

北京市区段地价查估研究

主 编：薛洪江

副主编：柴 强 刘洪玉

清华大学出版社

(京)新登字 158 号

内 容 简 介

本书是北京市对八个城近郊区范围内国有土地之地价进行全面查估的成果。其查估所得的地价数据,已作为确定北京市出让城镇国有土地使用权基准地价的依据。该研究成果,还可以为以土地使用权进行抵押贷款、调整土地使用费征收标准、划拨土地使用权补交地价款、征收土地增值税等服务。本书提供的北京市城近郊区土地价格信息,对进一步研究北京市地价问题、指导城市旧城改造和房地产开发等,都具有实际参考价值。书中提供的地价查估方法,在全国各城市均具有很强的操作性和参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

北京市区段地价查估研究/薛洪江等编著. —北京:清华大学出版社, 1995
ISBN 7-302-01874-X

. 北... . 薛... . 北京-地价-土地评价-研究 . F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 07819 号

出版者: 清华大学出版社(北京清华大学校内, 邮编 100084)
印刷者: 北京通县人民文学印刷厂
发行者: 新华书店总店北京科技发行所
开 本: 787× 1092 1/ 16 印张: 13. 75 字数: 344 千字
版 次: 1995 年 10 月第 1 版 1995 年 10 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 7-302-01874-X/TU · 105
印 数: 0001—3050
定 价: 48. 00 元

《北京市区段地价查估研究》

编辑委员会

主 编	薛洪江			
副主编	柴 强 刘洪玉			
编 委	(按姓氏笔画为序)			
	刘洪玉	石小抗	史贤英	孙仁先
	张 京	张万恒	陆克华	高向军
	柴 强	龚卓琪	薛洪江	

《北京市区段地价查估》

课 题 组

课题负责人	薛洪江	北京市房地产管理局
技术方案组		
组 长	柴 强	国家建设部
副组长	刘洪玉	清华大学
组 员	(按姓氏笔画为序)	
	石小抗	中国社会科学院
	孙仁先	中国建筑技术发展研究中心
	张 京	国务院住房制度改革领导小组办公室
	陆克华	国家建设部
	高向军	国家土地管理局
工作协调组		
组 长	史贤英	北京市房地产管理局
副组长	张万恒	北京市物价局
组 员	(按姓氏笔画为序)	
	王 琪	北京市财政局
	王颖菲	北京市税务局
	刘德明	北京市土地管理局
	白宝平	北京市城市规划管理局
	田春润	北京市计划委员会
	许宝刚	北京市国有资产管理局
	闫宝森	北京市财政局
	张 岩	北京市物价局
	张继红	北京市国有资产管理局
	林雪梅	北京市市政管理委员会
	唐红冶	北京市计划委员会
	龚卓琪	北京市房地产管理局

序

土地使用制度改革,使土地使用权进入了流通领域,近年来土地使用权出让、转让、租赁、抵押、作价入股等多种形式的经济活动在北京市逐渐开展起来。为了适应当前房地产业发展 and 对外招商引资的需要,准确、全面地掌握北京市城镇地区土地使用权价格状况,及时建立科学的土地价格体系,经北京市人民政府批准,自 1992 年 9 月开始,我们用了两个月的时间,对北京市八个城近郊区的现状地价进行了调查评估。

为了搞好这次地价调查评估工作,组成了全市区段地价查估办公室,下设工作协调组和技术方案组。工作协调组由市房地产局、土地局、物价局、规划局、国有资产局、财政局、税务局、计委、市政管委等单位的 15 人组成;技术方案组由聘请的建设部、清华大学、中国社会科学院、国家土地局、国务院房改办等单位的 7 位专家组成。各区以主管区长挂帅也分别成立了地价查估办公室。这次地价查估工作共组成了 121 个调查小组,有 633 位专门人员参加了调查,填写了 7313 张调查评估表格,共调查评估了全市城近郊区 224 个商业路线区段和 95 个住宅片区段的平均现状地价。

