费水平。随着居民收入的增加，人们在解决温饱问题之后，对消费水平会有新的要求，表现在住宅上则是对房屋的质量、面积的要求会更高。所以从收入水平和消费水平变化中看不动产市场时，会得出以下的结论：高收入的家庭将住宅专供居住用的比率较高；高收入的家庭使用新建房屋的比率较高；高收入者有较高的自有住宅比率，与之相应的是租房者中收入水平略低；家庭人均住宅建筑面积与其人均收入水平成正比。

物价变动。物价变动对每个人都有切身的影晌。而房地产越是在物价变动时期越能体现其保值性，因此物价变动对房地产市场的影响成正比，即：物价上涨率越高，房地产价格也越高，二者成“轮番”上涨趋势。需要说明的是，房地产价格巨涨，只会发生在城市地区，乡村地区较少受影响，甚至在某些人口外流严重的地区地价还有下跌现象。这也从

另一个方面说明了城市房地产市场供不应求对地价的影响。

利率水平。房地产交易的主要特点之一，是巨额款项的往来，因此，投资或购置房地产与可运用的资金有关。由于一般投资者的收入不可能一次性地支付巨额款项，所以必须直接向银行贷款或是以房地产作抵押取得抵押贷款。为此，投资者或地产评估人员就要时刻了解金融机构现行的融资、房屋贷款政策，特别是了解利率水平的变化。

上述的一般因素，通常是从宏观上对地区整体的地价水平产生全局性影响，在这些因素影响下，产生了地区与地区之间，乃至国家与国家之间地价水平的差异。而同一地区内不同区域、不同地块的地价差异，还要受到区域因素和个别因素的影响。因此，需要进一步对区域因素和个别因素的影响做必要的分析。

2. 区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。主要包含的内容有地区的繁华程度、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等。

(1) 繁华程度。主要指商业服务业的规模等级及其对土地利用的影响程度。商业服务业的规模等级越高，土地利用的集聚效益越高；且土地效用随着距离商服中心距离的增加，呈现递减的变化趋势。

(2) 交通条件。影响地价的交通条件主要有区域的交通类型、对外联系方式及方便程度、整体性交通结构、道路状况及等级、公共交通状况及路网密度等。

(3) 基础和公用设施条件。影响地价的基础设施条件，主要包括基础设施和公用设施两大类。指上下水道、电力、电讯、煤气、暖气以及幼儿园、学校、公园、医院等设施的等级、结构、保证率、齐备程度及距离等。

(4) 环境质量。影响地价的环境质量主要包括人文环境和自然环境，包括地质、地势、坡度、风向、空气和噪音污染程度等各种自然环境条件以及居民职业类别、教育程度和收入水平等人文环境条件。

(5) 城市规划限制。影响地价的城市规划因素，主要有区域土地利用性质、用地结构、用地限制条件、区域交通管制等。区域因素对地价的影响程度与城镇内不同的功能分区性质和功能用地性质直接相关，如住宅区特别注重环境优美；商业区特别注重营业环境和收益状况；工业区则特别注重交通运输和水、电等条件。

3. 个别因素

个别因素是指宗地本身的条件和特征，因而又称宗地因素。个别因素是决定同一区域内地块差异性的重要因素，是同一区域内地价差异的重要原因。

(1) 面积。宗地面积必须适宜，过大、过小都不适宜土地利用，从而影响地价。

(2) 宽度。临街宽度过窄，影响土地使用，也影响展示效果和收益，从而影响地价。

(3) 深度。宗地临街进深过浅、过深，都不适合利用，从而影响地价。

(4) 形状。宗地形状以矩形为佳，其他如三角形、梯形、平行四边形、不规则形等都不便于利用，从而影响地价。

(5) 坡度。坡度过大，不容易开发或使开发成本过高，从而影响地价。

(6) 宗地基础设施条件。与宗地有关的市政设施是指与宗地直接相关的上下水、供电、供气、供暖、电讯设施等。

(7) 宗地临街状况。宗地是否临街，前后均临街或街角地等，对宗地地价都有很大影响。

(8) 城市规划限制。作为个别因素考虑的城市规划因素，主要有宗地容积率、建筑物高度、建筑密度、宗地用途等。

(9) 土地使用年限。这一因素决定了可以使用该土地并获取收益的时间，从而直接影响地价。

第三节 土地估价的原则与方法

一、土地估价概念

土地估价就是估价人员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，按地产的质量、等级及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、土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响，综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下及某一时点的价格的过程。

土地估价必须依据土地估价的原理和方法。土地虽然像商品一样可以交易，但由于它不是人类劳动的产品，因此不具有价值，其价格受到经济、社会和自然等许多因素的影响，有别于一般商品的价格。这就决定了土地估价具有自己独特的理论和方法。只有遵循土地估价的原则，依据土地估价理论，正确选择土地估价的方法，充分考虑各种因素对土地价格的影响，才能正确评估出地产价格。

土地估价必须依据充足的土地市场资料，土地价格的形成最终取决于土地交易双方。也就是说，土地价格形成于市场。不充分掌握土地市场的交易情况，不了解土地的供求情况，不把握土地市场的过去、现在和未来的发展趋势，也就不能评估出公正客观合理的地产价格。

土地估价必须考虑政府土地政策的影响。如政府的城镇规划对地价可产生巨大影响，同一块土地，规划可使之一夜之间身价百倍，也可以使之无人问津。如果不考虑政府的政策，地价评估结果很难称得上公正合理。

土地估价要充分了解评估对象地块的各种权利状况。同样一块土地，不同的权利，其价格可能相差很大。因此在地价评估之前，必须通过查阅土地登记资料和进行现场勘察弄清评估对象地产的各种权利状况。

土地估价所评估出的地价是该地块某一时点的价格。这是因为地价随着社会经济的发展变化也在不断涨落和变化。如果有明确所评估的价格是哪个时点的价格，那么所评估出的价格就毫无意义。

二、土地估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。因此，我