

土地估价实务基础考试前讲义第八讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265899.htm 土地估价实务精讲

班第8讲讲义土地估价的原则土地估价的原则(考纲要求)了解：土地估价各原则的理论依据。熟悉：土地估价各原则的适用范围及注意点。掌握：土地估价原则内涵。(复习难点)1. 相关土地估价原则的理论依据；2. 不同估价原则适用范围及注意点。(内容详解)土地价格是由土地的效用、相对稀缺性和有效需求三者互相作用、互相影响形成的。一、替代原则根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。因此，土地估价中的替代原则可概括如下：1. 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；2. 土地价格水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后所决定的价格；3. 土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。根据上述原则，在土地估价时，就可以通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。如在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估地块有替代可能的地块的地价和条件，通过与待估地块进行比较来确定待估地块价格

，即在土地估价中经常采用的市场比较法是以替代原则为基础的。应当注意的是，由于土地的不可移动性、个别性及交易量少的特点，在土地估价时很难寻找到像一般商品那样性质、条件完全相同的替代品。因此，一般都要进行时间和土地条件修正后，才能按替代原则，采用市场比较法确定待估地块价格。替代原则实际上与收益还原法也有较深的渊源关系。因为某地块的价格，如有替代可能，则可迅速确定与该地块产生同等纯收益的其他地块的投资额和价格。可见，替代原则是表示合理经济行为的基本原则之一。它适用范围广，是估价原则的中心内容之一。在我国目前的土地估价工作中，基准地价评估是先评定土地使用价值，进行分等定级，把土地条件基本一致的土地归为同一等级，在此基础上再测算其平均价格；而基准地价系数修正法评估宗地价格时，则是在基准地价基础上，通过待估宗地条件与区域内一般条件的比较，对基准地价进行系数修正，评估出宗地价格。由此可以看出，这实际上都是替代原则在估价实践中的具体运用。

例题：在城市的专业街道两边土地的用途大致相同，所遵循的估价原则是()。A.替代原则B.协调原则C.贡献原则D.需求与供给原则

答案：A.替代原则

二、预期收益原则

土地的价格受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，土地投资者是在预测该土地在有限

使用年期内所能带来的收益或效用后进行投资的，因此，准确预测土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和(即收益价格)是预期收益原则的具体表现。预期收益的估算必须是客观合理的。它要求估价人员必须对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势作客观合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的预测。预期收益原则，对土地估价中的地区分析、交易实例价格的检查、纯收益及还原利率的确定非常重要。在土地估价实践中，剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定，都是预期收益原则的具体应用。

三、最有效利用原则由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用最有效发挥为前提的。一般情况下，现在城市内的土地应处于最有效使用状态，但事实并非如此。许多城市土地的利用并不一定合理，尤其是我国的一些城镇，由于过去长期无偿无限期使用制度，这种现象就更为普遍。根据土地价格以其最有效使用为前提的原则进行估价时，就不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用作出正确的判断。例如，市区的农田，其最佳利用方式并非农业而可能是居住用地，对此地块就不能用农田的估价方法来估价。判断土地是否为最有效使用时，应考虑的因素是：该地块的最佳利用方式是什么；目前的利用方式是否为最有效使用；如果不是，转换为最有效使用的可能性如何；最有效使用方式能持续多久等。其中最有效使用方式持续性的判定至关重要，因为这直接影响将来的使用方式及

收益量，这里又涉及到预期收益原则的运用。总之，最有效使用应当以预期收益原则和变动原则为基础，就过去、现在以至将来作长远的考虑后予以确定。

四、报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。假设在某地段建设高层楼房，随着楼层增加，纯收益相应增加，当超过某一层数之后，收益就很难成比例增加，这个收益达到最高的层数，在经济上是最有利的。为了确定这一点，必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算，以寻找总收益上升和下降的转折点。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点，也可称为最有效使用点。因此这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上，在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

五、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落，这就是供求均衡法则。其成立条件是：供给者与需求者各为同质的商品而进行竞争；同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。由于土地具有地理位置的固定

性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。土地需求与供给的特点如下：(1)需求与供给方都不容易了解何处有供给或需求信息。(2)替代性有限。由于成为交易对象的土地具有个别性，各个地块都有独特的价格，因此其替代性也有限。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。此外，在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。因为现在的供求状况，常常是在考虑将来发展状况而形成的，即从现在思考将来，因此供需原则是以预期收益原则及下述的变动原则和竞争原则为基础的。例题：一定条件下，()是影响地价的主要方面。A.成本B.供给C需求D.收益答案：B供给

六、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应

用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。同时，这一原则还可用于土地或建筑物的追加投资、不动产的部分改良、改造等。它可根据对不动产整体价格的贡献大小，判断追加投资是否适当；又可应用这一原则判断最有效使用的上升程度，即将现在的最有效使用与投资后的最有效使用互相比较，以确定纯收益最大点。

七、变动原则一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。因此变动原则与预测原则密切相关。在土地估价中，不仅要将对将来的地价变动作出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，才能准确合理地估价。

八、合法原则合法原则是指土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。由于我国土地所有制特性，土地流转过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法。同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

本章小结：我们在探讨土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出最准

确的判断。本节介绍了8种估价原则，需要加以注意。这是对理解和应用估价方法的基础，有时也有选择题出现。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com