北京是首都,又是特大城市,近年来城市建设发展变化较快,区与区之间、街道与街道之间、住宅片与住宅片之间的现状差异很大,加上房地产市场刚刚起步,远没有公开的、真实的房地产“市价”作依据,因此进行地价评估的难度相当大。根据这个特点,我们制定了一套既科学又可行的技术方案和具体实施步骤,最终评估出来的结果,基本符合实际。

这次地价查估的主要做法:一是对全市八个城近郊区划分地价区段;二是抽查评估各区段中若干宗地的地价;三是计算各区段中若干宗地的平均地价;四是对各区段的地价计算结果作适当的调整与修正。其中,最关键的是抽查评估各区段中若干宗地的地价。由于市场上公开的地价很少存在,都是隐含在各种各样的经济活动之中,所以我们主要是从调查获取的这些经济活动中的真实数据入手,采用收益还原法、假设开发法等估价方法以及对它们的综合运用把土地的价值分离出来。我们主要通过如下八种途径来找出地价,即房屋买卖,房屋租赁,商业柜台出租,房地入股,以地换房,住宅小区开发,商业经营,写字楼、高级公寓、酒店经营等。对于上述八种不同的经营行为,具体设计了八种地价调查评估表格,再由各区调查人员根据调查结果填写这八种表格,便可算出每一抽查宗地的地价。

调查阶段的具体实施步骤是:组织动员,成立调查小组,调查人员培训,实地调查填表,对表格进行复核、抽查、验收和整理汇总,数据输入计算机,编程计算。

此次地价查估所得的地价数据为土地在当前用途、当前利用状况下的平均现状价,包括土地使用权出让金和城市基础设施配套建设费两部分。其用途大体可分为以下几个方面:

1. 可作为确定土地使用权出让底价的依据。利用查估的现状地价,考虑未来发展容积率等的调整,即可作为毛地的土地使用权出让价格,再加上拆迁安置补偿费用,即可作为熟地的土地使用权出让价格。

2. 可为调整土地使用费收费标准服务。如果考虑将城镇土地全部纳入有偿使用的轨

道,可将查估的现状地价乘以还原利率,即得到现状使用条件下收取土地使用费的标准。

3. 可为划拨土地使用权补交地价款服务。若转让、出租、抵押划拨土地使用权,如以房地产入股等,则可将查估的现状地价作为基数,加适当修正,即确定为土地使用者应向政府补交的地价款。

4. 可为土地使用权抵押贷款提供价值依据。土地使用者在向银行申请抵押贷款时,可将查估的现状地价作为基数,加以适当修正,即可确定为土地使用权的抵押价值。

5. 可作为收取土地增值费(税)的依据。以查估的现状价为基础,在未来的土地交易中,将交易价与查估的现状价(具体到某宗地时应作适当调整)之差,作为收取土地增值费(税)的依据。

6. 可为市政府从宏观上控制地价,平衡各区之间的地价及掌握地价变动情况提供一个基础。

这次区段地价查估,在各方面有关人员的共同努力下,取得了圆满成功。查估过程中采用的技术路线是正确的;样本点的种类、数量、分布是合理的,质量是较高的;各种数据筛选后输入计算机处理,求取的数据结果是科学的;调查过程中所采用的工作程序是严谨的,最终求得的各种数据结果是可靠的。这次地价调查评估的结果,对北京市开展土地有偿使用和房地产开发有重要的应用价值和参考价值。由于时间紧、工作量大,难免存在不足和误差,恳请行家指正,使其更加完善和反映实际。

