

土地估价师：综合用地价格怎样评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/283/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_283338.htm

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。其高低取决于可以获得的预期土地收益(地租)的多少，而预期土地收益受一般因素、区域因素和个别因素的共同影响。但在实际土地价格评估中，就某一具体宗地而言，上述因素都已经不会改变，唯一决定土地价格的是用途。由于土地用途具有多样性，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用的土地上获取更多的收益，并在规划许可的情况下，以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此，在现代城市中，建筑物不仅多层、高层化，而且建筑物的用途也出现了立体化：地下一至二层为停车场、设备用房，地面一至二层为商店，往上是写字楼，再往上是居民住宅。用途立体化的建筑无疑使土地得到了高效利用，然而却给国土部门出让土地使用权带来了一些问题。一方面，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或者其他用地50年。目前，我国出让土地使用权一般都为最高年限。对于一宗拥有若干用途的土地来说，如果整宗地按综合用地对待，居住用地也只能使用50年，开发商付出同样多的建筑成本和税费，销售价格却必然要比70年使用期的住宅低；对于购房者来说，无论是否以较低的价格购得房产，

都不愿意自己崭新的房子比别人少用20年。因此，如果在一宗多用途的土地中包括普通居住用地，那么整宗土地设定为出让期50年的综合用地，将使许多人难以接受。另一方面，全国各城市制定基准地价的时候，由于综合用地的地价内涵难以界定，除北京等个别城市外，绝大多数地方都回避了这个问题，基本上只确定了商业、居住、工业三类用地的基准地价。并且，北京的综合用地是指办公科研、写字楼、会展中心、文体卫生等用地，并没包括同一宗土地中既有商业又有普通住宅的情况。这样，国土资源部门在核定综合用地的出让价格时，没有统一的基准地价可供参考。笔者认为，综合用地土地价格的评估，根据不同情况可以采取分算法与合算法两种方式解决。分算法适用于宗地地块面积较大，用途区分明显且包含普通居住用地的情况。具体方法是：按照该宗地块内不同用途的分摊土地面积分别评估出商业、住宅等用地在法定出让年限下的价格，并在签订国有土地使用权出让合同和颁发国有土地使用证时，注明各个用途的分摊土地面积和使用年限。

例1：政府准备出让一宗国有土地使用权，有效面积为20000平方米。根据规划设计条件，该宗地用途为R2、C2(二类居住和二类商业用地)，容积率 1.5，建筑层数 12，建筑高度 36，绿地率 35%。其中，商业建筑面积为4500平方米。该区域商业用地基准地价为900元/平方米，居住用地基准地价600元/平方米。计算过程如下：

计算商业用地和居住用地的分摊面积 根据最有效使用原则，估价设定该宗地规划容积率为1.5。总建筑面积 = 20000 × 1.5 = 30000(平方米) 商业用地分摊土地面积 = (4500 / 30000) × 20000 = 3000(平方米) 居住用地分摊土地面积