在调查过程中,得到了市规划局综合处,市物价局收费处,市房地产管理局地政处、市场处、产权产籍处、房管处等有关部门提供的资料和支持,在此表示谢意。

1993 年 5 月

目 录

图录	
表录	
关键名词解释	
第一章 绪论	1
一、开展区段地价查估的必要性	1
二、北京市概况	1
三、北京市区段地价查估的范围	6
四、北京市区段地价查估的总过程	8
第二章 区段地价查估的技术路线与工作程序	9
一、台湾地区及日本等的地价公告制度与做法	9
二、我国城市地价评估工作的进展	12
三、城市地价评估方法的归纳与评析	13
四、北京市区段地价查估的方法与技术路线	15
五、北京市区段地价查估的工作程序	16
第三章 区段地价查估所依据的理论	17
一、房地产价格的成因	17
二、房地产估价的基本原则	17
三、房地产估价的主要方法	18
第四章 地价区段划分及调查样本分布	21
一、地价区段划分	21
二、调查样本数量及分布	26
三、区段划分及样本分布的程序与结果	28
第五章 宗地地价测算公式及表格设计	51
一、北京市房地产市场状况	51
二、隐形地产市场类型及地价查估途径	52
三、地价测算的方法	54
四、针对不同隐形市场类型的地价计算公式	56
五、地价查估表格的设计	58
第六章 地价查估表格的使用及有关参数的确定	67
一、地价查估表格的使用	67
二、有关技术参数的确定	69
第七章 样本调查	83
一、地价查估调查人员的培训	83

二、样本的调查、抽查与复核	86
第八章 区段地价的计算	89
一、处理调查样本的计算机软件的编制	89
二、计算机分析汇总的结果	92
三、商业路线区段、住宅片区段调整及等级确定	94
四、有关区段地价计算的说明	123
第九章 区段地价查估成果应用建议	125
一、区段地价查估成果说明	125
二、区段地价可应用的主要方面	126
三、区段地价应用中的关键技术	127
四、关于制定外商投资企业土地使用费标准的根据及说明	137
附录	139
附录一、北京市十七片开发区地价测算	140
附录二、北京市出让国有土地使用权基准地价	144
附录三、宗地价格评估的原理与方法	154
附录四、宗地价格评估实例	157
附录五、北京市 1993 年 1 月—1994 年 7 月出让城镇国有土地使用权部分 成交价格	168
附录六、北京市房地产开发经营中的主要税费	171
附录七、北京城市总体规划(1991 年至 2010 年)	178
附录八、北京市实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例》办法	200
附录九、北京市房地产抵押管理办法	204
后记	208

图录

图 1-1	北京市在中国的位置	2
图 1-2	北京市行政区划图	4
图 1-3	北京市区段地价查估范围及市区干道路网	7
图 1-4	北京市区段地价查估总过程框图	8
图 2-1	级差收益测算法评估基准地价框图	13
图 2-2	市场地价调查法评估基准地价框图	14
图 2-3	北京市区段地价查估技术路线框图	15
图 4-1	东城区东四十条商业路线区段样本抽查示意图	26
图 4-2	区段划分及样本分布程序框图	28
图 6-1	收益率与投资风险的关系示意图	73
图 6-2	还原利率的搜索方法示意图	75
图 7-1	样本调查表质量检验程序框图	88
图 8-1	地价测算计算机软件结构图	89
图 8-2	北京市各城近郊区商业路线区段地价查估结果比较图	93
图 8-3	北京市各城近郊区住宅片区段地价查估结果比较图	93
图 9-1	区段地价查估成果说明示意图	125
图 9-2	房地单价、建筑物单价与楼层的关系示意图	128
图 9-3	深度指数修正原理示意图	135
图附 5-1	北京市城近郊区部分出让地块单位毛地地面价比较	170
图附 5-2	北京市城近郊区部分出让地块单位楼面毛地价比较	170

表录

表 1-1	北京市各区县土地面积	3
表 4-1	北京市高级饭店、写字楼个案地价查估分布表	23
表 4-2	北京市地价查估区段划分及样本分布总表	27
表 4-3	北京市区段划分及样本分布一览表	30
表 4-3-1	东城区区段划分及样本分布一览表	30
表 4-3-2	西城区区段划分及样本分布一览表	32
表 4-3-3	崇文区区段划分及样本分布一览表	35
表 4-3-4	宣武区区段划分及样本分布一览表	39
表 4-3-5	朝阳区区段划分及样本分布一览表	42
表 4-3-6	海淀区区段划分及样本分布一览表	44
表 4-3-7	丰台区区段划分及样本分布一览表	46
表 4-3-8	石景山区区段划分及样本分布一览表	48
表 5-1	北京市外商投资企业土地使用费标准	51
表 5-2	房屋买卖实例地价查估表	59
表 5-3	房屋租赁实例地价查估表	60
表 5-4	柜台出租实例地价查估表	61
表 5-5	房地入股实例地价查估表	62
表 5-6	以地换房实例地价查估表	63
表 5-7	住宅小区开发实例地价查估表	64
表 5-8	商业经营实例地价查估表	65
表 5-9	写字楼、高级公寓、酒店经营实例地价查估表	66
表 6-1	产生定额纯收益的土地在不同还原利率下的地价	70
表 6-2	选择的 6 个比较实例及其相关资料确定还原利率	74
表 6-3	不同风险下的还原利率	75
表 6-4	还原利率与收益率及租金增长指数的关系	77
表 6-5	北京市按用途、结构分的房屋重置价(含开发)	78
表 6-6	北京市工商企业单位用房租金标准	79
表 6-7	北京市调节因素地段等级差价	80
表 6-8	工商企业租金核算表	80
表 6-9	楼层调整系数表	81
表 7-1	区段地价查估调查表使用情况统计	87
表 7-2	区段地价查估调查工作汇总表	87
表 8-1	区段地价查估结果汇总表	90

表 8-2 各区区段地价平均值 90

表 8-3 北京市商业路线区段地价查估结果汇总表 94

表 8-4 北京市住宅片区段地价查估结果汇总表 105

表 8-5 西单北大街区段地价查估结果表 113

表 8-6 西四南大街区段地价查估结果表 115

表 8-7 广安门内大街区段地价查估结果表 118

表 8-8 丰台某住宅片区段地价查估结果表 122

表 8-9 北京市商业路线区段等级及分布表 123

表 8-10 北京市住宅片区段等级及分布表 123

表 9-1 容积率修正系数表 129

表 9-2 不同用途的价格关系表 130

表 9-3 土地使用年限修正系数表 131

表 9-4 北京市商业路线区段深度修正系数表 136

表 9-5 北京市外商投资企业土地使用费标准(讨论稿) 137

表附 1-1 北京市郊区县开发区地价构成计算表 142

表附 2-1 北京市出让国有土地使用权基准地价表(一) 145

表附 2-2 北京市出让国有土地使用权基准地价表(二) 146

表附 2-3 北京市基准地价的容积率修正系数表 147

表附 2-4 北京市用地分类表 149

表附 4-1 房地产估价相关结论表 159

表附 4-2 北京泛太科技大厦技术指标 161

表附 4-3 市场比较法估算地价 165

表附 4-4 166

表附 5-1 1993 年北京市出让城镇国有土地使用权部分成交价格(毛地地价) 168

表附 5-2 1994 年北京市出让城镇国有土地使用权部分成交价格(毛地地价) 169

关 键 名 词 解 释

1. 地价(Land Value)——全称土地价格,指以货币表示的土地的价值。通常价值可分为使用价值和交换价值两种,地价则是土地的交换价值的具体表现。地价形成的原因,是由土地的效用、土地的相对稀缺性及对土地的有效需求三者相互作用的结果。

2. 地价区段(Land Value District)——是将用途相似、地段相连、地价相近的土地加以圈围而成的区域。城市土地通常划分为三类地价区段,即商业路线区段、住宅片区段和工业片区段。商业路线区段视繁华程度,通常又分为繁华商业路线区段和一般商业路线区段。

3. 区段地价(District Value)——是某特定地价区段的单价,它代表或反映着该地价区段内土地地价的正常的和总的水平。区段地价的形成是要先划分地价区段,然后抽查评估区段内数宗具有代表性的土地的单价,再求其算术平均数或中位数或众数,并可作适当调整后即是。

4. 地价查估(Land Value Appraisal)——是对地价的调查估计,通常由查估人员调查收集查估对象土地的相关经营收益资料、市场交易资料或开发费用资料等,运用适当的估价方法,正确地指出查估对象土地在合理市场下可能形成的正常市场价值。

5. 区段地价查估(District Value Appraisal)——是对区段地价的调查估计。区段地价查估的全过程大致如下:(1)确定查估区域范围;(2)划分地价区段;(3)抽查评估宗地地价;(4)计算区段地价;(5)整理查估成果;(6)提出区段地价应用建议与技术;(7)区段地价实际应用。