$= [(30000-4500) / 30000] \times 20000 = 17000$ (平方米) 计算商业用地和居住用地的地价 假设区域个别因素、期日、开发程度修正系数均为1, 商业用地出让年限为40年、居住用地为70年, 年期修正系数也为1。当容积率为1.5时, 商业用地容积率修正系数为1.3, 居住用地容积率修正系数为1.1。商业用地总价 = $900 \times 1.3 \times 3000 = 351$ (万元) 居住用地总价 = $600 \times 1.1 \times 17000 = 1122$ (万元) 估价结果 商业用地分摊土地面积: 3000平方米; 土地单价: 900元/平方米; 土地总价: 351万元, 大写: 人民币叁佰伍拾壹万元整 居住用地分摊土地面积: 17000平方米; 土地单价: 600元/平方米; 土地总价: 1122万元, 大写: 人民币壹仟壹佰贰拾贰万元整(注: 商业用地使用年限40年, 居住用地使用年限70年) 或者可以采取另一种表示方法: 先如上述步骤评估出商业、住宅等用地的价格, 再折算成综合用地价格。签订国有土地使用权出让合同和颁发国有土地使用证时, 同样要注明各个用途的分摊土地面积和使用年限。同上例, 先计算出商业用地总价351万元、居住用地总价1122万元之后, 可得该宗土地总地价为1473万元, 总用地面积20000平方米, 然后计算出综合地价为 $14730000 / 20000 = 736.5$ (元/平方米), 估价结果为: 土地有效面积: 20000平方米; 土地单价: 736.5元/平方米; 土地总价: 1473万元, 大写: 人民币壹仟肆佰柒拾叁万元整(注: 商业用地使用年限40年, 分摊土地面积3000平方米; 居住用地使用年限70年, 分摊土地面积17000平方米) 合算法 合算法适用于宗地地块面积较小、用途区分不明显、不包含普通居住用地或居住用地年限不要求70年使用期的情况。比如立体化、多层次利用的商业办公综合写字楼或上住下商的公寓, 由于

所占土地面积小，各用途分摊的土地面积基本上是建筑物的基底占地面积。在这种情况下，土地无法进行物理性分割，可以把整宗土地视为一宗综合用地，出让年限统一定为50年。

例2：政府准备出让一宗国有土地使用权，有效面积2000平方米，规划建设十层综合楼一栋，地下一层为仓库，建筑面积1000平方米；地上三层为商场，建筑面积3000平方米；四至十层为住宅，建筑面积7000平方米。该区域商业用地基准地价为900元/平方米，居住用地基准地价为600元/平方米，仓储用地基准地价参照工业用地，为400元/平方米。计算过程如下：

计算仓储用地、商业用地和居住用地在总用地中所占的比例
 总建筑面积 = 1000 + 3000 + 7000 = 11000(平方米)；
 容积率 = 11000 / 2000 = 5.5；
 $R_{\text{仓储}} = 1000 / 11000 = 0.091$ ；
 $R_{\text{商业}} = 3000 / 11000 = 0.273$ ；
 $R_{\text{居住}} = 7000 / 11000 = 0.636$

计算仓储用地、商业用地和居住用地的年期修正系数
 假设仓储、居住用地的土地还原利率为8%，商业用地土地还原利率为10%。
 $K_{\text{仓储}} = 1$ $K_{\text{商业}} = \{1 - [1 / (1 + 10\%)^{50}]\} / \{1 - [1 / (1 + 10\%)^{40}]\} = 1.014$
 $K_{\text{居住}} = \{1 - [1 / (1 + 8\%)^{50}]\} / \{1 - [1 / (1 + 8\%)^{70}]\} = 0.983$

计算综合用地的地价
 假设区域个别因素、期日、开发程度修正系数均为1，当容积率大于3时，仓储用地不考虑容积率修正；商业用地容积率修正系数为2；居住用地容积率修正系数为1.6。
 综合地价 = $400 \times 1 \times 0.091 + 900 \times 1.01388312 \times 2 \times 0.273 + 600 \times 0.98317624 \times 1.6 \times 0.636 = 1134.91$ (元/平方米)

估价结果
 土地有效面积：2000平方米；土地单价：1134.91元/平方米；土地总价：226.98万元，大写：人民币贰佰贰拾陆万玖仟捌佰元整(注：综合用地使用年限50年)

综上所述，分算法与

合算法不仅可以应用于国土部门出让底价的评估，也可用于综合用地的抵押或者其他目的价格评估。与出让底价相比，只是剩余使用年限有所不同。需要说明的是，由于房屋与土地的结合极为紧密，当一宗土地被立体化、多层次利用以后，其效用大大增加，有可能超过各单独用途的土地价值之和。因此，在使用分算法与合算法评估综合用地价格时，一定要全面考虑委托评估宗地被高效利用后的实际价值，参考市场上其他类似宗地的客观价格，在评估时加以科学修正，得出真实的地价。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