6. 宗地(Parcel Land)——土地在本质上是地球的表面,为连绵无限之物,无所谓范围,需要由法律或习惯加以区划才能成为一块块独立的物体,这一块块的土地即为宗地,它是由“位置”所固定的个别“面积”。所谓宗地地价,就是一宗(或称一块、一幅、一笔)土地的价格。

一、开展区段地价查估的必要性

土地作为重要的生产要素和生活资料进入市场与其他生产要素一起优化组合,实现资源的有效配置,是培育和完善我国社会主义市场经济体系的一个重要内容。随着土地有偿使用和土地使用权出让转让、房屋商品化以及住房制度改革等各项改革的深入进行,我国的房地产业迅速发展,房地产市场逐步发育,土地的价格越来越成为经济生活中的一大焦点和房地产市场中的核心问题。

从微观上看,地价、地租或土地使用税费的高低,直接影响到企业的投资决策和盈利水平,关系到用地者的利益;从宏观上看,某一城市或地区的地价水平不仅反映出了该城市或地区的经济发展程度,而且直接影响到该城市或地区在区域经济中的竞争能力。所以,用地者都希望能有一个公开、公平和合理的土地价格,以便在平等的环境中互相竞争;政府则希望能够通过土地价格和土地供应计划等来调控整体经济发展速度及调整经济结构和产业布局,规范房地产市场,同时,作为土地所有者,国家还应当在房地产活动中实现其经济利益。

就北京市当前的情况来看,城镇国有土地使用权的取得正逐步从无偿划拨方式向有偿使用和出让方式转轨,外商投资企业用地迅速增加,房地产开发事业蓬勃发展,房地产市场中的房地产买卖、租赁、合资、合作、抵押十分活跃,股份制企业土地使用权作价入股,企业兼并中的土地使用权转移等等。面对这种形势,政府如何制定科学的土地价格政策,使其既能保障投资者、经营者的利益,促进经济发展和房地产市场繁荣,又能把国有土地收益收回来,增加政府财政收入。这些问题的解决都迫切需要有科学、可靠的地价依据。

综上所述,我们可以认识到土地价格评估十分必要且有着十分重要的意义,是开展土地有偿使用工作中应当首先进行的基础性工作。

北京市政府充分认识到了土地价格评估工作的重要性。为了及时、准确、全面地掌握全市主要区段的土地价格,并尽快建立健全全市的土地价格体系,市政府决定在北京市房地产开发办公室统一组织领导下,开展“北京市区段地价查估”工作。

二、北京市概况

(一) 地理环境

北京市位于中国东部偏北的地方,座落在中国辽阔的华北平原的北端,周围与河北省和天津市相邻。其地理位置在北纬 39°28' (大兴县榆垓镇南)至 41°05' (怀柔县石洞子北),东经 115°25' (门头沟区东灵山)至 117°30' (密云县大角峪东)之间,南北长达 176 公里,东西宽约

图 1-1 北京市在中国的位置

160 公里, 见图 1-1。北京地势西北高, 东南低, 西部、北部和西北部三面环山, 东南是一片缓缓向渤海倾斜的华北平原。全市土地总面积 16807. 8 平方公里, 其中山地面积 10418 平方公里, 占全市面积的 62%; 平原面积 6390 平方公里, 占全市面积的 38%。

(二) 行政区划

北京市现共辖 18 个区、县。此 18 个区、县又划分为城区、郊区和远郊。城区包括东城、西城、崇文、宣武 4 区; 近郊包括朝阳、海淀、丰台、石景山 4 区; 远郊包括门头沟、房山 2 区和通县、大兴、昌平、顺义、平谷、密云、怀柔、延庆 8 县。北京市行政区划图见图 1-2。上述 18 个区、县的土地面积见表 1-1。

表 1-1 北京市各区县土地面积

		面积(平方公里)	比重(%)
全 市		16807. 8	100. 000
城 区	东城区	24. 7	0. 147
	西城区	30. 0	0. 178
	崇文区	15. 9	0. 095
	宣武区	16. 5	0. 098
近 郊	朝阳区	470. 8	2. 801
	海淀区	426. 0	2. 535
	丰台区	304. 2	1. 809
	石景山区	81. 8	0. 487
远 郊	门头沟区	1331. 3	7. 920
	房山区	1866. 7	11. 106
	通县	870. 0	5. 176
	大兴县	1012. 0	6. 021
	昌平县	1430. 0	8. 507
	顺义县	980. 0	5. 830
	平谷县	1075. 0	6. 395
	密云县	2335. 6	13. 895
	怀柔县	2557. 3	15. 214
	延庆县	1980. 0	11. 780

北京市这次区段地价查估的范围是其中 4 个城区和 4 个近郊区, 北京市此 8 个城近郊区图见图 1-3。

图 1-2 北京市行政区划图

(三) 人文环境

北京是世界著名的文化古都,有着 3000 多年的历史。北京市现为中华人民共和国的首都,是全国的政治、经济、文化、科学技术和国际交往的中心。《北京城市总体规划(1991 年至 2010 年)》把北京市的城市性质定为:北京是伟大社会主义中国的首都,是全国的政治中心和文化中心,是世界著名的古都和现代国际城市。

据统计,1992 年北京市总人口为 1124.8 万人,其中常住人口 1044.9 万人,暂住人口 79.9 万人,流动人口 130 万人。

北京市的旅游资源十分丰富,荟萃了一大批具有世界影响的珍贵人文景观,拥有长城、故宫等举世闻名的旅游景点。1992 年,北京市接待入境旅游者约 175 万人次。

随着中国与世界各国和地区交往的加强,各个国家、地区、企业和经济组织、驻华的使馆、商社和办事处的数量不断上升,1987 年为 979 家,1988 年为 1090 家,1989 年为 1217 家,1990 年为 1378 家,1991 年为 1622 家,1992 年为 2175 家,平均每年上升 15% 以上。

(四) 经济环境

随着对外开放和经济体制改革的深入进行,北京的社会经济发展迅速,经济环境得到较快和较大的改善。1992 年,北京市国民生产总值达 709 亿元人民币,人均达到 6300 元人民币。

北京市近年来大力加强城市基础设施建设,投资“硬”环境有了很大的改善。1992 年,北京市用于城市基础设施的投资额达人民币 58 亿元之多,占当年全市固定资产投资规模的 29%。截止 1992 年底,全市已建成大型道路立交桥 55 座。公共交通线路长度总计达到 3188.6 公里。有 40 多条飞往世界各地的国际航线,4 条通往欧亚等国家和地区的铁路,以及连接 30 多个省、市、自治区首府的国内航线及铁路网。在电信业方面,市区千人拥有电话量为 62.5 部,国内可直拨 1026 个城市和地区,国际可直拨 195 个国家和地区。在邮政事业方面,北京已与世界上 120 个国家和地区 207 个城市建立了直接通邮关系。北京市供电量已达到 189.4 亿千瓦时,并在大多数城区引入了天然气。给排水事业也有了较大发展。城市基础设施迅速发展,增强了北京市发展经济的后劲,改善了投资环境,吸引了世界各地外商纷至沓来。据统计,1979 年到 1991 年,全市共批准“三资”企业 1561 家,而到 1992 年底则猛增到 3769 家,协议利用外资金额近百亿美元。

(五) 管理制度

1. 法规政策

北京市土地有偿使用和房地产开发的有关政策法规体系已初步建立,正在逐步健全和完善。1991 年 3 月,北京市第九届人民代表大会常务委员会第 26 次会议通过了《北京市实施 中华人民共和国土地管理法 办法》。1992 年 5 月,北京市人民政府第 11 号令发布了《北京市实施 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 办法》。根据这一《办法》,中华人民共和国境内外的企业,其他组织和个人均可在北京获得土地使用权,进行土地开发、利用、经营;依法经出让取得土地使用权的土地使用者,其土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动。1992 年 9 月,北京市人民政府第 13 号令发布了《北京